

ÄNDRINGSARBETEN I EN BOSTADSRÄTTSBOSTAD

De som bor i en bostadsrättsbostad har goda möjligheter att påverka sitt boende. Man har till exempel möjligheter att göra ändringsarbeten i bostaden.

Det som sätter gränser för ändringsarbetena, är att man även måste ta följande invånares behov i beaktande. Därför tillåts inte förändringar som försämrar boendet i bostaden.

Bostadsrättshavaren får ersättning för de gjorda förbättringarna när han överläter bostadsrätten. Man kan dock inte få gränslösa ersättningar, eftersom priset på bostäder av samma storlek och samma typ inte får skilja sig allt för mycket. Huvudregeln är att ändringsarbeten är möjliga, men att den ersättning som betalas för dem är begränsad samt att man även räknar med att värdet på förändringarna sjunker med årens lopp.

Följande stadgas i lagen om bostadsrättsbostäder angående ändringsarbeten (650/1990 3 kap.)

11 § Bostadsrättshavarens rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten

Bostadsrättshavaren får utföra underhålls- och ändringsarbeten i lägenheten enligt vad som stadgas i denna paragraf. Bostadsrättshavaren skall på förhand underrätta husägaren om väsentliga underhålls- och ändringsarbeten.

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av husägaren:

- 1) vidta åtgärder som kan skada byggnaden eller åsamka husägaren eller innehavaren av en annan lägenhet eller fastighet skada,
- 2) vidta åtgärder som kan inverka på bärande konstruktioner, husets isolering, eller i huset installerade vatten-, el-, gas- eller motsvarande ledningar eller luftkonditioneringsystem,
- 3) utföra underhållsarbeten för vilka bostadsrättshavaren med stöd av 12 § önskar begära ersättning av husägaren

Husägaren har rätt att övervaka att underhålls- eller ändringsarbetena utförs utan att byggnaden skadas och i enlighet med god byggnadssed.

12 § Bostadsrättshavarens rätt till ersättning för underhållsarbeten

Då bostadsrättshavaren med husägarens tillstånd gjort nödvändiga underhållsarbeten på lägenheten har han rätt till skäligen ersättning av husägaren.

Angående förbättringar som tas i beaktande vid beräkningen av bostadsrättens överlåtelsepris har följande stadgats i **5 kap, 24 §**:

Till maximipriset hänförs följande poster...

- 3) värdet vid överlåtelsestiden av de skäligen förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrättshavare för honom har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden. Vid fastställandet av detta värde skall beaktas kostnaderna för förbättringsarbetena, den tidpunkt då de utfördes, den återstående nyttan av arbetena samt andra omständigheter.

Kommunen skall fastställa det maximipris som nämns i 2 mom. Husägaren skall i detta syfte visa upp behövlig utredning för kommunen.

Ändringsarbeten som godkänns

Man får inte göra sådana förändringar i lägenheten som sänker värdet på fastigheten, försämrar byggnadens ljudisoleringssegenskaper, höjer byggnadens brukskostnader eller inverkar negativt på byggnadens stomme eller VVS- och elarbeten eller som på annat sätt försämrar boendet i lägenheten. Förändringarnas påverkan på boendet måste även ses ur kommande invånarens synvinkel.

Bostadsrättshavaren måste på förhand få fastighetsägarens godkännande för sådana ändringsarbeten som är av betydelse. Dessa har räknats upp i 3 kap, 11 § i lagen om bostadsrättsbostäder. Det som man speciellt måste observera, är att man alltid måste komma överens med husägaren om sådana ändringsarbeten som man senare vill ha ersättning för.

Följande ändringsarbeten godkänns i bostadsrättsbostäder:

Köksutrustning

- byte av spistyp
- byte av kylskåp/svaskåp/frys

Väggytor

- målad yta får ändras till tapetserad och tvärtom
- kakelläggning i WC och tvätttrum

Golvtytor

- får bytas till en annan typ av ytmaterial

Teknisk utrustning

- byte eller tillägg av utrustning

Övriga ändringsarbeten

- flyttning eller borttagning av väggar godkänns inte
- övriga eventuella förändringar beslutar husägaren om skilt för varje enskilt fall

Ändringsarbetenas utförande och de utgifter som de för med sig

Bostadsrättshavaren är alltid skyldig att själv betala för de tilläggskostnader som ändringsarbetena för med sig. Ändringsarbetena får inte förorsaka några tilläggskostnader för bostadsrättsbolaget eller för andra invånare i huset.

