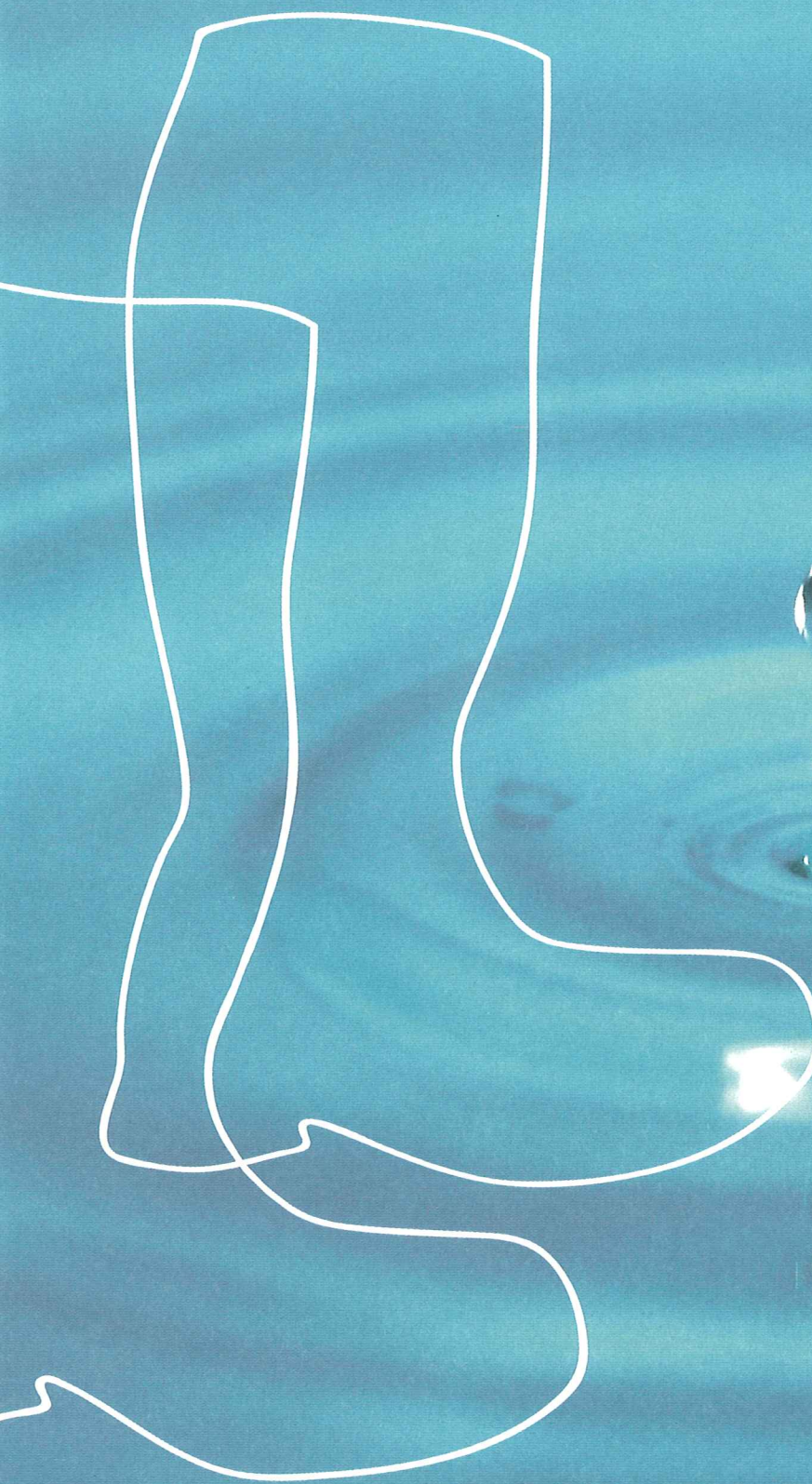
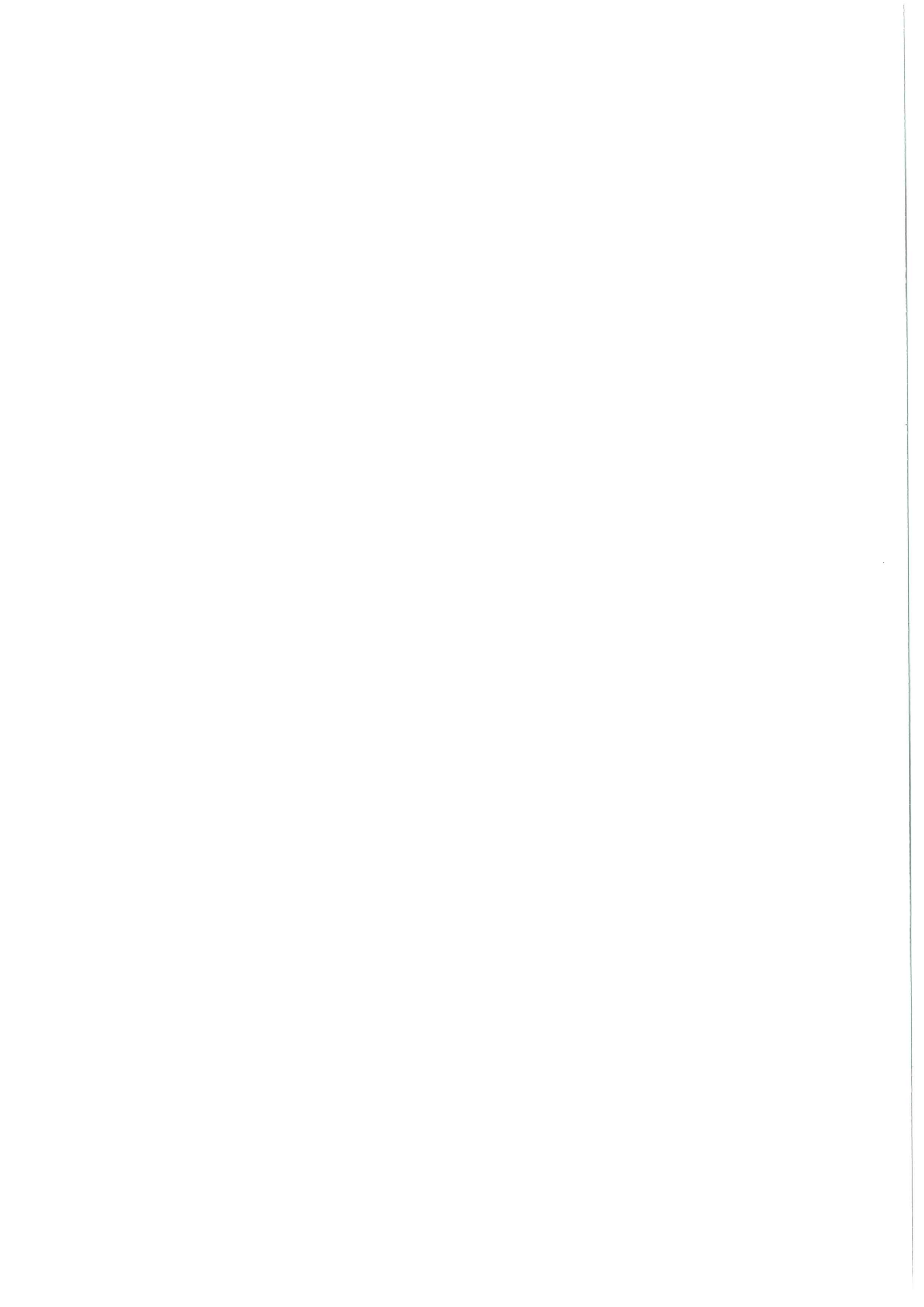


