

Tolkning av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet enligt stadgarna för Brf Islandet Adolf

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, ägs dock av föreningen. Utan särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i huset. Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är dock att han 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. Han 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 § 15 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 § 16 regleras bostadsrättshavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättshavare måste ha styrelsens tillstånd för att göra väsentliga förändringar i lägenheten. Bedömning av om en förändring är väsentlig, skall endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

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.

Medföljer 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.

| Bygghedel | Boendes ansvar | Föreningens ansvar |
|--|----------------|--------------------|
| 1. Lägenhetsdörr | | |
| Dörrblad, karm, foder (Ytbehandling utsida) | | X |
| Dörrblad, karm, foder (Ytbehandling insida) | X | |
| Låscylinder, låskista, beslag | X | |
| Dörrhandtag | X | |
| Ringklocka | X | |
| Ringklocka, i de fall föreningen försett lägenheten med utrustningen | X | |
| Brevinkast | X | |
| Namnskylt, textremsa | | X |
| Tätningsslister | X | |
| 2. Golv i lägenhet | | |
| Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt | X | |
| Underliggande stomme | | X |
| 3. Innerväggar i lägenhet | | |
| Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt | X | |
| Underliggande konstruktioner eller stomme | | X |
| 4. Innertak i lägenhet | | |
| Ytskikt, ytbehandling samt underliggande tätskikt (Ev. undertak) | 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 | |
| Beslag | X | |
| Fönsterbänk | X | |
| Markiser (Styrelsens tillstånd krävs för uppsättning av markiser) | X | |
| Tätningsslister | X | |
| Springventiler | | X |

| Byggdelen | Boendes ansvar | Föreningens ansvar |
|--|----------------|--------------------|
| 6. VVS-artiklar, t.ex. | | |
| Tvättställ och bidé | X | |
| Blandare, dusch, duschslang, kranar inklusive kranbröst | X | |
| WC-stol inklusive spolordning | X | |
| Packningar | X | |
| Badkar | X | |
| Duschkabin | X | |
| Torkskåp med inredning | X | |
| Torktumlare | X | |
| Diskbänk | X | |
| Tvättbänk och tvättlåda | X | |
| Tvättmaskin | X | |
| Ventilationsfilter (Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt) | X | |
| 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 (Fram till anslutning) | 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 | |
| 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 soputrymmen | | X |
| Avskiljande vägg i förråd | | X |

| Byggdel | Boendes ansvar | Föreningens ansvar |
|--|----------------|--------------------|
| 9. Övrigt, t.ex. | | |
| Inredningssnickerier | X | |
| Kryddställ/-skåp | X | |
| Badrumsskåp | X | |
| Hatthylla | X | |
| Invändiga trappor i lägenhet | X | |
| Innerdörrar | X | |
| Trösklar, socklar, foder och lister | X | |
| Torkställning | X | |
| Beslag | X | |
| 10. Elartiklar | | |
| StigarElledning fram till proppskåp/gruppcentral | | X |
| Övriga elartiklar (Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t.ex. kontaktdon m.m. med nedanstående undantag) | X | |
| Eluttag (Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten) | X | |
| Strömbrytare (Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten) | X | |
| Armatyr (Särskild behörighet krävs för att få utföra elarbeten) | X | |
| 11. Balkong | | |
| Sidopartier, fronter, konstruktion, ytbehandling av utsida | | X |
| Balkonggolv, sidopartier, fronter, taket, målning/ytskikt insida | X | |
| Vädringsställ och beslag | X | |
| Odlingslådor | X | |
| Snöröjning | X | |
| Inglasningspartier (Inglasning skall ha likartad utformning samt godkännas av föreningen) | X | |