

Riktlinjer för ombyggnad & renovering av bostadsrätt

BRF Kejsarkronan 7

Har du planer på att renovera eller bygga om i din lägenhet?

I de allra flesta fall behöver du som bostadsrättshavare tillstånd ifrån styrelsen för att få utföra arbeten i din lägenhet. Denna skrift beskriver vilka tillstånd som krävs och hur du kan erhålla dem. Tänk på att söka tillstånd i god tid. Ansökan ska vara styrelsen tillhanda senast 6 veckor före önskad byggstart för att kunna hinna behandlas under kommande styrelsemöte.

1. Gällande regelverk

Sedan den 1 januari 2023 gäller ändringar i bostadsrättslag (1991:614). Förändringarna i lagen har skett för att bland annat närmare reglera vad som gäller vid renovering och ombyggnation i en bostadsrätt. Ändringarna ger bostadsrättsföreningen kraftigt stärkta möjligheter att begränsa bostadsrättshavaren från att göra omfattande förändringar i sin lägenhet.

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen får bostadsrättshavaren *inte utan styrelsens tillstånd* utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Inte bara ändring men även installation kräver styrelsens tillstånd.
3. installation eller ändring av anordning för ventilation. Bedömningen utgår från att även mindre ändringar kan påverka hela fastigheten.
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet. Exempel på en åtgärd som kan påverka brandskyddet är insättning av en kassett eller motsvarande i en tidigare öppen eldstad.
5. Även andra *väsentliga förändringar* av lägenheten än de som räknats upp i punkterna 1-4. Det kan t.ex. vara elledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar flera lägenheter.

6. För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden¹ *krävs alltid tillstånd* för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Det kan vara fråga om t.ex. *ändrad planlösning, borttagande av viss fast inredning* m.m.

Tumregeln är efter lagändringen numera att föreningen kan säga nej till ändring. Men om medlemmen gör åtgärderna ändå, så kan bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavarens ställning försvagas. Om tillstånd ej angivits från styrelsen och olovlig renovering ändå genomförs ligger det på medlemmen att återställa lägenheten och ta samtliga kostnader för detta.

2. Information om fastigheten Kejsarkronan 7

Stockholms innerstad med Djurgården utgör riksintresse för kulturmiljö-vården. Byggnaden på vår fastighet Kejsarkronan 7 är **blåklassad** i Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering och omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § PBL och således samtliga tillståndskrav vid ändring av lägenhet i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.

Blåklassning innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta gäller även dess lägenheter. Blått är den högsta klassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Detta innebär att vår fastighet har kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Alla ändringar ska därför göras varsamt, så att byggnaden behåller sin karaktär. Hänsyn ska tas till byggnadens *tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden*.

En ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och så att man tar till vara på byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Som ägare av en bostadsrätt i fastigheten och medlem i Brf Kejsarkronan 7 är du som enskild medlem skyldig att följa denna lagstiftning.

Kulturhistoriska värden som kan bedömas vara särskild skyddsvärda **inkluderar även interiörer/fast inredning**. Lagstiftningen gäller därför också:

¹ Med lägenheter som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden avses främst lägenheter i byggnader som omfattas av förvanskingsförbudet i [8 kap. 13 §](#) plan- och bygglagen ([2010:900](#)), PBL, (se prop. 2021/22:171 s. 99)

- trapphus
 - lägenhetsdörrar
 - planlösningar
 - snickerier och fast originalinredning såsom utformning av fönster, golv, platsbyggt kök, serverings skåp och kakelugn m.m. (se a. prop. s. 100).
- Det krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde som bedöms särskilt skyddsvärt påverkas.²

3. Krav på tillstånd från styrelsen

I de allra flesta fall behöver du som bostadsrättshavare tillstånd ifrån styrelsen för att få utföra arbeten i din lägenhet. Ett tillstånd får förenas med villkor. Bostadsrättshavaren ska i tillståndsansökan till styrelsen ange planerad byggstart och färdigställandedatum.

Styrelsens tillstånd får förenas med villkor.

- Exempel på villkor som kan vara aktuella är att bostadsrättshavaren i förhållande till föreningen tar på sig ansvaret för de kostnader för återställande som föreningen på grund av åtgärden kan drabbas av i egenskap av fastighetsägare enligt offentligrättslig reglering, t.ex. plan- och byggregelverket.
- Ett annat exempel på ett villkor kan vara att renoveringen i en lägenhet med särskilda kulturhistoriska eller liknande värden ska göras med användning av en viss typ av material.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan (jfr 4 § första stycket 3 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder). Hyresnämndens prövning utgår från samma kriterier som styrelsens.