# Vägledning för hantering av vattenskador





# Inledning

En skada på grund av vatten kan uppstå av många olika orsaker och skadorna kan se ut på olika sätt. Gemensamt för alla skador är att de måste repareras. Men vem som slutligen ska betala för reparationen kan variera i olika situationer.

HSB Riksförbunds jurister har i samarbete med bland annat HSB Försäkrings AB arbetat fram denna vägledning för hantering av vattenskador. Syftet är att på ett enkelt sätt klargöra vem som ska ta reparationsansvaret för skador som inträffat i en bostadsrätt<sup>1</sup> och vem som slutligen ska stå för kostnaderna. Det är viktigt att vid bedömningen av reparations- och kostnadsansvaret skilja på *skadeorsaken* och de *följdsador* som uppkommit.

HSB Riksförbund ger ut normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Denna skrift bygger på att föreningen har antagit HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar av år 2003. Hänsyn har tagits till gällande lagstiftning och rättspraxis på området.<sup>2</sup>



1) För skador utanför bostadsrätten gäller skadeståndslagen eller annan speciallagstiftning

2) Denna vägledning är inte tillämplig på skador och brister i en bostadsrätt som fanns när lägenheten togs i bruk första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och bostadsrättshavaren är densamma som vid upplåtelsen.

# Vattenskador

Hur underhålls- och reparationsansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare vid en skada regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Innebörden av underhållsansvaret är att den ansvarige, oavsett om det är bostadsrättshavaren eller föreningen, dels ska vidta de reparationer och underhållsåtgärder som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Denna fördelning gäller även för vattenskador. Vid vattenledningsskada finns dock ett undantag från huvudregeln som behandlas nedan.

## Vem bär ansvaret?

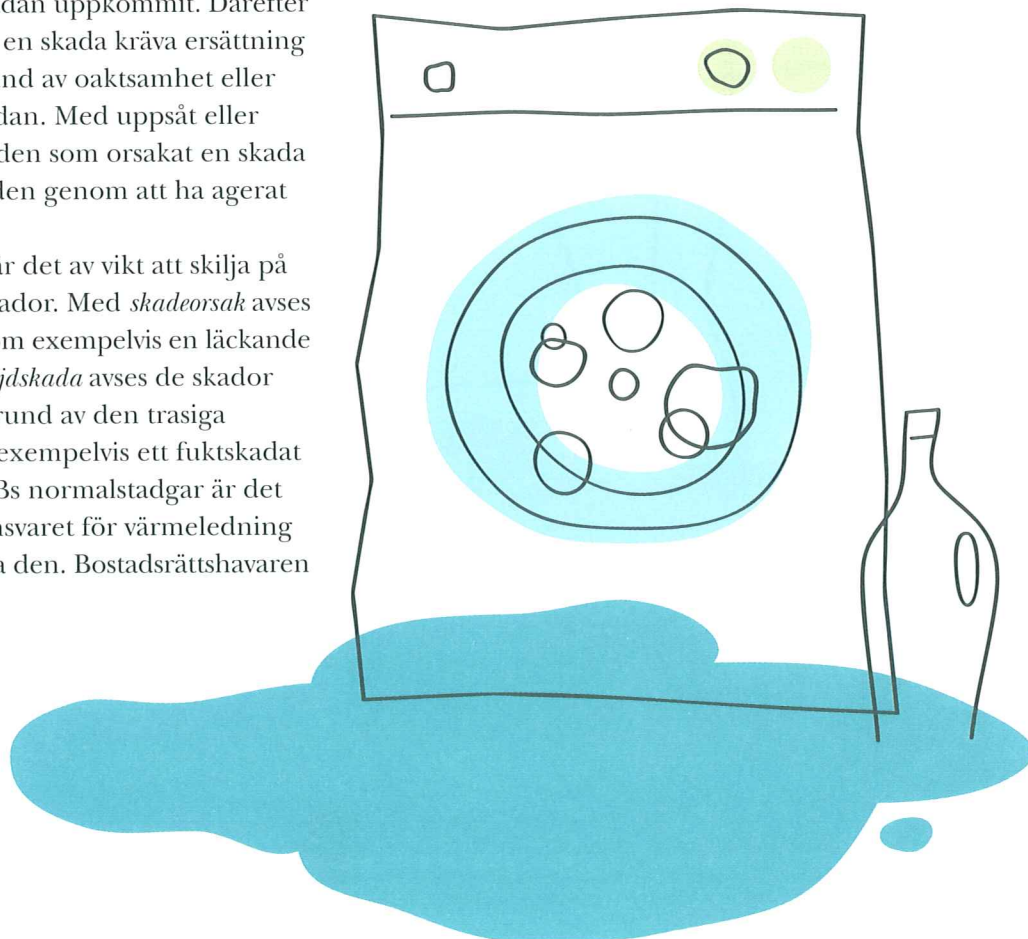
Vid skador i en bostadsrätt har den av föreningen eller bostadsrättshavaren som har underhålls- och reparationsansvaret enligt lag och stadgar för viss egendom också huvudansvaret för att egendomen blir reparerad. Det ansvaret tillkommer föreningen respektive bostadsrättshavaren oavsett hur skadan uppkommit. Därefter kan den som reparerat en skada kräva ersättning från någon som på grund av oaktsamhet eller uppsåt har orsakat skadan. Med uppsåt eller oaktsamhet menas att den som orsakat en skada hade kunnat undvika den genom att ha agerat annorlunda.

