



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2015-12-01  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 1908-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2015-02-13 i ärende nr 3971-14, 3972-14 och 3973-14, se bilaga A

### KLAGANDE

1. Jan Fernell  
Gröna Gatan 53  
414 54 Göteborg

2. Giancarlo Lino  
Blåsutgatan 8  
414 56 Göteborg

3. Augusta Valentini Lino  
Samma adress som 2.

4. Gordana Ostojic  
Gröna Gatan 51  
414 54 Göteborg

5. Milorad Ostojic  
Samma adress som 4.

### MOTPART

HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg, 757200-9285  
HSB Göteborg  
Box 31111  
400 32 Göteborg

Ombud: Klas Sjödel  
Samma adress

### SAKEN

Ingrepp i lägenhet

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**, se s. 2.

Dok.Id 1234828

| Postadress                   | Besöksadress         | Telefon                                 | Telefax       | Expeditionstid                 |
|------------------------------|----------------------|---|---------------|--------------------------------|
| Box 2290<br>103 17 Stockholm | Birger Jarls Torg 16 | 08-561 670 00<br>08-561 675 00          | 08-561 675 09 | måndag – fredag<br>09:00-15:00 |
|                              |                      | E-post: svea.avd2@dom.se<br>www.svea.se |               |                                |

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten avvisar Gordana Ostojics och Milorad Ostojics yrkande om att deras årsavgift inte ska höjas de närmsta fem åren samt att de ska få behålla den nuvarande standarden och inredningen i sitt badrum.

2. Hovrätten avslår Jan Fernells yrkande om att HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborgs talan ska avvisas.

3. Hovrätten avslår överklagandena.

---

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Jan Fernell har yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa HSB:s Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborgs (bostadsrättsföreningen) talan.

Giancarlo Lino och Augusta Valentini Lino (makarna Lino) samt Jan Fernell har yrkat att hovrätten ska avslå bostadsrättsföreningens talan i hyresnämnden.

Gordana Ostojic och Milorad Ostojic (makarna Ostojic) har yrkat att hovrätten ska besluta att deras årsavgift inte ska höjas de närmsta fem åren samt att de ska få behålla den nuvarande standarden och delar av inredningen i sitt badrum.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### Parternas talan

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Jan Fernell, makarna Lino och makarna Ostojic har vidhållit och utvecklat vad de har anfört i hyresnämnden. De har lagt till bl.a. följande.

#### *Jan Fernell*

Det är viktigt att skilja på de olika åtgärder som bostadsrättsföreningen vill vidta eftersom det är skillnad på yttre underhåll och inre underhåll. Hyresnämndens beslut står i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Enligt stadgarna kan bostadsrättsföreningen endast ta över bostadsrättshavarnas ansvar för inre underhållsåtgärder om det är fråga om omfattande underhåll eller ombyggnad. I detta fall är det inte fråga om omfattande underhåll eftersom samtliga bostadsrättshavare förväntas bo kvar i sina lägenheter under renoveringen.

Bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen är inte tillämplig eftersom åtgärderna inte medför att lägenheterna förändras. Det har således inte krävts två

tredjedelars majoritet för godkännande av föreningsstämmans beslut. Ett beslut om stambyte kräver endast enkel majoritet och röstningen ska därför underkännas.

En förutsättning för godkännande av föreningsstämmans beslut är också att syftet med åtgärderna inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt. Ett alternativ till stambyte är att införa årliga inspektioner av våtutrymmen för att förhindra att medlemmarna i bostadsrättsföreningen vidtar åtgärder som leder till vattenskador.

Hyresnämnden borde dels ha krävt att bostadsrättsföreningen presenterade en mer specificerad budget, dels tagit upp frågan om upphandlingsförfarande och projektering. Beslutet på föreningsstämman står i strid med föreningens stadgar eftersom det saknas beslut om projektering och entreprenör. Det är därför ogiltigt.

#### *Makarna Lino*

De ifrågasätter inte nyttan av ett stambyte. De motsätter sig emellertid hur arbetet ska utföras och bostadsrättsföreningens planering för hur medlemmarna ska leva och bo under tiden åtgärderna vidtas. Majoriteten av medlemmarna kan inte fatta ett beslut om stambyte som innebär att minoriteten får leva i misär. Det kan i en rättsstat inte vara rimligt att man fattar beslut som riskerar att göra människor sjuka. De är gamla och har inte möjlighet att bo någon annanstans under stambytet. Bostadsrättsföreningens förslag att ha toaletter på gården och öppna köket i föreningens lokal är inte tillräckligt eftersom det bor 40-50 personer i varje trappuppgång. Beslutet strider mot mänskliga rättigheter och ska undanröjas.

