

Publicerad av Anders Ringvall Chefsjurist Simpleko

Måste bostadsrättsförening godkänna renovering? När och varför?

Att bo i en bostadsrätt innebär ett visst mått av frihet att forma och förändra sitt hem efter eget tycke och smak. Men det innebär också att man måste förhålla sig till vissa regler och riktlinjer fastställda av bostadsrättsföreningen. Detta gäller i synnerhet när det kommer till renoveringsprojekt som kan påverka byggnadens struktur och andra boendes livskvalitet. Att renovera sin bostadsrätt är något som många vill göra, men är det så att bostadsrättsföreningen måste godkänna en renovering?

Ja, det finns situationer när bostadsrättsföreningen måste godkänna en renovering. En sådan situation är om en medlem ändrar på något som påverkar byggnadens grundstruktur, exempelvis om du planerar att flytta på en bärande vägg eller göra stora förändringar i lägenhetens rörledningar. För mindre renoveringar, som att måla om väggar eller byta ut köksutrustning, behövs vanligtvis inte tillstånd från bostadsrättsföreningen.

Enligt svensk lag får föreningen inte vägra dig ett tillstånd om det du vill göra inte kommer att orsaka skador eller vara en olägenhet för föreningen. Från och med 1 januari 2023 finns det en lagändring som innebär strängare regler för bostadsrättshavare som vill utföra renoveringar och det finns skarpare sanktioner som bostadsrättsföreningar kan använda mot de som utför renoveringar utan tillstånd. Så oavsett om du planerar att renovera köket, göra om badrummet eller byta ut golven, kommer den här artikeln att ge dig en tydlig vägledning. Låt oss dyka in i detaljerna.

Vilka typer av renoveringar kräver vanligtvis godkännande från en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening har vanligtvis regler och bestämmelser som medlemmarna behöver följa när det gäller renovering av sina lägenheter. Ofta kräver större renoveringar, såsom installation av ventilation, vatten- eller värmeledningar, avloppsrör eller ändring av bärande eller ytterväggar, tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Styrelsen ska även kräva att medlemmarna söker tillstånd för mindre renoveringsprojekt som kan påverka fastigheten, såsom installation av badkar eller byggande av en glasad altan. När en medlem vill genomföra en renovering i en bostadsrätt är det viktigt att först ta kontakt med styrelsen och informera om planerna. Styrelsen kan då besluta om vilka åtgärder som kräver tillstånd och vilka som kan genomföras utan godkännande. Det är också vanligt att styrelsen vill se en detaljerad

beskrivning av projektet med en bedömning av lämpligheten och en offert från en hantverkare eller entreprenör innan de ger sitt godkännande.

Vad händer om man utför en renovering utan godkännande från bostadsrättsföreningen?

Om man utför renoveringar utan godkännande från sin bostadsrättsförening kan det leda till konflikter och problem. En bostadsrättsförening har oftast sina egna regler och bestämmelser som medlemmarna behöver följa när det gäller renovering av lägenheter, och det är viktigt att ta kontakt med styrelsen i förväg för att få tillstånd och eventuellt råd och hjälp från specialister. Om man bryter mot föreningens regler kan det leda till att medlemmen behöver återställa lägenheten till sitt ursprungliga skick och ersätta föreningen för de merkostnader som detta föranlett.

Sedan den första januari 2023 är detta en ny grund för förverkande och uppsägning: uppsägning kan ske "om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 7§ första eller andra stycket." Det innebär att man kan förlora sin bostadsrätt om man utför renoveringar utan att ha fått godkännande från bostadsrättsföreningen.

Det är därför lämpligt att först kontakta styrelsen och informera om renoveringsplanerna, därefter söka tillstånd och, om föreningen kräver, ge en detaljerad beskrivning av projektet. Om föreningen begär att man anlitar hantverkare för att utföra renoveringar, så bör man följa dessa krav. En av orsakerna till att bostadsrättsföreningar har dessa krav är att säkerställa att arbetet är utfört på ett professionellt och säkert sätt, samt att minimera störningar för andra medlemmar.

Att genomföra renoveringar utan godkännande från bostadsrättsföreningen kan alltså innebära betydande risker och konsekvenser för medlemmen. Det är därför mycket viktigt att man respekterar föreningens regler och att man följer de riktlinjer och bestämmelser som finns på plats.

