

Öppen planlösning – då gäller det att se upp!

Öppen planlösning är en trend som håller i sig, vilket återspeglas i mäklarnas annonser. Särskilt mellan kök och vardagsrum vill många riva väggarna. Men det gäller att se upp. Rivning av innerväggar kan orsaka svåra skador på fastigheten. Texter Susanna Kumlien



”Öppen planlösning” är ett försäljningsargument som antas öka värdet på en bostadsrätt. Men se upp! Ombyggnader som innebär rivning av väggar kan orsaka skador på fastigheten. Att återställa väggar och bärande bjälklag innebär mycket arbete och stora kostnader.

ATT MAN INTE FÅR RIVA BÄRANDE väggar känner de flesta till. Men det är inte alltid konstruktionsritningar och tekniska beskrivningar ger en rättvisande bild. I en rapport från Boverket (*Så mår våra hus*, 2009) konstateras att ritningar saknas eller stämmer dåligt för 40 procent av fastigheterna i Sverige och att tekniska beskrivningar saknas eller är ofullständiga för nästan 50 procent.

I många styrelser saknas den byggnadstekniska kompetens som krävs för att göra bedömningar av sådant som belastning på bärande bjälklag för en riven vägg. Många gånger finns inte heller juridisk kunskap. Den enskilde kanske tror att det räcker med föreningens tillstånd för att börja riva.

– Det här är ett stort och växande problem som jag har sett i flera fastigheter, säger Nadja von Kantzow som är teknisk fastighetsförvaltare hos JWN Fastighetsutveckling AB.

– Många tror faktiskt också att det är ok att helt utan styrelsens tillåtelse riva vad de själva anser vara en icke bärande vägg. De har knackat i väggen och på så vis tyckt sig konstatera att den inte är bärande, eller en mäklare har sagt att ”här finns möjlighet till öppen planlösning”.

Nadja von Kantzow brukar därför rekommendera styrelser att skriva ett särskilt ombyggnadsavtal med den lägenhetsinnehavare som vill renovera eller göra ombyggnader. I avtalet klargörs tydligt medlemmets ansvar.

– Sådant kan annars vara krångligt att reda ut i efterhand, framför allt om lägenheten har hunnit säljas.

INTE BARA MÄKLARE UTAN ÄVEN arkitekter saknar ofta tillräcklig teknisk kompetens, menar konstruktören och byggingenjören Kjell Fridlund, som tycker sig se ökande problem med rivna väggar de senaste 20 åren.

– Dels lyftes den byggtkniska delen ut ur arkitektutbildningen redan på 60-talet, dels tog man bort kravet på bygginspektörer 1994. Följden har blivit ombyggnader som orsakar problem, särskilt i äldre hus. De bärande bjälklagen i hus byggda före 1960 är gjorda på ett annat sätt än i moderna hus. Jag har sett flera fall där så stora sättningar har uppstått att det finns risk för ras.

Grannen rev -



DET VAR NÄRA ÖGAT ATT ERIKS lägenhet hade rasat. Han var nyinvald i bostadsrättsföreningens styrelse när en ny granne flyttade in i våningen under. Grannen lämnade en lapp till styrelsen om att han tänkte bygga om i sin lägenhet.

– Han skulle sänka taket och slå ut väggar för att få öppen planlösning och sa att väggarna inte såg ut att vara bärande, berättar Erik, som vill vara anonym.

Föreningens tekniske förvaltare anlidade en arkitekt som intygade att det inte var någon fara med att riva väggarna.

Den nye grannen fick styrelsens tillstånd till ändringarna. I efterhand tycker Erik att styrelsen var undfallande.

– Vi gjorde bedömningen att bostadsrättsinnehavaren hade rätt att ändra i sin lägenhet. Arkitekten hade tillstyrkt, och eftersom det

inte stod i konstruktionsritningarna att det var bärande väggar, gav vi grönt ljus.

Men grannen rev fler väggar än vad som var sagt. Erik märkte snart att golven i hans vardagsrum och sovrum började svaja. Han fick styrelsens medgivande att anlita en konstruktör som kom och gjorde en besiktning.

