

BRA ATT VETA:

Lägenhetens underhåll

Vilket ansvar har jag för lägenhetens skick?

Som bostadsrättshavare är du skyldig att hålla lägenhetens inre i gott skick. Det innebär att det i första hand är du som bostadsrättshavare som på egen bekostnad ska underhålla och reparera när det behövs. Det saknar enligt huvudregeln betydelse hur behovet av underhåll eller reparation i lägenheten har uppkommit, t.ex. så ansvarar du för reparation av skador i lägenheten även om du inte själv har orsakat dem.

Vad omfattar mitt underhållsansvar?

Underhåll- och reparationsansvaret omfattar lägenhetens inre med tillhörande utrymmen, t.ex. garage och förråd. Mark kan också omfattas om den ingår i bostadsrätten.

Till lägenhetens inre räknas bl.a. rummens väggar, golv och tak samt inredning i kök och badrum. Närmare uppgifter om vad som hör till lägenheten hittar du i föreningens stadgar.

Du svarar inte för underhåll och reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Du svarar inte heller för underhåll och reparation av ventilationskanaler.

Gäller samma regler vid brand?

Skada på grund av brand svarar du för om du själv har förorsakat branden genom vårdslöshet eller om branden har vållats av någon i din familj eller någon gäst och du har brustit i tillsyn och omsorg. Likartade regler gäller också för vattenledningsskada, d.v.s. läcka från tappvattenledning för varm- eller kallvatten (ej avloppsrör eller värmeledning) och ohyra.

Vad är inre fond?

I vissa bostadsrättsföreningar finns en fond för inre underhåll. Du har rätt att använda din lägenhets del av fonden för att bekosta det inre underhållet av lägenheten som du svarar för. Styrelse fastställer närmare föreskrifter för hur uttag kan ske, t.ex. mot uppvisande av kvitto.

Kan jag bli tvungen att betala även för skador utanför lägenhetens inre?

Du kan bli skadeståndskyldig om du av vårdslöshet, t.ex. genom att missköta ditt underhåll av lägenheten, orsakar skador någon annanstans i huset, t.ex. i en grannlägenhet. Med vårdslöshet menas att skadan hade kunnat undvikas om du hade agerat på ett normalt och aktsamt sätt.

Har föreningen rätt att tapetsera om min lägenhet mot min vilja?

Det är du som ansvarar för lägenhetens inre och föreningen har därför inte rätt att mot din vilja utföra åtgärder som hör till det inre underhållet, t.ex. att tapetsera om. Stämman kan inte heller besluta att föreningen får vidta åtgärder som omfattar det inre underhållsansvaret om det inte sker i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av huset som berör din lägenhet, t.ex. stamrenovering. Om det blir förändringar i lägenheten p.g.a. föreningens åtgärder krävs enligt huvudregeln även samtycke från dig som bostadsrättshavare. Föreningen kan dock vidta åtgärderna om stämman fattar beslut därom med 2/3 majoritet samt att hyresnämnden lämnar sitt samtycke.



Det är du som ansvarar för lägenhetens inre

Kan stämman besluta att jag ska måla om föreningens hus?

Det yttre underhållsansvaret, t.ex. underhåll av fasad och trapphus, svarar föreningen för. Föreningen kan inte besluta att du ska svara för något underhåll utöver ditt ansvar för lägenhetens inre enligt föreningens stadgar.

Får jag bygga om i min lägenhet?

Du har rätt att göra förändringar i lägenheten, t.ex. byta dörrar eller installera tvättmaskin. Vill du göra en väsentlig förändring i lägenheten, som t.ex. ingrepp i bärande konstruktioner eller ändra vissa befintliga ledningar, måste du begära tillstånd från styrelsen. Styrelsen ska lämna tillstånd till åtgärden om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Kontakta alltid styrelsen innan du påbörjar en ombyggnation i lägenheten.

Får jag glasa in balkongen?

Din rätt att göra förändringar gäller bara i lägenheten. Du får aldrig utföra åtgärder på de delar av huset som föreningen har underhåll- och reparationsansvar för, som t.ex. åtgärder på fasad eller ändra vissa befintliga ledningar i huset, utan tillstånd från styrelsen. Styrelsen är inte skyldig att gå med på din begäran.

TIPS! Vem ska underhålla bostadsrätten?

LÄS ÄVEN ♦ Vattenskador – en vägledning för dig som har drabbats