

# Förändring av lägenheten

## Bostadsrättshavaren vill ändra lägenheten

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

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

I bostadsrättslagen anges också att styrelsen inte får vägra medge tillstånd till en åtgärd som avses ovan om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Föreningen kan i stadgarna utvidga rätten till förändring genom att föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för en i lagen angiven åtgärd. Det finns däremot inte någon möjlighet att inskränka bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten.

Regleringen innebär att bostadsrättshavaren inte har rätt att utföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktioner utan medgivande från föreningen. Det bör dessutom alltid krävas tillstånd för åtgärder i lägenheten som avser installation eller förflyttning av våtrum, toalett eller kök. Det rör sig i dessa fall om utrymmen till vilka hör gas-, vatten-, värme-, eller avloppsledningar. Åtgärder av detta slag torde typiskt sätt kunna medför olägenhet för föreningen eftersom det är föreningen som svarar för i vart fall de gemensamma delarna av sådana ledningssystem. Värt att notera är att elledningar och ventilation inte omfattas av den generella tillståndsplikten. Större ledningsdragningar och ändring av ventilationskanaler torde dock normalt vara en åtgärd som kräver styrelsens tillstånd enligt punkten 3 då det kan röra sig om annan väsentlig förändring av lägenheten. En bostadsrättshavaren som vidtar förändringar utan styrelsens tillstånd riskerar att förverka nyttjanderätten till sin lägenhet. Föreningen kan också kräva att bostadsrättshavaren återställer lägenheten i det tidigare skicket. Om bostadsrättshavaren inte frivilligt återställer lägenheten får föreningen föra talan om det vid tingsrätten.

## När föreningen lämnar tillstånd

Om föreningen lämnar tillstånd till en förändring av lägenheten är det viktigt att det av tillståndet klart framgår vad tillståndet avser, dvs vilka åtgärder som får vidtas. Föreningen bör villkora tillståndet med att bostadsrättshavaren söker och beviljas bygglov för åtgärderna då sådant krävs. I vissa fall bör föreningen också kunna kräva att få utföra en slutbesiktning med egen anlitad konsult. Beroende på åtgärden kan det även bli aktuellt att underrätta försäkringsbolaget där föreningen har sin fastighetsförsäkring.

## Väsentlig förändring av fastigheten i övrigt

Beslut som innebär en väsentlig förändring av föreningens fastighet, skall fattas på föreningsstämma, om inte stadgarna anger annat, 9 kap 15 § Brl.

I § 29 i 2003 års normalstadgar anges att styrelsen eller firmatecknare inte får riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av föreningens fasta egendom eller tomträtt. Detta innebär att det inte är alla till-, ny- och ombyggnader som kräver stämmobeslut. Var gränserna går för när ett beslut är så väsentligt att det kräver stämmobeslut är inte fastställt. Detta torde vara beroende av flera faktorer. I tveksamma fall bör alltid en stämma hållas.

## Föreningen vill ändra i lägenheten

Vill föreningen vidta en om- eller tillbyggnad och åtgärden innebär en förändring i eller av en bostadsrättslägenhet krävs bostadsrättshavarens samtycke. Om han inte lämnar sitt samtycke till ändringen skall beslut om åtgärden fattas på en föreningsstämma och beslutet blir giltigt om minst 2/3 av de röstande biträdd beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden, 9 kap 16 § 1 st p 2 Brl .

Datum  
2017-06-24  
Fastställt enligt protokoll

Sida  
2 (2)  
Beteckning

Det krävs således stämmobeslut även om förändringen inte är väsentlig i de fall bostadsrättshavaren inte lämnar sitt samtycke.