



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2018-05-04
Stockholm

Mål nr
ÖH 8638-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2017-09-11 i ärende nr 1630-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Gräsanden

Ombud: Advokaten M.H.

Motpart

1. G.-M.J.

2. L.J.

Samma adress

Ombud för 1-2: jur.kand. S.T.

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrättens beslut, se nästa sida.

Dok.Id 1405994

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

1. Hovrätten avslår överklagandet.
2. Bostadsrättsföreningen Gräsanden ska ersätta G.-M.J. och L.J. för rättegångskostnader i hovrätten med 76 332 kr, varav 72 197 kr avser arvode till ombud, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Gräsanden (bostadsrättsföreningen) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

L.J. och G.-M.J. (bostadsrättshavarna) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

Bostadsrättsföreningen har vidhållit och utvecklat vad föreningen anförde i hyresnämnden och därutöver i huvudsak tillagt följande. Den åtgärd som ska prövas av hovrätten är den som framgår av beslutet från föreningsstämman, dvs. montering av en servicelucka på 30 cm x 30 cm. Av utredningen från ÅF Infrastructure AB framgår att det är nödvändigt att samtliga stamanslutningar utförs på plan 2, dvs. i bostadsrättshavarnas lägenhet och att det måste monteras en ny servicelucka på den befintliga slitsen i badrummet. Det är inte möjligt att renovera trycksatta ledningar genom relining. Samtliga medlemmar har rätt att rösta. Det föreligger alltså ingen jäv. Inom några år kommer även bostadsrättshavarnas badrum att renoveras. Nu aktuell åtgärd strider därför inte mot likabehandlingsprincipen. Det finns rostangrepp på stammarna på den del som ska bytas ut. Hela stammen behöver inte bytas ut. Det är inte påkallat att följa reglerna om säker vatteninstallation. Det finns redan en

inspektionslucka på den aktuella slitsen. Tätskiktet är därför redan brutet. Ytterligare en inspektionslucka innebär ingen försämring av tätskiktet.

Bostadsrättshavarna har vidhållit och utvecklat vad de anförde i hyresnämnden och därutöver i huvudsak tillagt följande. Det finns redan en inspektionslucka. Åtgärden innebär att våtrumsskyddet skadas och att badrummet måste göras om i sin helhet. Åtgärden omfattas inte av försäkringen eftersom tätskiktet bryts.

Bostadsrättsföreningen har inte presenterat något underlag som visar att stammarna behöver bytas. Byte av stammar kan ske på många olika sätt, bland annat genom relining. Vid bedömningen av om beslutet ska godkännas måste också beaktas att styrelsen är jävig och att beslutet strider mot likabehandlingsprincipen. Åtgärden strider mot gällande branschregler för säker vatteninstallation, bland annat eftersom inspektionsluckan inte monteras med tillräckligt avstånd från platsen för dusch. Inspektionsluckan måste vidare monteras på en höjd om 2,10 meter. Det är inte möjligt eftersom takhöjden är cirka 2,30 meter. Det går inte att genomföra ett stambyte genom en lucka på 30 cm x 30 cm. Om det finns rostangrepp på stammarna finns behov av att byta ut alla stammar och inte bara göra en partiell stamreovering.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Parterna har åberopat ny skriftlig bevisning i hovrätten. Vittnesförhör har på bostadsrättsföreningens begäran hållits med N.S.. På bostadsrättshavarnas begäran har hållits förhör under sanningsförsäkran med G.-M.J. och vittnesförhör med H.H.

Vid prövningen av om ett stämmobeslut ska godkännas enligt 9 kap. 17 § första stycket bostadsrättslagen ska hovrätten först ta ställning till om förändringen kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna.

