

Bygglovspliktiga åtgärder – vad gäller?

En del åtgärder som bostadsrättshavare önskar göra i anslutning till sin lägenhet kräver att bygglov söks och beviljas innan åtgärden kan vidtas.

Bygglov

Vissa åtgärder som en bostadsrättshavare önskar vidta är som ovan nämnts bygglovspliktiga. Exempel på sådana åtgärder kan vara balkonginglasningar, uppförande av uterum eller annan byggnation på mark utanför lägenheten. Det är inte närmre reglerat om det är bostadsrättshavaren själv eller föreningen som ansvarar för att bygglov söks och beviljas innan åtgärden vidtas. Det finns inget hinder för att föreningen ansvarar för bygglovsprocessen men det är vanligt förekommande att det är bostadsrättshavaren som bekostar och ansvarar för bygglovsprocessen, om bygglov behövs för åtgärd som bostadsrättshavaren tagit initiativ till.

När man ansöker om bygglov prövar byggnadsnämnden om eventuell detaljplan eller områdesbestämmelser tillåter byggnation av det man ansökt om. Byggnadsnämnden prövar också bland annat om byggnaden är lämplig för sitt ändamål, om den har en god form-, färg- och materialverkan och om den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om åtgärden ligger utanför detaljplan eller områdesbestämmelser, prövar byggnadsnämnden om platsen är lämplig för det som önskas om att bygga. Byggnadsnämnden ska *i vissa fall* underrätta sakägare, till exempel grannar, som berörs av ansökan och ge dem tillfälle att ge synpunkter. Byggnadsnämnden har däremot ingen direkt skyldighet att stämma av åtgärden med föreningen.

Bostadsrättslagen

Enligt 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen ansvarar föreningen för att hålla lägenheten samt föreningens hus och mark i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelsen stadgar således att det är föreningen som ansvarar för bland annat husets fasad och föreningens mark. Det innebär att en bostadsrättshavare som vill göra ingrepp på dessa delar behöver föreningens tillstånd. Här ska understrykas att föreningen, till skillnad från vad som gäller för ingrepp *i lägenheten* enligt 7 kapitlet 7 § bostadsrättslagen, inte behöver kunna påvisa att åtgärden innebär någon påtaglig skada eller olägenhet för att kunna neka åtgärden.

Bygglovspliktiga åtgärder innebär inte sällan att det behöver göras ingrepp på sådana delar som ligger utanför lägenheten och som föreningen ansvarar för enligt 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen. Som exempel kan nämnas uppförande av balkonginglasning där bostadsrättshavaren behöver göra åverkan på husets fasad för att montera balkonginglasningen på ett säkert sätt. För den typ av åtgärder krävs alltså bygglov *och* föreningens godkännande i enlighet med 7 kapitlet 4 § bostadsrättslagen.

Räcker det med beviljat bygglov?

En bostadsrättshavare kan alltså inte bygga en altan eller uppföra en balkonginglasning endast med beviljat bygglov, om ingreppen gör åverkan på sådana delar som föreningen ansvarar för. I och med att åtgärderna innebär ett ingrepp på delar som föreningen ansvarar för och som ligger utanför lägenheten krävs således även föreningens tillstånd. Föreningen kan som nyss nämnts neka tillstånd utan att behöva visa att åtgärden medför påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, till skillnad från vad som gäller för åtgärder som vidtas inuti lägenheten enligt 7 kapitlet 7 § bostadsrättslagen.

Det är bostadsrättshavarens ansvar att tillse att man har samtliga tillstånd som erfordras för den åtgärd man önskar utföra. Ett beviljat bygglov innebär inte att föreningen har givit sitt tillstånd till åtgärden utan bostadsrättshavarens behövs, utöver beviljat bygglov, föreningens uttryckliga tillstånd för att få påbörja exempelvis en balkonginglasning.

Om föreningens tillstånd saknas för byggnation som beviljats bygglov är byggnationen att betrakta som olovlig. I en sådan situation kan bostadsrättshavaren anmodas att vidta rättelse genom att antingen ansöka om och beviljas föreningens tillstånd för byggnationen eller genom att demontera byggnationen. Om bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse kan föreningen med hjälp av Kronofogden och särskild handräckning demontera byggnationen. Detta trots att byggnationen beviljats bygglov.

Sammanfattningsvis

Det ska alltså skiljas på bygglov och föreningens tillstånd. Byggnadsnämnden tittar på förutsättningar för byggnationen i förhållande till bland annat områdesbestämmelser och ändamål och beviljar eller avslår bygglov utefter det. Det är emellertid upp till föreningen i egenskap av ansvarig för föreningens hus och mark att godkänna eller inte godkänna huruvida byggnationen eller åtgärderna faktiskt får genomföras.