

”Förslag till stadgeändring av §28”**Bakgrund:**

§28 behandlar bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter vad gäller lägenhetsunderhåll. Skrivningen är svårtydbar vad gäller ansvarsfördelningen vid byte av fasta installationer. Den är dessutom mer långtgående än den gängse normen för bostadsföreningars ansvar. Exempelvis leder den till att föreningen ansvarar för val av samt underhåll av vattenblandare och duschslangar. Denna typ av underhåll ingår vanligtvis inte i bostadsrättsföreningars åtaganden. Föreningens underhållsansvar upphör i samma stund som bostadsrättsinnehavaren gör någon modifikation av installationen. Detta kan upplevas som både orättvist och ologiskt i och med att en medlem som förbättrar sin lägenhet bestraffas för detta genom att han/hon förlorar föreningens stöd medan den medlem som struntar i underhållet får behålla föreningens stöd. Ursprunget till nedanstående text härrör från Föreningssparbankens förslag till standardstadgar för bostadsrättsföreningar. Texten ansluter till gällande praxis och lagstiftning. Den nya skrivningen innebär en klarare fördelning av ansvaret mellan förening och medlem. Skrivningen är något anpassad till våra förhållanden.

Förslag:

Jag föreslår att vi byter ut §28 i sin helhet mot denna text:

”Bostadsrättsinnehavaren skall på egen kostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenheten räknas bl.a.:

- *Lägenhetens golv, väggar och tak samt underliggande fuktisolerande skick,*
- *Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,*
- *Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar samt*
- *Lägenhetens ytter- och innerdörrar.*

Bostadsrättsinnehavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

I fråga om ledningar för elektricitet svarar bostadsrättsinnehavaren fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp).

Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättsinnehavaren endast om skadan uppkommit:

1) genom eget vållande eller

2) genom vårdslöshet eller försummelse av;

- a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,*
- b) någon annan som han eller hon har inrymt i sin lägenhet eller*
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.*

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

Ovanstående angående brand- eller vattenskada gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.”