Föreningen har rätt till avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad för åtgärder som vidtas i strid med 7 §, dvs. *renoveringsåtgärder* och som vidtagits utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden (se 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen).

² Såvitt avser åtgärder som påverkar värdena i en lägenhet med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden bör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen anses föreligga om åtgärden innebär att byggnadens särskilda värden inte respekteras eller bevaras. Det krävs inte att någon myndighet gjort denna bedömning, utan styrelsen måste göra en egen bedömning av frågan. Om åtgärden bedöms strida mot plan- och byggregelverket och föreningen riskerar att i sin egenskap av fastighetsägare få ett rättelseföreläggande riktat mot sig bör det alltid finnas skäl att neka åtgärden.

4. Förverkande

Ny förverkande grund har införts i bostadsrättslagen genom lagändringen. Nyttjanderätten är enligt 7 kap. 18 § punkten 9 bostadsrättslagen förverkad om bostadsrättshavaren utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden (jfr 7 §).

En bostadsrättshavare kan också undgå förverkande genom att återställa åtgärderna eller genom att ansöka om tillstånd och få det beviljat, se 20 och 21 §§ bostadsrättslagen.

5. Vad ska ansökan innehålla

Ansökan om tillstånd hos styrelsen

Planritning och ritningar för ny planlösning ska ingå i ansökan om byggnationen innebär ändring av planlösningen. Ritning ska även lämnas vid ansökan i det fall byggnationen skulle innebära ändringar av systemen för *vatten, avlopp, värme* och *ventilation*.

Om byggnationen innebär ingrepp i *bärande konstruktion* eller eventuell *borttagande av sekundärt bärande vägg* (s.k. icke bärande vägg), ska ansökan innehålla utlåtande från en konstruktionsfirma som visar att det kan ske utan risk för skada (vid behov kan man vända sig till styrelsen för rekommendation av en sådan firma). Detta behövs eftersom även sådana väggar - bland annat genom sättningar - kan få en viss bärande funktion. Obs! För ändring av planlösning eller ingrepp i bärande konstruktion krävs oftast startbesked från kommunen. Byggnadsritningar kan fås hos Stadsbyggnadskontoret.

Om byggnationen skulle innebära *ny rördragning* genom bärande konstruktion ska man bifoga ett utlåtande av konstruktör som visar att den kan genomföras på ett säkert sätt. Utlåtandet ska även visa att spillvattenstammar kommer att få föreskriven lutning.

Vid planerad *ventilationsflytt* eller omdragning av kanaler ska ett intyg från en ventilationskonsult bifogas ansökan. Intyget ska visa att ventilationen fortsättningsvis kommer att fungera tillfredsställande. Det ska också visa att ventilationssystemet inte kommer att påverka kringliggande lägenheter negativt. Ventilationsutrustning får i regel ej tas bort eller sättas igen.

Ljudmätning kan komma att krävas i ett eventuellt tillstånd för byggnation som involverar flyttning/ändrad användning av rum (t. ex köksflytt). Detta för att säkerställa att luft- och stegljud ej försämrats för kringboende.

Det är inte tillåtet att riva kakelugnar, fast originalinredning såsom utformning av fönster, originalgolv, platsbyggt kök, serverings skåp, kasta bort lägenhetsdörrar i original och dylikt.

För att ta upp *kakelugnar* på plats där de stått tidigare krävs alltid styrelsens tillstånd och utlåtande från konstruktör m.m. Det krävs vidare att rökkanalen är i eldsäkert skick, dvs. tät hela vägen upp och kontrollerad innan den tas i bruk. Medlemmen ansvarar och bekostar reparation, besiktning och underhåll av rökkanalen/rökgång som hör till dennes kakelugn/eldstad enligt föreningens stadgar.

En skorsten måste vidare sotas regelbundet för att det ska vara tillåtet att elda i en kamin eller panna. För att en sotare ska beträda taket måste taksäkerhet vara korrekt och säkert monterat för att kunna sota skorstenen på ett säkert sätt. I Boverkets byggregler (2011:6) ställs krav på olika taksäkerhetsanordningar (se avsnitt 8:241). Föreningen ansvarar för och bekostar att erforderliga takskyddsanordningar finns för skorstenar som betjänar anslutna eldstäder och inga egna lösningar är tillåtna.

Andra tillstånd

Vissa förändringar inne i lägenheten kräver även bygganmälan enligt PBL som man ska ansöka om hos stadsbyggnadskontoret/nämnden i Stockholms kommun. I sådana fall kan arbeten inte påbörjas innan man fått startbesked.

