

Som bostadsrättshavare har man stora rättigheter men också omfattande skyldigheter. Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter vad gäller lägenhetens skötsel och utnyttjande framgår av stadgarna (se §§13-17). Utöver detta gäller lagstiftningen – Bostadsrättslagen främst.

### **Ansvar för lägenhetens skick och funktioner**

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen (balkong, källarförråd) i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. Här kommer en kort sammanfattning av de viktigaste punkterna. Detaljerad beskrivning finns på föreningens hemsida,

[www.staertesjoen.se](http://www.staertesjoen.se)

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar alltså för

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning – såsom spis, kyl, frys, köksfläkt, sanitetsporcelain, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inkl golvvärme, värme, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, samt för svagströmsledningar fr.o.m. lägenhetens säkringsskåp. I fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrätthavaren dock endast för målning, föreningen ansvarar för dessas funktion inkl termostatventiler.
- inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster. Bostadsrättshavaren får dock inte måla yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster (inkl balkongen). Det ombesörjer föreningen (liksom namnskylt på ytterdörren.)
- åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare lägenhetsinnehavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

### **Ansvar för uppkomna skador i sin egen lägenhet**

I sin egen lägenhet är bostadsrättshavaren alltså ansvarig för skador, även om denne inte gjort något fel. För att ta ett exempel så är du som bostadsrättshavare alltid ansvarig för alla skador inne i ett badrum där ytskiktet (kakel, fogar etc) släppt igenom vatten, och detta oavsett om du på något sätt varit vårdslös eller ej.

Men två typer av skador skiljer sig från denna huvudregel: brand- och vattenledningsskador. Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten bara om skadan har uppkommit genom dennes eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse. Som försummelse räknas t.ex. att inte felanmäla stopp eller dålig avrinning i avlopp eller att inte regelbundet rengöra eller byta filter i köksfläkt. Vårdslöshet är att t.ex. att orsaka stopp i avlopp genom att spola ner föremål av olika slag, eller att bygga om utan att det är fackmannamässigt gjort. Orsakar du brand kan du dessutom bli åtalad för allmänfarlig vårdslöshet, även om du lyckades släcka och ingen större skada skedde. Fettet i smutsiga köksfläktar är en välkänd brandrisk.

OBS! Vattenledningsskador är inte samma sak som vattenskador. Varken skador i form av läckage genom bristfälliga tätskikt eller genom läckande maskiner som kopplats till ledningssystemet anses som vattenledningsskador. Inte heller läckage från värmelement eller värmeledningar. Skulle ett element läcka så sätter föreningen in ett nytt utan kostnad för bostadsrätthavaren, men du får själv stå för eventuella följskador på parketten eller i underliggande skikt. Allt enligt huvudregeln.

### **Ansvar för skador utanför sin egen lägenhet**

För att bostadsrättshavaren ska bli ansvarig för skador som tränger utanför den egna lägenheten krävs att denne på något sätt har varit vårdslös. Men vårdslöshet är en bedömningsfråga. Om t.ex vatten letar sig ner i bjälklaget från ett otätt badrum och till grannarna nedanför, så förutsätter försäkringsbolagen nästan alltid att vårdslöshet på något sätt föreligger. Har man byggt om sitt badrum på ett icke fackmannamässigt sätt så är man i princip alltid vårdslös. Om man däremot får en läcka bakom en kakelplatta, som man inte kan upptäcka utifrån, blir bedömningen troligen den motsatta.

### **Ha rätt försäkring och förebygg skador!**

Som framgått så har bostadsrättshavare ett stort ansvar för sin lägenhet och för skador som uppkommer i den. Därför bör du som bostadsrättshavare alltid se till att du har en hemförsäkring med **bostadsrättstillägg**. (Föreningen har tecknat en gemensam bostadsrättsförsäkring som ger ett grundskydd.) Men även om du har en bra försäkring kan du åka på stora kostnader om du ansetts som vårdslös. Därför bör du förebygga skador när du kan. Diskmaskiner bör absolut ha en s.k. ”skvallermatta” under, så att ev. läckage snabbt upptäcks. Tvättmaskiner bör stå inte stå i köket utan i badrummet. Installationer, underhållsåtgärder och reparationer ska göras professionellt och fackmannamässigt. Det gäller både el och vatten, så att inte risk för brand eller vattenskador uppstår pga. felkopplingar.

### **Ändring eller ombyggnader i lägenheten.**

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som innebär rivning eller uppsättning av väggar eller ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla ingrepp skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att kontrollera om bygglov och andra nödvändiga myndighetstillstånd behövs. Det är då föreningen i egenskap av fastighetsägare som söker bygglov eller gör bygganmälan. Alla kostnader står bostadsrättshavaren för. Generellt kan sägas att föreningen är restriktiv till ingrepp som kräver bygglov.

### **Inspektion av lägenheten**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången. Om bostadsrättshavaren/hyresgästen vägrar lämna föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan föreningen ansöka om handräckning (dvs ta sig in med hjälp av låssmed).

### **Ordning och skick**

Bostadsrättshavare (och hyresgäster) är skyldiga att när man använder lägenheten och andra delar av huset, följa allt som krävs för att bevara ”sundhet, ordning och skick” inom huset, som det heter i bostadsrättslagen. Alla som vistas inom föreningens fastighet måste rätta sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen utfärdar. Bostadsrättshavaren/ hyresgästen har ansvaret för att reglerna även följs av alla som hör till hushållet, av gäster och besökande, av annan som han har i lägenheten tex inneboende eller andrahandshyresgäster, eller den som där utför arbete för hans räkning (hantverkare och liknande).