

# Fråga först - bygg sedan

**Jakten på det perfekta boendet tar aldrig slut. I vissa bostadsrättsföreningar pågår ständig ombyggnad. Enligt bostadsrättslagen är mycket tillåtet, men i värsta fall slutar det med katastrof.**

TEXT: ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

I och med den nya bostadsrättslagen som kom 2003 har bostadsrättshavare stor rätt att göra omfattande ändringar i sin lägenhet.

Stadgarna kan se olika ut, men generellt brukar inte styrelsen fatta beslut om det som rör ytskiktet i lägenheten. Exempel på sådant som kan skilja mellan olika föreningars stadgar är rökkanaler, som ibland är medlemmens ansvar och ibland är föreningens.

Annars är det i princip fritt fram. Annat var det förr. På 30-talet skulle styrelsen ge sitt godkännande för att lyfta bort en innerdörr. Lagen är mycket tydlig på den här punkten: styrelsen får inte vägra tillstånd till en ändring om det inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det ska alltså till starka skäl för att säga nej.

**MEN DET GÄLLER** att se upp. För även om lagen ger grönt ljus för lägenhetsinnehavaren att göra en förändring så innebär det inte att det i slutändan trots allt blir en fråga inom föreningens ansvarsområde.

Uppenbart i de fall man gått för långt och gett sig på bärande konstruktion. Men även förändringar inom den tillåtna gränsen kan ta ände med förskräckelse. Det står den enskilde medlemmen fritt att byta ut köksutrustningen. Men en felmonterad

anslutning till diskhon kan orsaka skador som belastar föreningen tungt.

Därför kan det vara frestande för en styrelse att kräva att medlemmarna ska söka tillstånd för minsta lilla åtgärd.

Att föreningen kan ställa upp villkor hänger samman med att föreningen också har laglig rätt att neka tillstånd till åtgärderna. Saknar man denna möjlighet blir det snarast en form av maktmissbruk.

**MEN MOTSAETSEN** behöver inte innebära en villkorlös låt-gå-attityd.

Att uppmana medlemmar att informera styrelsen om planerade större åtgärder är alltid rätt. Det ger styrelsen en möjlighet att förklara vilket ansvar bostadsrättshavaren har. Så här skulle det kunna låta:

"Det står dig fritt att renovera ditt badrum. Men tänk på att om det inte utförs fackmannamässigt löper du stor risk att gå miste om ersättning från ditt försäkringsbolag. Tänk också på att golvruntningen måste bytas..."

Finns det tydliga och enkla rutiner för information/ansökan om tillstånd fångar man sannolikt också in svårhanterliga gränsdragningsproblem. Ibland är det inte helt självklart var gränsen mellan det egna och föreningens ansvar går.



**! GÖRA ÄNDRINGAR DÄR DET FINNS ETT KULTURELLT VÄRDE SOM KAKELUGNAR, STUCKATUR ETC.**

Här är det i regel stopp, inte ens styrelsen kan ge tillstånd.



**✓ ÄNDRA PLANLÖSNING GENOM ATT SLÅ UT ELLER SÄTTA UPP VÄGGAR.** Förutsatt att det inte är bärande vägg krävs inte styrelsens tillstånd. **Tänk på:** Ändringar i planlösningen kan påverka funktionen på ventilationen.

## DETTA SÄGER LAGEN OM ÅTGÄRDER I BOSTADSRÄTT:

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket  
Lag (2003:31)

# Ombyggnad **Bostadsrätt**

Det är OK att byta ut frysen, dra nya sladdar till telefonen och lägga nytt golv. Men ska det flyttas på väggar och element eller till och med ett badrum måste styrelsen ge sitt tillstånd.

✓ **DRA LEDNINGAR FÖR TELEFON OCH DATA**  
Kräver ej tillstånd om det är utanpåliggande ledningar.

! **FLYTTA PÅ BADRUM**  
Kräver styrelsens tillstånd och byggnmälan.

! **OMDISPONERA KÖK**  
Att flytta ledningar kräver styrelsens tillstånd då detta kan inverka på hela systemet i fastigheten. Ska hela köket flyttas krävs byggnmälan.

✓ **BYTA UT KÖKSUTRUSTNING**  
Kräver ej styrelsens tillstånd  
**Tänk på:** Medlemmen bör informeras om att försäkringsbolagen numera ställer krav på skadeförebyggande åtgärder.

! **INGREPP I BÄRANDE KONSTRUKTION**  
Styrelsens tillstånd krävs.  
**Tänk på:** Åtgärden kan bara utföras efter en ordentlig utredning av att det går att göra säkert.

? **INGREPP I VENTILATIONSKANAL**  
Handlar det om ett ingrepp inom lägenheten så är det egentligen OK enligt lagen, men då det är stor risk att åtgärden påverkar hela husets system bör styrelsens tillstånd inhämtas.

✓ **BYTA GOLVMATERIAL**  
Kräver ej styrelsens tillstånd.  
**Tänk på:** om isolering försvinner och en granne störs av ljud kan det leda till problem som föreningen måste hantera.

! **FÖRÄNDRINGAR AV BALKONGER**  
Kräver styrelsens godkännande. Större åtgärder som inglasning kräver även bygglov.

**GRANNAR SOM STÖRS**  
Det bör finnas regler som reglerar byggtider, hantering av byggsopor och så vidare.

✓ **DRA OM ELLEDNINGAR**  
Kräver ej styrelsens tillstånd.  
**Tänk på:** Lagen kräver att arbetet utförs av behörig elektriker. Gränsen för vilka elledningar man får ge sig på går vid "elstigare" alltså ledningar som betjänar mer än den egna lägenheten. I regel inne bär detta att gränsen går vid proppskåpet.

! **FLYTTA RADIATOR**  
Kräver styrelsens tillstånd.  
(Elburet element kan medlemmen generellt kunna flytta utan tillstånd om det inte påverkar värmesystemet negativt.)

LÄS OM HUR BRF LYSBOMBEN ARBETAR MED RENOVERINGSFRÅGOR ➔