



HSB – där möjligheterna bor



2023-09-29 10:11 CEST

Ska du renovera din lägenhet?

Går du i tankar att renovera? Innan du grabbar tag i hammare och spik kan det vara bra att kolla en extra gång på vilka regler som gäller för renovering i bostadsrätt, speciellt eftersom nya regler lyder sedan 1 januari 2023. Kanske behöver du ansöka om tillstånd från föreningen för ditt tilltänkta projekt?

Den 1 januari 2023 gjorde förändringar i lagrummet i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen till att inkludera fler tillståndspliktiga åtgärder. Förutom tillägg av tillståndspliktiga åtgärder stadgas det också att en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden behöver ansöka om tillstånd om en tilltänkt åtgärd skulle innebära att ett sådant värde påverkas.

Behöver jag alltid ansökan om tillstånd innan jag renoverar min lägenhet?

Huvudregeln är att du inte behöver tillstånd från styrelsen för att renovera de delar som faller inom bostadsrättshavarens underhåll- och reparationansvar. Exempelvis ansvarar bostadsrättshavaren för bostadsrättens ytskikt. Det är således fritt fram för en bostadsrättshavare att tapetsa om eller byta parkettgolv i sin bostadsrätt.

När behöver jag tillstånd från föreningen?

Regler om tillåtligheten av åtgärder i lägenheten finns både i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen och i 37 § stadgarna – bestämmelserna är i väsentliga delar identiska. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

- (1) ingrepp i bärande konstruktion,
- (2) ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- (3) installation eller ändring av anordning för ventilation,
- (4) installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- (5) annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Lägenheter som faller in inom denna bestämmelse är främst lägenheter i byggnader som omfattas av förvanskingsförbudet. I förarbetena till lagen går det att utläsa att med särskilt skyddsvärda byggnader avses inte bara byggnader av historiskt värde utan även byggnader som representerar olika tidsepoker, något typiskt från skilda sociala miljöer eller en byggnad som värderas högt av en lokal opinion.

Om styrelsen gör bedömningen att föreningens byggnader är särskilt skyddsvärda bör det kommuniceras till medlemmarna, liksom på vilket sätt styrelsen anser att värdena bör skyddas och tillvaratas.

Kan föreningen stoppa mina renoveringsplaner?

Styrelsen får endast vägra att lämna tillstånd till en viss åtgärd om det går att påvisa att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.✕ Dessa regler gäller för åtgärder i lägenheten. Om en bostadsrättshavare vill utföra åtgärder i något som finns utanför lägenheten krävs alltid föreningens tillstånd. HSB Riksförbunds juristers uppfattning är att föreningen i dessa fall har en villkorlös rätt att neka tillstånd och att föreningen således inte behöver kunna motivera sitt beslut. Detta med anledning av att ingreppet görs på egendom som bostadsrättsföreningen har underhåll- och reparaansvar för.

Om styrelsen inte lämnar tillstånd eller underlåter att lämna något tillstånd, kan medlemmen vända sig till allmän domstol för att få saken prövad.

Vi hjälper er!

Medlemmar, förtroendevalda och anställda i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning för generell juridisk rådgivning. Du når oss på telefonnummer 0771 472 472. HSBs jurister kan även bistå er bostadsrättsförening med specifik rådgivning, klicka [här](#) för att veta mer. Tillsammans går vi igenom ert ärende för att se vilket stöd ni behöver.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 677 000 medlemmar*
- *ca 4 100 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *24 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Ebba Svanholm

Fastighetsjurist

ebba.svanholm@hsb.se