



# Tydligare regler kring

## – och andra ändringar i bostadsrättslagen

Medlemmars ombyggnationer, vare sig de kräver tillstånd eller inte, orsakar ofta konflikter i föreningen – mellan grannar och med föreningens styrelse. Ändringar i bostadsrättslagen som träder i kraft vid årsskiftet ska bland annat göra det tydligare vilka åtgärder som kräver tillstånd. Här beskriver vi ändringarna och vad de innebär för styrelsen och medlemmarna.

Illustration: Rebecca Elfost

juni klubbade riksdagen igenom regeringens förslag om tryggare bostadsrätt. Det innebär framför allt ändringar i bostadsrättslagen i syfte att stärka det rättsliga skyddet för köpare av nya bostadsrätter. Vissa lagändringar berör dock även befintliga bostadsrättsföreningar, främst vad gäller åtgärder i medlemmars lägenheter, men också röstregler och innehålllet i årsredovisningar.

Lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2023 och kommer att påverka alla bostadsrättsföreningar.

### Fler ändringar kräver tillstånd

**1** Bostadsrättshavaren måste redan i dag ha styrelsens tillstånd för att utföra en åtgärd i lägenheten som handlar om ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas. I och med lagändringarna förtydligas att det även gäller nyinstallationer och nu ska det också gälla för installationer och ändringar för ventilation, eldstad, rökkanal och annat som påverkar brandskyddet.

För lägenheter med särskilt historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde kommer det alltid att krävas tillstånd ifall en åtgärd påverkar det värdet. Styrelsen ska göra en egen bedömning om lägenheterna har sådana värden.

Styrelsen kan ställa krav i tillstånden som då ska vara tydliga. Även fortsättningsvis får föreningen enbart neka tillstånd om åtgärden är "till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen", som det står i lagen.

### Ombyggnationer utan tillstånd

Om en medlem utför en otillåten åtgärd ska styrelsen inom två månader från att den fått kännedom om ändringen uppmana medlemmen att omgäende återställa det som gjorts. Om detta inte sker kan medlemmen bli uppsagd och tvingas flytta. Det gäller dock inte om medlemmen rättar till åtgärden eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden.

Föreningen kan även i vissa fall då ändringar kan medföra allvarliga risker välja att rätta till ombyggnationen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Möjligheten att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för en åtgärd som kräver nödvändigt tillstånd tas bort. Sådana stadgelsesbestämmelser blir alltså ogiltiga.

### Medlemmen får utökade rättigheter

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut i dessa frågor kan denne begära att hyresnämnden prövar frågan.

Beslut av hyresnämnden som gäller tillstånd till en åtgärd i en lägenhet ska kunna överklagas till Svea hovrätt.

### En bostadsrätt – en röst

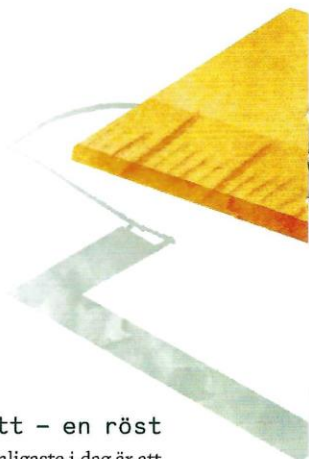
**2** Det vanligaste i dag är att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst. Detta blir nu regel. Lagändringen som nu börjar gälla kom till med anledning av de senaste årens skandaler kring osunda bostadsrättsföreningar. Syftet med ändringen är att stävja risken för att bostadsrättsföreningar i praktiken drivs av företag som genom stadgarna tillskansar sig majoriteten av rösterna på föreningsstämman.

Att göra undantag i stadgarna från denna regel ska endast vara möjligt om medlemmar har garage, lager eller förvaringsutrymme som är bostadsrätt.

