

# Regler avseende förändring i bostadsrättslägenhet

## Inledning

Bostadsrättsföreningen Brf Roslagsgatan 29 äger fastigheten. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen, vilket ger rätt att nyttja en viss lägenhet under obegränsad tid.

Föreningen har, via styrelsen, skyldighet att hålla lägenheter och fastigheten i gott skick, till den del ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren. Styrelsen har medlemmarnas uppdrag att agera som fastighetsägare, både mot föreningens medlemmar och hyresgäster, men även gentemot myndigheter och entreprenörer.

I BRL ([bostadsrättslagen](#)) framgår bl.a. fördelningen av ansvar avseende dels underhåll för fastigheten samt respektive bostadsrättslägenhet men även vilka förändringar en bostadsrättshavare får företa. Detta kan dock kompletteras och regleras genom stadgarna.

Representanter för föreningen har enligt 7 kap. 13 § BRL rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn och för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen skall sköta detta på ett sådant sätt att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenheter än nödvändigt.

Är ansvarsfördelningen för underhållet och vad som får förändras i en lägenhet klar kan underhållet och ombyggnader/renoveringar lättare planeras och skötas samtidigt som tvister och gränsdragningsproblem i frågan kan undvikas.

## Förändringar i lägenhet

En bostadsrättshavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur hans bostad skall utformas invändigt. Till skillnad från en hyresgäst kan en bostadsrättshavare även ha ett ekonomiskt intresse av förändringar i lägenheten, då det kan medföra att bostadsrätten vid en framtida försäljning betingar ett högre värde. Det finns dock vissa begränsningar i bostadsrättshavarens rätt att fritt göra sådana förändringar. Vidare skall bostadsrättshavaren (byggherren) vara medveten om att ett projekt avseende detta medför byggherrekostnader utöver kostnader för anlåtade entreprenörer.

Enligt 7 kap. 12 § BRL får en bostadsrättshavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En bostadsrättshavare får exempelvis inte utan föreningens tillstånd riva innerväggar, flytta anordningar med vattenburen värme såsom radiatorer och handdukstorkar, ansluta en eldstad (kakelugn) till en frånluftsväntil, bygga om badrum eller installera bastu. Vidtar en bostadsrättshavare väsentliga förändringar i lägenheten utan föreningens samtycke kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick.

För att ansöka om att göra en förändring i lägenhet ska blanketten "[Ansökan om tillstånd för förändring i lägenhet](#)" användas. Denna blankett kan rekvireras från föreningens styrelse.

Vissa åtgärder kräver att man gör en [bygganmälan](#) eller söker [bygglov](#) hos kommunen.

Det är bostadsrättshavarens skyldighet att ansvara för och bekosta detta. För att få lov att göra

väsentliga förändringar i en lägenhet, måste man enligt plan- och bygglagen göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor innan byggstart. Kvalitetsansvarig skall utses av byggherren. Dennes uppgift är att se till att kontrollplanen följs samt att byggsamråd och kontroller utförs enligt lagen. Bostadsrättsföreningens styrelse måste också godkänna ändringarna vid ett ordinarie styrelsemöte.

Väsentliga ändringar är sådana som till exempel berör bärande konstruktioner, som avsevärt förändrar planlösningen, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. De som önskar göra ändringen måste kunna visa intyg som styrker väggarnas kvalitet. Om det är osäkert om en vägg är bärande eller inte, måste en byggnadskonstruktör anlitas eller säkra uppgifter via byggnadsnämnden hämtas in.

Bostadsrättshavare som anlitar entreprenörer ska se till att styrelsen får en kopia på entreprenörens ansvarsförsäkring innan arbetet påbörjas.

Om en felaktig eller otillåten åtgärd skadar fastigheten eller medför störningar ska bostadsrättshavaren bekosta återställande åtgärder i samband med detta.

## Viktigt att veta

**Byggavfall** ska bostadsrättshavaren själv ta hand om, det får inte placeras i grovsoprummet eller i anslutning till fastigheten. Byggavfall lämnas hos någon av kommunens återvinningscentraler.

**EI** kan med hjälp av behörig elektriker dras om i bostaden. Förändringar skall dokumenteras skriftligen, och redovisas till styrelsen. Enklare elarbeten som inte omfattas av föreskrifterna kan utföras av bostadsrättshavaren. Arbetet ska utföras fackmannamässigt.

**Gasledningar** går genom våra hus och de flesta lägenheter har gasspis. Alla arbeten som på något sätt påverkar gasledningarna ska alltid utföras av en behörig installatör. Kontakta Stockholm Gas AB för aktuell lista över installatörer. Huvudkran får inte byggas in i skåp eller liknande.

**Köksfläkt/spiskåpa** är alltid en "känslig fråga". Det är inte tillåtet att installera en köksfläkt och ansluta den till en frånluftskanal eftersom detta stör ventilationen i fastigheten. Matos kan bl.a. komma in till grannarna. Däremot går det att installera en kolfilterfläkt med lokal cirkulation. Arbetet ska utföras fackmannamässigt. Beroende på typen av frånluftssystem kan olika lösningar dock förekomma. Kontakta därför alltid styrelsen inför önskemål om att utföra en förändring av frånluften från köket.

**Stamledningar** för gas, vatten och ventilation ska kunna besiktigas och får inte byggas in utan att det finns lämpliga inspektionsluckor.

**Störande arbeten** får utföras vardagar 07.00 - 20.00 samt lördagar och söndagar 10.00 - 17.00. Störande arbete kan med fördel meddelas i förväg på anslagstavlan i trapphuset.

**Ventilationen** är justerad så att den skall fungera i hela huset. Alla förändringar förutsätter styrelsens medgivande. Om förändringen leder till att systemet behöver justeras på grund av förändringen skall denna kostnad belasta bostadsrättshavaren. Ventilationsöppningar får

inte byggas för, sättas igen eller öppnas upp. För att ventilationen överhuvudtaget skall fungera måste ersättningsluft (friskluft) utifrån ha möjlighet att komma in i lägenheten. Därför är det inte rekommenderat att man stänger eller sätter igen dessa. Detta medför att man sätter ventilationen "ur spel".

**VVS-arbeten** ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Arbetena skall dokumenteras och redovisas till styrelsen. För att undvika framtida vattenskador, ska inkoppling av diskmaskin och tvättmaskin förses med separata avstängare intill dessa. Vidare skall alltid skvallermatta placeras under diskmaskinen.

**Väggar som inte är bärande** kan ofta flyttas eller rivas utan problem. Icke bärande innerväggar är bostadsrättshavarens ansvar. Elkablar och vattenrör eller ventilationsrör kan återfinnas inbyggda i väggen. Detta måste alltid beaktas, och att rivning därmed görs med uppmärksamhet och försiktighet. Kontakta styrelsen vid tveksamhet. Det är bostadsrättshavaren som ska påvisa att väggen inte är bärande och styrelsens tillstånd om förändring av väggen krävs.

**Väggar som är bärande** får inte flyttas eller rivas helt eller delvis utan att en byggnadskonstruktör anlitas av byggherren för upprättande av dokumenterad konstruktionslösning. Denna konstruktionslösning ska i god tid tillställas styrelsen för godkännande och tillstånd om ändring. Vidare skall arbetena slutbesiktas och protokollföras av en auktoriserad besiktningsman.

**Värmesystemet** är en del av fastigheten. Rör, värmeelement (radiatorer) samt handdukstork får inte tas bort eller flyttas utan styrelsens medgivande.

**Våtrum** ansvarar bostadsrättshavaren för, såväl ytskikt som tätskikt samt golvbrunnen. Renovering ska dokumenteras och tillställas styrelsen. Vidare skall arbetenas utförande följa Byggherrens branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens Våtrumskontroll (GVK). Anlita hantverkare med dokumenterad behörighet för dessa arbeten. Tillställ styrelsen entreprenörens licenser.