

REGLER AVSEENDE OM/TILLBYGGNAD

Om/tillbyggnader i Bostadsrättsföreningen Taklöken (Brf Taklöken) regleras dels enligt Bostadsrättslagens sjunde kapitel, sjunde paragrafen, dels enligt paragraf 27 i våra stadgar.

Detta dokument är till för att förtydliga och reglera att alla kompletteringar bostadsrättsinnehavaren utför som innebär avvikelser från grundkonstruktionen sker helt på bostadsrättshavarens eget ansvar och egen risk. Föreningen ansvarar således inte för eventuella skador som kan uppkomma genom väder och vind. Bostadsrättshavaren ansvarar också för skador på fasaden eller annorstädes p.g.a. infästning etc. Bostadsrättshavaren står också för eventuella merarbeten/merkostnader som om/tillbyggnaden kan innebära.

Alla om/tillbyggnader räknas som ej införlivade i bostadsrätten och det är därför aldrig Brf Taklökens ansvar att måla, underhålla, renovera etc. dessa. Detta oavsett om det är tidigare ägare som byggt. Skada som beror på om/tillbyggnad regleras därmed mellan bostadsrättsinnehavaren och dennes försäkringsbolag.

Om det behövs för fastighetens underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar. I annat fall har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att vid överlåtelse informera om de avtal som finns avseende om/tillbyggnader samt att förvärvaren övertar ansvaret för att följa det som avtalats.

ÄNDRING I HUS/LÄGENHET

Bostadsrättslagen

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).

Bostadsrättsföreningens Taklöken stadgar

27 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ingrepp i installation för avlopp, värme, elektricitet, ventilation eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Tre tillfällen då styrelsens tillstånd krävs

Styrelsen kan kräva ett byggnadstekniskt underlag från den som vill göra större ändringar i sin lägenhet. Och om det inte räcker ska medlemmen även kunna visa ett intyg som är utfärdat av fackman.

Utgångspunkten i en bostadsrätt är att medlemmen har rätt att göra förändringar genom olika ombyggnadsåtgärder i sin lägenhet, alltså det som ingår i själva bostadsrätten. Därför kan medlemmen själv bestämma om golv, köksinredning och om ytskikt på väggar. Lagen säger att medlem måste söka tillstånd i vissa fall.

Första punkten handlar om bärande konstruktion, alltså om medlem vill ta bort en bärande vägg. En icke-bärande vägg kan medlemmen ta bort eller bygga utan styrelsens tillstånd.

Andra punkten är ändringar av ledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation eller vatten. I praktiken kan en bostadsrättshavare inte flytta kök eller badrum utan tillstånd. Inte heller får medlem ta bort ett element med vattenburen värme, i och med att det tillhör föreningens uppvärmningssystem.

Tredje punkten handlar om andra väsentliga förändringar i lägenheten, såsom ändring av stamledningar eller att lägenhetens kulturhistoriska värde inte tas tillvara. Även ändring av rumsindelning eller borttagande av kakelugn hör hit.

Styrelsens godkännande av ombyggnationer

När det handlar om åtgärder som behöver styrelsens tillstånd kan föreningen ställa krav på att den som ansöker också lämnar in ett byggnadstekniskt underlag som gör att frågan går att bedöma.

Om styrelsen har sakligt motiverade skäl för att känna oro över förändringens konsekvenser bör styrelsen kunna kräva att medlemmen uppvisar ett intyg som är utfärdat av fackman. Det ska visa att de tänkta förändringarna kan genomföras utan risk för att det blir skador på fastigheten eller att medlemmar påverkas negativt av ombyggnationen. Alltså är det den tillståndssökande medlemmen som har utredningsbördan om styrelsen har skäl att vara orolig.

Om en medlem kan påvisa att ombyggnationen inte är till någon skada och att den utförs på ett fackmannamässigt sätt, ska styrelsen godkänna denna. Flera rättsliga avgöranden har visat att det är så styrelsen behöver agera.

Medger styrelsen vissa förändringar är föreningen bunden av detta och kan sedan inte kräva återställande av huset/lägenheten till tidigare skick. Föreningen ansvarar aldrig för detaljlösningar som inte blivit detaljerat beskrivna i förväg, både i ansökan och i styrelsens skriftliga tillstånd.

ÄNDRING UTANFÖR HUS/LÄGENHET

Bostadsrättsföreningens Taklöken stadgar

32 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen. Tillhörande utrustning skall underhållas regelbundet enligt tillverkares instruktioner. Underhållsansvaret omfattar bland annat underhåll och rensning av vattenlås, ventilation och fläktfilter som är åtkomliga inifrån lägenheten även om dessa är förlagda i tak, golv eller väggar.

....

33 § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tre tillfällen då styrelsens tillstånd krävs

Alla åtgärder som kräver ingrepp i fasaden kräver styrelsens godkännande. Bostadsrättsinnehavaren får till exempel inte sätta upp markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, sätta upp spaljé eller måla om utan styrelsens skriftliga godkännande.

Alla åtgärder som berör framtida underhåll av fasaden kräver styrelsens godkännande. Bostadsrättsinnehavaren får till exempel inte glasa in altan utan styrelsens godkännande.

Alla åtgärder som kan innebära problem för närmsta grannar måste ha deras godkännande. Bostadsrättsinnehavaren får till exempel inte sätta upp större staket eller glasa in altan utan grannars godkännande.

Styrelsens godkännande av ombyggnationer

I princip får en bostadsrättshavare inte företa någon ändring utanför sin lägenhet. De delar av huset som finns utanför lägenheten bestämmer föreningen över. Samma gäller i princip föreningens mark. Vill en bostadsrättshavare utföra någon åtgärd som påverkar huset eller marken krävs föreningsstämmans tillstånd. En bostadsrättshavare får till exempel inte ta upp ett nytt fönster i fasaden eller anlägga en uteplats på föreningens mark utan tillstånd.

Då Brf Taklöken består av flera radhus där även mark har upplåtits med bostadsrätt har dessa bostadsrättshavare viss rätt att utföra åtgärder på marken. Medlemmen kan anlägga uteplats, sätta upp ett mindre staket och plantera växter. Men om de åtgärder han utför inte har godkänts av styrelsen och orsakar problem för föreningen eller andra medlemmar har föreningen rätt att begära att bostadsrättshavaren vidtar rättelse.

För att få styrelsens godkännande måste bostadsrättsinnehavaren komma in med ansökan och ritning över åtgärden, ha berörda grannars godkännande samt då det så krävs ett godkänt bygglov. När väl styrelsen godkänt åtgärden ska avtal upprättas enligt **Bostadsrättsföreningen Taklökens AVTAL AVSEENDE OM/TILLBYGGNAD**.

Medger styrelsen åtgärden är föreningen bunden av detta och kan sedan inte kräva återställande av åtgärden till tidigare skick. Utförs inte åtgärden enligt godkänd ansökan eller om åtgärden inte underhålls har föreningen rätt att begära att bostadsrättshavaren vidtar rättelse. Föreningen ansvarar aldrig för detaljlösningar som inte blivit detaljerat beskrivna i förväg, både i ansökan och i styrelsens skriftliga tillstånd.