Genom förhöret med H.H. och skriftlig bevisning har framgått att den aktuella åtgärden kan bryta mot gällande branschregler avseende säker vatteninstallation. Bland annat har framkommit att det krävs att serviceluckan monteras på viss höjd vilket inte synes möjligt eftersom höjden i badrummet enligt

bostadsrättshavarna inte är tillräcklig. Det går inte heller att bortse från bostadsrättshavarnas uppgift om att det inte är förenligt med branschregler att montera serviceluckan eftersom tätskiktet bryts. G.-M.J. har vidare, oemotsagd, berättat att försäkringen inte täcker eventuella skador med anledning av åtgärden eftersom tätskiktet bryts. Bostadsrättsföreningen har inte lagt fram någon utredning som motsäger uppgiften att åtgärden strider mot gällande branschregler. Det har alltså inte framkommit annat än att åtgärden inte är förenlig med branschregler och att ingreppet inte täcks av bostadsrättshavarnas försäkring. Det som har framgått innebär en försämring av lägenheten. Försämringen är av sådan art att förändringen inte kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna.

Det innebär att stämmobeslutet enligt 9 kap. 17 § första stycket bostadsrättslagen endast kan godkännas om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavarna.

Genom förhöret med N.S. har framkommit att det är nödvändigt att gå via bostadsrättshavarnas badrumsvägg om det ska genomföras en partiell stamreovering på det sätt som bostadsrättsföreningen har tänkt. Det har dock även av förhöret med honom, liksom med H.H., framgått att den aktuella åtgärden inte är tillräcklig för att syftet med den ska uppnås. Det är därmed inte rimligt att bostadsrättshavarna ska behöva acceptera att åtgärden vidtas. Förändringen är därför redan av det skälet oskälig mot bostadsrättshavarna. Överklagandet ska alltså avslås.

Vid denna utgång ska bostadsrättsföreningen ersätta bostadsrättshavarnas rättegångskostnader i hovrätten. Begärd ersättning är skälig.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Hanna Carysdotter, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

**Nämnden**

Hyresrådet Hans G Johansson (Ordförande) samt ledamöterna Fredrik Alpin och Erika P Björkdahl

Protokollförare

Handläggare Ligia Larsson

Plats för sammanträde

Uppsala tingsrätt

Fastighet/Adress

X

Sökande

Bostadsrättsföreningen Gräsanden

Närvarande genom ställföreträdare S.C. (ordförande) och L.W. (sekreterare)

Motpart

1. G.-M.J.

Personligen närvarande och genom ombud

2. L.J

Närvarande genom ombud.

Ombud för 1 och 2: jur.kand. A.S.

Saken

Ingrepp i lägenhet

Målet påropas och det antecknas att det inte föreligger några hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Ansökan inkom till nämnden den 26 april 2017.

Fullmakt inges, aktilaga 21.

Det antecknas att stämmobeslutet inte har klandrats.

YRKANDE

Bostadsrättsföreningen Gräsanden (föreningen) yrkar att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslut från den 23 mars 2017, i enlighet med 9 kap 17 § 1 första stycket bostadsrättslagen.

Stämmobeslutet ska godkännas då förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Beslutet är inte oskäligt mot bostadsrättshavarna. Ingreppet i bostadslägenheten är av liten betydelse

G.-M.J. och L.J. (bostadsrättshavarna) bestrider föreningens yrkande. Det är oskäligt mot bostadsrättshavarna att ingreppet utförs .

GRUNDER, M.M.

Föreningen anför följande: den 15 oktober 2016 upptäcktes en vattenskada. Det är tre lägenheter som berörs av vattenskadan som har uppstått p.g.a. en trycksatt vattenledning sprack i badrum på våning fem. De lägenheter som berörs är A, B och C. Lägenheterna ligger ovanför makarna J.s lägenhet.

Sovrum i anslutning till de tre badrum som är skadade, blev också skadade och väggarna blev nedtagna. I vissa lägenheter revs det även vardagsrumsvägg ned. De

bostadsrättshavare vars lägenheter har blivit skadade har inte kunnat bo i lägenheterna och skadorna är ännu inte åtgärdade i väntan på hyresnämndens beslut.

