



# UNDERHÅLL OCH REPARATION AV DIN BOSTAD

EN GUIDE TILL HUR ANSVARFÖRDELNINGEN SER UT



HSB – där möjligheterna bor

# VEM HAR UNDERHÅLLSANSVARET?



Bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Underhållsansvaret regleras i sin helhet av bestämmelserna i 7 kapitlet 2 §, 4 § och 12 § i bostadsrättslagen, med de förtydliganden och avvikelser som kan framgå av din bostadsrättsförenings stadgar. Det kan vara svårt att dra gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar enbart med ledning av lag och stadgetexter. Därför försöker vi på kommande sidor göra en enklare uppställning av vem som ansvarar för vad i bostaden.

## **VILKET ANSVAR HAR JAG SOM BOSTADSRÄTTSHAVARE?**

Underhållsansvar innebär att den ansvariga – oavsett om det är bostadsrättshavaren eller föreningen – ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs samt stå för kostnaderna. Detta gäller oavsett om skadan uppstått genom eget eller annans vållande eller genom en olyckshändelse. Bostadsrätts-

havaren är alltså skyldig att på egen bekostnad stå för 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. Bostadsrättshavaren bär ansvaret för att arbetet utförs på ett fackmannamässigt sätt och får naturligtvis ge någon annan i uppdrag att utföra de åtgärder som han eller hon ansvarar för.

## **BRAND- OCH VATTENLEDNINGSSKADA**

Det finns ett undantag från ansvarsfördelningen, nämligen reparationer efter brand- eller vattenledningsskador som drabbat det som normalt är bostadsrättshavarens ansvarsområde. Med vattenledning avses trycksatt tappvattenledning.

Bostadsrättshavaren ansvarar i dessa fall endast för att reparera skadan om den uppkommit genom vårdslöshet.



## NÄR SKADAN ÄR ETT FAKTUM

Av stadgarna framgår att bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i lägenhetsutrustning som föreningen har underhållsansvaret för. Det är viktigt att såväl bostadsrättshavaren som föreningen gör en anmälan till sina respektive försäkringsbolag. En skada som ser liten ut från början kan senare visa sig vara betydligt mer omfattande.

Om det vid en skada misstänks att även bostadsrättsföreningens delar har blivit skadade, exempelvis bjälklaget vid en vattenskada, ska bostadsrättsföreningen ta kostnaden för följande delar:

- Utredning av skadans omfattning
- Utrivning och bortforsling av skadat material och uttorkning
- Eventuell reparation av de delar som föreningen bär underhållsansvaret för. Bostadsrättshavaren står för kostnaden att återställa yttskikt och eventuellt tätskikt.

Om det vid utredningen framkommer att skadan orsakats av medlemmens vårdslöshet kan medlemmen få ta hela kostnaden för reparationen.

## ERSÄTTNING FÖR HINDER OCH MEN I NYTTJANDERÄTTEN

Om skadan beror på att bostadsrättsföreningen åsidosatt sin underhålls- eller reparationsskyldighet, eller om föreningen på annat sätt varit vållande, kan bostadsrättshavaren vara berättigad till skadestånd från föreningen.

*På kommande sidor hittar du en överskådlig uppställning över när ansvaret är bostadsrättshavarens och när det är bostadsrättsföreningens.*



# ANSVARSFÖRDELNING FÖR UNDERHÅLL OCH REPARATION I BOSTADEN

Ansvarsfördelningen nedan gäller för egendom som föreningen försett lägenheten med och bygger på HSB Göteborgs normalstadgar. De flesta av HSB Göteborgs medlemsföreningar har dessa stadgar.

\* Ansvaret för de åtgärder som är **rödmarkerade** flyttas över till bostadsrättshavaren om föreningen har HSB Riksförbunds normalstadgar.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

### VÄRME VATTEN OCH SANITET

#### Tvättställ och bidé

\*Blandare (kran), duschslang inklusive munstycke.

#### Blandare (kranar) med mera

\*Blandare, kall och varmvattenarmaturer, vattenlås, bottenventil och packning.

#### WC-stol

\*Vattentillförsel, spolanordning.

#### Badkar och duschkabin

\*Blandare, duschslang och duschmunstycke.

#### Tvättinredning

–

#### Ventilation

\*Ventilationsdon.

Köksfläkt och spiskåpa om de ingår i husets ventilationssystem.

Rensning av ventilationskanal.

#### Värmeelement

Vattenradiatorer med ventiler och termostat.

El-element.

#### Ledningar

\*Synliga kall- och varmvattenledningar.

Ej synliga kall- och varmvattenledningar.

Avloppsledning med golvbrunn och sil, inklusive rensning av avloppsledning

## ELARTIKLAR

### Elledningar

Ej synliga elledningar.

\*Synliga elledningar.

\*Säkringsskåp.

\*Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare.

## KÖKSUTRUSTNING

### Inredning, vitvaror

–

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

### VÄRME VATTEN OCH SANITET

#### Tvättställ och bidé

Porslin, väggfäste och vattenstoppare.  
Rensning av vattenlås.

#### Blandare (kranar) med mera

–

#### WC-stol

Porslin, sits och flottör.

#### Badkar och duschkabin

Badkar och duschkabin inklusive vattenstoppare.

#### Tvättinredning

Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp med mera.

#### Ventilation

Rengöring av ventilationsdon samt filterbyte.

Köksfläkt och spiskåpa om de inte ingår i husets ventilationssystem.

–

#### Värmeelement

Målning av vattenradiatorer.

Målning av el-element.

#### Ledningar

Målning av kall- och varmvattenledningar.

Rensning av golvbrunn samt byte av klämring (för fixering av golvatta till golvbrunn).

