

Renovera och bygga om

När behöver jag tillstånd från föreningen?

Om du som bostadsrättshavare vill renovera eller på annat sätt göra ingrepp i din bostadsrättslägenhet krävs ibland tillstånd. Så är fallet om du vill utföra en åtgärd som innebär:

- Ingrepp i bärande konstruktion, exempelvis borttagande av en bärande vägg eller att en bärande vägg försvagas genom upptagande av ett valv.
- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, exempelvisvid installation eller flytt av kök, våtutrymmen och toalettutrymmen.
- Installation eller ändring av anordning för ventilation, exempelvis ändring till annan typ av ventilation.
- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten, exempelvis omfattande ändringar av lägenhetens planlösning eller andra förändringar som innebär att lägenhetens karaktärsdrag inte beaktas.

Tillstånd krävs också för åtgärder som påverkar lägenhetens eventuella historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Det kan till exempel handla om åtgärder på fast originalinredning såsom golv eller platsbyggt kök.

Om du som bostadsrättshavare vill uppföra byggnation eller göra ingrepp i något som finns utanför lägenheten krävs alltid föreningens tillstånd. Detta gäller oavsett byggnationens eller ingreppets art. Ett exempel på en åtgärd utanför lägenheten är om du skulle vilja fästa något i husets fasad.

Är du osäker på om din planerade åtgärd kräver tillstånd? Fråga styrelsen!

Vad händer om jag inte får tillstånd till en åtgärd?

Styrelsen kan vägra att ge tillstånd till en åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det ankommer på dig i egenskap av bostadsrättshavare att lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprövning av föreningens styrelse.

-Styrelsen får förena ett tillstånd med villkor. Sådana villkor kan exempelvis handla om att du som bostadsrättshavare tar på dig ansvaret för kostnader för ett eventuellt återställande som kan drabba föreningen på grund av offentligrättslig reglering eller att ett visst material ska användas.

Om du är missnöjd med styrelsens beslut har du möjlighet att begära att hyresnämnden prövar frågan. Hyresnämndens prövning utgår från samma kriterier som styrelsens.

Vad händer om jag vidtar en tillståndspliktig åtgärd utan att jag har fått tillstånd?

Om du utför en renoveringsåtgärd i din lägenhet utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden kan nyttjanderätten till din lägenhet förverkas. Det innebär att föreningen i ett sådant fall kan vara berättigad att säga upp dig som bostadsrättshavare till avflyttning. Det är därför viktigt att du ansöker om tillstånd om du planerar att utföra en tillståndspliktig åtgärd.

Viktigt att tänka på

- Alla ingrepp och åtgärder i din bostadsrättslägenhet ska genomföras på ett fackmässigt sätt.
- För att undvika framtida vattenskador och för att säkerställa att din försäkring gäller, ska du vid renovering/ombyggnad i våtrum följa vid var tid gällande branschregler.
- Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem ska utföras av behörig elektriker.
- Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens grovsoprum och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård. Om du behöver ställa ut en byggsäck eller liknande utanför lägenheten är du ansvarig för att inhämta behövliga tillstånd. Tillstånd söks hos polisen.
- Tänk på att inte störa dina grannar i samband med ombyggnad. Anslå gärna i portuppgången innan du sätter i gång. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällar eller nätter.

Om du planerar att utföra en ändring eller ombyggnad som kräver styrelsens tillstånd enligt ovan, ska du fylla i ansökningsblanketten och lämna den till styrelsen eller förvaltaren. Du får inte påbörja arbetet innan du fått ett skriftligt eller muntligt godkännande.

Ansökningsblankett