

Policy BRF Trädgårdsmästaren nr 8: Reparation och renovering av lägenheter

Version 2 beslutad av styrelsen, 2022-04-05

Detta dokument sammanfattar ansvarsförhållandet mellan dig som bostadsrättshavare och föreningen när du genomför reparation och renovering. Policyn beskriver bostadsrättslagen (BRL) och föreningens stadgar, titta gärna där för förtydliganden. I stadgarna 35 § listas också specifika avgränsningar gällande föreningens och bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Som bostadsrättshavare är du skyldig att hålla lägenheten i gott skick

Som bostadsrättshavare är du enligt bostadsrättslagen (BRL) skyldig att hålla lägenheten i gott skick. Du har ganska långgående ansvar att utföra olika nivåer av reparationer och renoveringar. Det ger dig också ganska stor frihet i utförandet så länge som resultatet blir fackmannamässigt, alltså på det sätt som en fackman hade utfört det. Enklast är att anlita företag som följer de branschstandarder som finns för respektive hantverksområde. Anlita gärna de företag för el och VA som föreningen redan samarbetar med.

Som bostadsrättshavare svarar du ansvar för skada eller olägenhet som arbeten i lägenheten orsakar även om du själv inte har varit vållande (stadgarna 43 §). Du har skyldighet att hålla uppsikt över alla arbeten i lägenheten och att själv bekosta återställning efter eventuell skada som arbetet orsakar (stadgarna 43 §).

För vissa åtgärder krävs tillstånd från styrelsen

Vissa åtgärder i samband med reparation och underhåll kräver tillstånd från föreningens styrelse. Dessa åtgärder är (BRL 7 kap. 7 § samt stadgarna 43 §):

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

Du ansöker skriftligen hos styrelsen om tillstånd

Om du vill genomföra de åtgärder som kräver tillstånd så ansöker du skriftligen hos styrelsen. Det går bra att inkomma med email med pdf-bilagor till ordföranden eller vanligt brev. Ha gärna en muntlig dialog med styrelsen innan du inkommer med handlingar, det kan spara tid och pengar.

Du får alltid tillståndet skriftligen av styrelsen

Ett tillstånd lämnas skriftligt av styrelsen efter ett styrelsebeslut. Det är ett utdrag från styrelsemötesprotokollet. Det är detaljerat och anger exakt vad du har tillstånd till, vanligen hänvisar beslutet om tillståndet till den ansökan som du inkom med. Diskussioner, email, mess och liknande med enskilda styrelseledamöter eller ordföranden utgör aldrig ett tillstånd.

För att tillstånd ska ges av styrelsen måste du ansöka med detaljerade underlag

Styrelsen behöver detaljerade och konkreta beskrivningar av åtgärden som det söks tillstånd för att kunna bevilja den. I regel rör det sig om löpande text som exakt beskriver åtgärden steg för steg, oftast kompletterat med konstruktionsritningar och utlåtande från sakkunniga, alltså från personer i företag som arbetar med just sådana åtgärder. Krävs bygganmälan vid t ex ingrepp i bärande konstruktion så behövs också en beviljad sådan från Stockholm stads byggnadsnämnd.

Underhållsansvar badrummens golv

Underhållsansvaret för badrummens golv är delat (jämför NJA 2020 s. 822). Många badrum i föreningen är äldre och har byggts till och byggts om i omgångar av bostadrättshavarna och skiljer sig från hur de såg ut vid upplåtelsen. För att tydliggöra vilket underhållsansvar som åligger föreningen respektive medlem se figur 1 (stadgarna 35-36 §§). Vanligen krävs att betongpågjutningen som utgör en del av det äldre fuktisolerande tätskiktet (bitumen vanligen på undersidan) bilas bort vid badrumsrenovering för att kunna påföra ett nytt modernt tätskikt alldeles under klinkers och fix. Detta utförs då på uppdrag av och bekostas bostadrättshavaren eftersom att ansvaret för detta fuktisolerande skikt ovanpå bjälklaget och ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt åligger bostadrättshavaren.

Ofta ligger gammal ”byggmästarfyllning” mellan bjälklagets bärande delar. Denna fyllning som inte ingår i den upplåtna lägenheten tillåts bostadrättshavaren byta ut på egen bekostnad till t ex cementbunden lättballastfyllning (t ex EPS-betong eller lättklinker) om det bedöms behövas för att fackmannamässigt kunna applicera badrummets tätskikt eller utföra en ny betongpågjutning eller liknande. Ingrepp får ej göras i andra delar av bjälklaget.



Figur 1. Konstruktion av ett äldre badrumsgolv i föreningen. Underhållsansvar för de olika delarna anges med text i grönt och rött. Bostadrättshavaren får således underhålla/reparera på de delar som har markerats med grön text. Tillstånd från styrelsen krävs för att underhålla/reparera på de delar som är markerade med röd text.

Ett exempel på vad som krävs för ansökan om tillstånd i samband med för flytt av kök

I detta exempel planerar bostadsrättshavaren att flytta köket från det gamla köksrummet till vardagsrummet. Tillstånd behövs inte för köksflytten i sig men det krävs för ändring av avloppsledningen, ändring av vattenledningen, för ändring av gasledningen (som bostadsrättshavaren vill avlägsna) och för ändring av ventilationen. Ingen radiator behövde flyttas på. Bostadsrättshavaren upprättar med hjälp av de företag som ska utföra åtgärderna teknisk beskrivning av hur avloppsledningen ska dras om, hur vattenledningen ska dras om, hur gasledningen ska avlägsnas (plomberas) och hur imkanalen i det gamla köket ska förlängas till den nya placeringen av köket.

Bostadsrättshavaren inkommer till styrelsen med dessa utredningar, ritningar och en tydlig beskrivning av genomförandet och vilka företag som gör vilka åtgärder. Eftersom imkanalen måste dras om så kan det krävas en anmälan om väsentlig ändring av anordning för ventilation till Stockholms stads byggnadsnämnd och startbeskedet från kommunen bifogas ansökan. Styrelsen beslutar att ge sitt tillstånd för åtgärderna eftersom att påtaglig skada eller olägenhet för föreningen inte föreligger. Styrelsen anger att tillståndet är villkorat så att bostadsrättshavaren garanterar att ändringen av imkanalen dokumenteras i form av en extra OVK med godkänt resultat. Föreningen passar på att byta den gamla köksstammen för avlopp i samband med köksflytten, denna del bekostar föreningen.

Ett exempel på vad som krävs för ansökan om tillstånd i samband med badrumsreovering

I detta exempel planerar bostadsrättshavaren att renovera badrummet. Ett problem är att de gamla vattenledningarna går in genom väggen i duschen i badrummet. Det är inte förenligt med dagens branschregler p g a risk för läckande vatten vid rör genomföringen. Företaget som ska renovera badrummet och bostadsrättshavaren kommer överens om att de nya vattenledningarna fräses in i väggen. Avloppet ska inte ändras.

Bostadsrättshavaren begär tillstånd av styrelsen om att få ändra dragningen av vattenledningarna genom att inkomma med en enkel beskrivning av rör dragningen och en ritning på hur rören ska gå. Styrelsen beslutar att ge sitt tillstånd för åtgärden eftersom att påtaglig skada eller olägenhet för föreningen inte föreligger. Föreningen passar i samband med reoveringen på att byta avloppsstammen och bekostar det arbetet.