VEM SKA UNDERHÅLLA BOSTADSRÄTTEN?

För bostadsrättsföreningar som
antagit HSBs normalstadgar från 2023

HSB – där möjligheterna bor

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 1 2022-12-22 12:22

VÄGLEDNING FÖR UNDERHÅLLSANSVARET

Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagraferna i föreningens stadgar[1]. 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 2023 års normalstadgar gäller i stora drag att bostadsrättshavaren 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 lägenhetens 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.

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 2 2022-12-22 12:22

VAD ÄR MITT ANSVAR?

Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen, dels ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom olyckshändelse.

Bostadsrättshavaren är alltså skyldig att på egen bekostnad ombesörja underhåll som exempelvis tapetsering, 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 funktionsdugliga och tåla att användas på sätt som sker i respektive 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 ansvarsfördelningen, 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 bostadsrättslagen 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 fördelning 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 föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet (till exempel stamrenovering) får bostadsrättsföreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavares vilja, åta sig att utföra och bekosta sådana underhållsåtgärder 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.

1) Innehållet i denna trycksak utgår från underhållsparagrafen i den lydelse den har i 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Du hittar stadgarna i slutet av den här broschyren.

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 3 2022-12-22 12:22

VEM ANSVARAR FÖR VAD I BOSTADSRÄTTEN?

Tänk på att vissa åtgärder även kräver styrelsens tillstånd. Se mer i 7 kapitel 7 § bostadsrättslagen.

Byggdel	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	■		
Icke bärande innervägg		■	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	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		■	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		■	Till exempel puts och stuckatur.
Dörrar			
Ytterdörr	■		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		■	
Innerdörr inklusive lister, foder, karm och tätningslister		■	
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera			
Karm och båge	■		
Yttre målning	■		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		■	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningslister m.m.		■	
Inre målning samt målning mellan bågarna		■	
VVS-artiklar med mera			
Golvbrunn	■		Brh svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		■	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang och WC-stol		■	Brh svarar för rensning av vattenlås.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		■	
Kall- och varmvattenledning inklusive armatur		■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Avloppsledning		■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten. Brf svarar för rensning av avloppsledning.

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 4 2022-12-22 12:22

Byggdel	Brf:s* ansvar	Brh:s* ansvar	Anmärkningar
Ventilation och värme			
Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	■		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Utluftsdon och springventil	■		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	■		
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		■	
Vattenradiator, värmeledning, ventil och termostat	■		Målning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme, elektrisk handdukstork och elburen radiator		■	
Köksutrustning			
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn		■	
El-artiklar			
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten		■	
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare		■	
Byte av säkring		■	I lägenhet och tillhörande utrymmen.
Förråd, gemensamma utrymmen med mera			
Gemensamma utrymmen	■		
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten		■	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Garage upplåtet med bostadsrätt		■	Samma regler som för underhåll av lägenheten.
Mark, uteplats med mera			
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	■		Om brh har nyttjanderättsavtal framgår ansvarsfördelningen av nyttjanderättsavtalet.
Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt		■	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		■	Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats.
Avrinning av dagvatten från takterrass		■	
Balkong och altan			
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	■		
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront		■	Ytbehandling och målning utföres enligt föreningens instruktioner.
Glas på inglasad balkong /altan		■	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		■	
Rensning av rökgång för öppen spis med mera	■		Föreningen svarar inte för rökgång i kakelugn.
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister		■	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning		■	
Torkställning i badrum		■	
Invändig trappa i lägenhet		■	Även invändig stege till vind.
Anordning för informationsöverföring		■	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.
Brandvarnare		■	
Markis	■		För det fall att brh har försett lägenheten med markiser, bör avtal mellan brh och brf upprättas.

■ Brf = bostadsrättsförening ■ Brh = bostadsrättshavare

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 5 2022-12-22 12:22

Utdrag från HSBs normalstadgar (2023 års) för bostadsrättsförening

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten 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 tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar 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 isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet 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 bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 6 2022-12-22 12:22

3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr.
6. Brevlåda och postbox.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

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 bostadsrättshavaren 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 uppsägning 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 åsidosätter 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 lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren 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 vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
   b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
   c) 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.

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 7 2022-12-22 12:22

HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se

December 2022 | Artikelnummer 2030803

Vem_ska_underhåll_BR_Normalst_2023_OK_221222.indd 8 2022-12-22 12:22