

Lagändringar om ombyggnation i lägenhet från 1 januari 2023

Den 1 januari 2023 ändras bostadsrättslagens bestämmelse kring renoveringar, åtgärder och förändringar inom en bostadsrätt.

Vad gäller här och nu?

I dagsläget måste du som bostadsrättshavare ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i din lägenhet om det är ett ingrepp i en bärande konstruktion, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas och vatten eller om ingreppet innebär en annan väsentlig förändring av lägenheten. Bostadsrättsföreningar kan dock idag skriva in i stadgarna att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra dessa förändringar av lägenheten.

När styrelsen tar emot en ansökan om tillstånd ska den pröva om åtgärden kan vara en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om styrelsen till slut landar i det kan de vägra tillstånd. För det fall en bostadsrättshavare vidtar åtgärder i sin lägenhet utan tillstånd, eller inte följer det, och det uppstår en skada kan styrelsen kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten. Föreningen kan även reagera genom att skicka en rättelseanmaning för vanvård till bostadsrättshavaren.

Lagändringarna gör att fler tillstånd krävs

En bostadsrättshavare måste från och med den 1 januari 2023 söka tillstånd hos styrelsen, inte bara för tidigare nämnda situationer, utan även om denne vill förändra en anordning för ventilation, eldstad, rökkanal eller annat som påverkar brandskyddet. Tillstånd kommer även att krävas för installation av anordningar samt för ändringar som innebär en påverkan på historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Det är styrelsen som ska göra en självständig bedömning av om byggnaden är särskilt värdefull för historisk, miljömässig, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Bedömningen kan till exempel röra en ansökan om ändringar som berör serveringskåp, kakelugn eller lägenhetens planlösning. Styrelsen ska också bedöma hur andra bostadsrättshavare kan påverkas genom att ta in synpunkter från dessa. Om en styrelse ger tillstånd till en åtgärd kan den villkora sitt tillstånd.

Slutligen ska det framgå av stadgarna att tillstånd krävs för de åtgärder som står i lagen. Det går inte längre att ha stadgar som avviker från lagen och ger en bostadsrättshavare rätt att inte behöva söka tillstånd för de situationer som regleras i lagen, säger Pernilla.

Uppsägning kan ske om renovering gjorts trots nekat tillstånd

För det fall en styrelse nekar ett tillstånd finns det möjlighet för bostadsrättshavaren att vända sig till hyresnämnden för att få det nekade tillståndet prövat. Det finns även möjlighet att överklaga hyresnämndens beslut till Svea hovrätt.

En bostadsrättsförening kommer framöver även att ha rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa en brist som denne har orsakat genom en olovlig renoveringsåtgärd. Det krävs att renoveringsåtgärden innebär en risk för att annans säkerhet äventyras eller att det blir omfattande skador på annans egendom. Styrelsen måste innan bostadsrättshavaren kan agera ha skickat en uppmaning till bostadsrättshavaren om att själv avhjälpa bristen.

En ytterligare punkt i lagändringen är att nyttjanderätten till lägenheten kan vara förverkad om en bostadsrättshavare utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan att ha haft tillstånd från vare sig styrelsen eller hyresnämnden. Vid sådant fall kan bostadsrättsföreningen säga upp bostadsrättshavaren. Styrelsen måste dock, inom 2 månader från kännedom om den otillåtna renoveringsåtgärden, ha anmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse.