



Medlem vill glasa in

Illustration: Rebecca Elfostr

– vad är det som gäller?

Sommaren lider mot sitt slut och många med en uteplats, altan eller balkong funderar över hur dessa uterum kan utnyttjas mer. Inte helt ovanligt är att föreningsmedlemmar vänder sig till styrelsen med en förfrågan om att få glasa in sin altan eller balkong. Vad gäller då? Och vad bör styrelsen tänka på?

Inuti sin bostadsrätt har medlemmen stor frihet att göra ändringar. Bland annat står det var och en fritt att tapetsera eller lägga nya golv. Inte så konstigt med tanke på att det ju faktiskt är bostadsrättshavaren som har underhållsansvaret för det inre i lägenheten.

Styrelsen kan bara neka en medlem att göra en förändring i sin lägenhet om man har anledning att befara att förändringen kan orsaka påtaglig skada eller olägenhet i föreningen, som det står i lagen.

Ändring utanför lägenhet

Däremot är det i princip inte tillåtet alls för en bostadsrättshavare att utföra några ändringar utanför sin lägenhet utan tillstånd från föreningen. Allt som finns utanför lägenheten bestämmer nämligen föreningen över. Och detsamma gäller i

regel för föreningens mark. Om en medlem vill göra en större förändring som påverkar huset eller marken krävs därför föreningsstämmans tillstånd – det räcker alltså inte med styrelsens.

Med större förändringar menas till exempel att ta upp ett nytt fönster i fasaden eller att bygga en altan på föreningens mark. Även åtgärder som kan tyckas mindre, såsom att glasa in balkongen eller att sätta upp en markis på fasaden, kräver tillstånd.

I radhusföreningar är det dock inte ovanligt att inte bara lägenheterna utan även marken utanför dem har upplåtits med bostadsrätt. I de fallen har bostadsrättshavarna viss rätt att utföra åtgärder på marken.

Medlemmarna kan anlägga en enklare form av uteplats, sätta upp ett mindre staket och plantera växter, under förut-

sättning att förändringen inte är väsentlig. Att sätta upp ett växthus är däremot att se som en väsentlig förändring och att borra i fasaden får medlemmen inte göra utan tillstånd.

Om en medlem gör något som orsakar problem för föreningen eller sina grannar har föreningen rätt att begära att bostadsrättshavaren ändrar på det som förorsakar problemet. En förening kan även genom sina ordningsregler påverka utformningen och användningen av den upplåtta marken.

Förändring av fastigheten kräver korrekt beslutsgång

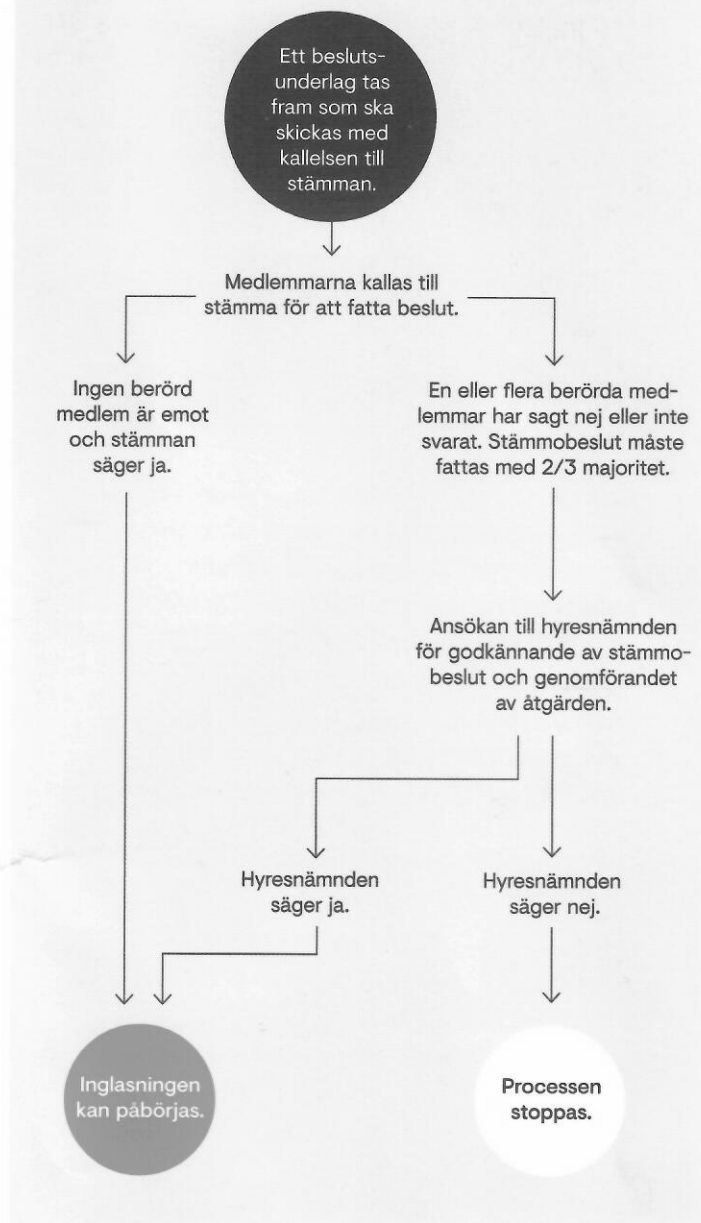
Hur ska då styrelsen tänka om en medlem vill glasa in sin balkong eller altan? För att det ska bli rätt i slutänden är det viktigt att beslutsgången följs. Först och främst behöver styrelsen ha klart för sig om marken tillhör föreningen eller är upplåten med bostadsrätten. Inglasning kräver dessutom bygglov eller bygganmälan. Finns förutsättningar för det?

Om marken är föreningens, eller om det gäller en balkong, krävs att en stämman beslutar i frågan. Om inglasningen kan tänkas påverka grannarnas lägenheter



Beslutsgång

Om den förändring som ska göras kräver beslut på en stämma är beslutsgången lite olika beroende på hur medlemmarna ställer sig i frågan. Grafiken till höger illustrerar hur man måste gå till väga – steg för steg.



Markis eller parabol

Om medlemmen behöver borra i fasaden för att fästa en parabol eller sätta upp en markis, kräver det tillstånd av föreningen. En parabol måste fästas säkert och aldrig utanför exempelvis ett balkongräcke. Det kan också finnas riktlinjer i föreningen vad gäller färger för markiser.

Inglasning

Så snart det är en större förändring av till exempel en fasad måste beslut fattas på en stämma. För en inglasning krävs dessutom bygglov eller bygganmälan.

Vindskydd

Ofta är det tillåtet att sätta upp ett enklare vindskydd om detta inte fästs i fasaden. Men kontrollera vad som står i trivselregler och stadgar vad gäller till exempel färger.

negativt ska de tillfrågas innan stämman om de är för eller emot åtgärden.

Om alla som är berörda säger ja och lämnar sina godkännanden till åtgärden krävs endast enkel majoritet som röstar ja på stämman. Om någon säger nej krävs kvalificerad majoritet, det vill säga 2/3 som röstar ja på stämman och även hyresnämndens godkännande av beslutet.

För lägenheter där marken ingår i bostadsrätten, kan styrelsen besluta om att åtgärden får göras men måste då först kontrollera med de grannar som bor intill om de har något emot den. Om någon av dem är emot, det vill säga påverkas negativt, måste beslutet fattas av en föreningsstämma och då med 2/3 majoritet precis som när marken är föreningens.

Skulle ni i styrelsen vara emot dessa ändringar kan ni besluta att inte ge tillstånd. Då återstår för medlemmen att

få ihop 10 procent av medlemmarna och kräva att det kallas till en extrastämma för att lyckas få igenom beslutet. Eller att skriva motioner till ordinarie stämma.

Observera att medlemmen inte får påbörja några arbeten med inglasningen förrän beslut fattats på stämman, eller att hyresnämnden har godkänt inglasningen.

Ansvar för inglasningen

Föreningen bör skriva ett avtal med medlemmen där det framgår vad som gäller om denne flyttar och även att medlemmen har underhållsansvaret för inglasningen. I föreningens stadgar kan det framgå, så som det gör i Bostadsrätternas mönstestadgar, att medlemmen ansvarar för eventuella kostnader för att montera ner en inglasning när föreningen behöver utföra underhåll, exempelvis måla om fasaden. Gör det inte det bör föreningen avtala även om det. ◦

Tips!

> Att förstå och hålla isär vad som gäller i olika situationer och steg i processen är ingen lätt materia. Ni kan alltid höra av er till oss på styrelserådgivningen för att reda ut vad som gäller i er specifika situation. Ring **0775-200 100!**