



VEM SKA UNDERHÅLLA BOSTADSRÄTTEN?

För bostadsrättsföreningar som
antagit HSBs normalstadgar från 2011



HSB – där möjligheterna bor

VÄGLEDNING FÖR UNDERHÅLLSANSVARET



VEM SOM
ANSVARAR
FÖR VAD?

Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagraferna i föreningens stadgar¹⁾. 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 2011 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.

VÄGLEDNING FÖR UNDERHÅLLSANSVARET



VEM SOM
ANSVARAR
FÖR VAD?

Underhållsansvaret regleras av

bestämmelserna i 7 kap 2 §, 4 § och 12 § bostadsrättslagen med de förtydliganden och avvikelser som anges i underhållsparagraferna i föreningsstadga¹⁾. 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 2011 års normalsadga 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 försatt lägenheten med ledningarna och dessa fjänar fler än en lägenhet, ventilationssystemet samt lägenhetens ytterdörr. Till lägenheten räknas även balkong, uteplats, förråd och dyligt 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 bostadsrättshavarens 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.

VAD ÄR MITT ANSVAR?

Innehövden 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 jämsställd med varje annan uppdragstagare.

BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA

Et 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 försømmelse från bostadsrättshavaren själv eller av någon som hör till hans 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 BRL och föreningsstadga. Vid ett faktiskt skadefälle 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 orsakas av att föreningen åsidosatt sin reparationskyldighet vad gäller det som föreningen bär underhållsansvar för. Den betalningskyldige 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 stamrening) får bostadsrättsföreningen genom stämmobeslut, även mot en enskild bostadsrättshavarens 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 stämmira 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 2011 års normalsadga för HSB bostadsrättsförening. Du hittar stadgarna i slutet av den här broschyren.

VEM ANSVARAR FÖR VAD I BOSTADSRÄTTEN?

Byggdelen	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, tätninglistor, brevinkast, lås inkl låscylinde, låskista, nycklar, ringklocka med mera		■	
Innertak inklusive lister, foder, karm och tätninglistor		■	
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera			
Karm och båge	■		
Yttre målning	■		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasett		■	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.		■	
Inre målning samt målning mellan bågar		■	
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 ANSVARAR FÖR VAD I BOSTADSRÄTTEN?

Bygghet	Brf:s* ansvar	Brf:s* ansvar	Anmärkningar
Väggar i lägenhet			
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	■		
icke bärande innervägg		■	
Ytsikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	Innsidan av lägenhetsavskiljande och bärande vägg, till exempel tapet och puts, inklufskt isolerande skikt i våtrum.
Golv			
Ytsikt på oolv inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet		■	Till exempel tråd- eller kemsvesad golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parketgolv 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 larm och foder på utsidan.
Innsidan av ytterdörr inklusive ytbehandling samt beslag, handtag, gångjärn, tätningsslister, brevnkast, lås inkl låsgylinder, låskista, nycklar, ringlocka med mera		■	
Innertak inklusive lister, foder, karm och tätningsslister		■	
Fönster, balkongdörr, altandörr med mera			
Karm och båg	■		
Ytbehandling	■		
Glas, spröjs, kitt och isolerglaskasset		■	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätningsslister m.m.		■	
Inre målning samt målning mellan bågarna		■	
VVS-artiklar med mera			
Golvbrunn	■		Brf svarar för rensning av golvbrunn.
Klämring		■	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, boiltventil och packning, Backar, duschkabin och duschslang och WC-stol		■	Brf svarar för rensning av vattenlås.
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättbänk		■	
Kal- 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.

Bygghet

Brf:s* ansvar

Brf:s* ansvar

Anmärkningar

Ventilation och värme

Hela ventilationssystemet inklusive ventilationskanaler och ventilationsdon	■		Ventilationsdon och ventilationsfläkt om de är en del av husets ventilation.
Utlufsdon och springventil	■		
Köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	■		
Vadingsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa		■	
Vattenradiator, värmelledning, ventil och termostat	■		Målning svarar bostadsrättshavaren för.
Elektrisk golvvärme och elektrisk handduktork	■		Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med.