Husägaren har rätt att förutsätta att ändringsarbetena utförs av yrkesmän. Ändringar i el- och ventilationsarbeten förutsätter i många fall myndigheternas godkännande, vilket betyder att bostadsrättshavaren då är skyldig att lämna in en plan för arbetet till myndigheterna och även stå för kostnaderna för detta.

Om de ändringsarbeten som görs under byggtiden, beslutar bostadsrättsbolaget för varje enskilt hus:

- 1) om bostadsrättshavaren förhandlar direkt med entreprenören eller
- 2) om ändringsarbetena beställs från byggaren, som i sin tur fakturerar till bostadsrättshavaren.

Ersättning för ändringsarbeten till bostadsrättshavaren

När man räknar ut överlåtelsepriset tar man med nuvärdet av överlåtarens och föregående överlåtarens utförda förbättringar. Endast de ändringsarbeten som till kvalitet eller funktion förbättrar bostadens boendekvalitet ersätts. Kostnaden för en enskild förbättring måste vara minst 1000 euro och förbättringens varaktighet över fem år för att den ska ersättas.

Följande förbättringar och förbättringar som är jämförbara med dessa, ger rätt till ersättning:

- parkett, kakel, klinker, sten- och andra plattor
- panel, som klarar slitage bättre än andra väggytor
- duschskåp, badkar
- korkmattor
- viktörrar, dragspelsskjutörrar och tilläggsörrar
- uppvärmningsanordningar i kalla utrymmen
- gårdsplattor
- tillägg och byte av teknisk utrustning

Följande ändringsarbeten, som räknas till lägenhetens normala underhåll, ersätts inte:

- målningsarbete
- tapetsering
- tillägg och utbyte av skåp och garderober
- diskmaskiner

Ändringsarbetenas värde vid överlåtelse tidpunkten

Ändringsarbetena måste vara sådana att man kan förutsätta att de motsvarar även följande invånarens behov. Bostadsrättsbolaget kan inte förbinda sig att ersätta gränslöst dyra förbättringar, eftersom priset för en enskild bostadsrätt inte får vara orimligt jämfört med andra bostadsrätter av samma storlek och typ. Högsta godkända ersättningssumman är 50 euro/m²/bostadsrätt när man räknar ihop alla utförda förbättringar för bostadsrätten i fråga. Bostadsrättshavaren kan göra ändringsarbeten som är dyrare än detta, men han ersätts då inte för den del som går över gränsen.

Ändringsarbetenas värde vid överlåtelse tidpunkten baserar sig på kostnaden för ändringsarbetet, tidpunkten för arbetet och den kvarvarande nyttan. Även andra faktorer kan inverka på värdet.

Bostadsrättsbolaget räknar ut värdet genom att avväga kostnaden för ändringsarbetet och den kvarvarande nyttan. Den kvarvarande nyttan uppskattas bland annat på basis av materialets skick. För ändringsarbetena ersätts högst den summa, som arbetet ursprungligen har kostat bostadsrättshavaren. Ändringsarbetena höjs alltså inte med något index, utan den nytta man får av ändringsarbetet anses minska med åren. Ersättningsskyldigheten för ändringsarbeten anses sluta enligt den bifogade tabellen, om värdet av arbetet inte före det har sjunkit till noll.

Bostadsrättens nya innehavare betalar den godkända ersättningen för ändringsarbetena som en del av överlåtelsepriset. Den del av överlåtelsepriset som står för bostadsrättsavgiften är bundet till byggnadskostnadsindexet. Ersättningen för ändringsarbetena sjunker däremot enligt ovan nämnda principer. Den nya innehavaren måste därför förstå att en del av det han betalar är en ersättning för boendebekvämligheten.

Bostadsrättshavarens ansvar för fel

Bostadsrättshavaren är själv ansvarig för kvaliteten på utförda ändringsarbeten. Om ändringsarbetena förorsakar skada är bostadsrättshavaren skyldig att korrigera skadan eller ersätta husägaren för de kostnader som uppstår av skadan.

