Ombyggnation i lägenhet

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet eftersom medlemmen har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre. Vissa åtgärder i lägenheten kräver styrelsens tillstånd och från den 1 januari 2023 har reglerna i viss mån ändrats.

Medlemmen bestämmer mycket själv när det gäller ytskikt, utrustning och material i sin lägenhet och kan till exempel välja vilken typ av golv eller köksinredning denne vill ha. Men det finns förändringar som kräver styrelsens tillstånd.

**Ändringar som kräver tillstånd**

De ändringar i bostadsrättslagen som börjar gäller den 1 januari 2023 har förtydligat vilka förändringar som kräver tillstånd och också gjort listan längre. De är numera:

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

**Vad det innebär och varför tillstånd krävs**

Bland annat innebär det att en bostadsrättshavare alltså inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Medlemmen får inte heller flytta kök eller badrum eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Och att installera eller ändra en eldstad eller rökkanal kräver även det styrelsens tillstånd.

*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. Vårt hus är klassat med gul K-märkning.*

En styrelse får neka tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen som det står i lagen. Ett tillstånd kan dock villkoras.

**Så måste ansökan gå till**

En ansökan om tillstånd till åtgärder bör ske skriftligt till styrelsen.

Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt, exempelvis ritningar och bygglov. Detta för att styrelsen ska kunna göra en bedömning om tillstånd ska lämnas eller inte. Utan ett sådant underlag kan ansökan komma att avslås eftersom bedömningen inte är möjlig.

Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan inom en särskild ärendekategori som heter ”Förändring av egen lägenhet”. Nämndens beslut i ett sådant ärende kan överklagas till Svea hovrätt.

**Allvarligt att göra ändringar utan tillstånd**

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, som det heter i lagen, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet. Det kan dock endast ske i allvarliga fall och om bostadsrättshavaren inte har rättat till felet.

**Att tänka på**

För att få styrelsens tillstång att göra renovering på sånt sätt som benämns ovan ska

bostadsrättshavaren på egen bekostnad inkomma med erforderligt underlag i form av ritningar, bygglov, sakkunnigutlåtande etc., så att styrelsen kan göra bedömningen om tillstånd ska ges.Ibland kan styrelsen behöva ta in en second opinion, som då får betalas av föreningen.

Eftersom vi har självdragsventilationssystem är det även mycket viktigt att inte sätta för ventiler i lgh. Tyvärr kaklas ofta ventiler igen i samband med badrumsrenovering och spisfläktar kopplas till ventilen. Förutom att detta komprometterar vårt ventilationssystem så resulterar detta ofta i att

medlemmen får en anmärkning på OVK och sen måste bekosta rättning av detta. För att undvika detta se därför till att ni inte bara har styrelsens tillstånd för er renovering utan även anlitarduktiga fackmän som vet vilka byggregler som gäller för just vårt hus givet byggåret.

Se faktablad och ansökningsblankett på sidan Viktiga Dokument på hemsidan.