#### *Makarna Ostojic*

Deras lägenhet hade på grund av en tidigare vattenskada inte något badrum när de köpte lägenheten i augusti 2013. De var därför tvungna att renovera badrummet och att göra detta efter bostadsrättsföreningens föreskrifter. De blev inte informerade om att ett kommande stambyte skulle innefatta en total rivning av badrummet, då hade de valt billigare material vid sin renovering. Nu har de haft en kostnad om 100 000 kronor i onödan. Bostadsrättsföreningen har inte förklarat innebörden av löftet att inredning och standard ska behållas ”i den mån det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart”. De har sedan januari 2015 fått en höjd årsavgift, trots att de inte godkänt ingreppen.

### Hovrättens bedömning

Hovrätten konstaterar att Jan Fernells invändning att föreningsstämmans beslut av flera angivna skäl skulle vara ogiltigt eftersom det strider mot föreningens stadgar ska avgöras som en s.k. preliminärfråga. Hovrätten är i sådana fall hänvisad till att göra endast en summarisk prövning av stämmobeslutets giltighet. Enligt hovrättens mening framstår det inte som uppenbart att stämmobeslutet strider mot föreningens stadgar. Hovrätten lämnar därför Jan Fernells invändning i den delen utan avseende.

Jan Fernell har också anfört att bostadsrättsföreningens talan ska avvisas eftersom åtgärderna inte medför att lägenheterna förändras.

Av 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen framgår att bostadsrättshavarens samtycke krävs för att ett stämmobeslut som innebär att en lägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk med anledning av en om- eller tillbyggnation ska vara giltigt. Om bostadsrättshavaren inte har gett sitt samtycke blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det godkänts av hyresnämnden.

Bestämmelsen tar i första hand sikte på fysiska förändringar av själva lägenheten men förändringar av vinds- och källarförråd samt allmänna utrymmen som tvättstuga omfattas också. I praxis har bestämmelsens tillämpningsområde även ansetts omfatta ekonomiska konsekvenser med avseende på t.ex. den förändring av en lägenhet som kommer av att lägenheten ovanför förses med balkong (se RH 2001:24). Det framstår i och för sig inte som en önskvärd tillämpning av regeln att utvidga begreppet förändring till att även innefatta ekonomiska förändringar av lägenhetens värde. Hovrätten har också i senare avgöranden, som rörde byte av lägenhetsdörr mot säkerhetsdörr respektive byte av hiss i befintligt schakt, konstaterat att 2001 års rättsfall inte ger stöd för att utvidga begreppet förändring till att avse annat än en fysisk förändring av lägenheten (se Svea hovrätts beslut den 22 juni 2010 i mål nr ÖH 3580-09 och den 18 mars 2014 i mål nr ÖH 938-14).

Ett beslut om stambyte kräver inte hyresnämndens godkännande och bostadsrättsföreningen har i samband med stambyte en skyldighet att återställa lägenheterna. Det är dock inte ovanligt att bostadsrättsföreningar i samband med stambyte vill vidta vissa åtgärder för att renovera t.ex. badrum.

I förevarande mål är det fråga om en större mängd åtgärder i badrum och toalett i samband med stambyte, bl.a. nya tät- och ytskikt på golv och väggar, nytt sanitetsporslin och förberedande för tvättmaskin. Vissa åtgärder förefaller innebära att gammalt ersätts med nytt. Åtgärderna i sin helhet kommer däremot att leda till omfattande arbeten i badrummen som medför att lägenheterna förändras och det framstår inte som önskvärt att göra åtskillnad på de enskilda åtgärderna. Hovrätten har i praxis (SÖH 409/02) ansett att liknande åtgärder innebär sådana förändringar av en lägenhet som omfattas av krav på hyresnämndens tillstånd. Hovrätten finner därför att här aktuella åtgärder innebär en sådan förändring av lägenheterna som avses i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Jan Fernells yrkande om avvisning ska därför avslås.

