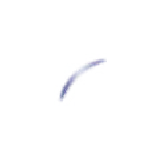


Normalstadgar 2011

VEM SKA UNDERHÅLLA BOSTADSRÄTTEN?

**– FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ANTAGIT HSBs NORMALSTADGAR FRÅN 2011**





**VÄGLEDNING FÖR UNDERHÅLLSANSVARET**



Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de

förtydliganden och avvikelser som anges i underhålls­ paragraferna i föreningens stadgar\*. Föreningen inte kan avvika från lagen på annat sätt än att föreningen tar på sig mer ansvar. Det är inte möjligt att utöka bostadsrättshavarens underhållsansvar till annat än den egna lägenheten.

För HSB bostadsrättsföreningar som antagit 2011 års normalstadgar gäller i stora drag att bostadsrätts­ havaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Undantag görs för bland annat ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, ventilationssystemet samt lägen­

hetens ytterdörr. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dylikt om sådant ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att underhålla allt som inte tillhör bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Det kan vara svårt att dra en gräns mellan vad som är bostadsrättsföreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av stadgetexten, därför har vi på följande sidor gjort en mer detaljerad

genomgång av vem som ansvarar för vad i bostadsrätten. Denna vägledning bör alltid läsas tillsammans med lagen och stadgarna. Vissa punkter i genomgången framgår inte uttryckligen av lagen eller stadgarna utan är en tolkning av dessa eller av den rättspraxis som utvecklats på området.

### VAD ÄR MITT ANSVAR?

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller bostadsrätts­ föreningen, dels ska vidta de reparationer och under­ hållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olycks­ händelse.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetse­ ring, målning, underhåll av badrum samt reparera skador som uppstår så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller stadgarna utan får bedömas med hänsyn till husets ålder med mera. Badrum ska vara funktions­ dugliga och tåla att användas på sätt som sker i respek­ tive lägenhet.

Bostadsrättshavaren får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som hen ansvarar för. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmässigt sätt. Efter överenskommelse mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren kan föreningen utföra sådant arbete. Föreningen är då jämställd med varje annan uppdragstagare.

### BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA

Ett undantag från denna ansvarsfördelning gäller för reparationer efter brand­ eller vattenledningsskador som drabbat det som normalt är bostadsrättshavarens ansvarsområde. Med vattenledningsskada avses skada till följd av att trycksatt ledning för tappvatten (kallt eller varmt vatten) läckt. Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa fall endast för att reparera skadan om den uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse från bostadsrättshavaren själv eller av någon som hör till hens hushåll eller gästar hen. Samma ansvar har bostadsrättshavaren för någon som hen inrymt i sin lägenhet eller som där utför arbete för hens räkning.

För skada i lägenheten till följd av att ledning för avlopp eller värme läckt gäller däremot den vanliga ansvars­ fördelningen, se ovan. När det gäller brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller ansvaret endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn hen bort iaktta.

### SKADESTÅND

Den underhållsansvarige är naturligtvis fri att försöka få ersättning för sina kostnader för underhåll eller reparation av någon som är betalningsansvarig på annan grund

än det underhållsansvar som framgår av BRL och föreningens stadgar. Vid ett faktiskt skadetillfälle kan således det slutliga betalningsansvaret, till exempel på grund av skadeståndsrättsliga principer, hamna på den som genom den som med uppsåt eller av vårdslöshet vållat skadan. Det finns även särskilda bestämmelser i

7 kap 2 § och 4 § bostadsrättslagen som bland annat innebär att bostadsrättsföreningen står med det slutliga betalningsansvaret om skadan i lägenheten orsakats av att föreningen åsidosatt sin reparationsskyldighet vad gäller det som föreningen bär underhållsansvaret för. Den betalningsskyldige kan naturligtvis kräva ersättning från sitt försäkringsbolag i enlighet med villkoren i försäkringsavtalet. Vem som är slutligt betalningsansvarig har emellertid inget med underhållsansvarets fördel­ ning att göra.

### FÖRENINGEN KAN TA ÖVER UNDERHÅLLSÅTGÄRD

Underhållsåtgärden i lägenheten ska ha ett naturligt samband med föreningens övriga åtgärder. I samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av fören­ ingens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet (till exempel stamrenovering) får bostadsrättsföreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrätts­ havares vilja, åta sig att utföra och bekosta sådana under­ hållsåtgärder som normalt åligger bostadsrättshavaren.

För att detta ska vara möjligt innebär att lägenheten kommer att förändras, genom att våtrumstapet i badrum ersätts med kakel, krävs att bostadsrättshavaren har gått med på förändringen eller att beslut om förändringen fattats på stämma med två tredjedels majoritet och att det sedan godkänns av hyresnämnden.

\* Innehållet i denna trycksak utgår från underhållsparagrafen i den lydelse den har i 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Du hittar stadgarna i slutet av den här broschyren.

