



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020108

**BESLUT**  
2019-04-24  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4241-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2018-04-04 i ärende nr 5571-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

K.A.

Ombud: Advokaten J.M.

### Motpart

Bostadsrättsföreningen Sörgården, 757201-7460  
c/o SBC  
Box 226  
851 04 Sundsvall

Ombud: Jur.kand. M.J.

## SAKEN

Ingrepp i lägenhet

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

- Hovrätten avslår överklagandet.
  - K.A ska ersätta Bostadsrättsföreningen Sörgårdens rättegångskostnader i hovrätten med 71 891 kr. Beloppet avser ombudsarvode. K.A ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1473861

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

K.A har yrkat att hovrätten ska i första hand avslå Bostadsrättsföreningen Sörgårdens (föreningen) ansökan om godkännande av stämmobeslutet den 1 mars 2017 och i andra hand att stämmobeslutet ska godkännas med det villkoret att åtgärderna i hans lägenhet inskränker sig till byte av vattenledningar utan att badrummet renoveras.

Föreningen har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

### PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. De har i hovrätten anfört bl.a. följande.

*K.A*

I mars 2018 träffade han och föreningen en överenskommelse om att vattenledningarna skulle bytas utan att badrummet skulle renoveras, på motsvarande sätt som för de bostadsrättshavare som har nyrenoverade badrum med våtrumsintyg. Kort efter det att överenskommelsen bekräftats skickade föreningens ombud ett nytt meddelande till honom att han skulle bortse från vad som tidigare sagts. Föreningen hävdade därefter att badrummet måste renoveras så som tidigare angetts.

Föreningen har inte haft rätt att ensidigt frångå överenskommelsen och föreningen är därför förhindrad att göra stämmobeslutet gällande mot K.A. Detta är en preliminärfråga som hovrätten måste pröva innan den kan ta ställning till om stämmobeslutet ska godkännas.

Med hänsyn till överenskommelsen skulle det i vart fall vara oskäligt att göra stämmobeslutet gällande mot honom.

Tätskiktet i badrummet är hänförligt till det inre underhållet som han svarar för. Det finns inget som tyder på att tätskiktet skulle vara bristfälligt och det finns heller ingen risk för sådana skador på annans egendom som skulle ge föreningen rätt att avhjälpa påstådda brister med stöd av 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen (1991:614).

#### *Föreningen*

Det har inte ingåtts någon bindande överenskommelse mellan parterna. Föreningen försökte nå en samförståndslösning men den lösningen var inte genomförbar eftersom badrummet renoverats för 14 år sedan och K.A inte kunde visa upp något våtrumsintyg. Den fråga som hovrätten har att ta ställning till är densamma som i hyresnämnden, nämligen om stämmobeslutet ska godkännas. Frågan om en överenskommelse träffats utgör inte en preliminärfråga som har omedelbar betydelse för denna prövning. Frågan saknar också betydelse för bedömningen av om stämmobeslutet skulle vara oskäligt mot K.A. Den frågan tar nämligen sikte på de följder som stämmobeslutet kan få för medlemmen.

Enligt huvudregeln i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen samt enligt 36 § i föreningens stadgar är det bostadsrättshavaren som svarar för tätskiktet. Vid ett stambyte anses dock bostadsrättsföreningen skyldig att återställa lägenheten efter stambytet, dvs. anbringa nya tätskikt. Vidare anges i 41 § i stadgarna att föreningsstämman, i samband med en gemensam underhållsåtgärd, kan besluta om reparation av utrustning och inredning för vilka medlemmen ansvarar. Mot denna bakgrund finns det anledning och även en skyldighet för föreningen att åtgärda tätskiktet i K.As badrum. I detta avseende saknar det betydelse om tätskiktet utgör någon risk för skador eller inte.

K.A har fortfarande inte presenterat något våtrumsintyg och föreningen vidhåller därför sin talan.

#### **HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

### Hovrättens bedömning

Stämmobeslutet beskriver badrumsrenoveringen enligt följande. Mattor, kakel och klinker, badkar, duschväggar, blandare och porslin (dvs. all interiör) kommer att rivs ut. Därefter kommer vattenledningar och brunnar att bytas ut och sedan följer återställandet enligt dagens byggnadsstandard.