– Konstruktören kom snart fram till att de rivna väggarna hos grannen under hade inneburit snedbelastning på bjälklagen. Mitt golv hade fem centimeters avvikelser. Hela huset hade fått ”skolios” - snedbelastning i den bärande konstruktionen. Även om väggarna inte var utmärkta som bärande, var de tydligen stöttande på något sätt.

Styrelsen utfärdade omedelbart byggstopp för grannen, som istället fick uppföra nya väggar. Kostnaderna för återställandet delades

– då sviktade golvet



Kristina har kunnat konstatera att hennes egen hemförsäkring inte täcker kostnaderna för utrymning och andra tilläggskostnader och att inte heller fastighetens försäkring täcker upp.

– Jag hade önskat att styrelsen och förvaltningen hade lyft luren till byggnadskontoret. Alla stora kostnader och besvär för lägenhetsinnehavarna hade då kunnat undvikas. Jag hoppas också att ansvarsfrågan utreds juridiskt för att om möjligt minska kostnaderna för föreningen.

EN SOM REAGERAT PÅ konsekvenserna av rivna väggar är arkitekten Ola Andersson på A1 Arkitekter. I december förra året berättade han i en artikel i Svenska Dagbladet att han fått kännedom om en fastighet i Stockholm som varit på vippen att kollapsa. En bärande vägg hade slagits ut och våningsplanet ovanför hade sjunkit ner med över två decimeter.

– Det har väl inte hänt ännu att hus rasat ihop, men det är bara en tidsfråga. Folk bilar och river väggar utan att veta vad de gör och utan att inse att de gör det på eget ansvar. Föreningens tillstånd innebär inte att den som river undantas från sitt byggherreansvar.

KATARINA NILSSON ÄR ANSVARIG för arkitektur- och professionsfrågor hos Sveriges Arkitekter.

– Det är inte alls säkert att man som arkitekt blir inblandad i sådana här uppdrag. Men vid inredningsuppdrag förekommer det att man river väggar, och en arkitekt ska kunna göra en principiell bedömning. Om ritningar och tekniska beskrivningar saknas eller är ofullständiga, bör man anlita en byggnadsingenjör eller konstruktör för besiktning och bärighetsberäkningar.

Den populära trenden med öppna planlösningar, särskilt mellan kök och vardagsrum, tror hon kan ha historiska förklaringar.

– Min ryggmärgskänsla är att öppna planlösningar är en trend som håller i sig. Köket är viktigt i svenska bostäder, i Sverige är det ett umgängesrum. Det i sin tur går tillbaka på bondesamhället, där köket ofta var det rum där man umgicks eftersom det var uppvärmt. Under funktionalismen byggdes långsmala kök med avgränsade matrum. Nu vill många ha en köksö i en öppen planlösning istället. ►

mellan grannen, Erik och föreningen.

Erik tycker att enskilda lägenhetsinnehavare tar sig alldeles för stora friheter. Det verkar som om många tycker att de kan riva väggar och bygga om som de vill i sina bostadsrätter.

– Jag har en bekant som inte kunde flytta in i sin nyköpta bostadsrätt på grund av öppen planlösning. Väggar hade rivits på ett sätt som gjorde att det fanns risk för ras. Nu bor han på hotell på föreningens bekostnad medan väggarna återställs.

KRISTINA ÖSTERVALL har fått sprickor i väggen och ett golv som lutar och svajar.

– Jag tog hit en besiktningssman som konstaterade en lutning på 45 millimeter och skador i väggen mellan kök och vardagsrum. Nu måste väggen tas ner, det ska sättas upp en ny

balk och byggas en ny vägg.

Bakgrunden till sättningarna är att Kristinas grannar på våningsplan ett, två och fem har tagit bort en mellanvägg som är utmärkt som ”sekundärt bärande” i konstruktionsritningarna.

