

 Brf Beryllen • Bohusgatan • 411 39 Göteborg •	Vem svarar för underhållet			
	Dokumentägare: Styrelsen/CAS	Datum: 071215	Ändrat av: Styrelsen/CAS	Datum: 190220

Tolkning av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet enligt §37 - §39 i Beryllens stadgar med beaktande av de ändringar i bostadsrättslagen (SFS 1995:1464) som skett t.o.m. SFS 2016:646.

Bostadsrättsinnehavaren har nyttjanderätt till sin lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus, och därmed också de enskilda lägenheterna, ägs dock av bostadsrättsföreningen. Utan särskild lag- och stadgebestämmelse skulle det därför vara bostadsrättsföreningens uppgift att svara för underhållet av såväl lägenheterna som övriga utrymmen i husen. Innebörden av bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet är dock att han ska vidta de reparationer och det underhåll som behövs och svara för kostnaderna för åtgärderna. Bostadsrättsinnehavaren skall åtgärda de skador som uppstår i lägenheten oavsett om skadorna uppstått genom hans eget vållande eller på annat sätt, exempel genom 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 är att betrakta 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 §37 - §39 i Beryllens stadgar regleras närmare vad som ingår i bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet. Det har också markerats att det inte endast avser underhåll utan också en reparationskyldighet för bostadsrättsinnehavaren. Vidare framgår att föreningen har ett ansvar för föreningens fastigheter och att dessa skall vara väl underhållna och i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för såväl den inredning som föreningen försett lägenheten med som den inredning bostadsrättsinnehavaren själv tillfört lägenheten.

I §37 - §39 regleras bostadsrättsinnehavarens rätt att göra förändringar i lägenheten. En bostadsrättsinnehavare måste ha styrelsens tillstånd att göra avsevärda förändringar i lägenheten. Bedömningen av om en förändring är avsevärd, skall endast göras i förhållande till ingreppets art och i förhållande till kostnaden.

Om en bostadsrättsinnehavare vidtagit åtgärder som innebär att han har överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten kan han åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick.

Vem ansvarar för vad i fråga om byggnadsdelar, inredning och utrustning?

Följande förteckning tar upp byggnadsdelar, inredning och utrustning samt åtgärder som bostadsrättsinnehavaren (brh) resp. bostadsrättsföreningen (brf) ansvarar för.

Byggdela	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
1. Lägenhetsdörr			
Dörrblad, karm, foder	•		Ytbehandling utsida
Dörrblad, karm, foder		•	Ytbehandling insida
Låscylinder, låskistor & beslag		•	
Dörrhandtag		•	
Ringklocka		•	
Brevinkast		•	
Namnskylt	•		
Tätningsslistor		•	
2. Golv i lägenhet			
Ytbehandling, ytbeläggning samt underliggande tätskikt		•	
Underliggande stomme	•		
3. Innerväggar i lägenhet			
Ytskikt t.ex. tapeter, målning samt underliggande tätskikt		•	
Underliggande konstruktioner eller stomme	•		
4. Innertak i lägenhet			
Ytskikt och ytbehandling samt underliggande tätskikt		•	Brh svarar för ev. undertak
Underliggande konstruktioner eller stomme	•		
5. Fönster och fönsterdörrar			
Invändig målning av karmar och bågar samt mellan bågar		•	
Utvändig målning av karmar och bågar	•		
Fönsterglas	•		
Spanjolett inkl. handtag	•		
Beslag	•		
Fönsterbänk		•	
Markiser		•	Styrelsens tillstånd krävs för uppsättande av markiser
Vädringsfilter		•	
Tätningsslistor	•		
Springventil	•		

Byggsdel	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
6. VVS-artiklar			
Renovering		•	Golvbrunnar som byts skall vara av rostfritt material. Brf ersätter materialkostnaden, ej arbets-kostnad
Tvättställ & bidé		•	
Blandare, dusch, duschslang, kranar inkl. kranbröst		•	
WC-stol inkl. spolanordning		•	
Packningar	•		Brh svarar för materialet
Badkar		•	
Duschkabin		•	
Torkskåp med inredning		•	
Torktumlare		•	
Diskbänkbeslag		•	
Tvättbänk & tvättlåda		•	
Tvättmaskin		•	
Ventilationsfilter		•	Byte och rengöring av t.ex. filter i köksfläkt
Ventilationsdon		•	Från- och tillluftsventiler
Vattenradiatorer med ventiler och termostat	•		Brh svarar för målning. Borttagande av vattenradiator i badrum tillåtet om den shunt som ersätter radiatoren placeras synlig och lätt åtkomlig. Injusteringsprotokoll företes och monteringen utförs av företag som föreningen anvisar. Godkänd renoveringsansökan krävs.
Kall- & varmvattenledningar	•		Brh svarar för målning
Rensning: Avloppsledningar	•		
Rensning: Golvbrunn och sil		•	
Rensning: Vattenlås		•	
7. Köksutrustning			
Diskmaskin		•	
Kyl- och frysskåp		•	
Spis		•	
Mikrovågsugn		•	
Köksfläkt		•	
8. Förråd mm			
Källar- och vindsförråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, dörrar, inredning mm.
Fristående förråd som tillhör lägenhet		•	Samma regler som för lgh. betr. golv, väggar, tak, inredning mm.

Byggdelen	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärkningar
8. Förråd mm (forts.)			
Sopskåp eller liknande tillhörande enskild medlem		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, inredning mm.
Gemensamma soputrymmen	•		
Separat garage uthyrt till bostadsrättsinnehavaren enligt särskilt avtal		•	Samma regler som för lägenhet betr. golv, väggar, tak, inredning mm.
Garageplats i stora garaget eller utomhus	•		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage	•		
9. Övrigt			Skåp, lådor
Inredningssnickerier		•	
Kryddställ/-skåp		•	
Badrumsskåp		•	
Hatthylla		•	
Invändiga trappor i lägenhet		•	
Innerdörrar		•	
Trösklar, socklar, foder och lister		•	
Gardinstänger		•	
Torkställning		•	
Beslag		•	
Vattensäng		•	Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. ev. begränsad bärlast i vissa hus
10. Elartiklar			
Övriga elartiklar	•		Gäller sådan utrustning som föreningen försett lägenheten med, t ex kontaktdon mm med nedanstående undantag
Elpannor	•		
Eluttag		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
Strömbrytare		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
Armatyr		•	Särskild behörighet krävs för att utföra elarbeten
11. Balkong			
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket	•		Konstruktion. Ytbehandling av utsida balkongtak och balkongsidor
Vädringsställ och beslag		•	
Odlingslådor		•	
Balkonggolv, sidopartier, fronter samt taket (Ytbehandling insida)		•	

Bygghet	Brf:s ansvar	Brh:s ansvar	Anmärknin
11. Balkong (forts)			
Snöröjning		•	
Inglasningspartier som tillhör brf	•		Projekterat och utfört av brf
- Tillval		•	Inglasning bör ha likartad utformning
12. Trädgårdstappa			
Grönytor som ingår i upplåtelsen		•	