#### *Allmänna utgångspunkter*

En första fråga är om de aktuella åtgärderna är sådana att de omfattas av bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen, alltså om åtgärderna innebär att lägenheten kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Stambytet i sig är en underhållsåtgärd som omfattas av bostadsrättsföreningens underhållsskyldighet enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen och som inte kräver stämmobeslut med kvalificerad majoritet och hyresnämndens godkännande. Normalt torde beslutet kunna fattas av bostadsrättsföreningens styrelse (9 kap. 15 § bostadsrättslagen). Bostadsrättsföreningen anses ha en skyldighet att återställa lägenheten sedan arbetena utförts. Det kan ifrågasättas om de i detta fall tilltänkta förändringarna i samband med återställandet ska anses som en förändring av lägenheten och om den i så fall kan anses föranledd av en ombyggnad. Av lagtextens ordalydelse framgår inte tydligt att så skulle vara fallet. (Jfr Nilsson Hjorth – Ugglå, Bostadsrättslagen – En kommentar, 5 uppl., s. 372 och 383 f.)

De nuvarande bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 2 och 17 § bostadsrättslagen har ersatt bestämmelser i 60 § i 1971 års bostadsrättslag. Enligt den tidigare lagen kunde bostadsrättshavaren motsätta sig och därmed hindra genomförandet av ett beslut som innebar att den egna lägenheten skulle undergå *försämring* av icke ringa betydelse. Detta kallades bostadsrättshavarens vetorätt. Var försämringen av ringa betydelse krävdes dock inget samtycke. Om stämmobeslutet i annat fall skulle leda till en *väsentlig förändring* av lägenheten, fordrades antingen att bostadsrättshavaren hade biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande hade förenat sig om detta. En icke väsentlig förändring kunde således genomföras utan bostadsrättshavarens medgivande.

Avskaffandet av vetorätten motiverades med att den kunde leda till att en för hela bostadsrättsföreningen angelägen ombyggnadsåtgärd måste underlåtas. Detta kunde gälla t.ex. installation av hiss som kräver att viss del av lägenhetsytan måste tas i anspråk. Hissinstallation och ändringar för att göra fastigheten mer tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga m.m. var sådana krav som enligt lag kunde ställas i samband med ombyggnad. (Prop. 1990/91:92 s. 98 ff.) I förarbetena talas om fysiska förändringar av en lägenhet för att installationer av nämnda slag skulle kunna genomföras. Där sägs ingenting om att arbeten i samband med stambyte skulle kunna utgöra förändring av en lägenhet med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Att badrumsreovering i samband med stambyte kan omfattas av regleringen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen är något som har växt fram i rättspraxis. Bortsett från ett fall då Svea hovrätt uttryckligen frångått kravet på att den berörda lägenheten måste fysiskt förändras (RH 2001:24), finns det ett flertal avgöranden där hovrätten tillämpat de aktuella bestämmelserna på åtgärder i badrum i samband med stambyte. I ett fall hade hyresnämnden uttalat att de aktuella åtgärderna i samband med stambyte i berörda badrum ingick i det s.k. inre underhållet som hör till bostadsrättshavarens ansvarsområde, varför bostadsrättsföreningen inte hade rätt att mot bostadsrättshavarens vilja utföra sådana åtgärder. Däremot hade bostadsrättsföreningen såväl rätt som skyldighet att utföra behovligt underhåll av stamledningar och andra åtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens s.k. yttre underhållsskyldighet, även om detta skulle innebära ingrepp i en lägenhet och därvid beröra sådant som hör till den inre underhållsskyldigheten. Om ytskiktet i badrummet skadas i samband med att bostadsrättsföreningen låter utföra yttre underhåll, ankommer det på föreningen att med beaktande av bostadsrättshavarens önskemål så långt möjligt återställa badrummet i det skick det hade före ingreppet. Hyresnämnden fann att det aktuella stämmobeslutet inte kunde godkännas. Svea hovrätt fann till skillnad från hyresnämnden att de ändringar som berörde badrummen fick anses vara sådana förändringar som omfattas av den nu behandlade bestämmelsen (beslut nr SÖH 409/2002). Bedömningen att bestämmelsen omfattar åtgärder av nu aktuellt slag har bekräftats i senare avgöranden (exempelvis Svea hovrätts beslut den 1 december 2015 i mål nr ÖH 1908-15 med där angivna tidigare avgöranden, se vidare Nilsson Hjorth – Uggla, a.a., s. 372 och 383 f.).

