

---

# 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 tätninglister som är en del av brandskyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörrkonstruktionen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Till ytterdörren hörande list och foder, handtag, dörrklocka, tätninglister samt låsanordning. Nycklar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brevinkast.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrind.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utvändig och invändig ytbehandling av ytterdörr, karm och foder, namnskylt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Golv, väggar, innerväggar och innetak 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underliggande stomme.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Socklar och stuckaturer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Icke bärande innerväggar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fönster samt balkong- och altandörrar	Brh	Brf
Balkong- och altandörr med tillhörande karm och tätninglister som är en del av brandskyddet. Gångjärn vilka är en integrerad del av dörr- eller fönsterkonstruktionen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Glas i fönster och dörrar, inglasningspartier, tillhörande låsanordningar, handtag och beslag inkl. spanjoletter. Vådringsfilter och tätninglister. Hakar, brytskydd, barnskyddsspärrar, spröjs, isolerglaskassett och spaltventiler.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fönsterbågar och fönsterkarmar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foder och lister.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Invändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Utvändig målning av balkong- och altandörrar samt fönstrens karmar och bågar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Springventil.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Köksutrustning	Brh	Brf
Inredning, diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen, kyl- och frysskåp, spis, mikrovågsugn.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avfallskvarn.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VVS-artiklar	Brh	Brf
Sanitetsporlin t.ex. tvättställ, bidé, badkar, duschkabin.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blandare, dusch, duschslang och kranar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC-stol inkl. spolanordning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inredning och belysningsarmaturer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Packningar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tvättmaskin och diskmaskin inkl. ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen. Övriga vitvaror.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Köksfläkt, spiskåpa och ventilationsdon. Om köksfläkten ingår i fastighetens ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren enbart för armaturer och strömbrytare samt för rengöring och byte av filter. Installation som påverkar ventilationen kräver styrelsens tillstånd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektriska radiatorer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vattenradiatorer med ventiler, termostat och värmeledningar. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Golvbrunn.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rensning av golvbrunn, insats i golvbrunn, sil och vattenlås. Bostadsrättshavaren svarar även för klämring runt och insats i golvbrunn.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrisk handdukstork.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varmvattenberedare i lägenhet förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Värmepanna och värmepump.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vattenburen golvvärme som är en del av fastighetens uppvärmningssystem.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ledningar	Brh	Brf
Ledningar för avlopp, gas, vatten och ventilation som endast tjänar lägenheten och är synliga.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ledningar för avlopp, gas, vatten och ventilation som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som är synliga.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ledningar och anordningar för informationsöverföring som inte är synliga.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 utrymnen gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Garage som tillhör lägenheten och ingår i bostadsrättens upplåtelseavtal. För garage gäller samma regler som för lägenhet beträffande golv, väggar, tak, dörrar, inredning m.m.		
Avskiljande nätvägg i förråd och garage.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemensamma sopotrymmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
El-artiklar	Brh	Brf
Lägenhetens elcentral (säkringsskåp), strömbrytare, eluttag och armaturer. Erforderlig behörighet krävs för att utföra elarbeten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Samtliga elledningar, såväl synliga som icke synliga i lägenheten fr.o.m. huvudbrytaren i lägenhetens elcentral (säkringsskåpet).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrisk golvvärme.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkong, altan, takterrass, uteplats	Brh	Brf
Ytbehandling insida av sidopartier, fronter samt tak. Golvens ytskikt, trätrallar, klinkers m.m.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vädringsställ, beslag och odlingslådor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renhållning och snöröjning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Underhåll av utsida av sidopartier, fronter samt tak.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mark (t.ex. grönytor) som ingår i upplåtelse.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övrigt	Brh	Brf
Inredningssnickerier, skåp och lådor, kryddställ/-skåp, badrumsskåp, hatthylla, invändiga trappor i lägenhet, trösklar, socklar, foder, lister, gardinstänger, torkställning, beslag, brandvarnare. Persienner.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Markiser som bostadsrättshavaren har tillfört lägenheten. Styrelsens tillstånd krävs för att sätta upp markiser.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vattensäng. Styrelsens tillstånd krävs p.g.a. eventuell begränsad bärlighet för bjälklagen i vissa hus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eldstäder och braskaminer, dock ej tillhörande rökgångar utanför lägenheten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rökkanaler och rökgångar utanför lägenheten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Postanordningar såsom fastighetsboxar, brevlådor och leveransboxar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Staket.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inredning och utrustning som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Vem svarar för underhållet?

*Bostadsrättshavarens underhålls-  
ansvar enligt Riksbyggens normal-  
stadgar. (Med beaktande av regler i  
bostadsrättslagen.)*

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

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 rökkanal, 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.