

Renovering utan tillstånd kan kosta dig hemmet

Det blir viktigare än någonsin att ha styrelsens tillstånd när man renoverar en bostadsrätt från den 1 januari. Man riskerar annars att förlora bostadsrätten. Foto: Malin Hoelstad

Efter nyår kan man förlora bostadsrätten om man renoverar utan tillstånd. Det är en av flera lagändringar som rullar ut på bostadsområdet.

Johan Hellekant

Publicerad 2022-12-30

Följ skribent Sluta följa

Stäng

Dela artikeln:

Renovering utan tillstånd kan kosta dig hemmet

– Det har blivit ett jätteproblem i många bostadsrättsföreningar att medlemmarna bygger om så att det uppstår problem som föreningen och i förlängningen dess medlemmar får ta ansvar för. Man kan exempelvis ha flyttat ett kök eller ett badrum så att det långt senare kan drabba föreningen, säger Ulrika Blomqvist, vd för branschorganisationen Bostadsrätterna.

Hittills har ägaren av en bostadsrätt haft ganska långtgående möjlighet att förändra och renovera sin lägenhet. Men från den 1 januari krävs ett uttryckligt tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Och det gäller inte bara bärande väggar eller ändringar av ledningar för avlopp, vatten, värme eller gas – utan nu även ventilations- och rökkanaler och sådant som berör brandskydd – till exempel eldstad.

Ulrika Blomqvist välkomnar att styrelserna nu får ett kraftigt påtryckningsmedel för att stoppa tveksamma ombyggnader.

– Att lagen ger möjlighet till sanktioner tror jag kommer att påverka allra mest, säger hon.

Ulrika Blomqvist, vd vid Bostadsrätterna, välkomnar att styrelserna får mer makt över renoveringar. Foto: Erja Lempinen

Stäng

Ulrika Blomqvist, vd vid Bostadsrätterna, välkomnar att styrelserna får mer makt över renoveringar. Foto: Erja Lempinen

Dessutom kan styrelsen från årsskiftet sätta stopp för sådant som påverkar ”särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden”.

– Det som är bra för både medlemmarna och föreningen är att tvister om detta kan prövas i hyresnämnden. Det tar inte lika lång tid och kostar inte så mycket som det kan göra i tingsrätten, säger Ulrika Blomqvist.

Men om styrelsen sagt nej till renoveringen, och det blir nej även i den rättsliga prövningen, kan styrelsen kräva att lägenheten återställs. Och med lagändringen blir det kraft bakom orden – styrelsen kan förverka bostadsrätten med uppsägning och övertagande av lägenheten som följd.

Detta gäller alltså för nya renoveringar från och med 1 januari 2023. Samtidigt sker flera andra viktiga lagändringar kring bostadsrätter. Bostadsrättslagen men även fastighetsmäklarlagen och årsredovisningslagen med flera lagar omfattas.

Förändringarna – som berör ekonomi, konsumentskydd och föreningsdemokrati – kommer efter en rad skandaler som SvD rapporterat om genom åren. Till exempel att bostadsrättsföreningar har kunnat kapas, eller att köpare i nya föreningar riskerat personlig konkurs när förhandsavtalen saknat viktig information.

Brister har varit kända och utredda i årtal, och 2020 krävde Riksrevisionen att regeringen skulle agera, i en [rapport som hänvisar till SvD:s granskningar](#).

– Riksrevisionen var nog avgörande för att det nu blir reformer, säger Ulrika Blomqvist.

En lagändring som många lär bli varse i januari är att alla mäklare ska börja upplysa i objektsbeskrivningen om hur en bostadsrätt belastas av föreningsskuld. Ingen köpare ska längre behöva missa att en lägenhet kan vara nästan skuldfri, medan en annan kan tyngas av ibland långt över en miljon kronor i föreningslån.

– Att nettoskulsättningen ska anges är den stora nyheten för mäklare, konstaterar David Johansson, operativ chef för Fastighetsmäklarinspektionen där man kommer att se till att objektbeskrivningarna följer lagen.

David Johansson, operativ chef vid Fastighetsmäklarinspektionen. Foto: FMI
Stäng

David Johansson, operativ chef vid Fastighetsmäklarinspektionen. Foto: FMI
Det lär inte räcka med att mäklarna plockar fram skuld per kvadratmeter ur årsredovisningen. När det gäller ”bostadsrättens indirekta nettoskuld” ska andelstalet för årsavgiften multipliceras med föreningens nettoskulsättning, det vill säga föreningens räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Mäklarna blir också skyldiga att precisera utrymmen utanför lägenheten som ingår i upplåtelsen, exempelvis förråd, uteplats och balkong.

Det är sammantaget ett stort reformpaketet som sjösätts i två steg vid årsskiftena 2023 och 2024. Och vad som väger tyngst bland reformerna kan bero på vem man frågar.

Hos den stora bostadsrättsförvaltaren SBC lyfter chefsjuristen Therese af Jochnick fram lagskärpningar som delvis hänger samman med [SvD:s avslöjande redan 2014](#) om för låga avgifter i nyproduktionen.

– Att man nu har lagstiftat om den tekniska underhållsplanen är oerhört viktigt, säger hon.

