

Köparen äger inte lägenheten

Publicerad 2005-02-11 14:25

Ta ner en vägg mellan kök och vardagsrum? Bygga balkong? Riva kakelugnen som ändå inte går att använda? Idéerna är många när man tror att man köpt och äger sin lägenhet. Men det finns lagar och regler att följa för en bostadsrättsinnehavare.



Läsa stadgarna mycket noga, diskutera ombyggnadsplaner med styrelsen och rådgöra med kommunens bygglovskontor. Det är tre grundregler för en bostadsrättsinnehavare som vill göra större förändringar i lägenheten. Det handlar om att veta vad som är det egna ansvaret och vad som faller på föreningen. Vad som kräver styrelsebeslut och vad som kräver bygglov eller bygganmälan.

Om byggplanerna är bygglovspliktiga så är det föreningen som söker bygglov, eftersom föreningen äger huset och lägenheten, inte den enskilde medlemmen.

Finns det tydliga tecken på ombyggnad i lägenheten när du köper den bör du kontrollera om det gjorts bygganmälan, vilket garanterar att en teknisk granskning genomförts. Annars kan du råka illa ut om det börjar läcka in till grannen. Just våtutrymmen bör dessutom byggas av auktoriserade fackmän och betalas vitt, men första steget är att få tillstånd av föreningen som i sin tur gör en bygganmälan till kommunen.

Grundregeln är att bygglov krävs för åtgärder som görs utvändigt på ett hus, som balkonger, balkongdörrar och även en sådan detalj som byte av fönsterglas som påverkar utseendet mot gatan. Bygganmälan krävs för invändiga åtgärder som berör bärande konstruktion eller avsevärt påverkar planlösningen, exempelvis om man flyttar köket och då ändrar installationer av vatten och avlopp.

I stadgarna kan man ta reda på ansvarsfördelningen mellan förening och medlem. Det skiljer sig från förening till förening, så läs på noga innan du börjar riva i köket eller kakla om badrummet. Man äger inte sin lägenhet, utan har köpt nyttjanderätten. Föreningen äger även köks- och badrumsutrustning, så om man byter ut den bör man ha tillstånd att slänga det gamla, helst skriftligt. Det kanske inte är utslitet och det du själv vill ha kanske är väldigt udda - exempelvis ett guldfärgat badkar. Innerdörrar som man lyfter bort ska helst sparas, och då inte i en fuktig källare där de far illa.

Grundregeln är att föreningen svarar för husets yttre och för reparationer och underhåll i alla gemensamma utrymmen. Det betyder till exempel att fönstren målas utvändigt av föreningen men invändigt av medlemmen. De flesta föreningar har skrivit in i sina stadgar att medlemmarna sköter både reparationer och underhåll i den egna lägenheten, men enligt bostadsrättslagen kan medlemmar inte belastas med underhåll av till exempel elledningar som betjänar fler lägenheter. Föreningen är alltid ansvarig för gemensamma vatten-, el- och gasledningar samt ventilationskanaler, men har medlemmen själv bytt rör under diskbänken förblir dessa medlemmens ansvar.

Kakelugnen då? Den tillhör föreningen och får inte tas bort utan tillstånd. Föreningen kan säga nej till förändringar som medför "påtaglig skada eller olägenhet för föreningen", som det står i lagen. I detta kan inbegripas kulturhistoriskt värdefulla detaljer som kakelugn och stuckatur. Att ta bort en kakelugn kräver dessutom bygganmälan eftersom åtgärden påverkar röckanaler, och kommunen kommer då troligen att hävda att kakelugnen ska stå kvar med hänvisning till plan- och bygglagens regler om varsamhet.

Innan man börjar bygga om bör man ta reda på vad föreningen har för byggplaner så det inte krockar. Står ett stambyte för dörren bör man ju inte själv lägga ut pengar på en badrumsrenovering som snart skadas av ett större ingrepp. Men har man fått skriftligt tillstånd av styrelsen kan man kanske få ersättning, mot uppvisande av kvitto, för förstörd inredning. Ett annat skäl för skriftliga avtal med föreningen är att styrelser byts ut och folk flyttar. Risken finns att man står där med ett muntligt avtal och ingen som minns.

Eva Hernbäck