Vid bedömningen är det av vikt att skilja på skadeorsak och följskador. Med *skadeorsak* avses orsaken till skadorna som exempelvis en läckande värmeledning. Med *följskada* avses de skador som uppkommer på grund av den trasiga värmeledningen, som exempelvis ett fuktskadat parkettgolv. Enligt HSBs normalstadgar är det föreningen som har ansvaret för värmeledning och ska därför reparera den. Bostadsrättshavaren

har ansvaret för parkettgolvet och ska därför reparera det. Om det visas att föreningen har eftersatt underhållet av värmeledningen och därigenom orsakat skadan på parkettgolvet kan bostadsrättshavaren kräva ersättning av föreningen för sina reparationskostnader av parkettgolvet.

## Vattenledningsskada

Med vattenledningsskada menas att en trycksatt ledning som leder tappvatten, varmt eller kallt kranvatten, har brustit. Undantaget gäller inte andra typer av rör eller ledningar som leder vatten, som exempelvis värmeledningar till radiatorer, anordningar för avloppsvatten eller dagvatten. Inte heller påkopplad utrustning som ledningar till exempelvis diskmaskiner är att anse som vattenledningar.



Vid vattenledningsskada har föreningen enligt lag reparationsansvar för de följdskador som uppkommer i en bostadsrätt på grund av vattenledningsskadan. Detta är ett undantag från huvudregeln avseende ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrätts-havaren.

Det innebär att föreningen övertar bostadsrättshavarens reparationsansvar. Ansvaret för att reparera den skadade vattenledningen ligger på den som har underhålls- och reparationsansvaret enligt föreningens stadgar.

Om bostadsrättshavaren genom oaktsamhet eller uppsåt har orsakat en vattenledningsskada gäller inte undantaget. Bostadsrättshavaren får då själv betala för de reparationer som måste göras på den egendom som bostadsrättshavaren har underhålls- och reparationsansvaret för enligt lag och stadgar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren brustit i tillsyn över någon som lämnats tillträde till lägenheten, exempelvis en av bostadsrättshavaren anlita hantverkare, och den personen genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar en skada.

Det är ovanligt att bostadsrättshavarens lägenhet är i nyskick när en skada inträffar. Det kan därför inträffa att bostadsrättshavaren hamnar i ett bättre ekonomiskt läge efter en skada när föreningen har renoverat lägenheten. För att förhindra att bostadsrättshavaren gör en så kallad obehörig vinst rekommenderas att föreningen och bostadsrättshavaren upprättar ett avtal innan reparationerna påbörjas. Avtalet ska bland annat reglera att bostadsrättshavaren ska ersätta föreningen för den värdeminskning på den skadade egendomen som skett på grund av ålder och slitage (åldersavskrivning) samt för eventuell förhöjd standard.



### **Tre U – Undersökning, utrivning och uttorkning**

Som en enkel minnesregel över vem som ska ansvara för vad vid en vattenskada kan man säga att föreningen ansvarar för tre U. Med det menas att föreningen vid inträffad vattenskada ska stå för *undersökning* av skadans omfattning. Om det inte går att utesluta att det föreligger en skada på underliggande skikt bör föreningen också stå för *utrivningen* av ytskikten i nödvändig omfattning för att skadan ska kunna åtgärdas på ett fackmässigt sätt. Därefter ska föreningen vid behov genomföra *uttorkning* av de delar av fastigheten som föreningen enligt stadgarna har underhåll- och reparationsansvaret för, exempelvis bjälklag. När föreningen genomfört dessa åtgärder samt reparerat det föreningen svarar för är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa ytskikten.

# Vem betalar?

Den som har underhåll- och reparationsansvaret enligt lag och stadgar ska också betala uppkomna kostnader. Vid en skada har oftast de drabbade parterna försäkringar, bostadsrättshavaren ett så kallat bostadsrättstillägg och föreningen en fastighetsförsäkring. När det i denna skrift talas om vem som slutligen ska bära kostnaden för en skada innebär det i de allra flesta situationer i praktiken frågan om vems försäkringsbolag som ska betala. Det är dock viktigt, för att få en riktig fördelning av reparationskostnaderna, att dessförinnan reda ut vem av parterna som enligt lag och stadgar bär underhålls- och reparationsansvaret. Vid inträffad skada bör parterna kontakta sina försäkringsbolag.

## Lösöre

Egendom som inte är en del av huset, det som ofta kallas lösöre, är ur försäkringssynpunkt att hänföra till hemförsäkringen. Vid skador på möbler,

mattor eller liknande ska bostadsrättshavaren därför alltid anmäla skadan till sitt hemförsäkringsbolag. Föreningen har ingen skyldighet att ersätta skador på lösöre eller att hålla med försäkring som innefattar bostadsrättshavarens lösa egendom. Föreningen kan bara bli ersättningsskyldig för sådana skador om föreningen av oaktsamhet eller genom uppsåt har orsakat skadan.

Om det inträffar en skada i en bostadsrätt som är så omfattande att det inte går att bo i lägenheten under reparationstiden är det bostadsrättshavarens hemförsäkring som ska ersätta bostadsrättshavaren för nödvändiga och skäliga merkostnader för kost, logi, magasinering, resor och flytt. Årsavgiften ska betalas till föreningen även om bostadsrätten på grund av skadan inte kan användas helt eller delvis. Rätt till nedsättning av hela eller en del av årsavgiften samt skadestånd föreligger endast om föreningen på grund av oaktsamhet eller uppsåt har orsakat skadan.

# Vem beställer reparationen?

Det är inte ovanligt att föreningen och bostadsrättshavaren vid inträffad skada samverkar så att hela skadan åtgärdas av samma entreprenör och att kostnaden sedan fördelas mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Det är en fördel att föreningen respektive bostadsrättshavaren i förhållande till entreprenören själv står som beställare för sin egen del av arbetet. Det underlättar fördelningen av kostnaderna samt att bostadsrättshavaren då får ett självständigt avtalsförhållande till entreprenören. Det ger bostadsrättshavaren bland annat rätt att vända sig direkt till entreprenören om det visar sig att reparationen inte har utförts på rätt sätt samt rätt att åberopa gällande konsumenträttsliga regler.

Om föreningen beställer hela arbetet och sedan fakturerar vidare till bostadsrättshavaren rekommenderas att ett avtal upprättas mellan parterna<sup>3</sup>. Avtalet bör reglera att föreningen

åtgärdar de skador som skett på den egendom som bostadsrättshavaren har ansvar för, men att det är bostadsrättshavaren som betalar för detta. I avtalet bör även regleras bostadsrättshavarens ansvar att ersätta föreningen för eventuell värdeminskning på den skadade egendomen som skett på grund av ålder och slitage (åldersavskrivning) och för eventuell förhöjd standard samt självrisk.

Även om föreningen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för sina medlemmar bör avtalet reglera frågan om att bostadsrättshavaren ska betala den värdeminskning på den skadade egendomen som skett på grund av ålder och slitage (åldersavskrivning) och för eventuell förhöjd standard samt stå för sin självrisk. Betalning sker genom att föreningen fakturerar bostadsrättshavaren. Därefter lämnar föreningen och bostadsrättshavaren in sina fakturor till sina respektive försäkringsbolag.

3) Vissa försäkringsbolag, bl.a. HSB-försäkring, har avtalsmall på en sådan överenskommelse.

# Praktiska exempel

Nedan följer olika praktiska exempel på vanliga typer av skador orsakade av vatten. De olika exemplen är uppbyggda på samma sätt genom att det först ges en beskrivning av den inträffade skadan och därefter en beskrivning av vem av föreningen eller bostadsrättshavaren som ska stå för de olika åtgärderna som bör vidtas.

Exemplen utgår från att varken föreningen eller bostadsrättshavaren av oaktsamhet eller uppsåt har orsakat skadan. I vissa av exemplen anges dock de vanligaste situationerna där någon part kan anses ha orsakat en skada och om den slutliga fördelningen av kostnaderna ska ske på annat sätt än enligt huvudregeln. Vid tveksamma situationer bör alltid en jurist kontaktas för bedömning av situationen.

