

handlas för lättvindigt, och en del föreningar vill ha in så mycket pengar som möjligt.

Men föreningen måste tänka på att själva försäljningen är en engångssumma, och att det är avgiften man sen får in för all framtid som är den viktigaste intäkten.

Ur ett fastighetsförvaltande perspektiv är vindsombyggnaden en förädling av fastigheten.

Regler saknas

Det svåra är att det egentligen inte finns något riktigt regelverk. Bygglagen säger att man inte får förvansa en fastighet, och det är förstås en tolkningsfråga.

Det som blir problem är oftast kupor, fönster och terrasser som inte följer bygglovet.

Det kan även bli akustiska pro-

blem när entreprenörer byggt med för dåligt bjälklag, och problem med tillgängligheten, eftersom det finns krav på handikappanpassning.

Brandkravet kommer också att skärpas.

Allt detta måste entreprenören vara kunnig inom.

Viteskrav på miljoner

Det är viktigt att gå igenom alla aspekter som kan uppstå vid en vindsombyggnad innan bygglovsansökan lämnas in.

Det visar bland annat de här två fallen i Stockholm, där det ena också gällde en "blåklassad" fastighet, med ett visst kulturhistoriskt värde.

Ett av byggloven beviljades för inredning av en vind till två lägenheter.

Samtidigt skedde vissa fasadförändringar mot gatan och en tillbyggnad mot gården

Besiktning.

Vid besiktningen efter ombyggnaden framkom dock flera avvikelser från bygglovet.

Taknocken ansågs för hög och terrassernas fönster samt takkuporna var för stora.

Stadsbyggnadsnämnden har förelagt bostadsrättsföreningen att erlagga ett vite om 1 miljon kronor om de inte bygger om enligt bygglovet inom ett år.

Föreningens ansvar

En av lägenhetsinnehavarna fråntogs sitt uppdrag som kvalitetsansvarig och både lägenhetsinnehavaren och föreningen har överklagat beslutet, men det avslogs.

Den enskilde lägenhetsinnehavaren hade inte någon talerätt, utan det är föreningen som står som ansvarig.

En annan förening i Stockholms innerstad har fått krav på hela 2 miljoner kronor efter en motsvarande besiktning.

De anses inte heller ha följt bygglovet. Båda tvisterna har nu pågått i flera år.

Goda råd

Arkitekt Svante Bengtsson ger några viktiga råd för att bygga säkrare.

-Anlita en konsult med dokumenterad erfarenhet från vindsbyggnationer

- Se till att ha heltäckande upplåtelseavtal upprättat av en erfaren advokat

- Ta fram ett eget bygglov på vindsinredningen så ni vet vad ni säljer.

- Sälj vinden - eller rättare sagt bostadsrätterna som ska upplåtas på vinden - till en erfaren entreprenör

- Var inte snål, det lönar sig i längden

- Samarbeta med byggfirman mot ett gemensamma mål

Olika standard behöver inte påverka insatser



Att vissa lägenheter har olika standard behöver inte påverka insatsernas storlek i en nybildad bostadsrättsförening. De insatser som fastställts av styrelsen kan bara ändras vid oskälighet eller om medlemmar behandlats olika, inte annars. Det menar Svea Hovrätt i en dom som gällde en tvist i samband med en ombildning till bostadsrätt i Helsingborg.

Besiktning

Föreningen består av tre hus byggda i slutet av 30-talet.

När hyresgästerna erbjöds köpa fastigheten framkom att bruksvärdeshyran i vissa lägenheter låg under genomsnittet på orten, varför styrelsen tyckte att man borde gå enbart efter boendeytan för att beräkna insatserna.

Men två medlemmar ansåg att de fick betala för mycket och stämde föreningen.

Deras lägenheter hade så mycket lägre standard, att en kraftig justering var nödvändig, menade de.

En kvinna, som fått en insats på 720.000 kronor, begärde en sänkning till 590.000 kr, medan hennes manlige granne kunde gå med på att betala 180.000 mot den i planen fastställda insatsen 300.000 kronor.

Rustat själva

Hyresnämnden gjorde en besiktning av lägenheterna, och höll med om att standarden var mycket lägre jämfört med andra bostäder i huset.

Men det berodde främst på att övriga boende själva hade renoverat och rustat upp innan ombildningen, som de fått kännedom om först långt senare.

Nämnden ansåg ändå, med tanke på att såväl kök som badrum i vissa fall hade byggts om till högsta klass, att föreningen borde tänka om och räkna in både bruksvärde och yta i vissa bostadsrätter.

Inget fel

Nya beräkningar visade då att avvikelserna för de klagande skulle bli 35.000 och 41.000 kronor, eller 5 respektive 14 procent för de 113 och 42 m² stora lägenheterna.

