

Vem svarar för underhållet?

Som bostadsrättshavare har du nyttjanderätten till din lägenhet utan tidsbegränsning. Föreningens mark, hus och även de enskilda lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ansvarar bostadsrättshavaren för underhållet av sin lägenhet och ska vidta de reparationer som behövs samt svara för kostnaderna.

Du ska även åtgärda skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadan uppkommit genom ditt eget vållande, olyckshändelse eller på annat sätt, exempelvis genom vårdslöshet av besökare i din bostad.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren dock endast om skadan uppkommit genom egen vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av

- a) någon som hör till hushållet eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst,
- b) någon annan som är inrymd i lägenheten,
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

I föreningens stadgar regleras närmare vad som ingår i din skyldighet att underhålla och reparera. Du ska t.ex. tapetsera, måla och

Bostadsrättshavarens underhålls-ansvar enligt Riksbyggens normalstadgar. (Med beaktande av regler i bostadsrättslagen.)

reparera så att lägenheten hålls i gott skick. Föreningen ansvarar för fastigheterna och ska se till att de är väl underhållna och i gott skick. Vad som är att betrakta som ”gott skick” preciseras inte i lagen eller stadgarna. Det får bedömas med hänsyn till husets ålder m.m.

Du ansvarar dels för den inredning som föreningen försett lägenheten med, dels den inredning som du själv tillfört den.

I stadgarna regleras även din rätt att göra förändringar i lägenheten. För att göra ingrepp i en bärande konstruktion eller installation eller ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas, vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, krävs styrelsens godkännande. För att göra andra ändringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande om ändringen är väsentlig. Vid tveksamhet ta alltid kontakt med styrelsen.

Om styrelsen nekar en ombyggnation kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden, som kan överpröva styrelsens beslut. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Om du vidtagit åtgärder som innebär att du överskridit din rätt att ändra i lägenheten kan du tvingas att återställa den till tidigare skick. I värsta fall kan du till och med bli av med lägenheten. Otillåtna ändringar kan leda till förverkande.



Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen du bor och arbetar i, med fokus på en hållbar framtid.

Vem svarar för underhållet?

Version 2023:1 av 2023 års normalstadgar.



Underhållsansvaret enligt
Riksbyggens normalstadgar.

Lägenhetsdörrar och innerdörrar	Brh	Brf
Ytterdörren med tillhörande karm och tätningslister som är en del av brandskyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörrkonstruktionen.	☐	☒
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätningslister samt låsanordning. Nycklar.	☒	☐
Brevinkast.	☐	☒
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind.	☒	☐
Utvändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	☐	☒
Golv, väggar, innerväggar och innertak m.m.	Brh	Brf
Ytskikt, underliggande skikt samt i förekommande fall tätskikt (fuktisolerande skikt) som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar även för ev. undertak.	☒	☐
Underliggande stomme.	☐	☒
Socklar och stuckaturer.	☒	☐
Icke bärande innerväggar.	☒	☐
Fönster samt balkong- och altandörrar	Brh	Brf
Balkong- och altandörr med tillhörande karm och tätningslister som är en del av brand-skyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen.	☐	☒
Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Vädringsfilter och tätningslister. Hakar, brytskydd, barnskyddsspärrar, spröjs, isolerglaskassett och spaltventil.	☒	☐
Fönsterbågar och fönsterkarmar.	☐	☒
Foder och lister.	☒	☐
Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	☒	☐
Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	☐	☒
Köksutrustning	Brh	Brf
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	☒	☐
Avfallskvarn.	☒	☐

☒ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ☒ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

VVS-artiklar	Brh	Brf
Sanitetsporslin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.	☒	☐
Blandare, dusch, duschslang och kranar.	☒	☐
WC-stol inkl. spolanordning.	☒	☐
Inredning och belysningsarmaturer.	☒	☐
Packningar.	☒	☐
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	☒	☐
Köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon är oftast bostadsrättshavarens ansvar. Det finns dock föreningar som har underhållsansvaret för fläktsystemet i sin helhet. Du behöver alltid styrelsens tillstånd för att byta fläkt.	☒	☐
Elektriska radiatorer.	☒	☐
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning.	☐	☒
Golvbrunn.	☐	☒
Rensning av golvbrunn, insats i golvbrunn, sil och vattenlås. Bostadsrättshavaren svarar även för klämring runt och insats i golvbrunn.	☒	☐
Elektrisk handdukstork.	☒	☐
Varmvattenberedare i lägenhet förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för.	☒	☐
Värmepanna och värmepump.	☐	☒
Vattenburen golvvärme som är en del av fastighetens uppvärmningssystem.	☐	☒
Ledningar	Brh	Brf
Ledningar för avlopp, gas, vatten, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar lägenheten och är synliga.	☒	☐
Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten, informationsöverföring och ventila-tion som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.	☐	☒
Ledningar för avlopp, gas, vatten, informationsöverföring och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg.	☐	☒
Ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga, i lägenheten.	☒	☐

☒ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ☒ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf

Förråd m.m.	Brh	Brf
Förråd eller annat utrymme som ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten. För dessa utrymmen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väg-gar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Garage som ingår i upplåtelsen eller hör till lägenheten. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	☐	☒
Gemensamma sopotrymmen.	☐	☒
El-artiklar	Brh	Brf
Lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	☒	☐
Samtliga elledningar, såväl synliga som icke synliga i lägenheten fr.o.m. huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet).	☒	☐
Elektrisk golvvärme.	☒	☐
Balkong, altan, takterrass, uteplats	Brh	Brf
Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Golvens ytskikt, trätrallar, klinkers m.m.	☒	☐
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	☒	☐
Renhållning och snöröjning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	☒	☐
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	☐	☒
Mark (t.ex. grönytor) som ingår i upplåtelse.	☒	☐
Övrigt	Brh	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare. Persienner.	☒	☐
Markiser som bostadsrättshavaren har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	☒	☐
Eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten.	☒	☐
Rökanaler och rökgångar utanför lägenheten.	☐	☒
Postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor och leveransboxar.	☐	☒
Staket.	☐	☒
Inredning och utrustning som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten.	☒	☐

☒ Bostadsrättshavarens ansvar, Brh ☒ Bostadsrättsföreningens ansvar, Brf