

Boendeansvar – vem ansvarar för underhållet av bostaden?

Som en grundprincip gäller att bostadsrättshavaren, den boende, har ansvaret för underhållet av sin lägenhet, och att bostadsrättsföreningen ansvarar för underhållet av huset/husen.

Föreningen ansvarar därmed för det yttre underhållet av själva fastigheten, medan bostadsrättshavaren ansvarar för insidan och det som finns i lägenheten. Föreningen ansvarar dock för underhållet av vad som finns under (de synliga) innerväggarna.

Viktiga undantag från bostadsrättsinnehavarens ansvar för det inre underhållet är att föreningen ansvarar för reparation och underhåll av ledningar för vatten, avlopp, värme, el samt byte av golvbrunnar. Vad gäller målning av vattenfyllda radiatorer (värmeelement) så ansvarar bostadsrättshavaren själv för målningen.

Fördelningen av underhållsansvar finns beskrivet i detalj i föreningens stadgar, <http://www.brfgitarren.se/> ► *Stadgar, under § 30 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.*

Det är också viktigt att känna till den s.k. *Underhållsskyldigheten* som beskrivs i § 30: *Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick.* Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Detta gäller även i de fall en tomt med trädgård tillhör lägenheten.

Om underhållsskyldigheten som beskrivs i § 30 missköts grovt så har föreningen rätt att avhjälpa bristerna på Bostadsrättshavarens bekostnad. Detta finns beskrivet under § 31.

Nedan följer föreningens tolkning av bostadsrättshavarens respektive bostadsrättsföreningens underhållsskyldighet enligt § 30 alt § 31 i Brf Gitarrens stadgar.

- BRH – Bostadsrättshavarens (den boendes) ansvar
- BRF – Bostadsrättsföreningens ansvar.

	BRH	BRF	Kommentar
1. Lägenhetsdörr och innerdörrar			
Ytterdörren med tillhörande karm, list och foder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Till ytterdörren hörande dörrklocka, brevinkast, och tätningslister.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Till ytterdörren hörande handtag och låsanordning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Säkerhetsgrindar med tillhörande karm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Om installerad av BRH.
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av fönstrens karmar och bågar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande handtag och beslag, vädringsfilter, tätningslister och armaturer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utvändig målning av fönstrens karmar och bågar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Springventil	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Innerväggar i lägenhet			
Innerväggar i lägenhet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rivning av bärande väggar får inte göras.
Ytskikt, samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggning på ett fackmannamässigt sätt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Underliggande stomme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Innertak i lägenhet			
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. BRH svarar även för ev. undertak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Underliggande stomme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. El-artiklar			
Säkringskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Särskild behörighet krävs för att utföra el-arbeten.

	BRH	BRF	Kommentar
Ledningar för elektricitet som BRF försett lägenheten med, förutsatt att de inte är synliga i lägenheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6. Golv i lägenhet			
Ytskikt samt underliggande skikt som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(Ytskikt motsvarar det synliga golvet i lägenheten).
Underliggande stomme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. Golv och väggar i våtutrymmen och kök			
Ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Underliggande stomme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
8. Köksutrustning			
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9. VVS-artiklar			
Sanitetsporcelain t.ex. tvättstall, bidé, badkar, duschkabin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Blandare, dusch, duschslang och kranar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WC-stol	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spolanordning till WC-stol	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inredning och belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Packningar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BRF ansvarar för byte av packningar i blandare enligt stämmobeslut. Gäller endast av styrelsen godkända märken (se hemsida för mer information).
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	BRH	BRF	Kommentar
Köksfläkt och ventilationsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar BRH endast för armaturer och strömbrytare.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningsaggregat som ingår fastighetens ventilationssystem. BRF ansvarar för underhåll och byte av filter.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BRH skall dock alltid rengöra enligt skötselinstruktion.
Rensning av golvbrunn, sil och vattenlås.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BRH svarar även för klämring runt golvbrunn.
Elektriska radiatorer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Om elektrisk radiator installerats av BRH.
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BRH ansvarar för målning av desamma.
Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och ventilation som BRF försett lägenheten med förutsatt att ledningarna tjänar mer än en lägenhet samt att de inte är synliga i lägenheten. Övrigt underhåll av till avloppsledningen hörande golvbrunn, sil och vattenlås.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BRF ansvarar även för synliga vattenledningar tillhörande vattenradiatorer i lägenheten.
10. Balkong, altan			
Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Balkonggolvens ytskikt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vädringsställ, beslag och odlingslådor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renhållning och snöröjning av balkong.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
11. Inglasningspartier			
Tillval. Inglasning bör ha likartad utformning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Styrelsens tillstånd krävs för inglasning av balkong.
Extra utrustning som tillförts av BRH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se § 30 alt § 31 i stadgarna
12. Förråd m.m.			
Källar- och vindsförråd samt fristående förråd som tillhör lägenheten. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	BRH	BRF	Kommentar
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, inredning m.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemensamma sopotrymmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
13. Trädgård, uteplats			
Grönytor som ingår i upplåtelse.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se § 2, 2:a stycket samt § 30 alt § 31 i stadgarna.
14. Övrigt			
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BRF ersätter saknad eller trasig brandvarnare efter uppmaning av BRH.
Markiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser
Vattensäng	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärighet för bjälklagen i vissa hus.
Uttag för TV-antenn	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Centralt uttag för bredband i lägenhet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	