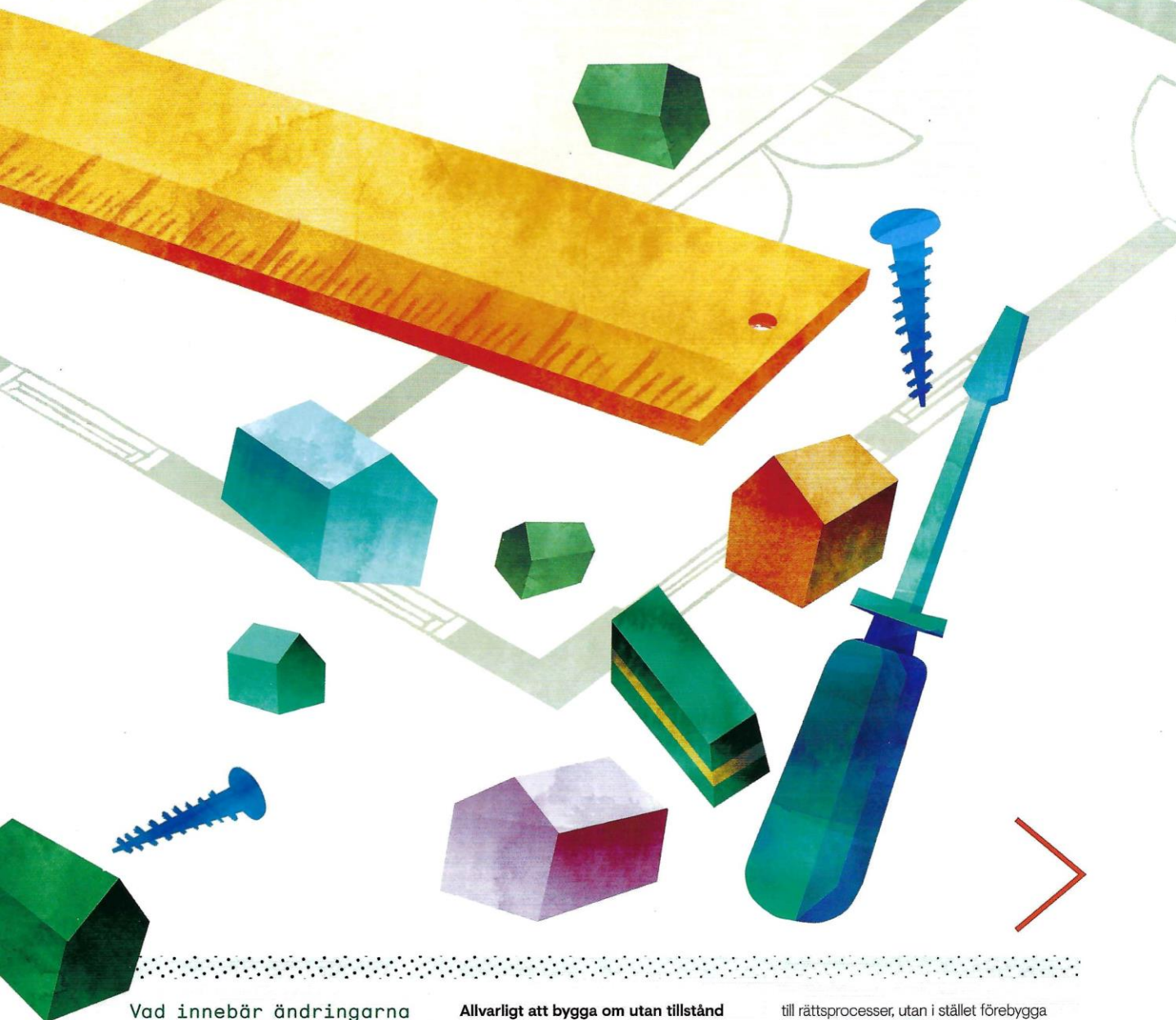
### Årsredovisningarna ska bli tydligare framöver

**3** Från den 1 januari 2023 blir det enligt årsredovisningslagen obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal. Det handlar om skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Det ska också ingå en kassaflödesanalys i bostadsrättsförenings årsredovisning.

Vid förlust ska föreningen även beskriva hur framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll av fastigheten, ska kunna finansieras. Syftet med ändringen är att underlätta för medlemmar, potentiella lägenhetsköpare och andra intressenter att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi och enkelt kunna jämföra olika föreningar med varandra. ◦



# ombyggnationer



## Vad innebär ändringarna för medlemmarna?

> Listan med åtgärder som medlemmarna behöver söka tillstånd för hos styrelsen blir längre. Å andra sidan kan bostadsrättshavarna framöver vända sig till hyresnämnden för en prövning om styrelsen nekat tillstånd. De kan också överklaga hyresnämndens beslut till Svea hovrätt.

## Allvarligt att bygga om utan tillstånd

Att göra ombyggnationer utan tillstånd kan, om medlemmen inte rättar till åtgärden efter en tillsägelse, i slutänden leda till förverkande, alltså att medlemmen tvingas flytta från lägenheten. Det kommer dock att vara sällsynt, tror Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna. – I praktiken ska det mycket till för att en styrelse ska ta saken så långt. Syftet med lagändringarna är ju inte att de ska leda

till rättsprocesser, utan i stället förebygga så att en sådan situation inte uppstår.

Med bra information är förhoppningen att medlemmarna förstår att ta saker i rätt ordning. – Det som är bra är att vi på sikt får en rättspraxis, så att vi sedan vet i vilka situationer som styrelsen kan neka tillstånd. På det sättet blir det mer rättssäkert, vilket är en vinst, summerar Ulrika Blomqvist.