Om bostadsrättshavaren utan husägarens tillåtelse har förändrat bostadens kvalitetsnivå till det sämre, har husägaren rätt att sätta bostaden i det skick den var innan ändringsarbetena på bostadsrättshavarens bekostnad. Detta gäller även sådana ändringsarbeten, som i sig är av god kvalitet, men som till exempel är så iögonfallande eller så speciella att de sänker bostadens värde.

Bostadsrättsbolaget och ändringsarbeten

På basis av de nämnda principerna går man tillväga på följande sätt vad gäller ändringsarbeten:

- 1) Husägaren beslutar på basis av de givna instruktionerna om bostadsrättshavaren får göra de ändringsarbeten han presenterar. När man godkänner ändringsarbeten, måste man ta i beaktande om arbetet försämrar boendekvaliteten för följande innehavare. Bostadsrättsbolaget ska inte heller förbinda sig att ersätta ändringsarbetet till ett högre pris än vad som anses vara lämpligt.
- 2) De ändringsarbeten som blivit godkända och som bostadsrättshavaren låtit utföra, skrivs upp på en blankett som läggs som bilaga till avtalet. Man skriver upp tidpunkten för ändringsarbetet, arbetets innehåll samt ändringsarbetets värde, på vilket husägaren sedan räknar ut eventuell ersättning.
- 3) Bostadsrättshavaren informeras om dessa nämnda instruktioner angående utförande och ersättning av ändringsarbeten. Framför allt bör han veta att:
 - A) om han senare vill kräva ersättning för de ändringsarbeten han gör, bör han på förhand komma överens om detta med husägaren och
 - B) att den ersättning som betalas vid överlåtandet baserar sig på värdet av ändringsarbetet vid tidpunkten för överlåtandet, det ursprungliga priset ersätts inte.
- 4) När bostadsrättshavaren vill överlåta bostadsrätten räknar husägaren ut ersättningen enligt de principer som finns nämnda här. Ersättningen är högst 50 euro/m²/bostadsrätt. Nedan redogörs för avskrivningstiderna som Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab tillämpar. Husägaren presenterar en utredning om överlåtelsepriset för kommunen, som slutgiltigt fastställer priset.
- 5) Vid tvist beslutar kommunen om den ersättning som skall betalas för ändringsarbetena.

Vasa, 4.10.2017

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab
Styrelsen

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab Avskrivningstider för ändringsarbeten i bostadsrättsbostäder från och med 1.1.2018 (tidigare kontrakt, fråga Vasa Bostadsrätt)

15 år:

- parkett
- laminat
- garderob i hallen, fasta skåp, spegel dörrar
- klinker, köks/badrumskakel
- balkonginglasningar

5 år:

- vitvaror
- persienner
- säkerhetslås
- balkongplattor
- duschväggar- eller skåpet
- terrassens staket
- extra nyckeln

Vasa, 4.10.2017

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab
Styrelsen

SPECIFIKATION AV ÄNDRINGSARBETE

Objekt och lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättens innehavare: _____

Telefon: _____

ÄNDRINGSARBETEN OCH DERAS KOSTNADER:

<i>Invånaren fyller i</i>	<i>Husägaren fyller i</i>
ÄNDRINGSARBETE	KOD

Godkänns, men tas ej i beaktande vid senare uträkning av bostadsrättsavgiften	Kod 1
Godkänns och tas i beaktande vid senare uträkning av bostadsrättsavgiften	Kod 2
Godkänns inte	Kod 3

BILAGOR: Ritning _____ st
Utredning över byggsättet _____ st
Offert _____ st
Övriga _____ st

UNDERSKRIFT OCH DATUM:

_____. _____. 20____ _____. _____. 20____

Bostadsrättens innehavare

Husägaren

Husägaren fyller i

VILLKOR FÖR ÄNDRINGSARBETEN:

Högsta godkända ersättningssumman är 50 euro/m²/bostadsrätt när man räknar ihop alla utförda förbättringar för bostadsrätten i fråga.

Mindre än 1000 € anskaffningsvärdig individuell tilläggsutrustning berättigar inte till ersättning förutom persienner som har integreras.

Diskmaskiner beaktas inte som värdeförbättrande anskaffning.