

Behöver jag föreningens tillstånd för att renovera?

Det är inte ovanligt att man som bostadsrättshavare ibland vill renovera eller ändra något i sin lägenhet. Kanske vill man göra en så pass stor ändring som att flytta kök eller badrum. Vid den typen av ingrepp krävs normalt sett tillstånd från föreningens styrelse.

Måste jag alltid ha tillstånd för att renovera min lägenhet?

Huvudregeln är att du inte behöver tillstånd från styrelsen för att renovera den egendom som du som bostadsrättshavare har underhålls- och reparationsansvar för enligt lag och stadgar. Bostadsrättshavaren ansvarar exempelvis för ytskikt på lägenhetens väggar, golv och tak samt för inredning i lägenheten såsom köksinredning och sanitetsporcelain. Att byta parkettgolv i sovrummet, luckor i köket eller måla om vardagsrummet är alltså sådant som du kan göra utan tillstånd från styrelsen.

När behöver jag tillstånd för att renovera min lägenhet?

Även fast huvudregeln är att tillstånd inte krävs för att renovera bostadsrättshavarens delar av lägenheten, krävs styrelsens tillstånd i vissa andra situationer. Så är exempelvis fallet om du planerar att utföra åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller om du planerar någon annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd krävs även för att få göra ingrepp i huset och den fasta egendom som bostadsrättsföreningen i övrigt har underhålls- och reparationsansvaret för. Att riva hela eller delar av bärande väggar, göra ingrepp i husets fasad eller genomföra renoveringar av kök och badrum som innebär att du behöver göra ingrepp i husets ventilation eller ledningar för vatten och avlopp, är alltså ingrepp som kräver tillstånd från styrelsen.

När kan styrelsen neka tillstånd till min renovering?

Styrelsens möjlighet att vägra att medge tillstånd är olika omfattande beroende på vilka åtgärder du vill genomföra.

Om du vill genomföra åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme gas eller vatten eller

genomföra någon annan väsentlig förändring av lägenheten kan styrelsen bara neka tillstånd om styrelsen kan visa att åtgärden innebär påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Det är du som bostadsrättshavare som ska presentera tillräckligt med material för att styrelsen ska kunna genomföra en noggrann tillståndsprövning.

Om du vill utföra en åtgärd utanför lägenhetens fysiska gränser kan styrelsen alltid vägra att medge tillstånd. I en sådan situation behöver inte styrelsen visa att ingreppet är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om du exempelvis tycker att ljusinsläppet i vardagsrummet är alldeles för dåligt och vill sätta in ett extra fönster eller kanske vill installera air-condition i lägenheten och måste göra ingrepp i husets fasad, kan styrelsen alltså vägra att medge tillstånd. Detta beror på att ingreppet görs utanför lägenhetens fysiska gränser i egendom som bostadsrättsföreningen har underhålls- och reparationsansvar för.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att man inte får renovera sin bostadsrättslägenhet hursomhelst. Vissa åtgärder kräver styrelsens tillstånd. Innan du påbörjar dina renoveringsprojekt bör du därför se över vilka åtgärder du vill genomföra och undersöka om dessa kräver tillstånd från styrelsen i din bostadsrättsförening. Om tillstånd krävs kan det redan nu vara en idé att samla in och presentera material för att få dina renoveringsplaner godkända i tid.