

Förutsättningar och villkor för renoveringar/ombyggnader i lägenhet

I bostadsrättslagen och föreningens stadgar finns regler gällande bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten. Av dessa framgår att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- ingrepp i bärande konstruktioner
- installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten, eller
- installation eller ändring av anordning för ventilation, eller
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Vad som är en väsentlig förändring avgörs från fall till fall och kan inte i detalj preciseras. Det är därför bättre att begära tillstånd en gång för mycket än en gång för lite.

Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd får endast vidtas efter att tillstånd från styrelsen erhållits. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Enklare renoveringar av lägenheten, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv eller utbyte av köksinredning, kräver inte tillstånd från styrelsen men dessa generella riktlinjer och regler skall alltid iaktas av den som ämnar utföra ett arbete i lägenheten. Det gäller oavsett om man anlitar en entreprenör eller utför arbetena själv.

Observera att eventuella framtida problem som kan uppkomma som följd av renoveringen, exempelvis bärighetsproblem p.g.a. rivna väggar eller vattenskador p.g.a. felaktiga utföranden, kan du som bostadsrättshavare komma att hållas ansvarig för även om styrelsen gett tillstånd till åtgärden. Att styrelsen godkänner åtgärden innebär inte att styrelsen eller föreningen tar över ansvaret för utförandet. Finns det tveksamheter skall fackman alltid kallas in.

Generella förhållningsregler

Tänk alltid på följande saker när du skall genomföra renoveringar i din lägenhet

- Alla renoveringar skall vara fackmannamässigt utförda.
- Buller som kan störa närboende bör minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt. Meddela gärna grannarna i förväg om du vet att det kommer att låta mycket. Grannarna kan meddelas genom en lapp i porten eller dylikt.
- Förvara inte material eller skräp i trapphus, på gård eller i andra gemensamma utrymmen. Vid borttransport av byggavfall mm. ansvarar bostadsrättshavaren för att trappor, hissar och övriga gemensamma utrymmen städas.
- Behöver vatten, el etc. som påverkar andra boende stängas av måste detta tydligt aviseras berörda i förväg och Riksbyggens felanmälan skall informeras om detta. Behöver man fastighetsskötarens hjälp med exempelvis en vattenavstängning eller dylikt kan man höra av sig till Riksbyggens felanmälan några dagar i förväg och boka en tid. Bostadsrättsinnehavaren står för samtliga kostnader.

Övrig information och råd

Många enklare renoveringar kan man utföra själv men vid exempelvis våtrumsarbeten eller förändring av elledningsnätet bör alltid ett auktoriserat företag anlitas. Efter utförd ändring/renovering/ombyggnad skall man erhålla ett intyg eller annan handling som styrker behörighet samt att arbetet utförts av fackman enligt gällande branschregler.

Om man inte kan uppvisa att renoveringen utförts enligt branschorganisationernas för uppgiften godkända personer kan skadeersättning minska eller helt utebli från försäkringsbolag vid eventuell framtida skada.

Kom ihåg att vissa ändringar innebär att man också måste ha ett godkänt bygglov eller att en byggnmälan görs. Reglerna kan skilja sig åt från kommun till kommun och det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att kontrollera och ansöka om detta. Observera att ett beviljat bygglov hos kommunen inte innebär att ni automatiskt har tillstånd av styrelsen. Godkänt bygglov skall biläggas ansökan om sådant finns.

Vid ingrepp i bärande konstruktioner måste en byggnadskonstruktör konsulteras så att inte byggnadens hållfasthet riskeras. Intyg skall biläggas ansökan till styrelsen. Observera att borttagande även av icke bärande väggar kan påverka lägenheten väsentligt och därmed kräva styrelsens tillstånd. Vi rekommenderar därför att styrelsens tillstånd alltid inhämtas för borttagande av väggar.

En styrelse kan vägra att medge förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsen bör inte ha rätt att säga nej till begärd ändring utan att ange sakliga skäl men råder oklarhet om detta kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer. Observera då att om inget annat är beslutat av föreningen står ni själva för alla eventuella kostnader förknippade med utredningar, eventuella konstruktörer, bygglov mm.

Om en bostadsrättshavare genomför en tillståndspliktig ändring i lägenheten utan tillstånd, kan föreningen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten till tidigare skick om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om bostadsrättshavaren i ett sådant fall inte återställer lägenheten efter anmaning är det grund för förverkande, dvs uppsägning.

Observera att reglerna om ändringar/renoveringar/ombyggnationer gäller för åtgärder i själva lägenheten. En bostadsrättshavare får inte göra någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma princip gäller föreningens mark.

Vad man generellt får och inte får göra framgår föreningens stadgar och bostadsrättslagen men kom ihåg att varje förening är unik och kan ha egna trivsel- och ordningsregler. Därför rekommenderar vi att bostadsrättshavaren alltid, även vid mindre ändringar och renoveringar, lyssnar med sin styrelse innan ett projekt påbörjas.