

Ombyggnader och ändringar i lägenheterna – detta gäller

Styrelser i bostadsrättsföreningar får ofta frågor från medlemmar som vill bygga om i sina lägenheter, ändra eller installera nytt. När kan ni då neka sådana ändringar och vad bör ni som styrelse kräva för underlag innan tillstånd ges? Det reder vi ut här.



Medlemmars ombyggnationer tenderar att skapa konflikter, både medlemmar emellan och mellan medlemmar och styrelse. Detta oavsett om ändringen kräver tillstånd eller inte. En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet eftersom denne har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre. Vissa åtgärder kräver dock styrelsens tillstånd och från den 1 januari 2023 har bostadsrättslagens paragraf 7 i kapitel 7, som berör detta, ändrats. Detta i syfte att göra det tydligare vilka ändringar och installationer som kräver tillstånd.

Fler ändringar kräver tillstånd

Även tidigare behövde bostadsrättshavaren ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i lägenheten som handlade om exempelvis ingrepp i bärande konstruktioner eller andra väsentliga förändringar. Exempel på det är ändringar av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas. I och med lagändringarna behövs det nu tillstånd även för nyinstallationer samt installationer och ändringar som gäller ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet.

För lägenheter med särskilt historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde krävs alltid tillstånd ifall en åtgärd påverkar det värdet. Styrelsen ska göra en egen bedömning om huruvida lägenheterna har sådana värden.

Vidgade rättigheter för medlemmen

Lagen har ändrats så att den bostadsrättshavare som är missnöjd med styrelsens beslut i fråga om ett nekat tillstånd för ändringar kan begära att frågan prövas i hyresnämnden. Beslutet i hyresnämnden kan också överklagas till Svea hovrätt.

Nu, ett och ett halvt år senare, finns ett så pass stort antal avgöranden i hyresnämnden vilka ger en bild av hur hyresnämnden tolkar och hanterar sådana ärenden. Det här ger vägledning eftersom rättspraxis alltid bäst visar i vilka situationer som styrelsen kan neka tillstånd och när den inte kan göra det.

Hyresnämndens bedömningar

I de sjutton ärenden som Bostadsrätterna tagit del av har bostadsrättshavarna fått avslag eller avvisats i sexton av fallen, till exempel på grund av att ändringen uppenbart varit utanför lägenhetens gräns. Ändringar utanför en lägenhet kräver alltid föreningens tillstånd. Var den gränsen går finns oftast att läsa i stadgarna, men den tolkning hyresnämnden har gjort i aktuella fall är att lägenheten slutar under ytskikten. Ärendena har till övervägande del handlat om flytt av kök, utökande av badrum och uppförande av staket runt altan där den ingick i bostadsrätten.

De genomgående motiven till avslag har varit bristande tekniska utredningar och att man inte tagit tillräcklig hänsyn till grannarna och huset i övrigt i konsekvensanalysen. Av ärendena att döma kan konstateras att hyresnämnden genomgående ställer höga krav på utredningarna. Endast i ett ärende har hyresnämnden beviljat medlemmen tillstånd. Det handlade om förlängning av ett värmerör då denne ville flytta ett element. Bostadsrättshavaren visade med två enklare utlåtanden från rörmokaren att ändringen kunde göras utan negativa konsekvenser för föreningen. I detta fall räckte det med enkla utlåtanden, vilket sticker ut jämfört med övriga ärenden där omfattande utredningar har krävts.

Vid yttre ändringar lägger nämnden stor vikt vid ifall ändringarna påverkar det enhetliga utseendet på husen.

Exempel på handlingar som styrelsen kan begära in:

- Ändringsansökan med beskrivning
- Ritningar
- Bygglov om ett sådant krävs
- Teknisk beskrivning
- Fotografier
- Intyg från sakkunniga om hållfasthet eller rördimensionering

Om medlemmen bygger om utan tillstånd

- Om en medlem utför en otillåten åtgärd ska styrelsen inom två månader från att den fått kännedom om ändringen uppmana medlemmen att omgående återställa det som gjorts. Om detta inte sker kan medlemmen bli uppsagd och tvingas flytta. En uppsägning kräver dock att ändringen är allvarlig och gäller inte om medlemmen rättar till åtgärden eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden.
- Föreningen kan även välja att rätta till ombyggnationen på bostadsrättshavarens bekostnad. Men, återigen, det är ifall det handlar om allvarliga ändringar.
- Förfarandet gäller bara sedan lagändringarna trädde ikraft. Ombyggnationer som är gjorda före den 1 januari 2023 kan inte tas upp i Hyresnämnden.

Tips!

- Formulera en tydlig information till medlemmarna om i vilka situationer de ska söka tillstånd för ombyggnationer och andra ändringar i sina lägenheter.
- Där bör framgå vilket underlag som krävs för att styrelsen ska kunna göra en rimlig bedömning, till exempel ritningar på den förändring som planeras och utlåtande från tekniskt sakkunnig med bedömning av konsekvenserna av ändringen.
- Framhåll att det underlag ni kräver är sådant som även hyresnämnden kommer att kräva vid ett överklagande.

- Ta för vana att fråga berörda grannar om deras synpunkter på en ansökan om exempelvis ombyggnation från en medlem. Om någon annan medlem skulle påverkas negativt kan detta var skäl nog att neka tillstånd.
- Gör en bedömning ifall föreningens byggnader är särskilt skyddsvärda. Informera i så fall medlemmarna om det liksom på vilket sätt styrelsen anser att dessa värden bör skyddas och tillvaratas.

Tänk på att:

Även efter lagändringarna som trädde i kraft 2023 får föreningen enbart neka tillstånd om åtgärden är ”till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen”, som det står i lagen.

Det är medlemmens ansvar att lägga fram tillräckligt bra underlag för styrelsen så att den kan bedöma ifall ändringen kan godkännas, alltså att den inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Tillstånd från styrelsen kan förenas med villkor som då ska vara tydliga.

Fakta

Hyresnämnden

Hyresnämnden är en domstolsliknande nämnd i Sverige, som bland annat medlar i hyres- och bostadsrättstvister och prövar vissa hyres- och boendefrågor. Att vända sig till hyresnämnden är kostnadsfritt. Det finns åtta hyresnämnder i landet som ansvarar för var sitt geografiskt område. Enligt Domstolsverket kommer det in mellan 25 000 och 30 000 ärenden till hyresnämnderna varje år.