

Start > Ämnen > Ombyggnation i lägenhet

# Ombyggnation i lägenhet

Detta ämne nås även via: *Ändring i lägenhet, Bygga om lägenhet*

En bostadsrättshavare har ganska stor rätt att göra förändringar i sin lägenhet eftersom medlemmen har underhållsskyldigheten för lägenhetens inre. Vissa åtgärder i lägenheten kräver styrelsens tillstånd och från den 1 januari 2023 har reglerna i viss mån ändrats.

Medlemmen bestämmer mycket själv när det gäller ytskikt, utrustning och material i sin lägenhet och kan till exempel välja vilken typ av golv eller köksinredning denne vill ha. Men det finns förändringar som kräver styrelsens tillstånd.

## Ändringar som kräver tillstånd

De ändringar i bostadsrättslagen som börjar gälla den 1 januari 2023 har förtydligat vilka förändringar som kräver tillstånd och också gjort listan längre. De är numera:

- ingrepp i en bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
- någon annan väsentlig förändring av lägenheten.
- Vad det innebär och varför tillstånd krävs

Bland annat innebär det att en bostadsrättshavare alltså inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen. Medlemmen får inte heller flytta kök eller badrum eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som borttagande av ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Och att installera eller ändra en eldstad eller rökkanal kräver även det styrelsens tillstånd.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

En styrelse får neka tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen som det står i lagen. Ett tillstånd kan dock villkoras.

# Så måste ansökan gå till

En ansökan om tillstånd till åtgärder bör ske skriftligt till styrelsen. Mall för en sådan ansökan finns under blanketter.

Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt, exempelvis ritningar och bygglov. Detta för att kunna göra en bedömning om tillstånd ska lämnas eller inte. Utan ett sådant underlag kan ansökan utan vidare avslås eftersom bedömningen inte är möjlig.

Om medlemmen är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan. Nämndens beslut i en sådan fråga kan överklagas till Svea hovrätt.

## Allvarligt att göra ändringar utan tillstånd

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, som det heter i lagen, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet.

---



Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Med cirka 9 400 föreningar som medlemmar är vi också den största bostadsrättsorganisationen.

## Kontakta oss

Bostadsrätterna  
Drottninggatan 25  
111 51 Stockholm  
Telefon: 0775-200100  
[info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se)