

FAKTABLAD

Tätning av rökkanaler

Kakelugnar och öppna spisar går ibland inte att elda i, till exempel på grund av att rökkanalen är otät. Är det då bostadsrättshavaren själv som ska låta täta rökkanalen och betala för det eller är det föreningen?

Enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen om medlems ansvar för underhåll av sin bostadsrättslägenhet begränsas ansvaret till att avse själva lägenheten och att hålla denna i gott skick (7 kap 12§). Rökgång hör definitionsmässigt inte till lägenheten och faller därmed utanför bostadsrättshavarens underhållsansvar för sin lägenhet. Ansvaret för tätning av rökgång ligger i stället i princip på föreningen i egenskap av fastighetsägare. Men det finns situationer då föreningen inte kan anses ha detta ansvar.

Trivselbrasor

Några avgöranden kan belysa hur domstolarna har sett på fastighetsägares ansvar för att sätta eldstäder i funktionsdugligt skick.

I ett fall från Svea Hovrätt hösten 1999 hade en kakelugn belagts med eldningsförbud. I fastigheten fanns centralvärme. Kakelugnen behövdes därmed inte för uppvärmning av lägenheten. Hovrätten ansåg därför att det fick förutsättas att kakelugnen idag bara användes för s k trivselbrasor.

Trivselvärdet har genom eldningsförbudet visserligen gått förlorat men Hovrätten menade att det inte kunde anses rimligt att för höga kostnader se till att det går att använda kakelugnen för så kallad trivseleldning. Sammanlagt fann Hovrätten - tvärt emot hyresnämndens bedömning - att hyresvärden inte kunde föreläggas att sätta kakelugnen i användbart skick. Hovrätten gjorde en liknande bedömning beträffande en bostadsrättslägenhet år 2008.

Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen bör kunna vägra att genomföra en tätning under förutsättning att fastigheten är utrustad med ett alternativt uppvärmningssystem, t ex centralvärme. En bostadsrättshavare som vill kunna elda i sin öppna spis eller i sin kakelugn kan komma överens med föreningen om att själv få bekosta en tätning av rökgången eller annan påkallad renovering. Det är ju bostadsrättshavaren själv som har fördelarna av att eldstaden fungerar. Såväl trivselvärdet under innehavstiden som det ekonomiska värdet vid en avyttring av bostadsrätten ökar markant när eldstaden är i brukbart skick.

Men det kan förhålla sig så att då bostadsrätten uppläts av föreningen åsattes den en högre insats eller ett högre andelstal just för att det fanns en kakelugn. Då har innehavaren av lägenheten fått betala högre årsavgift jämfört med vad som gäller en annan likvärdig lägenhet utan kakelugn. I en sådan situation åligger det föreningen att underhålla rökgången.

Rev. Maj. 2018.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se