– Jag skrev en förfrågan till byggnadskontoret och fick muntligt besked om att detta måste åtgärdas snarast. Föreningen ska göra en åtgärdsplan. Sättningarna i huset är så allvarliga att lägenheter kan behöva utrymmas. Att återställa kommer att bli dyrbart för vår bostadsrättsförening och alla i föreningen drabbas ekonomiskt.



Det gäller att hålla isär lagarna

För den som vill göra ombyggnader i sin lägenhet finns två typer av lagstiftning att ta hänsyn till. Den civilrättsliga delen reglerar ansvar och skyldigheter mellan bostadsrättsinnehavare och förening. Den allmänrättsliga delen reglerar vilka skyldigheter man har som byggherre.

ADVOKAT JOAKIM GRÖNWALL arbetar med bostadsrättsfrågor på Delta Advokatbyrå. Han menar att det är viktigt att man inte blandar ihop de olika lagstiftningarna. Den som har gjort en anmälan eller har bygglov behöver fortfarande föreningens tillstånd.

– Föreningen ansvarar för fastigheten, den enskilde lägenhetsinnehavaren för lägenheten. Om det utförs arbeten i en lägenhet som leder till skador på fastigheten, kan det vara fråga om vårdslöshet. Om rivningen orsakar skada på föreningens fastighet eller annans lägenhet, kan den ansvarige stämmas och sedan dömas till skadestånd.

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN FÖRETRÄDDE Joakim Grönwall en bostadsrättsförening som blivit stämd av en bostadsrättshavare på grund av en annan bostadsrättshavares byggnation.

– Det var en komplicerad situation som ledde till en förlikning.

Generellt måste ett orsakssamband kunna styrkas.

– Det är vad som på juristspråk kallas ”adekvat kausabilitet”. Att styrka orsakssambandet innebär bland annat att det måste kunna uteslutas att det inte var vägbygget utanför eller andra arbeten i fastigheten

som orsakade skadan.

YVONNE SVENSSON ÄR JURIST på Boverkets enhet för planering och bygglov.

– Om en åtgärd påverkar byggnadens bärande delar, ska det göras en anmälan till kommunen oavsett vem som gör ändringen. Det krävs också ett samrådsmöte mellan byggherren och kommunens byggnads- eller stadsbyggnadskontor, säger hon.

När det gäller lagstiftningen är det viktigt att skilja på samhälleliga krav och civilrättsliga, poängterar Yvonne Svensson.

– Om jag förfogar över lägenheten och kan ändra i den är en civilrättslig fråga. Där har Boverket inga synpunkter. Däremot finns en allmän lagstiftning som reglerar byggnadstekniska krav. Båda är lagar och båda gäller parallellt.

Det är den som gör jobbet eller uppdrar



åt någon att göra det (dvs bostadsrättsinnehavaren i det här sammanhanget) som har byggherreansvaret.

– Det innebär att man kan vara skyldig att göra en anmälan även om man fått föreningens tillstånd, säger Yvonne Svensson och hänvisar till förordningen som hör till PBL (Plan- och Bygglagen) 2011:338, 6 kap 5 paragraf: ”Anmälan ska göras om ändringen innebär att bärande delar berörs”.

Lagar, förordningar och regler

Flera lagar, förordningar och regler gäller för den som vill bygga om.

● Vad som är styrelsens (föreningens) respektive lägenhetsinnehavarens (medlemmens) ansvar regleras i Bostadsrättslagen.

● Samhällets synpunkter på bärkraftighet hos fastigheter finns i PBL – Plan och- Bygglagen – och dess förordningar samt i Boverkets rekommendationer.

