Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat vid Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad förklarar hon varannan vecka juridiska ord och begrepp samt svarar på läsarnas frågor om juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.

Om att renovera bostadsrättslägenhet

Hej!
Vi har köpt en bostadsrättslägenhet i en äldre fastighet som är ett renoveringsobjekt. Eftersom lägenheten inte har renoverats på 50 år finns det stort behov att göra omfattande renoveringar i badrum, kök och ytskikt. Vi vill även ta ned en bärande vägg och en utredning har genomförts av en konstruktör som beräknat bärighet. Vi har ansökt om tillstånd att renovera, men styrelsen har sagt nej. Kan styrelsen verkligen vägra att ge oss tillstånd för vår renovering av lägenheten som var jättedyr?

Med vänliga hälsningar,
Emma och Daniel

Hej,
Vilken tråkig situation ni hamnat i. Förhållandena mellan en bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningen regleras i *bostadsrättslagen* och bostadsrättsföreningens *stadgar*. I första hand bör ni läsa föreningens stadgar för att undersöka vad som gäller i er förening.

Till skillnad från en ägarlägenhet, där innehavaren äger lägenheten, medför ett innehav av en bostadsrätt inte på samma sätt någon direkt äganderätt till själva lägenheten. Att inneha en bostadsrätt innebär istället att du som medlem *äger en andel i bostadsrättsföreningen* och att du har *nyttjanderätt* till en lägenhet, det vill säga rätt att bo och använda lägenheten. Med nyttjanderätten följer skyldighet att betala en månatlig avgift till föreningen.

Eftersom det är föreningen som äger byggnaden och medlemmen har nyttjanderätt till en viss lägenhet finns det regler avseende ansvarsfördelningen för lägenheterna. Som huvudregel har bostadsrättsföreningen ansvar för det *yttre underhållet* av lägenheten. Det yttre underhållet innefattar bland annat avloppsstamledningar, vattendragning som inte är synlig i lägenheten, fasaden, gemensamma utrymmen och taket. Kostnaden för de åtgärder som krävs för yttre underhåll av byggnaden ansvarar därmed föreningen för.

Medlemmen ansvarar normalt för det *inre underhållet* av bostadsrätten. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ska hålla bland annat golv, väggar, tak, innerdörrar, diskmaskin, spis med mera i gott skick. Det är möjligt att genom stadgarna precisera och begränsa det ansvaret. I vissa fall finns en gränsdragningslista där ansvaret för föreningen respektive medlemmen tydligt framgår. Det är däremot inte möjligt att utvidga bostadsrättsinnehavarens ansvar till att omfatta även sådant utanför lägenheten.

Trots att det inre underhållet för lägenheten åvilar bostadsrättsinnehavaren krävs i vissa fall bostadsrättsföreningens *tillstånd* innan renovering av en lägenhet påbörjas. Tillstånd lämnas av styrelsen i föreningen. Tillstånd krävs vid ingrepp i bärande konstruktion, däribland rivning av bärande väggar samt ändringar i ledningar för avlopp och vatten. Exempelvis kräver en förflyttning eller installation av våtutrymmen och kök styrelsens tillstånd. Däremot krävs inte tillstånd för enklare åtgärder såsom tapetsering, golvläggning, ytskiktsrenovering och byte av vitvaror, det vill säga inre underhåll.

För de åtgärder som kräver tillstånd kan styrelsen neka tillstånd om åtgärden kan vara till *påtaglig skada eller olägenhet* för föreningen. Vad som avses med påtaglig skada eller olägenhet för föreningen är till exempel stora förändringar av planlösningen som medför att bostadsrätten kan bli svår att avyttra i framtiden, även om detta främst drabbar bostadsrättsinnehavaren själv. Vidare kan förändringar i lägenheten som står i strid med bostadsrättsföreningens stadgar omfattas av tillståndsplikten, exempelvis borttagande av visst hjälpmedel eller inredning som enligt stadgar eller byggregler ska finnas i varje lägenhet. Även om åtgärden innebär en väsentlig förändring av lägenheten krävs objektiva skäl för styrelsen att inte lämna tillstånd.