Därför ansåg hyresnämnden att föreningen borde korrigera insatsen åtminstone för den mindre lägenheten, eftersom avvikelserna var så pass stora.

Men Hyresnämnden påpekade också att "föreningen måste ha stor frihet att välja efter vilka principer insatsen ska fördelas. Att inte ta hänsyn till skillnader i standard är en ofta använd princip och i sig inte felaktig".

Föreningen gick trots detta med på att sänka avgiften i den mindre av de två lägenheterna.

Målet överklagades till Svea Hovrätt, som dock inte ändrade utslaget.



I Stockholm har kraven för ombyggnad av vindar nyligen lättats. Och visst blir det fint! Men det gäller att följa utfärdade bygglov. Bäst är att gå igenom allt noga innan bygget sätter igång och t.ex. inte låta enskilda medlemmar bygga i egen regi. Foto:Åke E:son Lindman

BYGGA om VINDEN?



Det gäller att tänka efter före vid en större ombyggnad av vinden. Bilden ovan visar ett exempel, som ur det här perspektivet inte ser alltför avskräckande ut. Trots det har bl.a. de nya takkuporna svarlistats av Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, som med hot om böter på en miljon kronor måste byggas om enligt utfärdat bygglov. En annan förening i city hotas på motsvarande sätt av böter på dubbla summan, 2 miljoner kronor, även det efter en alltför avvikande ombyggnad av vinden.

...undvik risk för böter

Text: GUNILLA KRUSE Foto: HANS HEDBERG

Många bostadsrättsföreningar vill förädla sin fastighet genom att bygga om vinden till bostäder.

Det ger ett engångstillskott i kassan vid försäljning, och nya stadiga månadsavgifter.

Men flera föreningar har fått problem, vissa med viteskrav på miljoner, för felaktiga ombyggnader som inte anses följa bygglovet.

Entreprenören

– Det bästa sättet att göra en vind-sombyggnad är att ha en välrenommerad, erfaren entreprenör, även om det kostar mer, säger Svante Bengtsson, arkitekt på A1 Arkitekter i Stockholm, som är expert på ämnet.

Han poängterar att föreningen

inte får vara girig och anlita en billig men okunnig entreprenör som inte klarar av ett så svårt projekt.

Då händer det att hantverkare börjar avvika från bygglovet när de stöter på problem, som alltid uppstår efter hand.

För det är svårt att bygga om vindar. Det är ett av de största ingreppen man kan göra i ett hus.

Arbetet innefattar det mesta av husets funktioner, som ventilation, skorstenar, hiss, el, värme, tak och trapphus.

– Glöm inte att det här är ett samarbetsprojekt med hantverkarna. De och föreningen måste mötas, och inte bli giriga och försöka suga ut varandra. Bli man osams har man ett stort problem, säger Svante Bengtsson.

Han rekommenderar att förening-

en säljer råvinden med ett bygglov till en erfaren entreprenör.

På så vis säkrar man intäkten till föreningen. Entreprenören vill förstås göra ett bra jobb för att i sin tur sälja den färdigbyggda bostadsrätten med vinst.

Konsultavtal

Innan föreningen säljer bör man anlita en konsult som gör en teknisk beskrivning, upprättar ett upplåtelseavtal med alla regler som behövs, och som hjälper till att skaffa bygglov.

I upplåtelseavtalet är det mycket viktigt att vara exakt med alla saker som tillträde, tider och omfattning av bygget.

Det ska vara klart var ansvaret börjar och slutar. Konsulten hjäl-

per också till med en analys av projektet och en anbudsförfrågan till entreprenörer.

Konsulten bör även förklara för alla medlemmarna i föreningen vad en sådan här ombyggnad innebär, att det kan vara en del besvär under tiden, men att det är en investering i längden.

– Det är viktigt att föreningen gör en sån här sak med öppna ögon. Att alla medlemmar förstår att de kan få stå ut med damm och oväsen en tid för att få den inkomst det sedan blir, med kanske en avgiftssänkning till och med, säger Svante Bengtsson.

Styrelsens ansvar

Men han är oroad över hur mycket okunskap han möter hos bo-

stadsrättsinnehavare och styrelser. Det är föreningen som är ägare till vinden och inte en privatperson. Många har fortfarande inte förstått att en bostadsrätt är en rätt att bo i föreningens fastighet.

Bygger man om vinden som privatperson så bygger man den alltså för föreningen.

Bostadsrättsföreningen måste vara väldigt noga eftersom det är de som övertar ansvaret.

En vind på 250 kvadratmeter kan vara ett projekt på 10 miljoner, så det är inga små affärer det handlar om.

– En vind-sombyggnad är ett stort ekonomiskt åtagande. De flesta styrelser som jag har stött på tar alldeles för lätt på det här, säger Svante Bengtsson.

Han menar att frågan ofta be-