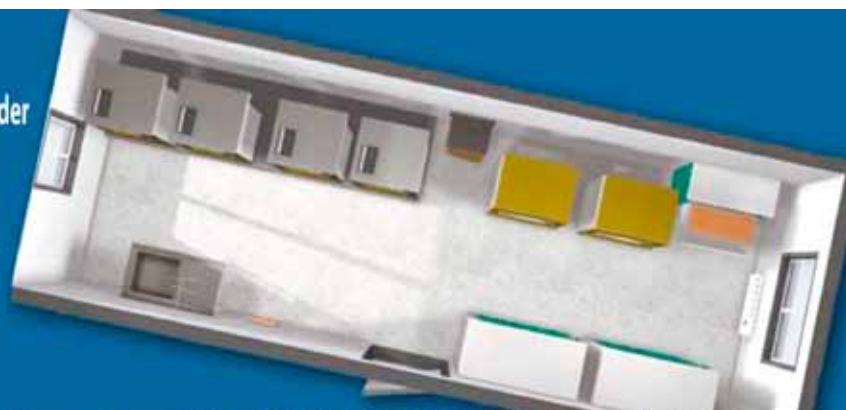
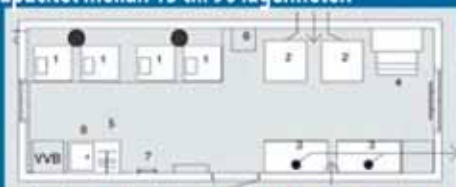
● Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild medlem fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta honom/henne från byggherreansvaret.

● I byggherreansvaret ingår att göra en anmälan (det som i gamla PBL kallades byggnämnan), att upprätta en kontrollplan och att utse en kontrollansvarig (det som i gamla PBL kallades kvalitetsansvarig). Ett byggsamråd ska ske med kommu-

Hyr mobila tvättbodar!

Smidig och mobil dubbel tvättbod för tvättbehov under ombyggnader eller liknande.

Kapacitet mellan 15 till 90 lägenheter.



Stockholms Tvättentreprenör HB • Box 5050 • 141 05 Kungens Kurva • Tel/fax 08-881988 • Mobil 0706-886220 • www.tvattboden.se



Respekt och kompetens saknas

GÖRAN COLLERT HAR lång och gedigen erfarenhet av styrelsearbete och sitter själv i styrelsen för ett par bostadsrättsföreningar.



– Respekten för bärande konstruktioner är tyvärr inte alltid så stor.

Oftast saknas kompetens hos den enskilde lägenhetsinnehavaren att kunna avgöra vilka konsekvenser som är förenade med olika ingrepp. Ivern för öppna planlösningar kan ställa till stora problem för såväl enskilda lägenhetsinnehavare som för föreningen.



nens byggnadskontor. Kontakta kommunen för mer information.

Här är tips på lagutrymmen, regler och förordningar som är bra att känna till:

● Boverkets ändringsråd - BÄR

När man ändrar en byggnad ska man uppfylla ett antal tekniska krav som finns i bygglagstiftningen. Hänsyn ska tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Den del som ändras ska uppfylla kraven enligt byggreglerna vid nybyggnad. I vissa fall kan den som bygger om bli tvungen att göra så kallade följdändringar.

För ändringar och ombyggnader har Boverket

givit ut allmänna råd som heter BÄR (Boverkets ändringsråd) som finns att ladda ner på Boverkets hemsida mot en mindre avgift. I enskilda fall är det byggnadsnämnden i din kommun som kan ge råd och upplysningar om vad som gäller.

● Varsamhetskraven

Alla ändringar av byggnader ska utföras varsamt så att byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. En byggnad som är särskilt värdefull från någon av dessa synpunkter får inte förvanskas. Varsamhetskraven finns i 3 kap 10–12 § i plan- och bygglagen.

● Plan- och Bygglagen (PBL)

Från och med den 2 maj i år har vi en ny Plan- och Bygglag. PBL är i första hand tillämplig för nybyggnationer, men förordningarna som hör till lagen innehåller bestämmelser om anmälan (det som förut kallades byggnmälan), kontrollplaner och kontrollansvariga (tidigare kvalitetsansvariga). Där finns också beskrivningar av tekniska egen-skapskrav på fastigheter.

Mer information om den nya lagen finns hos Boverket (www.boverket.se) och hos Riksdagen (www.riksdagen.se).

Så säger Bostadsrättslagen, se www.bobattre.se

6 tips till styrelsen

Göran Collerts tips och råd

1. Föreningen ska värda de ekonomiska värdena.

Felaktiga ingrepp kan bli kostsamma att åtgärda i efterhand.

