**Som bostadsrättshavare har du rätt att utföra renoveringar och underhåll av din lägenhet. Men du har också en skyldighet att ta hänsyn till föreningens egendom och inte göra något som påverkar dina grannar på ett negativt sätt. Din Bostadsrätt reder ut vad som gäller vid renoveringar – och vad som kan hända om det blir fel.**

Att bo i en bostadsrätt kan sammanfattas med den gamla devisen frihet under ansvar.

Som medlem har du frihet att i stor utsträckning utforma lägenheten efter eget tycke och smak. Du kan renovera köket, slänga ut badkaret eller tapetsera precis i din egen stil. Men vissa ingrepp berör delar som föreningen ansvarar för, till exempel avloppsrör, ventilation eller bärande väggar. I de fallen behöver du styrelsens tillstånd innan du påbörjar arbetet. Du bör också ha i åtanke att det kan bli väldigt kostsamt om något blir fel.

– De flesta problem kan lätt undvikas om en medlem först pratar med styrelsen när denne planerar en renovering. Även om du inte tror att du behöver tillstånd för det du vill göra kan du alltid få värdefull information om saker som rör er fastighet, eller tips och råd från grannar som utfört samma typ av arbeten som du själv planerar, säger David Sjöqvist, teknisk rådgivare på Bostadsrätterna.

David Sjöqvist har lång erfarenhet av teknisk förvaltning. Han menar att de vanligaste problemen i samband med renoveringar har med ventilation att göra.

– Till exempel är det många som installerar en fläkt när de bygger om sitt kök, men det är inte alltid ventilationssystemet är anpassat för det. Då kan det lätt bli problem. Det är en typisk fråga som du behöver diskutera med styrelsen innan du sätter igång, säger han.

En annan sak som många inte tänker på har med golven att göra. Själva ytskiktet ansvarar bostadsrättshavaren för, men så fort man kommer längre ner i mellanrummet mellan våningarna är det föreningens ansvar – och då behövs ett tillstånd.

– Det är relativt vanligt att det uppstår stegljudsproblem hos grannen under i samband med en renovering då medlemmen har lagt nya golv eller tagit fram gamla golvbrädor i ett äldre hus. Då kan det bli dyrt att i efterhand rätta till så det kan löna sig att prata med en expert, till exempel en akustiker, innan man sätter igång, säger David Sjöqvist.

Vissa typer av ingrepp kan förutom ett tillstånd även kräva ett stämmobeslut. Lite beroende på hur föreningens stadgar är skrivna kan ingrepp som till exempel en installation av en kamin eller en förändring av fönstrens storlek eller placering kräva att hela föreningen röstar om saken, vilket sker på en stämma. Rådet från David Sjöqvist är därför att börja planera för en renovering med god framförhållning samt att i god tid informera styrelsen om dina planer.

Enligt David Sjöqvist är störningar i samband med renoveringar en av de vanligaste anledningarna till konflikter och slitningar i föreningar.

Men det mesta går dock att lösa med god planering och bra information till grannarna.

– Visar du att du har en tillmötesgående inställning till grannarna har du mycket att vinna. Den som sätter upp en lapp får sällan klagomål.

// Cecilia Billgren

**FEM TIPS FÖR DIG SOM GÅR I RENOVERINGSTANKAR**

* Kommer din renovering att påverka delar av fastigheten som är föreningens ansvar behöver du få tillstånd innan du sätter igång. Det kan handla om ventilation, vattenledningar, värmeledningar och radiatorer, gasledningar, avloppsrör, bärande väggar eller ytterväggar.
* Genom att informera styrelsen kan du få värdefull info om saker som rör huset, som kan göra ditt arbete lättare.
* Använd certifierade hantverkare som arbetar fackmannamässigt och som erbjuder intyg vid till exempel våtrumsarbeten. Även om det blir dyrare kan det löna sig i längden, eftersom du annars riskerar att bli ersättningsskyldig om något galet händer.
* Ta reda på vilka förhållningsregler som finns kring sådant som kan påverka grannarna, såsom tider för störande arbeten, hantering av skräp, brandregler för trapphus, användandet av hiss för transport av byggmaterial med mera.
* Tänk efter före! Planera och gå igenom alla delar av projektet i förväg för att försöka undvika att det dyker upp problem längs vägen.

**CASE 1:**

En bostadsrättshavare fick tillstånd av föreningen att renovera kök och badrum. Arbetet gjordes inte på ett fackmannamässigt sätt, vilket ledde till flera felaktigheter och klagomål från grannar. Bland annat uppdagades att ventilationen fyllts med bygg- och rivningsmaterial och att ett element hade tagits bort. En avloppsledning hade kopplats på en stam som inte längre var i bruk, vilket ledde till stora skador. Föreningen menade att det fanns skäl för att säga upp innehavaren, men tingsrätten höll inte med. Fallet överklagades, och hovrätten gav föreningen rätt.

**Kommentar från David Sjöqvist:**

Bostadsrättshavaren har gjort märkliga ingrepp till exempel på föreningens rör, ingrepp som inte varit korrekta eller fackmannamässiga. Rätten ansåg inte att det handlade om vanvård av själva lägenheten. Däremot ansågs det vara i strid med sundhet, ordning och gott skick, vilket är tillräckligt allvarligt och skäl för att bli av med bostadsrätten.

**CASE 2:**

En köpare av en bostadsrätt upptäcker efter ett tag att det finns felaktigheter i badrummet, något som bekräftas vid en besiktning. Tätskiktet är inte komplett och avviker från branschstandard, vilket är upplagt för vattenskador. Köparen låter riva ut hela badrummet och bygga upp ett nytt på korrekt sätt, något som köparen vill att säljaren betalar. Tingsrätten går på säljarens linje men hovrätten ändrar så att säljaren måste betala ersättning för det bristfälliga badrummet. Fallet har överklagats och ska tas upp i Högsta domstolen.

**Kommentar från David Sjöqvist:**

I det här fallet har bostadsrättsföreningen inte varit inblandad, utan det avgjordes enligt köplagen som reglerar vilka rättigheter och skyldigheter köpare respektive säljare har. Här har säljaren, som antagligen anlitat oseriösa hantverkare, behövt betala för att rätta till bristerna. Slutsatsen är att det lönar sig i längden att anlita certifierade hantverkare och säkerställa att renoveringen blir fackmannamässigt utförd. Annars tar man en stor risk.

*Saxat från Bostadsrätterna, artikel från 2019-12-17*