



Policy, ursprungligen daterad september 2001, styrelsebeslut 2018-04-17

Fördelning av ansvar och kostnader för reparationer och underhåll mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen

Bakgrund

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för tillsyn, reparationer och underhåll i den egna bostaden medan bostadsrättsföreningen ansvarar för resten. Till den egna bostaden räknas lägenhetens väggar, golv och tak samt övrig fast inredning (t ex i kök och badrum).

Både bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen har en tillsyns- och underhållsskyldighet som innebär att man dels ska genomföra erforderlig tillsyn samt på egen bekostnad ska ombesörja nödvändiga reparationer och underhåll.

De grundläggande reglerna för hur ansvaret, och därmed kostnaderna, fördelas mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen finns angivet i bostadsrättslagen och i bostadsrättsföreningens stadgar. Eftersom gränsdragningen ibland kan vara svår att göra, är syftet med denna policy att ge en mer detaljerad beskrivning av vad som gäller i vår bostadsrättsförening.

Bostadsrättslagen

Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet anges i bostadsrättslagen, kapitel 7 § 12.

"Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte annat bestäms i stadgarna..."

Där anges också några undantag som bostadsrättsföreningen ansvarar för.

"Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet (till och med mätare, föreningens anmärkning) och vatten som föreningen försett lägenheten med."

Bostadsrättsföreningen ansvarar dessutom för reparationer efter vissa skador.

"För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning."



Bostadsrättshavaren ansvarar också för tillsyn (bostadsrättslagen §9 och §12)

"Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för..."

"Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna..." "Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen."

För att Bostadsrättshavaren ska kunna fullfölja sitt ansvar enligt ovan krävs det att bostadsrättshavaren utför en tillsyn minst var 14:e dag. Tillsynen kan genomföras av Bostadsrättshavaren eller av honom utsett ombud för utförande av tillsyn.

Stadgarna

Bostadsrättsföreningens stadgar reglerar bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i § 22. Där upprepas en del av det som står i bostadsrättslagen. Dessutom görs också en del förtydliganden.

"Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationskyldighet.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen tillhörande lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhets ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karm, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp (till och med avloppsgroda, föreningens anmärkning), värme, gas, elektricitet, ventilation eller vatten (fram till första avstängningsventil från stamledning, föreningens anmärkning) som föreningen försett lägenheten med."

Reparationer och underhåll

Följande förteckning över byggnadsdelar, inredning och utrustning visar vilka åtgärder som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen ansvarar för. Bostadsrättsföreningens styrelse eller förvaltning beslutar när reparationer och underhåll som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde ska utföras.

Om bostadsrättshavare har utrustat lägenheten med installationer som avviker från bostadsrättsföreningens standard, ansvarar alltid bostadsrättshavaren själv för installationerna. Ansvaret är knutet till installationen och överförs alltså till nästa bostadsrättshavare vid överlåtelse. Sådan egen installation ersätts inte om den behöver tas bort i samband med att bostadsrättsföreningen utför reparationer eller underhåll. Eventuella tillkommande kostnader betalas av bostadsrättshavaren.

Byggnadsdelar, utrustning	Åtgärder	Förening	Medlem
Balkonger och terrasser			
Golv, insida på räcke, skärmvägg	Rengöring		X
Räcke, skärmvägg, tak, golv	Reparation, byte	1)	
Vädringsställning, beslag	Alla		X
Odlingslåda, tillbyggnad	Alla		X



