

# VEM SVARAR FÖR UNDERHÅLLET



**HOS BRF MURBRÄCKAN nr 9**

# Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningens mark, hus och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren har nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidbegränsning. I föreningens stadgar och bostadsrättslagen anges att *bostadsrättshavaren är underhållsskyldig*, dvs att han dels skall vidta de reparationer och det underhåll som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättshavaren skall vidare *åtgärda det skador som uppstår* i lägenheten oavsett om skadorna uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempelvis genom en olyckshändelse eller genom vållande av utomstående. Han är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller i föreningens stadgar utan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m m.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i *bostadsrättshavarens underhållsskyldighet*. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationsskyldighet för bostadsrättshavaren. Vidare framgår att *föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter* och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättshavaren svarar för den inredning som föreningen försett lägenheten med, samt den inredning som bostadsrättshavaren själv tillför lägenheten.

I föreningens stadgar regleras också bostadsrättshavarens *rätt att göra förändringar i lägenheten*. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömningen av om en förändring är väsentlig skall göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han överskridit sina befogenheter att ändra i lägenheten kan han åläggas att återställa lägenheten i dess ursprungliga skick.

**Nedan följer en förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för.**

## VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>1. Lägenhetsdörr</b> Dörrblad, karm, foder Dörrblad, karm, foder Låscylinder, låskistor, och beslag Dörrhandtag Ringklocka/Porttelefon Brevinkast Namnskylt Tättningslist	 X  X X  X	  X X  X  X	Ytbehandling utsida (Endast originaldörr) Ytbehandling insida.
<b>2. Golv i lägenheten</b> Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt Underliggande stomme	  X	  X	
<b>3. Innerväggar i lägenheten</b> Ytskikt t.ex. tapet, målning samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner eller stomme	  X	  X	
<b>4. Innertak i lägenhet</b> Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt Underliggande konstruktioner eller stomme	  X	  X	
<b>5. Fönster och fönsterdörrar</b> Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar Utvändig målning av karmar och bågar Fönsterglas (1) Spanjolett inkl. handtag Beslag Fönsterbänk Markiser Tättningslister Vädringsfönster, byte av filter	  X X	 X X X X  X X	(1) Föreningen bekostar utbyte av otätt isolerglas. Styrelsens tillstånd för uppsättande av markiser.

**Brf:s = Bostadsrättsföreningen Brh:s = Bostadsrättsinnehavaren**

## VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>6. VVS-artiklar</b>			
Tvättställ		X	
Blandare, dusch, kranar inkl. kranbröst		X	Packningar i originalutrustning rep av BRF.
Duschslang och handtag		X	
Vattenlås	X		Rensning skall utföras av boende.
Toalettstol		X	Byte.
Toalettstol (packningar spolning)		X	Standard utrustning repareras av BRF.
Badkar		X	
Duschkabin		X	
Ventilationsdon		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostater	X		
Kall-och varmvattensledningar	X		Brh svarar för ev. målning.
Rensning av avloppsledningar	X		(efter vattenlås).
Rensning av golvbrunn och sil		X	
Tvättmaskin		X	Får ej kopplas på termostat-blandare eller pip.
<b>7. Köksutrustning</b>			
Diskmaskin		X	Avstängningsventil skall finnas (lätt tillgänglig)
Kyl och frysskåp		X	
Spis		X	
Flätkåpa över spis		X	Motordriven fläkt får ej inkopplas
<b>8. Förråd mm</b>			
Källarförråd som tillhör lägenheten		X	Samma regler gäller som för lägenheten beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning mm.
Gemensamma soppetrymmen			
Avskiljande nät i förråd	X X		
<b>9. Övrigt</b>			
Inredningsnickerier		X	Skåp, lådor.
Kryddställ/-skåp		X	
Badrumsskåp		X	
Hatthylla		X	

Innerdörrar		X	
Trösklar, socklar, foder och lister		X	
Gardinstänger		X	
Torkställningar		X	
Beslag		X	
Antennuttag till TV/Radio	X		

**Brf:s = Bostadsrättsföreningen**

**Brh:s = Bostadsrättsinnehavaren**

### VEM ANSVARAR FÖR UNDERHÅLLET

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
<b>10. Elartiklar</b> Eluttag Strömbrytare Armaturer Övriga elartiklar	X	X X X	Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t.ex. kontaktdon mm, och med ovanstående undantag.
<b>11. Balkong</b> Sidopartier, fronter, golv samt taket  Balkonggolv Balkonglådor	X  X	  X	Konstruktion. Ytbehandling av balkongsidor och balkongtak. Ytbehandling. Måste alltid placeras på insidan balkongräcket.

**Brf:s = Bostadsrättsföreningen Brh:s = Bostadsrättsinnehavaren**