Makarna Ostojic har nyligen renoverat sitt badrum och det får anses olyckligt att de har ådragit sig en kostnad för detta. Talan om ersättning för intrång eller för annan skada som bostadsrättshavare orsakas med anledning av stämmobeslutet får väckas endast i mark- och miljödomstolen (9 kap. 18 § bostadsrättslagen). Hovrätten kan inte pröva makarna Ostojics yrkande om att de ska undantas från förhöjd årsavgift eller möjligheten för dem att behålla inredningen i deras badrum inom ramen för denna prövning och deras yrkanden ska därför avvisas.

Hovrätten övergår nu till att pröva om stämmobeslutet ska godkännas enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen. För att föreningsstämmans beslut ska godkännas krävs att förändringen är angelägen och att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt. Vidare får beslutet inte vara oskäligt mot bostadsrättshavaren. Lägre krav ställs om förändringen kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren. Då får beslutet godkännas om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

I likhet med hyresnämnden anser hovrätten att de begärda åtgärderna inte kan anses vara av liten betydelse samt att bostadsrättsföreningen har visat att åtgärderna är angelägna och att syftet med dem inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

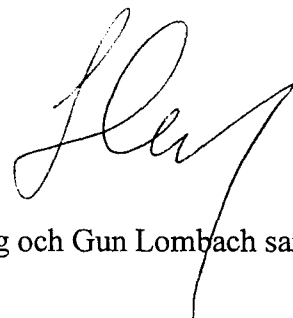
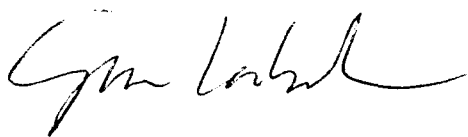
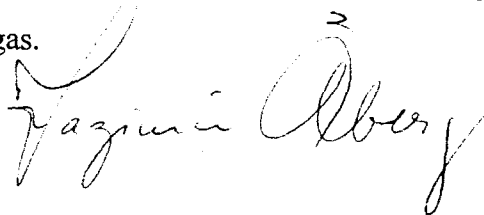
Hovrätten har härefter att bedöma om beslutet är att anse som oskäligt mot bostadsrättshavarna.

Makarna Lino har gjort invändningen att de förhållanden som kommer att råda under utförandet av stambytet och åtgärderna i badrum och toalett inte är acceptabla. De har gjort gällande att förhållandena under tiden som arbetena pågår kommer att bli sådana att det strider mot mänskliga rättigheter. Av utredningen och av hyresnämndens beslut framgår att bostadsrättsföreningen kommer att tillhandahålla toaletter och kök på gården och för det fall de boende har svårt att ta sig ned till gården kommer tillfälliga mulltoaletter att installeras i lägenheterna. Hovrätten gör ingen annan bedömning än hyresnämnden och finner att föreningsstämmans beslut inte kan anses vara oskäligt mot makarna Lino. Deras överklagande ska därför avslås

Inte heller beträffande makarna Ostojic gör hovrätten gör någon annan bedömning än hyresnämnden. Även deras överklagande ska således avslås.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach samt tf. hovrättsassessorn Johanna Carlsson, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

BESLUT  
2015-02-13  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
3971-14      Rotel 3

**FASTIGHET/ADRESS**

Majorna 123:18, Gröna Gatan 41-71, Göteborg  
Majorna 141.13, Gröna Gatan 32 och Blåsutgatan 2-12, Göteborg  
Majorna 122:10, Kabelgatan 15 A-C, Blåsutgatan 1-7 och Gröna Gatan 55, Göteborg

**SÖKANDE**

HSB:s Brf Blåsut i Göteborg, 757200-9285  
HSB Göteborg  
Box 31111  
400 32 Göteborg

Ombud: Klas Sjödel  
HSB Göteborg  
Box 31111  
400 32 Göteborg

**MOTPARTER** (29 personer = 23 lägenheter), se bilaga 1.

**SAKEN**

Ingrepp i lägenhet

---

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**

Hyresnämnden godkänner beslutet den 26 augusti 2014 vid extra föreningsstämma i HSB Bostadsrättsförening Blåsut i Göteborg, beträffande badrums- och separat WC-renoveringar m.m. på sätt angetts under rubriken YRKANDEN MM sidan 2 nedan.

