



Vad får man göra och inte göra?

När du bor i en bostadsrättsförening och ska bygga om finns det en hel del att tänka på. Vad du får göra och inte får göra i din lägenhet styrs ytterst av föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Mer i ämnet finns att läsa i stadgar för föreningen. Ämnesområdet behandlas i stadgarna § 26 till och med § 36. Av bostadsrättslagen och i föreningens stadgar § 36 framgår att det krävs styrelsens tillstånd vid följande förändringar:

- **ingrepp i bärande konstruktion (till exempel riva en bärande vägg),**
- **installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten (till exempel förflyttning/installation av våtutrymmen och kök),**
- **installation eller ändring av anordningar för ventilation,**
- **annan påverkan på brandskyddet eller**
- **annan väsentlig ändring (till exempel ändring av ledningar och kanaler som föreningen bär underhållsansvaret för).**

Ovan innebär att en bostadsrättshavare som vill bygga om sitt kök och badrum måste kontakta styrelsen för att få tillstånd. Styrelsen har rätt att kräva att bostadsrättshavaren visar ritningar och eventuellt hållfasthetsintyg eller dylikt som visar att ändringen inte kommer att leda till skada eller olägenhet. Föreningen har rätt att kräva att renoveringen utförs fackmannamässigt och att branschregler och byggstandard hålls – men inte rätt att kräva att visst företag används.

Ventilation.

- **Det är absolut förbjudet att förändra ventilationssystemet i bostadsrätten med exempelvis installation av köksfläkt. Det enda som är tillåtet är en spiskåpa i köket, spiskåpan är en del i fastighetens ventilationssystem.**
- **Tillufts- och frånluftsdon får inte byggas bort eller bytas ut.**

Vid behov av förändring ska styrelsen kontaktas. Installationer som inte är godkända kan behöva tas bort, göras om och/eller återställas, där bostadsrättshavaren själv får stå för hela kostnaden.

Elinstallation.

Föreningen ansvarar för servisledning fram till huvudbrytare i lägenhetens elcentralen. Från och med elcentralen ansvarar lägenhetshavaren för alla ledningar för elektricitet, såväl synliga som icke synliga i lägenheten. Lägenhetshavaren ansvarar även för strömbrytare, eluttag och armaturer.

Notera att elinstallationer som huvudregel enbart får utföras av auktoriserad elinstallatör, eller någon som omfattas av elinstallationsföretagets egenkontrollprogram. Kontrollera alltid att elinstallationsföretaget finns i Elsäkerhetsverkets register och att företaget får utföra det aktuella arbetet. Det är bostadsrättshavarens ansvar att de elinstallationer som görs i lägenheten utförs korrekt.

Ansvar för renoveringen.

Bostadsrättshavaren svarar själv för sina ombyggnationer, även felaktiga sådana och både om de skett med eller utan styrelsens tillstånd. Har du gjort en otillåten ombyggnad som är till skada eller olägenhet för föreningen kan du bli skyldig att återställa lägenheten till det skick den var före ombyggnaden.

Vidare kan du bli skadeståndsskyldig för eventuella skador som uppstått på grund av ombyggnationen. Om ombyggnaden är att se som vanvård kan du till och med bli uppsagd. Det är alltså inte att rekommendera att påbörja renoveringar utan att först höra efter med styrelsen vad som gäller.

Föreningen har inget ansvar för installationer som bostadsrättshavaren har gjort, om inte dessa ersätter installationer gjorda av föreningen; till exempel utbyte av radiator mot radiator. Om man i stället ersätter elementet med golvvärme kan det inte ses som ett utbyte och den boende bär därför ansvaret för golvvärmen.

Hyresnämnden ska kunna godkänna en åtgärd.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon nu begära att hyresnämnden prövar frågan. Lag (2022:1026) 7 kap 7 §.

Men om medlemmen gör åtgärderna ändå, så kan bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavarens ställning försvagas därmed i förhållande till tidigare bestämmelse. Otillåtna om- och tillbyggnader i lägenheten är en ny förverkandegrund enligt lag, dvs. grund för uppsägning. Krävs att ändringen är till skada eller olägenhet för föreningen, och att bostadsrättshavaren inte rättat sig efter tillsägelse.

Ordningsregler kring renovering.

Det är förstås alltid bra om grannar informeras i förväg om renoveringar som kan bli bullriga och dra ut på tiden. Föreningen uppmanar de boende som ansöker om tillstånd till renoveringar att även informera sina grannar. Störande arbeten (borrning, golvslipning, bilning, nertagning av vägg etc.) får endast genomföras under följande tider:

- Måndag – fredag mellan 08.00 och 20.00.
- Lördag – söndag mellan 10.00 och 16.00.

Detta gäller även av boende anlitad entreprenör.

Försäljning av lägenheten.

Vad gäller ansvaret för gjorda ändringar tar köparen över lägenheten i det skick den är i förhållande till föreningen. Det vill säga, om otillåtna ändringar gjorts i lägenheten kan föreningen kräva att köparen återställer dessa, oavsett om köparen haft kännedom om ändringarna. Föreningen måste dock visa att åtgärden innebär skada eller olägenhet för föreningen för att det ska vara meningsfullt att kräva återställande. Det räcker inte med att en i och för sig tillståndspliktig åtgärd vidtagits utan tillstånd.

Vem svarar för underhållet.

”Vem svarar för underhållet” är ett dokument som Riksbyggen tagit fram, detta dokument är speciellt anpassat för att gälla för vår förening. Det är en skrift som på ett enkelt sätt visar vilket ansvar bostadsrättshavaren har och vad som är bostadsrättsföreningens ansvar. Denna skrift är ett bra komplement till föreningens stadgar § 26 t.o.m. § 36. Dessa handlar om underhåll av lägenhet och där regleras även medlemmens rätt att göra förändringar i lägenheten.

För mer info.

Läs även på föreningens webbplats <http://kvarteretsaffransbullen.se/> under fliken ”Boendeinformation” – ”Regler vid renovering” där finns även länkar till dokumenten;

- ”Vem svarar för underhållet” som är speciellt anpassat till att gälla för vår förening.
- ”Begäran om tillstånd för ändringar i lägenheten”.

Dessa båda dokument återfinns även i föreningen dokumentarkiv under fliken **Dokument & Nyhetsbrev – Styrdokument.**

Länk till Östersunds kommun i de fall där det krävs ett bygglov;

<https://www.ostersund.se/bygga-bo-klimat-och-miljo/bygga/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov.html>