Styrelsen har pratat med byggbolag och Riksbyggen som har uppgett att de skadade lägenheterna bör stamrenoveras innan nya tätskikt och ytskikt åtgärdas för att undvika att föreningen inom en nära framtid på nytt tvingas riva ned tät-och ytskikt i de badrummen för att kunna genomföra en stamreovering. Föreningens försäkring täcker huvuddelen av dessa kostnader. Styrelsen diskuterade frågan och efterhörde med alla i huset. Därefter kallades det till extra stämma och på stämman deltog en byggeexpert som redogjorde hur åtgärderna skulle genomföras. Samtliga närvarande röstade för förslaget om partiell stamreovering där man byter hela stammarna den raden där de skadade lägenheterna är. Tanken är att man skarvar rören på våning två(makarna J.s bostadslägenhet), gör en slits i rören och monterar en servicelucka på befintlig slits. Ingreppet är litet i förhållande till de bostadsrättshavare vars lägenheter blev skadade. Det går att göra en hel stamreovering och byta ut rören hela vägen ned till källaren, men det skulle bli en betydligt mer kostsam åtgärd för föreningen.

Det är föreningens ansvar att återställa och bekosta skadorna i berörda bostadslägenheter. Föreningen avser nu att utföra partiell stamreovering av lägenheterna A, B och C. För utförandet är det nödvändigt att montera en s.k. servicelucka om 30x30 cm av vitlackerad plåt i badrumsväggen hos bostadsrättshavarna som har motsatt sig ingreppet. Ingreppet är nödvändigt för att efter genomförd stamreovering kunna stänga av vattenledningar och komma åt kopplingar i väggen. Ytskiktet på den del av väggen där rören går måste också bytas ut. Själva arbetet beräknas ta högst en vecka och under tiden arbetet pågår kommer det att vara möjligt att använda toaletten, men det kommer att innebära begränsad möjlighet att använda dusch/badkar. Ingreppet är av liten betydelse.

Bostadsrättshavarna har motsatt sig att någon som helst förändring sker av badrummet i lägenheten.

Bostadsrättshavarna anför följande: vattenskadorna i lägenheterna ovanför ska hanteras utan intrång i deras lägenhet. Skäl för godkännande av ingreppet föreligger inte. Föreningen behöver således inte göra ingrepp i deras lägenhet för att åtgärda vattenskadorna i de drabbade lägenheterna. Föreningen måste visa att ombyggnaden är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavarna. Endast i undantagsfall kan ekonomiska faktorer vara angelägna och i detta fall föreligger en fastighet från 1986 som inte kommer i närheten av rekommenderade tider för stambyte. Att i det här läget utföra stambyte i de tre badrum är anmärkningsvärt då det krävs ett ingrepp i ett fjärde helt felfritt badrum. Ingreppet innebär att ytskiktet behöver bytas på den del av väggen (slitsen) där rören går och ytskiktet skadas och fuktspärren bryts, vilket inte är att rekommendera enligt branschorganisationen Säker Vatten, inte heller av Anticimex och Uppsala Stadsbyggnadskontor. Enligt Anticimex är lägenheter från 1980-talets andra halva byggda med en metodik som innebär att man kan åtgärda skadan utan att riva ned så som föreningen har gjort gällande, och avstängningen ska vara längst ned i den tredje lägenheten som är skadad. Det är även olämpligt att lägga tre serviceluckor på så kort avstånd. Följden kan bli, om åtgärden inte utförs väl, att hela badrummet måste göras om. Detta är till olägenhet för bostadsrättshavarna då L.J. är 80 år och sjuklig.

Föreningen har inte presenterat några kostnadskalkyler och ingen teknisk beskrivning innebärande ritningar av ingreppet. Nya tekniker när det gäller stambyten kan förändra både metoder och kostnader, något som föreningen i framtiden får ta ställning till. Det är inte alls säkert att stambyte behöver göras om tio år. Måste ett partiellt stambyte ske nu, ska det ske utan intrång i deras lägenhet, annars kan föreningen invänta fastighetens totala stambyte om 10-30 år, i en framtid som säkerligen använder sig av andra tekniker än de som används idag för stambyte. Föreningens planer innebär ett gynnande av tre medlemmar, i förhållande till alla medlemmars berättigade likabehandling, vilket är anmärkningsvärt.

Underlaget som föreningen har presenterat är klen och obefintligt tekniskt underlag som varken visar vilka kostnader ingreppen innebär eller vilka som ska betala medför att bostadsrättshavarna motsätter sig ingreppet.