Dok.Id 127571

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

**YRKANDEN MM**

HSB:s Brf Blåsut i Göteborg (bostadsrättsföreningen) äger fastigheterna Majorna 122: 10, 123:18 och 141:13 i Göteborg med adresserna Blåsutgatan 1–7 och 2, 4, 6, 8 10 och 12, Kabelgatan 15 A–C samt Gröna gatan 32 och 41–71. Bostadsrättsföreningen består av 569 lägenheter – samtliga upplåtna med bostadsrätt – fördelat på elva byggander med 3–10 våningar. Byggnaderna är uppförda under åren 1967–1970. Den tekniska livslängden för berörda installationer – stammar och ledningar för vatten och avlopp – är slut och det saknas också ett till dagens förhållanden anpassat funktionellt tätskikt på väggar och tak i badrummen. Det har under framförallt senare år medfört omfattande och upprepade vattenskador i badrummen. Det är därför enligt bostadsrättsföreningen nödvändigt att nu byta stammar och ledningar för vatten och avlopp.

Mot bland annat denna bakgrund rekommenderade styrelsen omkring årsskiftet 2013/2014 medlemmarna ett traditionellt stambyte (således inte endast s.k. relining) med våtrumsrenovering vilket styrelsen ansåg vara föreningens bästa inte minst på lång sikt. Styrelsen föreslog således att följande åtgärder skulle vidtas i samtliga berörda lägenheter:

**Badrum**

Nya tät- och ytskikt på golv och väggar.

Nytt sanitetsporlin.

Nytt badrumsskåp.

Badkar eller duschkörna inkl. blandare.

Förberett för tvättmaskin.

**Separat WC**

Klinkers på golv.

Kakel bakom tvättställ.

Nytt sanitetsporlin.

**Övrigt**

Eventuellt nya lägen för stammar avseende vatten och avloppsledningar.

Vid den extra föreningsstämman den 26 augusti 2014 röstade – av totalt 311 närvarande röstberättigade medlemmar – 256 personer för styrelsens förslag enligt ovan, medan 9 röstade emot förslaget. De nu aktuella – varvid det kan noteras att Michael Alvander och Rebecka Brobäck, på grund av misslyckad delgivning inte omfattas av detta beslut, utan får behandlas separat – kvarvarande sammanlagt tjugonio motparterna (avseende sammanlagt tjugotre olika lägenheter) i de nu aktuella ärendena utgörs av de bostadsrätthavare som antingen röstade mot förslaget eller inte röstade alls och som inte heller senare har godkänt styrelsens förslag. Samtliga nu aktuella motparter har delgetts kallelse till sammanträde inför hyresnämnden och ett relativt stort antal av dem – totalt tretton motparter avseende åtta olika lägenhet – har också varit personligen eller genom ombud närvarande vid sammanträdet inför hyresnämnden den 5 februari 2014. Och dessa har då också uttryckligen motsatt sig bostadsrättsföreningens förslag till åtgärder.

Övriga sexton motparter – avseende femton olika lägenheter – har i kallelsen till sammanträdet erinrats om att ärendena mot dem kan komma att avgöras även om de uteblir. Med hänsyn härtill och då det inte framkommit några omständigheter som innebär att det finns anledning anta att någon av dem haft laga förfall för sin utevaro, har hyresnämnden beslutat att avgöra ärenden mot dem utan hinder av deras utevaro. Tilläggas kan att av dessa vid sammanträdet inte närvarande har tre av dem – Marianne Ehn (aktbilaga 37), Malle Norbert (aktbilaga 105) och Edward Johansson (aktbilaga 15–18) – yttrat sig skriftligen till hyresnämnden. Övriga vid sammanträdet inte närvarande motparter har däremot inte heller yttrat sig skriftligen i något av ärendena.

## SKÄL

Enligt bostadsrättslagen (1991: 614) måste vissa föreningsbeslut – som för att bli giltiga ska godkännas av minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman – som inte alla bostadsrätthavare går med på, också godkännas av nämnden. Av 9 kap 16 § bostadsrättslagen framgår att detta gäller bl.a. beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet förändras med anledning av om- eller tillbyggnad (2 p). Sådant beslut ska

– enligt 17 § samma kapitel – godkännas av nämnden om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt om förändringen inte endast är av liten betydelse för bostads-rätthavaren, den är angelägen och beslutet inte är oskäligt mot denne.

