

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt stadgarna för Brf Tången 9 med beaktande av ändringar i bostadsrättslagen (SFS 1995:1464)

Bostadsrättshavaren har *nyttjanderätten till sin lägenhet utan tidsbegränsning*. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna och deras fasta inredning ägs dock av föreningen. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet innebär att denne dels skall vidta de *reparationer och det underhåll som behövs*, dels *svara för kostnaderna* för åtgärderna. Bostadsrättshavaren skall vidare åtgärda de 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. Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer så att lägenheten hålls i gott skick. Vad som betraktas som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. Frågan får bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till husets ålder m.m.

I § 11 regleras närmare vad som ingår i bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationskyldighet för bostadsrättshavaren. Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll av den inredning som föreningen försett lägenheten med, samt den inredning som bostadsrättshavaren själv tillför lägenheten.

I § 12 regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. Lägenhetens fasta inredning tillhör föreningen. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig, skall göras i förhållande till ingreppets art och kostnad.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten, kan han åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

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

Denna förteckning är avsedd att vara en hjälp i tolkandet av stadgarna.

Har du några frågor, är du alltid välkommen att kontakta styrelsen.

Byggdelen	Boendes ansvar	Föreningens ansvar	Noter
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder (Ytbehandling utsida)		X	
Dörrblad, karm, foder (Ytbehandling insida)	X		
Låscylinder, låskista, beslag.	X		1, 2
Dörrhandtag	X		1, 2
Ringklocka	X		1
Brevinkast		X	
Namnskylt, textremsa		X	2
Tättningslistor	X		
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt	X		
Underliggande stomme		X	
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt tex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt	X		3
Underliggande konstruktioner eller stomme		X	
4. Innertak i lägenhet			
Ytskikt, ytbehandling samt underliggande tätskikt	X		
Underliggande konstruktioner eller stomme		X	
5. Fönster och fönsterdörrar			
Utvändig målning av karmar och bågar		X	
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar	X		
Fönsterglas (Föreningen svarar för ytterglas vid åverkan av okänd gärningsman. Samma gäller vid ev. sättningar i huskroppen)	X		
Spanjolett inkl. handtag	X		1
Beslag	X		1
Fönsterbänk	X		
Markiser (Kräver tillstånd från styrelsen)	X		
Tättningslistor	X		

Byggdel	Boendes ansvar	Föreningens ansvar	Noter
6. VVS-artiklar, t.ex.			
Tvättställ med blandare	X		4
Blandare, dusch, duschslang, kranar inklusive kranbröst	X		4
WC-stol inklusive spolordning	X		
Packningar	X		
Badkar	X		
Duschkabin	X		
Diskbänk	X		
Tvättmaskin	X		
Torkskåp och torktumlare	X		
Ventilationsfilter (Byte o rengöring av filter i köksfläkt)	X		5
Ventilationsdon (Från- och tilluftsventiler)	X		
Vattenradiatorer med ventiler och termostater		X	
Vattenradiatorer med ventiler och termostater, målning	X		
Kall- och varmvattenledningar (Fram till anslutning)		X	
Kall- och varmvattenledningar, målning	X		
Avloppsledningar och grenledning, rensning		X	
Golvbrunn		X	
Golvbrunn och sil, målning och rensning	X		
Vattenlås	X		
Vattenlås, målning och rensning	X		
7. Köksutrustning, t.ex.			
Diskmaskin	X		
Kyl- och frysskåp	X		
Spis	X		
Mikrovågsugn	X		
Köksfläkt	X		5
8. Förråd m.m.			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenheten (Samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.)	X		
Källar- och vindsförråd, fönster		X	
Gemensamma sopotrymmen		X	
Avskiljande vägg i förråd		X	

Bygghedel	Boendes ansvar	Föreningens ansvar	Noter
9. Övrigt, t.ex.			
Inredningssnickerier	X		1
Köksskåp och hyllor	X		1
Badrumsskåp	X		
Hatthylla	X		1
Innerdörrar	X		1
Trösklar, socklar, foder och lister	X		1
Beslag	X		1
10. Elartiklar			
Elstigare, elledning fram till proppskåp/gruppcentral		X	
Övriga elartiklar (Utrustning som föreningen försett lägenheten med, tex. kontaktdon, kabel-TV-nät mm. med nedanstående undantag)	X		
Eluttag (Särskild behörighet krävs för utförande)	X		
Strömbrytare (Särskild behörighet krävs för utförande)	X		
Armatyr (Särskild behörighet krävs för utförande)	X		
11. Balkong			
Sidopartier, front, konstruktion, ytbehandling av utsida		X	
Balkonggolv, sidopartier, front, målning/ytskikt insida	X		
Vädringsställ och beslag	X		
Odlingslådor	X		
Snöröjning	X		

Noter

- 1) Husets originaldelar skall bevaras och i möjligaste mån behållas. Ta ej bort originaldelar utan att först ha talat med styrelsen. Originaldelar skall alltid lämnas in till styrelsen vid ev. byte.
- 2) Föreningen har tagit fram särskilda rekommendationer för utseende på ytterdörrar, lås och beslag som skall följas.
- 3) Alla lägenheter har dekorationsmålade väggar som skall skyddas och bevaras vid eventuella omgörningar.
- 4) Alla lägenheter skall ha vattensparmunstycken monterade på alla kranar, (inköpa av föreningen).
- 5) Endast kolfilterfläktar är tillåtna.