Nuvarande praxis synes sakna stöd i lagens förarbeten. Det är oklart hur denna rättstillämpning ursprungligen motiverades, vilket väcker frågan om det finns anledning att i dag ifrågasätta denna tillämpning. Om åtgärder av nu aktuellt slag kunde genomföras utan stämmobeslut med kvalificerad majoritet och hyresnämndsprövning skulle uppenbarligen bostadsrättsföreningarna besparas en tids- och resurskrävande beslutsprocess, liksom även hyresnämnderna skulle få en avlastning. Också Svea hovrätt hanterar ett betydande antal ärenden avseende ingrepp i lägenhet.

Rättstillämpningen följer av fast praxis. Såvitt känt har det inte framförts någon egentlig kritik mot den nuvarande tillämpningen. Det framstår då som vanskligt att utan närmare utredning frångå praxis och därmed frånta bostadsrätthavarna det skydd som beslutsordningen i bostadsrättsföreningen och den följande domstolsprövningen utgör. Hovrätten finner därför att tvisten i förevarande mål bör prövas i enlighet med praxis. Det finns dock goda skäl för att utvärdera hittillsvarande rättstillämpning i frågor som rör förändring av en lägenhet i anledning av en ombyggnad, både avseende åtgärder i samband med stambyte och andra åtgärder (jfr Nilsson Hjorths artiklar Mer än återställande av bostadsrätterna vid stambyte – analys samt Förändringar av bostadsrätter vid stambyte – analys, JP Infonet, 2009 respektive 2018). En utvärdering av hittillsvarande praxis när det gäller badrumsrenoveringar och annan tillämpning av 9 kap. 16 och 17 §§ bostadsrättslagen torde lämpligen ske på initiativ av statsmakterna.

#### *Bedömningen i detta mål*

Hovrätten finner alltså att tvisten i detta mål ska anses falla under bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen och att bedömningen ska ske med tillämpning av 17 § samma kapitel.

Hovrätten finner till en början att frågan om en bindande överenskommelse träffats mellan föreningen och K.A och om föreningen därför skulle vara förhindrad att göra stämmobeslutet gällande inte utgör en sådan preliminärfråga som hovrätten måste ta ställning till för att kunna avgöra tvisten. Hovrätten övergår därför till att pröva om stämmobeslutet ska godkännas.

På de skäl föreningen anfört finner hovrätten att den tilltänkta förändringen av badrummet får anses angelägen och att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. I likhet med hyresnämnden anser hovrätten att beslutet inte är att bedöma som oskäligt mot K.A.

Överklagandet ska alltså avslås.

Vid denna utgång är K.A skyldig att ersätta föreningens rättegångskostnader i hovrätten. Han har inte invänt mot föreningens yrkande. Yrkat belopp får anses skäligt.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Kazimir Åberg, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Anna Sundström.



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2018-04-04  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
5571-17  
Rotel 5

**FASTIGHET/ADRESS**

Ale Skårdal 62:2, 62:3, 62:4, 62:5, 63:1, Sörgårdsvägen, Bohus

**PARTER**

**Sökande**

Bostadsrättsföreningen  
Sörgården c/o S.D.Z  
Sörgårdsvägen 10  
445 37 Bohus

Ombud: E.S

**Motpart**

K.A

**SAKEN**

Ingrepp i lägenhet

---

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**

Hyresnämnden godkänner föreningsstämmans beslut den 1 mars 2017 om badrumsrenovering i samband med utbyte av vattenledningar.

---

Dok.Id 167330

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 <b>E-post:</b> hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00



**YRKANDEN M. M.**

Bostadsrättsföreningen Sörgården består av 150 lägenheter som är fördelade på sex femvåningshus. Husen är byggda i slutet av 60-talet. Vid extra föreningsstämma den 1 mars 2017 röstade 90 av 107 röstberättigade medlemmar för stambyte med tillhörande badrumsrenovering.

Föreningen har yrkat att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslutet.

K.A har bestritt yrkandet.