Byggdelar, utrustning	Åtgärder	Förening	Medlem
Lägenhetsdörrar			
Dörrblad, karm, foder, tröskel, tätningslist	Reparation, byte		X
Insida dörrblad, karm, foder	Ytbehandling		X
Utsida dörrblad, karm, foder	Ytbehandling	1)	
Låscylinder, låskista, beslag	Alla		X
Handtag, egen ringklocka, brevinkast	Alla		X
Namnskylt	Namnbyte	X	
Väggar, golv och tak			
Vägg, golv och tak	Ytbeläggning in till bärande konstruktion (t ex tätskikt i våtutrymme, sand i bjälklag, puts i vägg och tak)		X
Tak	Omputsning av skada som uppstår på grund av reparationer på fastigheten	X	
Fönster och balkongdörrar			
Insida karm, båge	Ytbehandling		X
Utsida karm, båge	Rengörning		X
Utsida karm, båge	Ytbehandling	1)	
Karm och båge	Reparation, byte	X	
Isolerglas - övrigt, balkongdörrspegel	Alla		X
Beslag	Reparation, byte	X	
Fönsterbänk, persienn, markis	Alla		X
Vädringsfilter, tätningslist, springventil	Alla		X
VVS-artiklar			
Tvättställ, bidé, badkar	Alla		X
Blandare, vattenlås, bottenventil, packning	Reparation, byte		X
Vattenlås, golvbrunn	Rensning		X
Klämring för fixering av golvmatta i brunn	Alla		X
WC-stol - porslin och sits	Alla		X
WC-stol - spolansordning	Reparation, byte		X
Duschslang med tillbehör, duschkabin	Alla		X
Tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, diskbänk, tvättbänk	Alla		X
Från- och tilluftsventil	Kontroll, reparation, byte		X



Byggdelar, utrustning	Åtgärder	Förening	Medlem
Element, vattenledning, avloppsrör	Ytbehandling		X
Element inkl termostat	Reparation, byte	X	
Vattenledning fram till och med ballofix	Reparation, byte	X	
Avloppsrör fram till golvbrunn	Reparation, byte	X	
Golvbrunn	Reparation, byte		X
Köksutrustning			
Elspis, mikrovågsugn, diskmaskin, kyl och frysskåp	Alla		X
Gasspis inkl gasledning till huvudkran	Alla		X
Gasledning	Ytbehandling		X
Gasledning fram till och med huvudkran	Reparation, byte	X	
El-artiklar			
Kontaktbox, ledning och väggfast del av armatur som föreningen försett lägenheten med	Reparation, byte		X
Lägenhetens el-central inkl huvudströmbrytare och elmätare	Reparation, byte	X	
Porlinsisäkring i stigarbox (bakom lucka i väggen) och i lägenhetens el-central	Byte		X
Automatsäkring, jordfelsbrytare	Alla		X
Bostadsrättshavarens egna el-artiklar	Alla		X
Förråd m.m.			
Källar- och vindförråd	Alla	2)	2)
Nummerskylt	Reparation, byte	X	
Övrigt			
Inredningsnickerier, badrumsskåp, hatthylla, glob till belysningsarmatur	Alla		X
Invändig trappa, innerdörr, tröskel, sockel, foder, list	Alla		X
Gardinstång, torkställning, beslag	Alla		X

1) Vid återkan av medlemmen står medlemmen för kostnaden

2) Samma regler som för lägenhet beträffande väggar, golv och tak.



Skador och försäkring

Kostnader för skador kommer oväntat och kan bli mycket stora. Det är därför ytterst viktigt att både bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen alltid har en gällande hemförsäkring respektive fastighetsförsäkring. Fastighetsförsäkringen ersätter skador inom föreningens ansvarsområde (den fasta egendomen).

Hemförsäkringen ersätter skador på lös egendom. Bostadsrättshavarens hemförsäkring ska innehålla ett bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget ersätter skador på lägenhetens väggar, golv och tak samt övrig fast inredning (t ex i kök och badrum).

Skador orsakade av utifrån inträngande vatten på grund av läckande tak, otäta ytterväggar samt öppet fönster eller dörr ersätts inte av vare sig hem- eller fastighetsförsäkringen.

Vattenskador

Bostadsrättshavaren har ansvar för lägenhetens inre underhåll oavsett om han är vållande till en skada och oavsett om skadan kan ersättas via hemförsäkringen eller fastighetsförsäkringen. Beroende på orsaken till skadan fördelas kostnaderna på olika sätt mellan bostadsrättshavare, bostadsrättsförening och försäkringsbolag. Notera att bostadsrättsföreningens ansvar i nedanstående fall endast gäller under förutsättning att bostadsrättshavaren inte är vållande till skadan.