## Brunnen i badrummet är trasig

En vanlig skadeorsak är att golvbrunnen i badrummet är trasig och att vatten har läckt ut. Golvbrunnen och bjälklaget är enligt HSBs normalstadgar föreningens underhåll- och reparationsansvar.

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisken, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag.

För att kunna göra åtgärden behövs åtkomst. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ur bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. Golvbrunnen byts ut av föreningen. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

Om föreningen varit medveten om att golvbrunnen var i dåligt skick men underlåtit att vidta åtgärder är det möjligt att föreningen

försummat sitt underhåll- och reparationsansvar. Föreningen kan då även bli ersättningsskyldig för bostadsrättshavarens kostnader för nya ytskikt.

## Klämringen runt golvbrunnen har släppt

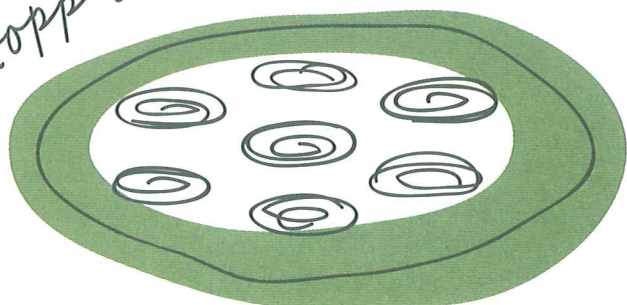
Om klämringen runt golvbrunnen lossnar kan det leda till att vatten kommer in under golv-mattan. Bostadsrättshavaren ska enligt HSBs normalstadgar se till att klämringen finns på plats, men att torka upp i bjälklaget, blir föreningens ansvar.

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisken, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. Bostadsrättshavaren, som enligt stadgarna ansvarar för ytskikten, återställer själv dessa.

Om det är uppenbart att bostadsrättshavaren borde ha känt till att klämringen saknats eller skadats kan bostadsrättshavaren vara ansvarig också för föreningens kostnader eftersom reparations- och underhållsansvaret för klämringen enligt stadgarna är bostadsrättshavarens.

*Stopp i avloppet?*



## Översvämning

Det händer att det blir översvämning i lägenheten på grund av stopp i avloppet. Avloppsvatten kommer då upp i lägenheten och kan orsaka skador. Vattnet kan även tränga ner i bjälklaget så att detta måste friläggas och uttorkas.

### *Rekommendation:*

Föreningen kontaktar sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisk, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren kontaktar sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ur bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

Skulle någon av parterna orsakat översvämningen genom uppsåt eller oaktsamhet så ska den parten ersätta också den andra partens kostnader för skadan.

## Kakelplattor har släppt från väggen

Om kakelplattor släpper från väggen är det inte säkert att skadan är mer omfattande. Bostadsrättshavaren får då själv bekosta underhållet att sätta nytt kakel i badrummet eller på annat sätt åtgärda problemet. I andra fall är orsaken exempelvis att tätskiktet under plattorna är skadat eller i dåligt skick. Om så är fallet och skadan inte gått vidare in i väggen ska bostadsrättshavaren själv åtgärda felet genom att se till att en fullgod fuktspärr finns.

Det är dock vanligt att fukt redan trängt igenom tätskiktet och in i väggen. Föreningen måste därför åtgärda problemet genom att ta bort ytskiktet och torka ur bjälklaget.

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisk, kan föreningen åtgärda sin del av skadan

på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter eventuellt låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen när uttorkning skett. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

## Diskmaskinen har läckt

Om diskmaskinen eller någon av dess kopplingar har läckt är det inte en vattenledningsskada. Därmed gäller huvudregeln om att var och en står för sin del av skadan i enlighet med ansvarsfördelningen i stadgarna. Det gäller oavsett om det är föreningen eller bostadsrättshavaren som försett lägenheten med diskmaskinen.

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisk, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

Om bostadsrättshavaren genom oaktsamhet har orsakat skadan exempelvis genom att inte ha installerat diskmaskinen på ett fackmässigt sätt, så ska bostadsrättshavaren stå för hela reparationskostnaden.



