

RENOVERA RÄTT

Detta gäller när medlemmarna vill bygga om

Det hamras och spikas i varenda bostadsrättsförening runtom i landet. Men vad är det för regler som gäller när medlemmarna vill bygga om? SBC Direkt reder ut begreppen.

Bostadsrättslagen föreskriver att bostadsrättshavaren inte får göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändra stamledningar för värme, vatten, gas eller avlopp eller göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten utan styrelsens tillstånd.

Med "annan väsentlig ändring" avses ofta ändringar där lägenheternas karaktärsdrag inte beaktas, eller när husets kulturhistoriska värden inte iaktas. Medlemmarna har således en mycket långtgående skyldighet att anmäla ombyggnadsåtgärder för styrelsen.

Men å andra sidan får inte styrelsen vägra att medge tillstånd för åtgärder som inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Här kan man fråga sig vad det är för mening med att kräva att medlemmarna verkligen söker tillstånd. För i verkligheten är det nog ytterst få ombyggnadsåtgärder som är till skada för föreningen.

Numera finns det ju tekniker som gör att det efter förstärkningsarbeten faktiskt går att flytta bärande väggar. Dessutom är det svårt att bedöma om kulturhistoriska värden iaktas.

Det tydligaste fallet då ombyggnadsplanerna verkligen kan vara till skada för föreningen handlar nog om när medlemmen vill flytta badrummet eller köket till annat läge i huset. Detta kräver anslutning till andra avloppsstammar, stammar som ofta har en högst begränsad kapacitet för att svälja ytterligare avlopp. Eftersom stammarna svårigen kan bytas ut blir det oftast ett nej från föreningens styrelse.

Men i alla övriga fall – är det bara att acceptera ombyggnadsplanerna?

Ofta är så fallet – syftet med paragrafen är inte att bostadsrättsföreningens styrelse ska vara någon instans som i onödan bestämmer över det som de flesta uppfattar som "medlemmens ägodelar" – här handlar det om att ömsesidigt byta information.



Foto: Photos.com

Rätt ska vara rätt. Medlemmarna måste begära tillstånd för att bygga om. Men styrelsen får å andra sidan inte stoppa ombyggnadsplaner hur som helst.

Ur styrelsens perspektiv är detta en utmärkt bestämmelse – här finns alla möjligheter att åter och åter tjata om vikten av att medlemmen enbart använder yrkeskunniga hantverkare som kan utföra arbetet fackmannamässigt och som dessutom lämnar ett kvitto på att de utfört arbetet.

Vid en eventuell skada efteråt är det av yttersta vikt att medlemmen verkligen kan dokumentera att arbetet utförts fackmannamässigt – annars får denne garanterat extra problem med ersättning från sitt försäkringsbolag.

För att föreningen ska få fungerande rutiner kring hanteringen av ansökningar om tillstånd för ombyggnadsåtgärder bör man lägga fast hur ärendena ska hanteras. Blanketter underlättar riktlinjer för vilka ritningar som krävs och gör det tydligt för medlemmarna. Sedan bör man inom styrelsen komma överens om huruvida ombyggnadshandlingarna ska sparas,

till exempel i en särskild pärm eller om de enbart ska fogas till styrelsens protokoll.

En vanlig fråga är om och i så fall vem samt när ombyggnationen ska besiktigas. I och för sig ger bostadsrättslagen styrelsen all rätt att kräva särskild besiktning av arbetet – och föreningen har ett klart intresse av att arbetet görs fackmannamässigt. Uppstår det en vattenskada som drabbar föreningen är det föreningens försäkring med – ofta mycket hög – självrisk som måste tas in anspråk.

Men i grunden är ansvaret för ombyggnadsåtgärder och konsekvenserna därav alltid den enskilde medlemmens. Därför har både medlemmen och föreningen ett tydligt intresse av att arbetet verkligen sker fackmannamässigt och gärna granskas av en utomstående part, och då framför allt under arbetets gång. När arbetet väl är avslutat är det i princip omöjligt att avgöra om tätskikten är rätt utförda och rören rätt monterade.