

FAKTABLAD

Ändringar i och utanför lägenhet

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Medlemmen bestämmer själv vilken typ av golv eller ytskikt på väggar personen vill ha. Detta är en naturlig följd av att det ju är bostadsrättshavaren som har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre.

Ändring i lägenhet

Men det finns vissa förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd (om inte föreningens stadgar säger något annat). Dit hör

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Detta innebär att en bostadsrättshavare alltså inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Bostadsrättshavaren får inte heller flytta kök eller badrum. Sådana ändringar förutsätter ju ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme.

Om förändringen medges av styrelsen och innebär att vissa föremål i lägenheten ska tas bort ska föreningen erbjudas att ta över föremålen, till exempel element.

Medger styrelsen vissa förändringar är föreningen bunden av detta och kan sedan inte kräva återställande av lägenheten till tidigare skick.

En styrelse kan vägra att medge sådana förändringar om de är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Råder oklarhet om detta bör en styrelse kunna kräva att bostadsrättshavaren visar att ändringen kan utföras utan att föreningens hus skadas eller att olägenhet uppkommer.

Styrelsen bör inte ha rätt att säga nej till begärd ändring utan att ange sakliga skäl.

Om en bostadsrättshavare genomför en ändring i lägenheten utan tillstånd kan föreningen ålägga medlemmen att återställa lägenheten till tidigare skick endast om ändringarna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ändring utanför lägenhet

I princip får en bostadsrättshavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller i princip föreningens mark. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs föreningsstämmans tillstånd. En bostadsrättshavare får alltså till exempel inte ta upp ett nytt fönster i fasaden eller anlägga en uteplats på föreningens mark utan tillstånd. Även mindre åtgärder som montering av inglasning på balkong eller uppsättande av markis på fasad kräver tillstånd (se även faktablad om parabol).

Det kan dock vara så att i till exempel en radhusförening har inte bara lägenheter utan även mark

upplåtits med bostadsrätt. I sådana fall har bostadsrättshavaren viss rätt att utföra åtgärder på marken. Medlemmen kan anlägga uteplats, sätta upp ett mindre staket och plantera växter. Men om de åtgärder han utför orsakar problem för föreningen eller andra medlemmar har föreningen rätt att begära att han vidtar rättelse. En förening bör även genom ordningsregler kunna påverka utformning och användning av den upplåtna marken.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se