## Radiator läcker

Om en radiator eller ett rör som försörjer en radiator med vatten läcker så gäller grundregeln att vardera parten få stå sin egen kostnad.

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisk, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

Har föreningen brustit i sitt underhåll i den grad att det är fråga om oaktsamhet eller uppsåt till skadan så ska föreningen stå för hela reparationskostnaden. Har å andra sidan bostadsrättshavaren orsakat skadan genom uppsåt eller oaktsamhet så ska han eller hon stå för hela kostnaden.

## Vatten utifrån

Om det tränger in vatten utifrån, genom väggen, taket eller på annat sätt, så gäller grundregeln att vardera parten står sin egen kostnad. I dessa fall är det mycket ovanligt att försäkringen täcker reparationskostnaderna. Det beror på att det i försäkringsvillkoren finns ett undantag för utifrån inträngande vatten. Det påverkar dock inte fördelningen av ansvaret för reparationskostnaderna.

### *Rekommendation:*

Om skadan omfattas av föreningens fastighetsförsäkring så anmäler föreningen skadan till sitt försäkringsbolag. I annat fall, eller om skadan inte når upp till självrisk, åtgärdar föreningen skadan på den egendom som föreningen har underhållsansvaret för på egen bekostnad. Bostadsrättshavaren anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Föreningen ska frilägga det

skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. När föreningen utfört sina åtgärder är det bostadsrättshavarens ansvar att återställa sina ytskikt.

## Vattenledningsröret har läckt

Om en trycksatt ledning som försörjer lägenheten med kallt eller varmt tappvatten har läckt, så kallad vattenledningsskada, ska föreningen enligt lag åtgärda och betala återställandet av såväl bjälklag och väggar som bostadsrättshavarens ytskikt.

För att inte bostadsrättshavaren ska göra en oskäligen vinst bör föreningen kräva ersättning för den värdeminskning på den skadade egendomen som skett på grund av ålder och slitage (åldersavskrivning) samt för eventuell förhöjd standard.

Om så inte sker överkompenseras bostadsrättshavaren genom att denne får nya ytskikt i stället för värdet av sina gamla.

Om bostadsrättshavaren eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för däremot har orsakat skadan genom uppsåt eller oaktsamhet så ska bostadsrättshavaren bekosta såväl sina egna som föreningens kostnader.<sup>4</sup>

### *Rekommendation:*

Föreningen anmäler skadan till sitt försäkringsbolag. Om det är uteslutet att skadan är mer omfattande än vad som har konstaterats och reparationskostnaderna inte når upp till självrisk, kan föreningen åtgärda sin del av skadan på egen bekostnad. Föreningen ska frilägga det skadade området i nödvändig omfattning så att skadan kan åtgärdas på ett fackmässigt sätt genom att ta bort ytskikten och därefter låta torka ut bjälklaget. Föreningen ska även ersätta bostadsrättshavaren för elförbrukningen. Föreningen återställer därefter även bostadsrättshavarens ytskikt. Därefter faktureras bostadsrättshavaren för eventuella kostnader för den värdeminskning på den skadade egendomen som skett på grund av ålder och slitage (åldersavskrivning) samt för eventuell förhöjd standard.

<sup>4</sup> Se särskild rubrik om vattenledningsskador.

# Underhållsparagrafen

Den paragraf i föreningens stadgar som denna skrift utgår ifrån är HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Enskilda föreningar kan ha avvikelser från dessa stadgar eller äldre stadgar som skiljer sig från nu gällande normalstadgar. Nedan återges vid tiden för denna skrifs publicering gällande stadgetext. Stadgetexten ger vägledning om det är bostadsrättshavaren eller föreningen som i första hand ansvarar för att underhålla och åtgärda de olika delarna i lägenheterna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

# §36

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 bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

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 enligt § 41. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten skall alltid utföras fackmässigt.

### Till lägenheten hör bland annat:

- ytskikt på rummets 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, tätninglistor, lås inklusive nycklar mm; föreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. 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, tätninglistor mm samt målning; föreningen 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,
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,

- eldstäder och braskaminer,
- köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för föreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd enligt § 41,
- gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- brandvarnare,
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,
- handdukstork; om föreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar föreningen för underhållet,
- egna installationer.

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 föreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostads-

rättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen. Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

### **Föreningens ansvar**

Föreningen svarar 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. Föreningen 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.

