

Riktlinjer i bostadsrättsföreningar

Förändringar av bostadsrätten i Brf Oxiden

Begränsning

En bostadsrättsinnehavare kan i stor utsträckning själv bestämma hur hans bostad ska utformas invändigt. En bostadsrättsinnehavare kan ha ett ekonomiskt intresse av förändringar i lägenheten, då detta kan medföra att bostadsrätten betingar ett högre pris vid försäljning. Dock finns vissa begränsningar i bostadsrättsinnehavarens rätt att fritt göra sådana förändringar.

Styrelsens tillstånd

Enligt 7 kap § 7 i bostadsrättslagen får en bostadsrättsinnehavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan styrelsens medgivande. I föreningens stadgar kan dock bostadsrättsinnehavaren ges mer vidsträckt rätt. Vanligen är dock att stadgarna inte innehåller någon utsträckt rätt att vidta förbättringsarbeten utan styrelsens tillstånd. Bostadsrättsinnehavaren får endast vidta sådana åtgärder som inte kan anses som väsentliga.

Exempel utan tillstånd

Exempel på åtgärder som bostadsrättsinnehavaren alltid har rätt vidta utan särskilt tillstånd är målning, tapetsering, golvslipning, inläggning av golvmattor och utbyte av skåputrustning och vitvaror.

Exempel som kräver tillstånd

Däremot får bostadsrättsinnehavaren inte utan tillstånd riva innerväggar, flytta radiatorer med vattenburen värme eller vattenburen rörinstallation i badrum och kök. Att ansluta en större elinstallation, kakelugn/öppen spis, bygga om badrum eller installera en bastu, bygga inbyggt uterum, bygga plank högre än 120 cm, bygga mur högre än 60 cm.

Väsentlig förändring

Om en åtgärd, som i sak kräver tillstånd av föreningen, genom sitt utförande anses väsentligt- **exempelvis utvändig målning av fönsterkarmar i avvikande färg från fastighetens övriga färgsättning – ändring av färg på fasad, krävs dock föreningens tillstånd.**

Styrelsebeslut

Det finns regler för hur en styrelse bör behandla en begäran om tillstånd. Det finns heller inget krav på att styrelsen motiverar det beslut man har kommit fram till, men det rekommenderas att motivering lämnas.

Hänsyn

Avgörande för föreningens del bör vara huruvida den aktuella förändringen påverkar omkringboende eller själva fastigheten.

Exempel på negativ påverkan kan vara risk för försämrade hållfasthet vid rivning av bärande vägg eller risk för vattenläckor vid ombyggnad av badrum och kök. Om förändringen endast gäller bostadsrättens miljö och det kan konstateras att det inte varken drabbar kringboende eller själva fastigheten, finns inget egentligt skäl för föreningen att inte ge tillstånd.

Observera

Om förändringen skulle minska bostadsrättens värde drabbar detta bostadsrättsinnehavaren. Dock ska observeras att vissa typer av ändringar **kan kräva byggnadstillstånd som den enskilde själva får bekosta.**

Återställning

Om en bostadsrättsinnehavare genomför väsentliga förändringar utan föreningens samtycke, kan denne bli skyldig att återställa lägenhetens skick på egen bekostnad. I vissa fall kan föreningen själva se till att lägenheten återställs på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Information

Den senaste tiden har det förekommit att man gör eller har gjort egna farliga elinstallationer eller egna installationer i badrum och kök.

Detta krävs att man anlitar en hantverkare som har behörighet annars får bostadsrättsinnehavaren själv stå för alla kostnader om det uppstår någon skada.

Föreningen har haft alldeles för många sådana skador de senaste åren och detta har dragit med sig mycket stora kostnader i föreningen vilket kan påverka avgiften för alla.

Styrelsen