
Ombyggnad i lägenhet

Lagändringar som begränsar bostadsrättshavarens rätt att bygga om i sin egen lägenhet. En bostadsrättshavare har hittills haft relativt stora friheter att bygga om och göra ändringar i sin lägenhet. Vad en bostadsrättshavare får lov att göra och inte göra styrs av bostadsrättslagens 7 kap. 7 §. Denna paragraf har nu ändrats. Från och med den 1 januari 2023 ser paragrafen ut så här. Kursiverad text markerar ändringarna i sak.

7 kap. 7 §

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

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

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.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Fler renoveringar tillståndspliktiga

Som ni ser blir det fler förändringar som specificeras. Man har velat tydliggöra en del ändringar som alltid är att anse som väsentliga och därmed tillståndspliktiga. Vidare klargörs att det inte bara är ändringar, utan även nyinstallationer som ingår i de

tillståndspliktiga åtgärderna. Ventilationsanordningar, eldstäder och rökkanaler är nya tillägg. Åtgärder som påverkar brandskyddet kan exempelvis vara insättning av en kassett eller motsvarande i en tidigare öppen eldstad.

Särskilt skyddsvärda lägenheter

Med lägenheter som har särskilda värden menas framförallt lägenheter i byggnader som omfattas av det så kallade förvanskningförbudet i plan- och bygglagen (PBL 8:13). Byggnaden kan ha pekats ut som särskild värdefull i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Notera att det inte krävs någon formell utnämning för att denna paragraf ska vara tillämplig. Styrelsen kan alltså behöva göra en egen bedömning av frågan. Exempel på karaktärsdrag som kan vara särskilt skyddsvärda i bestämmelsens mening är planlösning, utformningen av en balkong, fönster och fast originalinredning såsom golv, platsbyggt kök, serveringsskåp och kakelugn. För särskilt skyddsvärda lägenheter är i princip de flesta förändringar tillståndspliktiga. Dock kan hyresnämnden överpröva nekade ombyggnationer. Det blir intressant att se hur praxis utvecklas. Ett tillstånd ska kunna förenas med villkor. Det är också nytt. Styrelsen får bara ställa upp villkor om det är nödvändigt för att ge tillståndet. Exempel på villkor kan vara att bostadsrättshavaren förbinder sig att stå för de kostnader som föreningen kan drabbas av pga. åtgärden, ex. pga. myndighetsbestämmelser. Ett annat exempel kan vara att bostadsrättshavaren förbinder sig att använda sig av ett visst material, när det gäller renoveringar i särskilt skyddsvärda bostäder.

Det införs också en ny bestämmelse om att hyresnämnden ska kunna överpröva styrelsens beslut, på bostadsrättshavarens begäran.

Andra lagändringar

Förutom ovan ändringar i BRL 7:7 har två ytterligare paragrafer ändrats som följd av det.

Den ena förändringen är paragrafen 7:12a. Den innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa (få!) fall har rätt att åtgärda brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Nu får föreningen även rätt att åtgärda otillåtna ombyggnationer på bostadsrättshavarens bekostnad. Precis som tidigare krävs att bostadsrättshavaren först givits chansen att själv återställa det hela. Därutöver ska det vara konkret risk för annans säkerhet eller risk för omfattande skador på någon annans egendom, för att föreningen ska få lov att utnyttja denna möjlighet. Det blir knappast särskilt ofta i praktiken framåt heller.

Otillåten renovering ny förverkandegrund

Den andra förändringen är att en helt ny förverkandegrund införs i BRL 7:18. Förverkande innebär att bostadsrättshavaren blir uppsagd från sin bostadsrätt. Såsom det hittills varit har det inte funnits några bra sanktioner för föreningen att ta till när en bostadsrättshavare har gjort otillåtna ombyggnationer. Föreningen har varit hänvisad till att föra en process om återställande i domstol, vilket innebär osäkerhetsfaktorer och ofta stora kostnader, för att inte tala om tidsutdräkten. Nu införs en bestämmelse om att en bostadsrättshavare som vidtar tillståndspliktiga ombyggnationer utan tillstånd kan komma att bli av med sin lägenhet. Bostadsrätten ska alltså kunna förverkas om åtgärder utförs olovligt. Precis som när det gäller övriga förverkandegrunder ska förverkande inte kunna ske i ringa fall.

Uppsägning får bara ske om föreningen har skickat en rättelseanmaning, som bostadsrättshavaren ignorerat. Föreningen måste skicka rättelseanmaningen inom två månader från det att föreningen fått reda på de otillåtna ombyggnationerna. Om bostadsrättshavaren ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad kan förverkande förstås inte ske. Samma sak gäller om bostadsrättshavaren rättar sig, även om rättelse sker först efter uppsägningen.

Statuskontroller

Den nya förverkandegrunden avseende otillåtna renoveringar ska bara få tillämpas på renoveringar som gjorts efter den 1 januari

2023. En proaktiv förening passar därför på att genomföra statuskontroller vid årsskiftet för att få en överblick över lägenheternas skick.