

Måste jag fråga om lov?

Om du vill lägga nytt golv eller byta ut köksutrustningen hemma är det bara att tuta och köra. Andra ingrepp kan kräva tillstånd från styrelsen i din förening. Vår guide visar dig vad som gäller.

TEXT JEANETTE NEIJ ILLUSTRATION JOHAN ISAKSSON

Du har stor frihet som bostadsrättshavare att göra om i din lägenhet, även om du ju faktiskt inte äger din bostad utan bara har nyttjanderätt. Faktum är att **du är skyldig att hålla bostaden i gott skick**. Du avgör själv när det är dags att måla om, byta spis, lägga nytt golv, måla och tapetsa eller på andra sätt fräscha upp

lägenheten. Men du måste fråga styrelsen om lov när det gäller: **ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, annan väsentlig förändring av lägenheten.**

Vissa ingrepp kräver dessutom bygglov eller byggnämnan.

Olika föreningar har visserligen olika stadgar – se vad som gäller i din egen förening. Men enligt bostadsrättslagen får inte styrelsen vägra ge dig tillstånd för ingrepp enligt ovan om inte »åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen«. Mycket är alltså tillåtet om det bara utförs på rätt sätt. Detta kräver som regel en fackman, läs mer om vad som menas med fackmässigt på sidan 39. En vattenskada i ett illa renoverat badrum eller en brandfarlig elinstallation kan drabba många i en bostadsrättsförening. Dessutom gäller inte försäkringen om ett arbetet utförts korrekt.

- OK** Tillåtet utan tillstånd
- !** Ingreppet kräver tillstånd

INNERTAK
OK Att sätta upp innertak kräver inget tillstånd. Ska du sänka taket och installera spotlights – låt en behörig elektriker dra elen.

KÖK
! Att flytta på köket kräver både styrelsens tillstånd och bygganmälan.

KÖKSUTRUSTNING
OK Det är du själv som ansvarar för att byta ut vitvarorna och annan köksutrustning.

GOLV
OK Det är fritt fram att lägga in exempelvis ett parkettgolv eller klinkers i hallen.

TELEFON, BREDBAND OCH KABEL-TV
OK Du får själv dra ledningar i lägenheten.

BALKONG
! Om du vill sätta upp markis eller parabolantenn behöver du styrelsens tillstånd. Detsamma gäller inglasning av balkong, som även kräver bygglov.

KAKELUGN
! Kakelugnen tillhör föreningen och får inte tas bort utan tillstånd. Kakelugn och stuckatur kan räknas som kulturhistoriskt värdefulla detaljer och det är inte säkert att du får ändra något. Om du tar bort kakelugnen påverkas rökkanalerna, vilket gör att det krävs byggnämnan. Plan- och bygglagens regler om varsamhet kan också innebära att kommunen vill att kakelugnen står kvar.

BADRUMSPORSLIN
OK Du bestämmer själv om du vill byta ut din wc-stol eller annat porslin i badrummet.

BADRUM
! Du får inte flytta badrummet eller flytta om avloppsroren utan att söka tillstånd från föreningen. Ingreppen kräver dessutom byggnämnan. Tänk på att de flesta tvister som uppstår efter renoveringar gäller just vattenskador, vilket kan bli dyrt för hela föreningen.

VENTILATION
! Du får inte göra ingrepp eller installationer i lägenhetens ventilationssystem utan tillstånd från föreningen.

VÄGGAR
OK Måla och tapetsera är upp till dig. Du får **!** också ändra planlösningen genom att flytta, riva eller sätta upp en innervägg, men kontakta styrelsen först eftersom det kan räknas som en större förändring av lägenheten. För bärande väggar måste du ha styrelsens tillstånd och kommunen kräver byggnämnan.

ELEMENT
! För att få flytta element måste du begära tillstånd från styrelsen.

EL
OK Ingrepp i elledningarna inom din lägenhet kräver inget tillstånd men låt behörig elektriker utföra jobbet.

TÄNK PÅ

- Vid större ingrepp ...**
- ... ta reda på ditt eget ansvar och föreningens,
 - ... läs stadgarna noga,
 - ... diskutera ombyggnadsplaner med styrelsen,
 - ... rådgör eventuellt med kommunens avdelning för byggfrågor,
 - ... se till att få skriftligt styrelsebeslut, bygglov eller gör byggnämnan beroende på vad som krävs.

Bärande vägg eller ej?
Det räcker inte att titta på ritningar för att se om en vägg är bärande. Kanske vet styrelsen vad som gäller för din lägenhet, annars måste en van konstruktör titta på både vägg och ritning för att avgöra.

Så funkar reparationsfonder
Föreningen avsätter pengar till en yttre reparationsfond för att kunna klara framtida underhåll av huset. Avsättning till fonden ska ske enligt antagen underhållsplan.
Vissa föreningar har också inre reparationsfonder där pengar avsätts från månadsavgiften och är öronmärkta för varje enskild lägenhet. Som bostadsrättshavare kan du få pengar ur fonden för att exempelvis tapetsa om.

Vad betyder ...
... bygglov? Ansöks om hos kommunen och krävs för att bygga nytt, bygga till, bygga om, ändra anläggningar eller ändra byggnadens yttre. Bor du i lägenhet berörs du av bygglov främst när det gäller balkongen, som vid inglasning. Radhus med bostadsrätt kräver bygglov vid exempelvis ommålning.
... byggnämnan? Lämnas in till kommunen om du ska riva en bärande vägg, förändra planlösningen på annat sätt eller väsentligt ändra anordningar för exempelvis ventilation, vatten och avlopp. Byggnämnan innebär att tekniska frågor och hur kontrollen utförs redovisas.