Vad är processen för att få godkännande för en renovering från en bostadsrättsförening?

För att få godkännande för en renovering från en bostadsrättsförening måste man först kontakta styrelsen och informera om sina planer. Föreningen har oftast egna regler och bestämmelser som man måste följa vid renovering av lägenheter, och det är därför viktigt att man tar kontakt med styrelsen i förväg för att diskutera sina planer och få råd om eventuella tillstånd och specialiserad hjälp som kan behövas. Styrelsen kan sedan besluta om att ge tillstånd eller begära ytterligare handlingar som ritningar eller budget för att kunna fatta ett beslut.

En bostadsrättsförening har rätt att säga nej till en medlem om det man vill genomföra kan påverka föreningen negativt, till exempel en stor renovering som kan orsaka störningar för andra medlemmar. Det är därför viktigt att man

respekterar föreningens regler och att man försöker komma överens och diskutera sina idéer med styrelsen.

För att få ett godkännande för renovering från bostadsrättsföreningen kan processen se olika ut beroende på vilken förening det är och vad det är för typ av renovering man planerar att genomföra.

Det finns också vissa åtgärder som kräver annan form av godkännande, till exempel då en renovering kan påverka ventilationsdragningarna i byggnaden eller kräver bygglov. Då kan det behövas ytterligare ansökningar och tillstånd från kommunen eller andra myndigheter.

Vad innebär ändringarna i bostadsrättslagen för renoveringar i bostadsrätter?

Ändringarna i bostadsrättslagen, som trädde i kraft den 1 januari 2023, innebär att det blir striktare regler kring vilka renoveringar som kräver tillstånd från bostadsrättsföreningen. Från och med den dagen räknas även ingrepp i ventilations- och rökkanaler, samt åtgärder som påverkar brandskyddet, som väsentliga förändringar av en lägenhet. Det innebär att bostadsrättsinnehavare nu måste söka tillstånd innan de utför dessa ingrepp och ansökan måste visa att ändringarna är lämpliga.

Den nya lagen innebär också att bostadsrättsföreningarna får större befogenheter att kräva att medlemmen tar bort åtgärder som utförts utan tillstånd eller som inte utförts på rätt sätt. Föreningarna får också rätt att begära att medlemmarna vidtar åtgärder för att rätta till skadliga åtgärder.

Följaktligen innebär lagen också att straffen för medlemmar som bryter mot bestämmelserna skärps. Om en medlem inte söker tillstånd eller utför åtgärder som påverkar byggnadens funktion på ett negativt sätt, kan föreningen göra en polisanmälan, eller vidta åtgärder som leder till att medlemmen förlorar lägenheten.

Det blir också möjligt med särskilda regler för att hindra störningar av grannarna under renoveringsprocessen.

Nyheten om den nya lagen har väckt en del oro bland bostadsrättsinnehavare, eftersom det har ansetts att det kan hindra medlemmar från att göra små renoveringar. Men samtidigt ökar också tryggheten för föreningens hus och medlemmarnas bostäder genom en samlad bedömning och avvägning av riskerna och fördelarna av renoveringen.

Kan bostadsrättsföreningen neka en badrumsrenovering?

En bostadsrättsförening kan neka en badrumsrenovering om renoveringen utgör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Enligt Bestämmelsen i 7 kapitlet i bostadsrättslagen finns det en gräns för bostadsrättsföreningens möjlighet att neka tillstånd för en renovering. Detta innebär att bostadsrättsinnehavare måste ansöka om tillstånd från föreningen innan de renoverar sina badrum.

Vid en ansökan om en badrumsrenovering måste medlemmen presentera en plan för renoveringen och hur det kan påverka bostadsrättsföreningen. Styrelsen kan sedan göra en bedömning av om renoveringen utgör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om så är fallet, kan styrelsen neka tillstånd till renoveringen.

Om en medlem utför renoveringen utan att ansöka om tillstånd eller om styrelsen har nekat tillståndet för renoveringen, kan detta leda till sanktioner. Styrelsen kan få medlemmen att återställa badrummet till ursprungligt skick och söka ersättning från medlemmen för det extra arbetet.