Föreningen anför följande: föreningen har pratat med tre experter angående lämpligt sätt att åtgärda de skadade lägenheterna. Experter har varit och undersökt huset, analyserat ritningarna och bedömt att föreningens val är det lämpligaste sättet att åtgärda skadorna. Man kan inte komma åt ledningarna i golvet utan att skarva rören i makarna J.s lägenhet. Det är andra byggregler idag och experterna har uppgett att skarven inte kan göras i lägenheten på våning tre. Man skarvar i lägenheten på våning två som så småningom ska stamrenoveras och de tre lägenheter som åtgärdas nu (våning tre, fyra och fem) blir helt klara och behöver inte göras om i framtiden.

Det finns ingen teknisk redovisning att presentera. Experterna har sagt att man behöver komma en halv meter under golvnivå på våning tre för att kunna stamrenovera det badrummet. Orsaken till att ingrepp måste ske i makarna J.s lägenhet är att det i samband med vattenskadorna även är lämpligt att byta va-stammarna. Hela processen tar ca 5-6 veckor. Den nya luckan ska komma ca 7 dm under taknivå i makarna J.s badrum, och hamnar således mitt på väggen. Detta är ett mycket litet ingrepp i jämförelse med vad de övriga bostadsrätthavare har råkat ut för. Föreningen har ett ekonomiskt motiv att utföra ingreppet och det är att slippa kostnaderna för en stamreovering av dessa lägenheter om ca åtta år. Makarna J. behöver inte betala för ingreppet då det är föreningen som står för de kostnaderna.

Hyresnämnden ska därför godkänna stämmobeslutet.

Sammanträdet, som pågick 9:15 – 10:25, förklaras avslutat. Parterna informeras om att beslut i ärendet kommer att meddelas den 11 september kl. 14:00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli samt skickas till parterna per post.

Efter enskild överläggning meddelar nämnden följande

BESLUT(att meddelas den 11 september 2017 kl.14.00)

Ansökan avslås.

Skäl

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 16 § första stycket punkten 2 bostadsrättslagen (BrL)kräver ett beslut som innebär att en med bostadsrätt upplåten lägenhet kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad för att vara giltigt att bostadsrättshavaren gått med på det. Om bostadsrättshavaren inte gett sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Ett stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket punkten 2 BrL ska enligt 17 § första stycket samma kapitel godkännas av hyresnämnden om förändringen är angelägen och syftet medåtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren får hyresnämnden dock lämna sitt godkännande om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

En om- eller tillbyggnad kan innebära att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet tas i anspråk av föreningen mot bostadsrättshavares vilja. När hyresnämnden prövar frågan om godkännande är de bostadsrättshavare som har lägenheter som berörs av beslutet, och som inte har gått med på detta, motparter till bostadsrättsföreningen. Den prövning som enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 BrL ska göras av hyresnämnden förutsätter att det är bostadsrättsföreningen som begär godkännande av förändringen(se Nilsson Hjort, Ugglå., Bostadsrättslagen En kommentar, 5:e uppl., s. 376).

YRKANDEN MM

Parternas yrkanden, inställning grunder mm framgår ovan i protokoll.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att föreningsstämmans beslut inte är klandrat av någon medlem. Beslutet är taget med erforderlig majoritet på extra föreningsstämma. Nämnden kan inte vid prövningen ta hänsyn till själva lämpligheten av stämmobeslut, val av omfattning och teknisk metod etc. utan de planerade åtgärderna är enligt nämnden en intern föreningsangelägenhet som ska beslutas av styrelse eller i förekommande fall av föreningsstämma. Nämnden har endast att pröva åtgärderna utifrån ovan nämnda lagstiftning.

Hyresnämnden har först att pröva om förändringarna kan anses vara angelägna såvida de inte är av liten betydelse. Nämnden finner skäl att här inledningsvis framhålla följande. Ansvar för underhåll av de enskilda lägenheterna, huset och marken som hör till en bostadsrättsförening är i bostadsrättslagen fördelat mellan föreningen och bostadsrättshavarna. Underhållsansvaret för bl.a. vattenledningar och va-stammar är föreningens ansvar. Medlemmen svarar för annat underhåll i lägenheten normalt innebärande i förevarande ärende bl.a. ansvar för yt- och tätskikt i det egna badrummet. Vid s.k. vattenledningsskada har föreningen enligt lag och stadgar ett utökat ansvar innebärande att föreningen förutom skyldigheten att reparera vattenledningen även har att åtgärda följdskadorna i berörda medlemmars lägenheter. Kostnaden för nämnda arbeten betalas av föreningen och/eller ersätts av fastighetsförsäkringen. Detta innebär att det är en fråga för föreningens styrelse att i samband med nämnda reparationsarbeten även ta ställning till och bedöma om det är tekniskt och även ekonomiskt försvarbart att tidigarelägga framtida underhåll, som föreningen ansvarar för, utöver reparationsarbeten som har föranletts av inträffade vattenskadorna även om detta underhåll i dagsläget inte kan anses vara aktuellt. Beslut i sådana frågor behöver inte underställas en föreningsstämma och kräver följaktligen inte heller hyresnämndens godkännande.

Om däremot en annan lägenhet berörs av reparationsarbeten än de vattenskadade lägenheterna, anses det som ett ingrepp i denna lägenhet och kräver den

bostadsrättshavarens godkännande alternativt stämmobeslut och hyresnämndens godkännande.

I praxis har godtagits att en bostadsrättsförening i samband med t.ex. renoveringsarbeten av balkonger låter utföra bl.a. sådana förändringar av balkongerna som utbyggnad och/eller inglasning av dessa. En förutsättning har då varit att själva underhållsåtgärderna av balkongerna har varit angelägna, ofta till följd av balkongernas ålder med sprickbildning i plattorna och rostangrepp i bärande balkar. Ett likande synsätt kan ske beträffande behov av utbyte/reparation av va-stammar.

I nu aktuellt ärende har bostadsrättshavarna framhållit att deras lägenhet inte är vattenskadad, vilket är ostridigt, och att det inte finns någon anledning till ingrepp i deras lägenhet i den omfattning som föreningen har planerat och sökt tillstånd för. De har framhållit att det inte är nödvändigt för föreningen att kunna reparera de vattenskadade lägenheterna att även utbyta va-stammar i förtid med följd att även deras lägenhet drabbas av ingrepp. Vidare har bostadsrättshavarna gjort gällande att utbyte av va-stammar är onödigt kostsamt och inte erforderligt samt att det i framtiden kommer att finnas billigare metoder.

Enligt hyresnämndens mening ankommer det i förevarande fall på föreningen att visa att utbyte av va-stammar är angelägen, då åtgärden kommer att påverka annan bostadsrättshavare, samt att det inte är oskäligt mot bostadsrättshavarna förutsatt att ingreppet inte är av liten betydelse. Hyresnämnden har dock inte att ta ställning till om utbyte av va-stammar är ekonomisk försvarbart utan det är en intern föreningsangelägenhet.

I ärendet är utrett att det av föreningen önskade ingreppet i bostadsrättshavarnas lägenhet innebär att en ny servicelucka om storlek ca 30x30 cm upptas i befintlig slits i badrummet. Oaktat att slitsens ytskikt förändras anser hyresnämnden att ingreppet är av liten betydelse. Med anledning av att nämnden har bedömt åtgärden vara av liten betydelse, behöver föreningen inte visa att åtgärden är angelägen, att den skäligen inte

kan tillgodoses på något annat sätt samt att åtgärden inte är oskäligen mot bostadsrättshavarna.

Bostadsrättshavarna har emellertid ifrågasatt nödvändigheten av utbyte av va-stammar i ovanliggande lägenheter samt installation av avstängningsventiler i deras lägenhet. Vid dessa förhållanden ankommer det på föreningen att visa att de planerade åtgärderna med placering av avstängningsventiler i deras lägenhet, tjänande ovanliggande lägenheter, inte kan placeras på något annat ställe och utanför makarna J.s lägenhet, dvs. att åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. I denna del har föreningen enbart hänvisat till kontakter med anlidade konsulter och någon teknisk utredning har inte ingetts i ärendet. Ej heller har någon muntlig bevisning i denna del åberopats.

Sammanfattningsvis anser hyresnämnden att föreningen mot bostadsrättshavarnas bestridande inte har visat att de åtgärder som har beslutats på extra föreningsstämma inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt varför ansökan ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (överklagan senast den 2 oktober 2017)

Lígia Larsson

Protokollet uppvisat 2017-09-06/