I det fall föreningen vägrar att ge tillstånd till en åtgärd kan bostadsrättsinnehavaren vända sig till allmän domstol för att få frågan prövad. I *rättsfallet* RH 2019:41 var det fråga om tillstånd för ingrepp i bärande vägg. Domstolen uttalade att det är bostadsrättsinnehavaren som ska lägga fram underlag för att en tillräckligt noggrann tillståndsprövning ska kunna göras. Därefter är det föreningen som ska visa att åtgärden kan medföra påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. I rättsfallet var dock utredningen om konsekvenserna av ingreppet i den bärande väggen inte tillräcklig, varför bostadsrättsinnehavarna inte fick tillstånd till åtgärden.

Sammanfattningsvis måste ni ta fram underlag, såsom ritningar och beräkningar, som visar att era planerade åtgärder inte kan vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Därefter ska styrelsen meddela ett beslut i frågan om tillstånd. Om ni tycker beslutet är felaktigt kan ni ansöka om att tingsrätten ska fastställa att tillstånd ska meddelas till er planerade renovering.

För dig som funderar på att köpa en bostadsrättslägenhet som du tänker bygga om, bör du innan köpet överväga att kontakta bostadsrättsföreningen. I sådant fall bör ritningar och beräkningar tas fram, varvid du kan fråga om tillstånd kommer lämnas för renoveringen om du köper bostadsrätten. Det är inte säkert att styrelsen vill lämna besked innan du är medlem, men är det ett renoveringsobjekt du funderar på att köpa är det bra att veta att det är osäkert om du får tillstånd att renovera, *innan* du undertecknar köpekontraktet.

Jag avslutar med ett citat från Winston Churchill. *”Vi skapar vårt hem och därefter skapar hemmet oss.”*

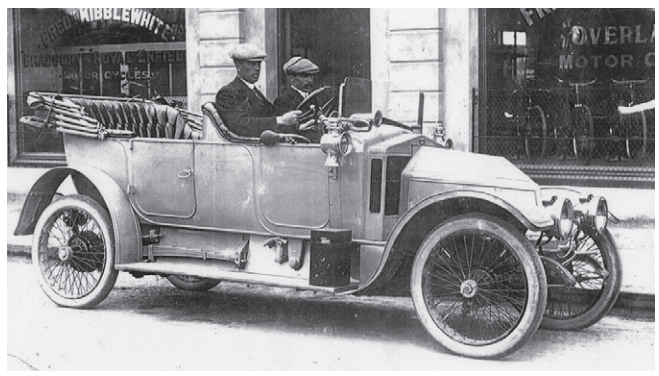
AGNETA GUSTAFSSON
Advokat,
Advokatbyrån Nywa

Har du en fråga? Skriv till Agneta!
Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nywa.nu.

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.

Bilar från A till Ö

Varför heter bilarna som de gör? Umeås största bil- och språknörd, Fredrik Andersson, söker svar på denna och andra frågor i en faktafylld artikelserie om gamla och nya bilar.



Siddeley-Deasy-bil från 1908.

H. H. P. Deasy.

Deasy – Éire-efternamn blev brittiskt bilmärke

När länder koloniserats har det ofta varit de nya herrarna som bestämt hur namnen i det annekterade området ska skrivas. Många gånger har det helt enkelt handlat om att stava som namnen lät i kolonisatörens öron – och ibland har dessa öron inte ens hört rätt. I våra trakter har samiska namn blivit försvenskade och förvanskade. Ungefär likadant var det när engelsmännen kom till Irland.

Innan engelsmännen kom dit talades iriska på Irland (eller *Éire*, som landet heter på iriska). Detta keltiska språk talas visserligen fortfarande här och där på den irländska landsbygden men nu av en mycket liten del av befolkningen.