**Skäl**

Föreningen har till stöd för sin ansökan anfört bl.a. följande. Stamledningarna är mer än 50 år gamla och behöver bytas ut. Beräknad livslängd för stammarna är mellan 40 och 50 år. I samband med stambytet ska husstomen torkas ut. Inledningsvis kommer mattor, kakel och klinker, badkar och duschväggar, blandare och porslin att rivas ut. Därefter kommer vattenstammarna och brunnen att bytas ut. Stämmobeslutet innebär vissa mindre förändringar av medlemmarnas badrum när det gäller nya tät- och ytskikt på golv och väggar samt ny badrumsinredning och sanitetsporslin med tillhörande armaturer. Arbetet med stambytet och badrumsrenoveringen kommer ta cirka sex till åtta veckor. Förändringen är av liten betydelse för medlemmarna och åtgärderna kan inte tillgodoses på något annat sätt. I vart fall är förändringen angelägen och syftet med åtgärderna kan inte skäligen tillgodoses på något annat sätt och beslutet är inte oskäligt mot medlemmarna.

K.A har uppgett bl.a. följande. Hans lägenhet är belägen högst upp i huset. Han har för 14 år sedan renoverat badrummet helt i enlighet med föreningens stadgar. Han är som bostadsrättsinnehavare ansvarig för att tätskikten i badrummet är täta. Han har gjort stora investeringar i badrummet som håller högre standard än den som föreningen erbjuder. Det har inte uppmätts någon fukt i grannens tak vilket visar att tätskiktet i hans badrum inte släpper igenom någon fukt. Föreningen har haft problem med fuktskador vilket beror på att de gamla badrummen saknar tätskikt i väggarna och

att bostadsrättshavarna använder badkaret mer sällan och duschar mycket mer än vad som gjordes för. Föreningen har i vissa lägenheter med nyrenoverade badrum kunnat genomföra byte av vattenrör utan att riva befintliga badrum. Detta kan även göras i hans badrum.

Föreningen har genmält följande. Vattenstammarna behöver bytas och vattenrören ska placeras i nytt läge. För att begränsa ingreppen har föreningen kommit fram till att i vissa lägenheter med nyrenoverade badrum (inte äldre än fem år) kan ändringen göras utan att befintliga badrum rivs. En förutsättning för detta är att medlemmen kan uppvisa ett våtrumsintyg som visar att badrummen är renoverade på ett fackmannamässigt sätt och uppfyller reglerna för våtutrymme. K.As badrum renoverades för 14 år sedan och han har inte uppvisat något våtrumsintyg. Entreprenören som utför arbetet kommer inte ge garanti på arbete utförda i K.A badrum eftersom badrummet inte kan betraktas som nyrenoverat och det är ovisst om tätskikten uppfyller de krav som ställs på våtutrymmen. I samband med badrumsrenoveringarna ska fukt i husstommen torkas. För de badrummen som inte ska rivas kan torkning av bjälklaget göras underifrån. Det är en metod som är både mer tidskrävande och kostsam. En förutsättning för att denna metod ska tillämpas är att det med säkerhet kan fastställas att tätskikten i badrummet är fullt funktionsdugligt. Det finns ingen alternativ lösning i K.As badrum, ytskikten måste rivas.

#### Hyresnämndens bedömning

I 9 kap 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen stadgas bl.a. följande. Beslutet på föreningsstämman innebärande att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av om eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Enligt 17 § första stycket i samma kapitel ska stämmobeslutet på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Om förändringen kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren får hyresnämnden dock lämna godkännande om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt

De åtgärder som föreningen begär tillstånd till går längre än föreningens skyldighet att återställa badrummet i brukbart skick. De föreslagna åtgärderna är vanligt förekommande i samband med stambyte. Men en sådan förändring kan inte anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren. Med hänsyn till vad som förekommit i ärendet bedömer nämnden förändringen som angelägen och att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

Även med beaktande de påfrestningar som en renovering av badrummet är förenat med kan åtgärderna inte anses som oskäliga mot K.A. Föreningsstämmans beslut ska därför godkännas.

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 25 april 2018.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt

telefonnummer,

3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.

Om du tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med dig i ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med dig i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Lise-Lotte Norén Wilkens

I avgörandet har deltagit hyresrådet Lise-Lotte Norén Wilkens (ordförande) samt ledamöterna Emma Hård och Christer Gustafsson. Enhälligt.