Observera att bostadsrättshavaren i vissa fall riskerar att drabbas av betydande kostnader för reparationer, självrisker och ersättningar. Enbart självrisken på fastighetsförsäkringen kan uppgå till 1 prisbasbelopp (44 400 kr 2014). Hemförsäkringen bör därför också innehålla ett ansvarsmoment (drulleförsäkring) som täcker skadeståndsanspråk från bostadsrättsföreningen och andra bostadsrättshavare.

• läckage från varm- eller kallvattenledningar före första avstängningsventil

Fastighetsförsäkringen gäller.

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för samtliga reparationskostnader.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar för övriga kostnader, t ex för larmutryckning.

Hemförsäkringen gäller.

- Drabbad bostadsrättshavare ansvarar för egen lös egendom.

• utifrån inträngande vatten - genom hustak eller ytterväggar

Fastighetsförsäkringen gäller inte.

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparationskostnader i enlighet med minimikrav i gällande lagstiftning samt Bostadsrättsföreningens stadgar, exempelvis tak, bjälklag eller liknande.

Hemförsäkringen gäller inte.

- Bostadsrättshavaren ansvarar för reparationer av sina ansvarsdelar enligt stadgar, exempelvis ytskikt och lösöre i lägenheten och bör anmäla skadan till sitt försäkringsbolag oavsett om försäkringsbolaget täcker skadan eller inte.
- Bostadsrättsföreningen utger ingen ersättning till Bostadsrättshavare. Ej heller nedsättning av avgift eller annan ersättning.

• utifrån inträngande vatten - genom öppet fönster eller öppen balkongdörr

Fastighetsförsäkringen gäller inte.

- Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga reparationskostnader.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för övriga kostnader, t ex för larmutryckning.

Hemförsäkringen gäller inte.



- Bostadsrättshavaren ersätter andra drabbade bostadsrättshavare.

• avloppsrör och värmerör och radiatorer som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med

Fastighetsförsäkringen gäller.

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparationer i fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar för övriga kostnader, t ex för larmutryckning.

Hemförsäkringen gäller.

- Berörd bostadsrättshavare ansvarar för egen lös egendom.

Bostadsrättstillägget gäller.

- Berörd bostadsrättshavare ansvarar för reparationer av väggar, golv, tak och övrig fast inredning i den egna lägenheten.

• vattensäng, akvarium eller annat läckande kärl

• bristfällig ytbeklädnad eller tätskikt i våtutrymme

• rinnande kranvatten

• disk- och tvättmaskiner

• kyl- och frysskåp

Fastighetsförsäkringen gäller.

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för reparationer i fastigheten.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar för övriga kostnader, t ex för larmutryckning.

Hemförsäkringen gäller.

- Berörda bostadsrättshavare ansvarar för egen lös egendom.

Bostadsrättstillägget gäller.

- Berörda bostadsrättshavare ansvarar för reparationer av väggar, golv, tak och övrig fast inredning i den egna lägenheten.

• vållande, vårdslöshet eller försummelse samt skada orsakad av tvättmaskin placerad i rum utan golvbrunn (OBS! Vitvaror för tvätt är endast tillåtna att installeras i våtrum enligt föreningens regler)

Fastighetsförsäkringen gäller inte.

- Bostadsrättshavaren ansvarar för samtliga reparationskostnader.
- Bostadsrättshavaren ansvarar för övriga kostnader, t ex för larmutryckning.

Hemförsäkringens ansvarsmoment (drulleförsäkringen) gäller.

- Bostadsrättshavaren ersätter bostadsrättsföreningen och andra drabbade bostadsrättshavare.

Debitering från bostadsrättsföreningen

Föreningen verkar för att entreprenörer och försäkringsbolag fakturerar bostadsrättshavaren direkt. Om föreningen drabbas av kostnader som bostadsrättshavaren orsakat eller är ansvarig för kommer föreningen att debitera bostadsrättshavaren dessa kostnader.

Eftersom övriga medlemmar inte ska drabbas av kostnader orsakade av enskilda bostadsrättshavare som de är ansvariga för debiterar bostadsrättsföreningen berörd bostadsrättshavare på motsvarande belopp.

Om skulden inte regleras inleder bostadsrättsföreningen krav- och inkassoförfarande, vilket leder till högre kostnader och i sista hand till att bostadsrättshavaren kan förlora sina rättigheter.