– Den som tecknar förhandsavtal om att köpa i nyproduktion har varit väldigt utlämnad med tidigare lagstiftning, säger Therese af Jochnick, chefsjurist vid SBC. Foto: Håkan Målbäck Stäng

– Den som tecknar förhandsavtal om att köpa i nyproduktion har varit väldigt utlämnad med tidigare lagstiftning, säger Therese af Jochnick, chefsjurist vid SBC. Foto: Håkan Målbäck
Från 2024 måste nyproduktion och ombildningar ha en 50-årig teknisk plan som ska ingå i den godkända ekonomiska planen.

Therese af Jochnick framhåller också ändringarna i årsredovisningslagen som gör en rad nyckeltal obligatoriska, bland annat föreningens räntekänslighet samt flera uppgifter som ska redovisas per kvadratmeter: årsavgift, skuldsättning, sparande och energikostnad.

– De här nyckeltalen gör det lättare för köpare att jämföra olika föreningar. Så det får föreningarna börja titta på nu. Det ska presenteras i årsredovisningarna för verksamhetsåret 2023 som läggs fram våren 2024, säger Therese af Jochnick.

Många av lagändringarna berör nyproduktionen. Från den 1 januari 2023 måste upplåtelseavtal ha ett inflyttningsdatum – annars ska man få tillträde omedelbart. Det blir också nya regler om information och betänketid för den som inleder köprocessen med ett bindande förhandsavtal.

– Den som tecknar förhandsavtal om att köpa i nyproduktion har varit väldigt utlämnad med tidigare lagstiftning. Nu får man bland annat betänketid i sju dagar innan erbjudandet blir bindande, berättar Therese af Jochnick.

Från och med 2024 blir det också krav att de som intygar hållbarheten i de ekonomiska planerna ska vara opartiska och oberoende.

– Det blir till exempel tydligt att den som är anställd hos ett företag eller förening som tagit fram den ekonomiska planen inte får vara intygsgivare för planen. Det är [egentligen en självklarhet, men det har inte varit så](#) för alla så nu förs oberoendet in i lag, säger Therese af Jochnick.

En annan tung lagändring rör föreningsdemokratin. Från 1 januari 2023 gäller principen ”en lägenhet en röst” så att kapningar av den typen som setts i exempelvis Rosengård i Malmö försvåras.

Reformen ”Tryggare bostadsrätt”

I somras klubbade riksdagen en reform med många lagändringar.

Nytt för nyproduktionen är bland annat:

- Köpare ska få information om förhandsavtalet och riskerna med att binda sig. Betänketid på sju dagar införs.
- Tidpunkten då bostadsrätten enligt förhandsavtalet ska upplåtas får anges som en period på max tre månader.
- Ett upplåtelseavtal ska ha ett datum för tillträde om detta inte är omedelbart. Upplåtelseavtalet måste också vara undertecknat av parterna.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen skärps 1 januari 2024 då även 50-årig teknisk underhållsplan ska finnas med.

Nytt även för befintliga föreningar är bland annat:

- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- Årsredovisningar för 2023 och senare ska ha med fem nya nyckeltal, en kassaflödesanalys samt vid förlust en upplysning om vad det innebär för föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.
- Styrelsen kan förverka bostadsrätten vid olovliga renoveringar.

Lagändringarna träder i kraft 1 januari 2023, avseende intygsgivare och ekonomisk plan 1 januari 2024.

NYA REGLER KRING BOSTADSRÄTTSHAVARES INGREPP I LÄGENHET



HSB – där möjligheterna bor

INGREPP I LÄGENHET

Ny lydelse i bestämmelse i bostadsrättslagen →
motsvarande ändring i § 37 i stadgarna:

”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd
utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. **installation eller** ändring av ledningar för avlopp,
värme, gas eller vatten,
3. **installation eller ändring av anordning för
ventilation,**
4. **installation eller ändring av eldstad eller rökkanal,
eller annan påverkan på brandskyddet, eller**
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast
om den är till påtaglig skada eller olägenhet för
föreningen.”



TILLSTÅND KAN VILLKORAS

- Ett tillstånd får förenas med villkor.
- Villkoret ska vara klart och tydligt.
- Exempel på villkor:
 - Vid renovering av lgh med särskilda kulturhistoriska värden får endast viss typ av material används.
 - Brh tar på sig ansvaret gentemot brf för de kostnader för återställande som brf pga åtgärden kan drabbas av i egenskap av fastighetsägare enligt t.ex. plan- och bygglagen.



PRÖVNING HOS HYRESNÄMNDEN

- Bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut får begära att hyresnämnden prövar frågan.
- Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt



TILLÄGG I BESTÄMMELSE OM RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST

- Reglering finns i lag och stadgar om föreningens rätt att då en bostadsrättshavare försummar sitt ansvar för lägenhetens skick under vissa förutsättningar avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Krävs bland annat att:
 - *någon annans säkerhet äventyras* eller
 - *det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom*
- Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa av brist i lägenhet har utökats till att även omfatta situationer då en bostadsrättshavare utför åtgärd i lägenhet utan behövligt tillstånd enligt bestämmelse ovan.



REGLERING I STADGARNA



Normalstadgar 2023 för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING



HSB – där möjligheterna bor

- Nya normalstadgar finns framtagna där dessa nya bestämmelser har förts in.
- Lagens regler gäller oavsett vad som anges i stadgarna. Föråldrade stadgar gör dem dock missvisande och svåra att använda.



HSB – där möjligheterna bor