Det åligger medlemmen att själv ta reda på om sådana tillstånd krävs genom att kontakta kommunen. Om de krävs är det medlemmens eget ansvar att lämna in sådan ansökan och säkerställa att den har godkänts innan byggnation börjar.

Exempel på åtgärder som kräver anmälan & startbesked hos kommunen en är ändring som berör bärande delar eller planlösning, installation eller ändring av eldstad, rökkakanal, ventilation, ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, etc. (se 6 kap. 5 § plan-och byggförordning (2011:338), PBF).

Vid de fall bygganmälan krävs gäller följande:

- När bygganmälan är inskickad och startbesked är beviljat och godkänt av kommunen, ska kopia av samtliga handlingar skickas till styrelsen. Även en kopia av det godkännande som utfärdats av kontrollansvarig ska skickas in.

När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

OBS! Yttre ändringar på fasaden, ytterdörrar, fönster, balkonger och uteplatser kräver i regel bygglov och är inte tillåtna.

6. Krav på byggnationen

Entreprenörer

Försäkra dig alltid om att entreprenören har såväl F-skattsedel som försäkringar på sina arbeten. I byggkontraktet bör man även ha avtalat om ansvarsreglerna. Alla arbeten ska utföras fackmässigt och följa Boverkets Byggregler och gällande branschregler.

Det är ett krav att entreprenören för rörarbeten, inklusive eventuella underleverantörer, är "säkert vatten"-certifierade. Säker vattenstandard innebär bland annat att tätskikt, exempelvis i våtutrymmen, i väggar och golv, i disk- och tvättmaskiner, ska installeras av personal som är "säkert vatten"-certifierade. Dessutom gäller att entreprenören för elarbeten, inklusive eventuella underleverantörer, måste ha behörig personal.

Avstängning av vatten i samband med ombyggnad

All typ av avstängning av vatten ska gå genom styrelsen/den tekniska förvaltaren (för närvarande Loudden). I god tid före ska du informera alla berörda grannar via en lapp i entrén (minst 3 dagar i förväg). Informationen måste innehålla datum och klockslag då vattnet kommer att vara avstängt och om det berör både kall och/eller varmvatten. Vattnet bör vara avstängt så korta stunder som möjligt.

Vid akut behov att stänga av vatten som beror på din renovering kommer kostnaden för detta att belastas dig.

Hänsyn till grannarna

Informera grannarna i god tid innan du ska utföra arbeten i din lägenhet. Sätt upp anslag i berörd port och även i den port som ligger närmast den berörda lägenheten. Anslaget ska visa vilken lägenhet det gäller, under vilken tid som arbetet pågår, samt även kontaktuppgifter till aktuell medlem eller entreprenör.

Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag 08.00-19.00, lördagar 10.00 – 16.00. Andra tider får endast arbeten som inte stör grannar utföras.

Det är medlemmens ansvar att hålla rent och prydligt i fastighetens entréer, hissar och trapphus under hela den tid som arbetet pågår. Skyddsteckning av golv, mattor, hiss eller andra nödvändiga ytor ska utföras på ett sådant sätt att den ger ett fullgott skydd samt att full funktion bibehålls under hela den tid täckningen kvarblir eller arbetena pågår. Eventuella kostnader för stopp eller skador som sker på hissar i samband med renoveringen kommer att debiteras lägenhetsinnehavaren.

Den medlem som renoverar ska alltid lämna trapphus i städat skick så snabbt som möjligt och alltid vid arbetsdagens slut. Byggdamm på golv, mattor, ytterdörr, inredning osv accepteras inte.

Vid längre frånvaro skall kontaktuppgifter på entreprenören lämnas till styrelsens ordförande samt eventuellt till någon/några grannar.

Se också till att entreprenören snarast möjligt forslar bort säckar med byggavfall så vi inte skräpar ner framför huset. Man får under *inga* villkor spola ner byggavfall i avloppet.

Efter renoveringen/ändringen av lägenhet:

Efter ombyggnad ska följande handlingar lämnas till styrelsen för arkivering:

- Ritningar/beskrivning av utfört arbete.
- Intyg om "säkert vatten" och uppgift om firma/personer med behörighet för elarbeten.
- Tätskiktsintyg för våtrum.

Slutligen vill styrelsen påminna om att man som ägare av en bostadsrätt vid försäljning av bostadsrätten har upplysningsplikt om gjorda ändringar. Ansvariet följer dessutom bostadsrätten, det vill säga det överförs på ny ägare.