Språket skrivs med det latinska alfabetet, men för folk som är vana vid exempelvis germanska språk som svenska eller engelska är det svårt att förstå hur de iriska orden ska uttalas. Eftersom irländska vägskyltar alltid visar både det iriska och det engelska namnet kan man konstatera att det engelska namnet vanligen inte är någon översättning utan ofta bara ett försök att återge det iriska ortnamnets uttal på ett sätt som är greppbart för engelsktalande. Många gånger har man inte ens försökt transkribera orden ”ljud för ljud” utan bara stoppat in engelska morfem som påminner om uttalet av det iriska namnet. När dessa orddelar inte har något som helst samband med de ursprungliga morfem som exempelvis beskrev naturen på platsen kan resultatet bli absurt. I ett närmast desperat försök att matcha uttalet av namnet med bekanta ord har de engelsktalande förvandlat namnet på bergskedjan *Cnoc Mhaoldomhnaigh* till *Knockmealdown* (iriskans *cnoc* betyder ”kulle” och vad den senare delen av det iriska namnet betyder finns det flera olika förklaringar till – ingen av dem har dock det allra minsta att göra med att slå ner någon måltid).

Enklare på engelska

Ungefär samma öde som ortnamnen har många irländska personnamn mött. Det som vi uppfattar som ”typiskt irländska” namn är ju anglifierade former av de ursprungliga namnen. *Cinnéididh* eller *Cinnéidigh* blev *Kennedy* och *Murchadh* eller *Murchaidh* blev *Murphy*. Det ska dock sägas att förvanskningen inte behövde bero på att kolonialmakten kom och dikterade hur enskilda namn skulle stavas. Ofta kan förändringen förklaras med att de irländare som bar namnet insåg att allt skulle bli så mycket enklare om de bara anpassade stavningen – och kanske även uttalet – av sitt namn till något som den engelsktalande överheten skulle ha lättare att ta till sig.

På södra Irland fanns släktnamnet *Déiseach* – som förvandlades till *Deasy*. Att hans förfäder ändrat stavningen av sitt namn på detta sätt medförde att juristen och politikern Rickard Deasy (1812-1883) alltså hette *Deasy* och inte *Déiseach*. Denne Deasy är mest känd för att ha varit med och drivit igenom den lagändring som 1860 stärkte de irländska jordbruksarrendatorernas ställning i förhållande till jordägarna. Lagen – som på grund av just Rickard Deasy kallas Deasy Land Act – föreskrev bland annat att det skulle finnas skriftliga arrendeavtal och att arrendena skulle betalas med pengar. Betalning *in natura*, till exempel att arrendatorn tvingades utföra tjänster åt jordägaren, avskaffades. Detta var förstås en viktig reform, men anledningen till att Rickard Deasy nämns i denna spalt är framför allt att han var far till Henry Hugh Peter Deasy.

Resa som reklam

Henry Hugh Peter Deasy (1866–1947) föddes i Dublin. Han var officer i den brittiska armén, bland annat i Indien. År 1897 avslutade han sin militära karriär men blev kvar i Asien i två år. Han skrev om Tibet och den kinesiska delen av Turkestan. För sina upptäcktsresor i Himalaya fick han medalj från det brittiska Royal Geographical Society (”kungliga geografiska sällskapet”). År 1903 började han samarbeta med det franska bilmärket Rochet-Schneider. För att göra reklam för märket skulle han köra en Rochet-Schneider från London till Moskva. Han grundade också ett bolag som skulle importera Rochet-Schneider-bilar till Storbritannien.

År 1906 startade Deasy ett eget biltillverkningsföretag och började i en fabrik i Coventry producera bilmärket Deasy. Tillverkningen skedde i samma fabrik som tidigare hade byggt bilmärket Iden. Tilltagande samarbetssvårigheter mellan H. H. P. Deasy och företagets chefskonstruktör Edmund W. Lewis ledde dock till att Deasy 1908 drog sig tillbaka från det företag som bar hans namn. Han efterträddes 1910 av John Davenport Siddeley, vilket ledde till att bilmärkets namn 1912 ändrades till Siddeley-Deasy.

FREDRIK ANDERSSON
Bil- och språkfantast