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer. Avser föreningar som har HSB Normalstadgar 2011 utan anpassningar.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Byggdel** | **Brf:s\* ansvar** | **Brh:s\* ansvar** | **Anmärkningar** |
| **Väggar i lägenhet** |  |  |  |
| Lägenhetsavskiljande och bärande vägg | w |  |  |
| Icke bärande innervägg |  | w |  |
| Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet |  | w | Insidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inkl fuktisolerande skikt i våtrum. |
| **Golv** |  |  |  |
| Ytskikt på golv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet |  | w | Till exempel tråd- eller kemsvetsad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl underliggande sand. |
| **Innertak i lägenhet** |  |  |  |
| Innertak inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet |  | w | Till exempel puts och stuckatur. |
| **Dörrar** |  |  |  |
| Ytterdörr | w |  | Om fönsterdörr (balkongdörr) se särskild rubrik. Inklusive karm och foder på utsidan. |
| Insidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås inkl låscylinder, låskista, nycklar, ringklocka med mera |  | w |  |
| Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätningslister |  | w |  |
| **Fönster, balkongdörr, altandörr med mera** |  |  |  |
| Karm och båge | w |  |  |
| Yttre målning | w |  |  |
| Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett |  | w |  |
| Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister med mera |  | w |  |
| Inre målning samt målning mellan bågarna |  | w |  |
| **VVS-artiklar med mera** |  |  |  |
| Golvbrunn | w |  | Brh svarar för rensning av golvbrunn. |
| Klämring |  | w |  |
| Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol |  | w | Brh svarar för rensning av vattenlås. |
| Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk |  | w |  |
| Kall- och varmvattenledning inklusive armatur |  | w | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. |
| Avloppsledning |  | w | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning. |
| **Ventilation och värme** |  |  |  |
| Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon | w |  | Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en den del av husets ventilation. |
| Utluftsdon och springventil | w |  |  |
| Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation | w |  |  |
| Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa |  | w |  |
| Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat | w |  | Målning svarar bostadsrättshavaren för. |
| Elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork |  | w | Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Byggdel** | **Brf:s\* ansvar** | **Brh:s\* ansvar** | **Anmärkningar** |
| **Köksutrustning** |  |  |  |
| Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn |  | w |  |
| **El-artiklar** |  |  |  |
| Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten |  | w |  |
| Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare |  | w |  |
| Byte av säkring |  | w | I lägenhet och tillhörande utrymmen. |
| **Förråd, gemensamma utrymmen med mera** |  |  |  |
| Gemensamma utrymmen | w |  |  |
| Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten |  | w | Samma regler som för underhåll av lägenheten. |
| Garage upplåtet med bostadsrätt |  | w | Samma regler som för underhåll av lägenheten. |
| **Mark, uteplats med mera** |  |  |  |
| Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt | w |  | Om brh har nyttjanderättsavtal till viss del av föreningens mark svarar brh för löpande skötsel. |
| Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt |  | w | Samma regler som för underhåll av lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel. |
| Snöskottning och renhållning |  | w | Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats. |
| Avrinning av dagvatten från takterrass |  | w |  |
| **Balkong och altan** |  |  |  |
| Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront | w |  |  |
| Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront |  | w | Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner. |
| Glas på inglasad balkong /altan |  | w | Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brh och brf. |
| **Övrigt** |  |  |  |
| Braskamin, eldstad, öppen spis och kakelugn |  | w |  |
| Rensning av rökgång för öppen spis med mera | w |  | Föreningen svarar inte för rökgång i kakelugn. |
| Inredningssnickerier, socklar, foder och lister |  | w |  |
| Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning |  | w |  |
| Torkställning i badrum |  | w |  |
| Invändig trappa i lägenhet |  | w | Även invändig stege till vind. |
| Anordning för informationsöverföring |  | w | Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. |
| Brandvarnare |  | w |  |
| Markis | w |  | För det fall att brh har försett lägenheten med markiser, bör avtal mellan brh och brf upprättas. |

w Brf = bostadsrättsförening w Brh = bostadsrättshavare

*Utdrag från HSBs normalstadgar (2011 års) för bostadsrättsförening*

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

## § 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägen­ heten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som om­ fattar bostadsrättshavarens underhålls­ och reparations­ ansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostads­ rättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation

och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt

§ 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägen­ heten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen till­ hörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslut­ ningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrätts­ föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golv­ brunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostads­ rättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls­ och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostads­ rättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrätts­ föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se

till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrätts­ föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhets­ utrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

## § 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostads­ rättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl under­ hållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsfören­ ingen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande­ eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventila­ tionskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även

för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt

1. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

## § 37 INGREPP I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

*Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kap*

# BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

#### 2 §

Är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostads­ rättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske.

Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får upp­ sägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

#### 4 §

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsido­ sätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

#### 12 §

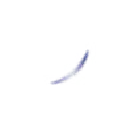
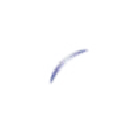
Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägen­ heten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra­femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostads­ rättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand­ eller vatten­ ledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
   2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
   3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.



© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm [www.hsb.se](http://www.hsb.se/)

November 2018 | Artikelnr: 2030803