Köksutrustning

Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn

El-artiklar

Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten
 Belysningsarmatur, eluttag, strömbräutare och jordfelsbrytare
 Byte av säkring

I lägenhet och tillhörande utrymmen.

Förråd, gemensamma utrymmen med mera

Gemensamma utrymmen
 Förråd uppåt med bostadsrätt och liknande utrymmen tillhörande lägenheten
 Garage uppåt med bostadsrätt

Samma regler som för underhåll i lägenheten.
 Samma regler som för underhåll av lägenheten.

Mark, uteplats med mera

Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt
 Underhåll av mark som är upplåten med bostadsrätt
 Snöskottning och renhållning
 Avrinning av dagvatten från takterrass

Om brf har nyttjanderättsavtal till viss del av föreningens mark svarar brf för löpande skötsel.
 Samma regler som för underhåll av lägenheten.
 Ska följa föreningens instruktioner om skötsel.
 Gäller till exempel balkong, altan eller uteplats.

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 ingasad balkong/altan

Motsvarar vad som gäller för fönster när föreningen försett lägenheten med dessa. Övriga fall bör regleras genom avtal mellan brf och brf.

Övrigt

Braskamin, eldstad, öppen spis och kakelugn
 Rensning av rökgång för öppen spis med mera
 Inredningssnickare, soclar, foder och lister
 Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning
 Torkställning i badrum
 Invändig trappa i lägenhet
 Anordning för informationsöverföring

Föreningen svarar inte för rökgång i kavelugn.
 Föreningen svarar inte för rökgång i kavelugn.
 Även invändig stige till vnd.
 Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten.

Brandvarnare

Markis

För del fall att brf har försett lägenheten med markiser, bör avtal mellan brf och brf upprättas.

■ Brf = bostadsrättsförening ■ Brn = bostadsrättshavare

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.

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 ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. 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 rummets 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: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall 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 i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,

8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkrings-skåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

BOSTADS RÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 31 BOSTADS RÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrätts-
havaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera
lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som
omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och repara-
tionsansvar 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 ska följande anvisningar som
bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer
avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och
anordning för informationsöverföring. 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 rummets 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: sanitetsporlän,
köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvät-
maskin; bostadsrättshavaren svarar också för vatten-
ledning, avstängningsventiler och i förekommande
fall anslutningskopplingar på vattenledning till
dena inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister,
foder, karm, tätningsslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn,
tätningsslister, brennkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och
i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag,
gångjärn, tätningsslister samt målning; bostadsrätts-
föreningen svarar dock för målning av utifrån
synliga delar av fönster/fönsterdörr,

§ 32 BOSTADS RÄTTSFÖRENINGENS 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 ifrån fler
än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar
för informationsöverföring som bostadsrättsfören-
ingen försett lägenheten med och som finns i golv,
tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som
bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,

Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kap

BOSTADS RÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

2 §

Är lägenheten, när den ska tillrättas 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 bostads-
rättshavaren efter uppsägning fränrätta 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 brist-
fälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig
nedsättning av årsavgiften

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning
för skada, om bristen beror på försumelse från
föreningens sida.

4 §

Sedan tillräde medgett 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 förening
äsidossätter sin reparationskyldighet eller om det på
något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjande-
rätten genom föreningens vållande.

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventila-
tionskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet
inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/
kölsfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda,
postbox och staket.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET

Bostadsrättslavaren får inte utan styrelsens tillstånd
i lägenheten utföra åtgärder som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme,
gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen
får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som
avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig
skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

12 §

Bostadsrättslavaren ska på egen bekostnad hålla
lägenheten i gott skick, om in e nägot annat bestäms
i stadgarna eller följer av andra-femte styckena.

Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.
Bostadsrättslavaren svarar inte för reparationer av
ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten,
om föreningen har försett lägenheten med ledningarna
och dessa ifrån fler än en lägenhet. Detsamma gäller
ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vatten-
ledningsskada svarar bostadsrättslavaren 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 bostadsrättslavaren själv är dock denne ansvarig
endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns
önyra i lägenheten.



HSB – där möjligheterna bor

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