



HSB – där möjligheterna bor

Senast uppdaterad
fredag den 4 augusti 2017

UNDERHÅLLSANSVAR I EN BOSTADSRÄTT – HUR FUNGERAR DET?

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE
RING 0771 472 472



HSB – där möjligheterna bor

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se så återkopplar vi till er.



Så är vi åter tillbaka från semestern och går in i vardagens rutiner. Ibland möts vi av otrevliga överraskningar när vi kommer hem från vår sommarvila. Kanske upptäckts att någon försökt göra inbrott i lägenheten och skadat lås, dörrkarm och dörren. Eller att ventilationen ligger nere och det är väldigt varmt i lägenheten. Kanske fungerar inte torktumlaren i den gemensamma tvättstugan eller entrédörren kärvar. Vi ställer oss då frågan - vem är ansvarig för att åtgärda dessa fel, är det jag eller är det föreningen?

Allmänt om underhåll

Med underhåll menas att hålla något i gott skick. Den som har underhållsansvar för något som är trasigt ska också reparera detta. Fördelningen av underhållsansvaret regleras i lag och i bostadsrättsföreningens stadgar. I regel har bostadsrättshavaren ansvar för underhållet i lägenheten och föreningen ansvar för underhållet utanför lägenheten. I föreningens stadgar preciseras denna gränsdragning närmre.

Att ha underhållsansvar innebär i viss mån att ha rätt att avgöra när och om något behöver underhållas. Till exempel kan inte styrelsen kräva att en bostadsrättshavare byter ut sina tapeter för att de är fula. En bostadsrättshavare kan heller inte kräva att styrelsen målar om i trapphuset. Föreningsstämman kan dock besluta över både styrelsen och bostadsrättshavaren i vissa fall, dock bör detta ske med försiktighet. Observera att det för vissa beslut krävs två tredjedelars majoritet och hyresnämndens godkännande.

Föreningen och styrelsen

Styrelsen har ett förtroendeuppdrag från stämman att sörja för den löpande förvaltningen i föreningen. Det innebär bl.a. att styrelsen har ansvaret för det löpande

underhållet av föreningens fastighet. Enligt bostadsrättslagen ansvarar styrelsen för att hålla huset och marken i gott skick i den mån ansvaret inte faller på bostadsrättshavaren. Styrelsen svarar t.ex. för att underhålla tak och fasad samt elledningar och vattenledningar till den del de inte befinner sig i bostadsrättshavarens lägenhet. Styrelsen svarar också för de gemensamma utrymmena som tvättstugan, entré och den gemensamma marken. Man kan förenklat säga att styrelsen ansvarar för det yttre underhållet.

Bostadsrättshavaren

Enligt bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren ansvarig för att på egen bekostnad reparera och hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även mark om den är upplåten med bostadsrätt. Vad som hör till lägenheten preciseras närmre i lägenhetens ursprungliga upplåtelseavtal och föreningens stadgar. I stadgarna framgår vilket ansvar bostadsrättshavaren har och vilket ansvar styrelsen har. Man kan säga att bostadsrättshavaren svarar för ytskiktet, det som krävs för att anbringa ytskiktet och det som är innanför lägenhetens ytskikt - det så kallade inre underhållet.

Stämman

Även om det finns en ansvarsfördelning mellan styrelsen och bostadsrättshavaren så kan stämman ibland vara den som ska fatta vissa beslut. Stämman ska besluta om föreningen ska göra större förändringar av hus eller mark, till exempel bygga en lekplats, eller utföra en åtgärd som förändrar en bostadsrättshavarens lägenhet, till exempel bygga balkonger.

Underhåll av vattenledningar som förser flera lägenheter i huset med vatten faller inom styrelsens kompetens att besluta om. I samband med den här typen av underhåll kan arbetet ibland kräva att styrelsen går in och utför arbete i exempelvis lägenheternas

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se så återkopplar vi till er.



HSB – där möjligheterna bor

ytskikt i badrum. Enligt HSB:s normalstadgar 2011 ska ett sådant beslut som innebär att styrelsen tar över bostadsrättshavarens underhållsansvar i samband med omfattande underhåll fattas på en stämma.

Vem gör vad?

När skada uppkommer, som exempelvis vid ett inbrottsförsök, får man titta på vilka delar av huset dessa skador uppkommit på. Enligt HSB:s normalstadgar 2011 är lägenhetens ytterdörr och karm bostadsrättsföreningens ansvar medan låset faller på bostadsrättshavaren att åtgärda. Glöm inte att anmäla skadan till ditt försäkringsbolag.

Vad gäller problem med ventilationen så får man också söka vägledning i stadgarna. Enligt HSB normalstadgar 2011 ansvarar bostadsrättshavaren för ventilationsdon m.m. som inte är en del av husets ventilationssystem. Ligger felet i husets ventilationssystem är det styrelsens ansvar.

Angående torktumblaren i bostadsrättsföreningens gemensamma tvättstuga är det i regel styrelsen som ansvarar för att åtgärda problemet. Detsamma gäller för entrédörren.

I första hand är det alltid den som har ansvaret enligt stadgarna som ska stå för kostnaden för att reparera och åtgärda felet. Har det uppkommit en skada genom att någon varit vållande kan den skadelidande sedan vända sig gentemot den som orsakat skadan med ett ersättningskrav.

Vid allvarligare skador, som exempelvis brand- eller vattenledningsskador, ansvarar bostadsrättshavaren endast om skadan orsakats av bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse.

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se så återkopplar vi till er.

Tips

- Huvudregeln är att bostadsrättsföreningen svarar för det yttre underhållet och bostadsrättshavaren svarar för det inre underhållet.
- Titta i första hand hur ansvarsfördelningen ser ut i din förenings stadgar.
- Gå igenom stadgarna tillsammans om ni är oense om vem som ansvarar för vad.
- Ring medlemsrådgivningen 0771 472 472 om du har frågor med anledning av underhållsansvaret.

Behöver ni hjälp eller stöd?

Medlemmar i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs medlemsrådgivning för generell juridisk rådgivning. Ring 0771 472 472.

HSBs jurister kan även bistå er bostadsrättsförening med specifik rådgivning mot löpande räkning. Skicka en e-post till juristerna@hsb.se så kontaktar någon av våra jurister er. Tillsammans går vi igenom ert ärende för att se vilket stöd ni behöver.