## ELARTIKLAR

### Elledningar

–

–

Byte av säkring.

–

## KÖKSUTRUSTNING

### Inredning, vitvaror

Diskmaskin, diskbänk, kyl, frys, spis, microvågsugn med mera.

# ANSVARSFÖRDELNING FÖR UNDERHÅLL OCH REPARATION I BOSTADEN

Ansvarsfördelningen nedan gäller för egendom som föreningen försett lägenheten med och bygger på HSB Göteborgs normalstadgar. De flesta av HSB Göteborgs medlemsföreningar har dessa stadgar.

\* Ansvaret för de åtgärder som är **rödmarkerade** flyttas över till bostadsrättshavaren om föreningen har HSB Riksförbunds normalstadgar.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

### YTTERDÖRRAR FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

#### Ytterdörrar

Ytbehandling av ytterdörrens utsida.

#### Fönster och fönsterdörrar (balkong och altandörrar)

Yttre målning.

Karm och båge.

### VÄGGAR, TAK OCH GOLV I LÄGENHET

#### Väggar

Lägenhetsavskiljande väggar samt bärande vägg (byggnadens stomme).

#### Tak

Innanför puts (byggnadens stomme).

#### Golv

Under ytskikt samt fuktisolerande skikt i våtrum (byggnadens stomme).

### BALKONG

#### Målning av balkonger

Målning av balkongtak och utsida balkongfront.

#### Inglasning av balkonger

Om föreningen utfört inglasningen av balkong ansvarar föreningen för utvändigt underhåll exklusive glas.

### UTEPLATS/ALTAN

#### Mark

Mark som inte är upplåten med bostadsrätt.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

### YTTERDÖRRAR FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR

#### Ytterdörrar

Ytterdörr inklusive ytbehandling insida, lister, tröskel, foder, karm, tätningslister, lås inklusive låscylinder, låskista, beslag, nycklar, handtag, ringklocka, brevinkast och namnskytt med mera.

#### Fönster och fönsterdörrar (balkong och altandörrar)

Invändig målning.

Målning mellan bågarna samt invändig målning av karm.

Fönsterglas, spanjolett med handtag, beslag, fönsterbänk, tätningslist och persienner med mera.

### VÄGGAR, TAK OCH GOLV I LÄGENHET

#### Väggar

Ytskikt på väggar, exempelvis tapet och kakel, inklusive fuktisolerande skikt i våtrum samt underliggande material in till byggnadens stomme.

Icke bärande innervägg.

#### Tak

Innertak, till exempel färg och puts upp till byggnadens stomme.

#### Golv

Ytskikt på golv, exempelvis parkett och klinker, inklusive fuktisolerande skikt i våtrum samt underliggande material ned till byggnadens stomme.

### BALKONG

#### Målning av balkonger

Målning av balkonggolv samt insida av balkongfront.

#### Inglasning av balkonger

Glas på inglasad balkong.

*Om medlemmen utfört inglasning av balkong bör ansvarsfördelningen regleras genom avtal mellan föreningen och medlemmen.*

### UTEPLATS/ALTAN

#### Mark

Mark som är upplåten med bostadsrätt.

# ANSVARSFÖRDELNING FÖR UNDERHÅLL OCH REPARATION I BOSTADEN

Ansvarsfördelningen nedan gäller för egendom som föreningen försett lägenheten med och bygger på HSB Göteborgs normalstadgar. De flesta av HSB Göteborgs medlemsföreningar har dessa stadgar.

\* Ansvaret för de åtgärder som är **rödmarkerade** flyttas över till bostadsrättshavaren om föreningen har HSB Riksförbunds normalstadgar.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

### UTEPLATS/ALTAN

#### Anordningar på mark

Altaner, trätrallar, staket med mera när marken inte är upplåten med bostadsrätt.

### FÖRRÅD OCH GARAGE

#### Förråd

Förråd som ej är upplåtet med bostadsrätt (normalfallet i familjshus och avser vinds- och källarförråd).

#### Garage

Garage som ej är upplåtet med bostadsrätt (normalfallet i flerfamiljshus).

### ÖVRIGT

Porttelefon inklusive ledning till lägenhet.

Motorvärmarruttag

Ej synliga ledningar och anordningar för informationsöverföring (exempelvis ledningar till bredband, tv och telefoni) som föreningen förser lägenheten med.

\* Synliga ledningar och anordningar för informationsöverföring (exempelvis ledningar till bredband, tv och telefoni) som bara försörjer den egna lägenheten.

Rensning av rökgång för öppen spis med mera som föreningen försatt lägenheten med.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

### UTEPLATS/ALTAN

#### Anordningar på mark

Altaner, trätrallar, staket med mera när marken är upplåten med bostadsrätt.

*Om medlemmen byggt altaner, trätrallar, staket med mera bör ansvarsfördelningen regleras genom avtal mellan föreningen och medlemmen.*

### FÖRRÅD OCH GARAGE

#### Förråd

Samma regler som för lägenheter beträffande golv, väggar, flerinnertak samt inredning med mera gäller för förråd som ingår i upplåtelsen (normalt separat byggnad i radhusområden).

#### Garage

För garage som ingår i upplåtelsen gäller samma regler som för lägenhetens golv, väggar, innertak samt inredning med mera.

### ÖVRIGT

Porttelefon i lägenhet.

–

–

–

Inredningssnickerier, innerdörrar, socklar, foder och lister.

Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning.

Glober till köks-, badrums- och toalettbelysning.

Invändig trappa i lägenheten.

Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn.

Rökgång i kakelugn.

Brandvarnare.





Adress: HSB Göteborg, Box 31111, Första Långgatan 28A,  
400 32 Göteborg. [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg)



**HSB – där möjligheterna bor**