2. När det gäller bärande väggar är det en självklarhet att de inte får rivas. Däremot är "väsentlig förändring", som det står i lagtexten, en mer glidande formulering. För att fastställa vilka förändringar som kan vara väsentliga behöver man anlita fackkunniga experter.

3. Anlita duktiga förvaltare och konstruktörer! En bra teknisk förvaltare är guld värd. Beträkta denne som motsvarigheten till en vd.

4. Det kan hända att styrelsen hamnar i en situation där olika experter har olika uppfattningar. Exempelvis där medlemmens expert hävdar en sak och föreningens en annan. Då får man göra en bedömning i varje enskilt fall. Stadsbyggnadskontoret eller kommunens byggnadsnämnd är bra samtalspartner.

5. Tala med varandra! Var beredd på att lägga ner tid på styrelsearbetet!

6. Inför ordningsregler i stadgarna om upplysningsplikt för medlemmarna. På så sätt förhindras att styrelsen saknar väsentlig information för att kunna göra en bedömning.



Genuin svensk kvalitet med många valmöjligheter!

Närmaste återförsäljare på www.hagakoket.se
Eller ring vårt objektcenter 08-446 62 45.



Vad får man egentligen

Stränga regler kring el

Den statliga myndigheten **Elsäkerhetsverket** utfärdar de föreskrifter som bestämmer vad man får göra själv när det gäller elarbeten. Här är bestämmelserna om vad du får göra själv och verkets råd om hur du ska göra det.

○ Byta propp/återställa automatsäkring

Om proppen går på nytt finns det ett fel som måste åtgärdas. Kontakta en elinstallatör om du inte själv kan hitta felet. Trasiga proppar ska slängas – försök aldrig reparera dem.

○ Byta glödlampor

Se till att den nya lampan inte har högre effekt än den som anges på armaturen. Var noga med att även följa övriga anvisningar som finns på armaturen. Det är speciellt viktigt när det gäller användningen av toppförsjälade lampor och halogenlampor.

○ Montering av skarvsladdar

Om du sätter ihop en skarvsladd som ska användas i ett jordat uttag, måste alla delar till skarvsladden vara i jordat utförande. Glöm inte att kontrollera att den grön-gula skyddsledaren verkligen sitter fast ordentligt på rätt ställe. Den får aldrig anslutas till annan anslutningskruv än den som är försedd med en jordsymbol.

○ Reparera och byta ut delar i trasiga skarv- och apparatsladdar

Om en sladd har gått av eller om isoleringen har skadats får du inte laga den. Däremot kan du kapa av den trasiga delen. Du får bara ersätta sladd, stickpropp och skarvuttag med samma slags materiel som tidigare. Det är generellt inte tillåtet att byta ut en ojordad stickpropp mot en jordad.

○ Byta fast installerade strömbrytare och vägguttag (högst 16 A)



Kontrollera att det är spänningslöst i strömbrytaren eller uttaget innan du börjar jobbet.

○ Ansluta och byta ut fast anslutna ljusarmaturer i torra utrymmen

Bryt spänningen och kontrollera att det verkligen är spänningslöst. Kontrollera att den armatur du sätter upp inte har några skador eller är trasig på något sätt. Var noga med att ansluta eventuell skyddsjord korrekt.

Följande får endast utföras av elinstallatör:

- Fasta installationer.
- Installation av golvvärme och värmekabel.
- Byte av ojordat mot jordat vägguttag.
- Byte av vanlig strömbrytare mot dimmer.
- Förläggning av kabel i mark.

Läs mer om vilka elarbeten du får och inte får göra själv i **Elsäkerhetspocketen** och i **ELSÄK-FS 2007:2** med ändringsföreskrift **ELSÄK-FS 2010:4**. Du hittar publikationerna i **Elsäkerhetsverkets publikationsshop**.

Behörighet

Verket utfärdar behörighet till elinstallatörer. Regler gällande behörighet finns i **ELSÄK-FS 2007:2** samt ändringsföreskrifterna **ELSÄK-FS 2010:4**. För att få en behörighet ställer **Elsäkerhetsverket** krav på utbildning och praktik inom elinstallationsområdet.

www.elsakerhetsverket.se

Tänk på att ...

