Ändringar i bostadsrättslagen - hur påverkar det mig?

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. En del av ändringarna påverkar dig som bostadsrättshavare.

Flera av lagändringarna handlar om ny upplåtelse av bostadsrätter. Den som köper en nyproducerad bostadsrätt ska få mer information vid köpet, och det ska bli mer tydligt när tillträdet är. I den här artikeln ska vi dock koncentrera oss på de förändringar som rör dig som redan bor i en bostadsrätt.

Den största förändringen för dig som bostadsrättshavare är att din rätt att bygga om i din lägenhet begränsas. Redan tidigare har du behövt styrelsens tillstånd för att få lov att göra vissa renoveringar, men nu blir det fler ändringar som kräver tillstånd.

Ska du renovera kök eller badrum är det i princip alltid tillståndspliktigt. Samma sak om du vill installera en kamin eller ta bort en bärande vägg. Alla ändringar som kräver tillstånd listas i bostadsrättslagens 7 kapitel, 7 paragrafen:

- ingrepp i en bärande konstruktion
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- installation eller ändring av anordning för ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- annan väsentlig förändring av lägenheten

Ändringar som påverkar ventilationen och brandskyddet är nya inslag. Numera måste du alltså fråga föreningens styrelse om lov om du vill montera en ny köksfläkt, eller om du vill sätta in en kassett i en tidigare öppen eldstad.

Bor du i ett hus med särskilda historiska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Det kan vara till exempel K-märkta hus men inte bara det; styrelsen får göra en egen bedömning.

Styrelsen får säga nej till förfrågningen om ändringen kan medföra skada eller olägenhet för föreningen. Att sätta upp en fläkt som gör att föreningens OVK underkänns är alltså inte okej. Det är du som bostadsrättshavare som ansvarar för att ge in tillräckligt med underlag för styrelsen ska kunna ta ställning till din förfrågan. Om du inte kan visa tillräckligt tydligt hur bygget ska ske, och vilka konsekvenser det kan medföra, behöver styrelsen alltså inte godkänna din ansökan. Om du däremot kan visa med exempelvis hållfasthetsintyg eller liknande, fackmannamässiga beskrivningar vad som ska göras, och att det inte kommer att

medföra någon skada eller olägenhet i övrigt ska ska föreningen bevilja din ansökan. Om föreningen säger nej till din ansökan får du förstås inte bygga.

Om du är missnöjd med föreningens beslut, och anser att styrelsen har gjort en felbedömning kan du vända dig till hyresnämnden, och begära att nämnden prövar frågan. Det är en ny möjlighet som inte funnits tidigare. Det blir intressant att se hur många mål hyresnämnden kommer få, och hur praxis kommer att utveckla sig. Förhoppningsvis kommer det leda till en mer samstämmig bedömning framåt, vad som faktiskt är att betrakta som skada eller olägenhet.

Får du inte styrelsens eller hyresnämndens tillstånd till ombyggnationen får du naturligtvis inte utföra den. Skulle du ändå göra ombyggnaden så kan du till och med bli uppsagd från din bostadsrätt. Det är alltså inte att rekommendera! Otillåtna åtgärder är en ny förverkandegrund efter årsskiftet. Säg att du har gjort en badrumsrenovering utan lov, och det sedemera visar sig att ombyggnationen är till olägenhet för föreningen, exempelvis genom ett bristfälligt tätskikt som leder till en vattenskada. Då har föreningen rätt att säga upp dig. Detta förutsatt att du inte rättar dig efter tillsägelse. Åtgärdar du badrummet och de skador som uppstått kan du inte tvingasd flytta på denna grund. Som du hör är konsekvenserna av otillåtna renoveringar stora, så det är inget värt att chansa på. Är du osäker, kontrollera alltid med styrelsen! Det är bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite.