

Lagändringar om ombyggnation i lägenhet från 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 el, avlopp, värme, gas och vatten m.fl. eller om ingreppet innebär en annan väsentlig förändring av lägenheten.

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, säger Pernilla.

Det är styrelsen som ska göra en självständig bedömning.

Bedömningen kan till exempel röra en ansökan om ändringar som berör serveringsskåp, 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.

Återställa lägenheten

För det fall en bostadsrättshavare vidtar åtgärder i sin lägenhet utan tillstånd 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.

Uppsägning / Förverkad nyttjanderätt

Uppsägning kan ske om renovering gjorts trots nekat tillstånd

En bostadsrättsförening kommer framöver även att ha rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa en brist som denne har orsakat genom en olovlig renoveringsåtgärd. Styrelsen måste innan bostadsrättshavaren kan agera ha skickat en uppmaning till bostadsrättshavaren om att själv avhjälpa bristen.

Lagändringar om ombyggnation i lägenhet från 2023

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.

- 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 hovrätten, säger Pernilla.

Text: Fastighetsägarna Service

Se vidare Brf Backagårdarnas Hemsida /Boendeinformation-Lägenhetsunderhåll

2023-01-18