... rätt kunskap och försiktighet är viktigt vid allt elarbete. Det mesta måste utföras av behörig elinstallatör, men en del arbeten får du utföra själv, om du har kunskap om hur du ska göra.

... lämna över jobbet till en elinstallatör om du är det minsta osäker. En felaktig hantering av el kan leda till brand och andra skador. Chansa aldrig, ett enda misstag kan få ödesdigra konsekvenser.

... stänga av elen innan du sätter igång, oavsett vilket slags elarbete som du ska utföra. Dra ur stickproppen om det är en apparat du tänker arbeta med. Rör elarbetet delar av den fasta installationen som takarmatur, vägguttag eller strömbrytare ska du avlägsna propparna eller slå av huvudströmbrytaren.

göra själv?

VVS: Försäkring styr

När det gäller VVS-installationer finns det inga lagar eller tvingande regler. Man får som lekman utföra vilka installationer som helst i bostaden. Men se upp – det kan bli riktigt dyrt i slutändan.

Man kan säga att det är försäkringsbolagens regler som styr. Kraven är att en VVS-installation ska vara fackmannamässigt utförd. Och om en lekmannautförd installation orsakar till exempel en vattenläcka, kan ju försäkringsbolaget konstatera att jobbet inte var fackmannamässigt utfört och därmed låta bli att betala ersättning.

– Man tar alltså en betydande risk om man gör jobbet själv och inte anlitar en auktoriserad installatör, säger Thomas Helmerson på Säker Vatten AB.

Säker Vatten är en branschorganisation som auktoriserar VVS-företag och montörer och som skapar de branschregler som medlemsföretagen följer. Ca hälften av alla VVS-företag och omkring 70 procent av alla montörer är anslutna och auktoriserade.

Thomas Helmerson tycker att bostadsrättsföreningar ska välja ut och rekommendera auktoriserade företag som medlemmarna sedan kan vända sig till.

– Då vet man att man får kunniga fackmän som utför jobbet.

Men om auktoriserad installatör kltantar till det – vad händer då?

– Vi har ett krav på alla våra medlemmar att de ska ha en ansvarsförsäkring som täcker eventuella skador, säger Thomas Helmerson.

Han råder också alla som går i badrumstankar eller planerar en stor köksombyggnad: Kolla föreningens framtidsplaner först. Ett stambyte ett par år efter renoveringen kan ju göra den helt onödig. ■



Auktorisation

För att ett företag ska ha rätt att kalla sig "Auktoriserat VVS-företag" och använda Säker Vatteninstallations särskilda logotyp ska företaget ha :

- undertecknat en avsiktsförklaring att följa branschreglerna
- anställd personal med dokumenterade kunskaper om gällande bygglagstiftning
- anställda VVS-montörer och arbetsledande personal med branschlegitimation
- en ansvarsförsäkring.

Endast auktoriserade VVS-företag med branschlegitimerad personal kan utfärda intyg om att VVS-installationen har skett enligt branschreglerna Säker Vatteninstallation.

www.sakervatten.se



Dags att ombilda?

Vi kan säga ja om banken säger nej

En del boende får nej av banken när de vill köpa sin lägenhet. Skälen kan vara betalningsanmärkningar, skulder eller att de har svårt att intyga en stadig och fast inkomst.

Låna upp till
100%
av insatsen

Vi på BlueStep gör en noggrann kreditbedömning, men för oss är den framtida återbetalningsförmågan viktigast. Det är därför vi kan säga ja till fler än banken.

Tipsa gärna fler boende om oss!

Grönt ljus för bolån till fler:

- ✓ Betalningsanmärkningar
- ✓ Saknar fast anställning
- ✓ Obetalda skulder
- ✓ Egen företagare
- ✓ Oregelbunden inkomst
- ✓ Saknar kredithistorik



Ring **0770-330 114**

www.bluestep.se



BlueStep
BOSTADSLÅN