

Vem ansvarar för vad?

Att köpa bostadsrätt – ansvaret för bostadsrätten

Vem ansvarar för vad?.

Innan vi fortsätter måste vi reda ut det här med ansvaret, vem som ansvarar för vad. Bostadsrätt innebär ju stor frihet att omforma lägenheten på sitt eget sätt, måla om och inreda nästan hur som helst, utan att behöva fråga om lov. Men hur mycket får man göra, och vad får man inte göra, och lika viktigt, vad måste man göra själv? Detta är viktigt att förstå när man ska köpa bostadsrätt.

Föreningen ansvarar i regel för alla avlopp, men vattenlås och golvbrunnens rensning ansvarar du själv för. Värmeelementen ansvarar föreningen för (om det är vattenburen värme), och man får därför själv aldrig ändra dessa utan tillstånd! Eventuell balkonginglasning/altanbygge ansvarar du själv för,

Lite förenklat kan man säga att allt som finns och syns inne i lägenheten är ditt ansvar, medan allt utanför är föreningens och styrelsens ansvar. Du ansvarar till exempel för golv, dörrar, köksinredning, spis, kyl o frys, badrum, kakel, wc, kranar, el-central och elkontakter. Även fasta garderober och icke-bärande innerväggar! Allt detta bestämmer du över och kan ändra om och byta ut. Å andra sidan, om något går sönder så är det ditt problem, ingen "Föreningen" kommer och hjälper dig. Därför är det viktigt att kolla allt detta vid ett lägenhets köp, för du köper lägenheten i befintligt skick. Du kan aldrig klaga hos säljaren eller förvänta dig hjälp av föreningen om du upptäcker något problem i efterhand.

Det är kanske inte helt lätt att veta som nybliven bostadsrättsinnehavare vad man får göra i en lägenhet och vem som ansvarar för fel om något skulle gå fel - bostadsrättsinnehavaren eller föreningen! Nedan stycken är utdrag från stadgarna vilket utgör grunden för ansvaret mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

- **Bostadsrättshavaren skall** på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.
- **Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.**

Vem ansvarar för vad?

Till lägenheten hör bland annat:

- 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.

- Icke bärande innerväggar, stuckatur.

- Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; **bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida**. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.

- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster.

- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; **bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr**.

- Målning av radiatorer och värmeledningar.

- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.) inklusive

packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,

klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

- Elköksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt,

- Gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

- Brandvarnare.

- Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

- Egna installationer.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Vem ansvarar för vad?

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten

utföra åtgärd 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.**

Ansvarsfördelning:

- För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.
- Ingår i upplåtelsen 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.
- Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

Bostadsrättsföreningen

svaret 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 för ventilationskanaler.

- Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.
- Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med.
- Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.