Vad som nu sagts gäller inte det s.k. yttre underhållet av fastigheten, eftersom det är fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen som själv ansvarar för detta (jfr 7 kap. 12 § bostadsrättslagen). Byte av stammar m.m. anses höra till det yttre underhållet, och det är bostadsrättsföreningen som självt har att göra de tekniska och företagsekonomiska övervägandena som utgör grunden för detta. Något hyresnämndens tillstånd när det gäller själva bytet av stammar och ledningar behövs därför inte. Detsamma gäller de mer allmänna åtgärder utanför lägenheterna som bostadsrättsföreningen må ha för avsikt att genomföra.

Bostadsrättsföreningen har till stöd för sin talan i huvudsak anfört vad som framgår ovan samt tillagt bland annat följande. Enligt föreningens mening föreligger det nu ett mycket stort behov av att byta stammarna i byggnaderna och detta bör inte skjutas på framtiden. Sedan hösten 2012 fram till idag har föreningen tvingats betala ut omkring 2,5 miljoner netto (dvs. förutom utgående försäkringsersättning) till följd av inträffade vattenskador. Det stora flertalet lägenheter har inte renoverats sedan husen byggdes och består av golv av pastellmosaik, latexmålade väggar och endast delvis kakelsatta väggar ovanför badkaren. Detta är inte tillfredställande vare sig med hänsyn till badrummens ålder eller till de större krav som i dag ställs på våtutrymmen av olika slag. Alternativet relining har diskuterats flitigt inom föreningen ända fram till slutet av 2013. Utifrån de utredningar som genomfördes – bland annat av konsulten Rotpartner – ansåg dock styrelsen då omkring årsskiftet 2013/2014 att ett traditionellt stambyte med våtrumrenovering var det alternativ som bäst uppfyllde föreningens samtliga åtgärdsbehov och var det bästa för fastigheten på lång sikt ur såväl teknisk och ekonomisk synvinkel. Totalkostanden för hela projektet beräknas bli omkring 150 miljoner kr och kommer i huvudsak finansieras genom att föreningen lånar detta belopp. Detta beräknas i sin tur (vid en beräknad kalkylränta om 4 procent) medföra

årliga ökning av årsavgifterna med 5-6 procent under en femårsperiod (motvarande total cirka 30 procents höjning av nuvarande årsavgifter). Totalt rör det sig om 27 trappuppgångar med trolig byggstart under 2016 och arbetet kommer förhoppningsvis att kunna slutföras under början av 2019. Arbetet kommer att genomföras husvis – uppgång för uppgång – och renoveringen i varje lägenhet beräknas pågå cirka 7 – 10 veckor. Under denna tid kommer lägenhetsinnehavarna inte kunna använda badrummet eller WC. Provisoriska toalett- och duschmöjligheter kommer dock att inrättas i eller i nära anslutning till aktuella hus och uppgångar (i de flesta fallen nere på gården). Under i normaltfallet 1-2 veckor kommer också köken att sakna vatten och avlopp då avlopps- och vattenstammar måste bytas även där. Under den tiden kommer det dock att finnas tillgång till vatten och avfallsslask på varje våningsplan i husen. Dessutom kommer föreningens festlokal på Blåsutgatan 6 – som är möblerad och utrustad med wc, dusch och utrustat kök – att vara öppen dagtid för de som påverkas av arbetena. I huvudsak kommer de boende – trots det stök och besvär som arbetena innebär – att tvingas bo kvar i sina lägenheter under ombyggnadsarbetena. Föreningen har endast tillgång till två evakueringslägenheter. För de som kan visa att man av medicinska skäl absolut inte kan bo kvar under tiden arbetet pågår kommer styrelsen naturligtvis försöka medverka till en acceptabel lösning. Föreningen kan exempelvis medverka till att vissa lägenhetsinnehavare med särskilda behov, kan få nyttja särskilda mulltoaletter som tillfälligtvis under reparationstiden kan ställas in i lägenheten. Det är inte föreningens avsikt att erbjuda någon lägenhetsinnehavare någon ekonomisk kompensation för det fall de – av en eller annan anledning – valt eller tvingats renovera sina våtutrymmen – främst badrummen – under senare år. Däremot utlovas – i den mån det är tekniskt möjligt och ekonomisk försvarbart – att ingen av lägenhetsinnehavarna ska riskera att deras nuvarande standard i badrummen och de separata WC-ena efter de utförda arbetena ska bli sämre än den standard de har i dagsläget. Det innebär framförallt att de bostadsrättshavare som ganska nyligen har låtit renovera sina våtutrymmen, om så önskas ska få behålla delar av sin inredning och sin nuvarande standard utan någon extra kostnad eller extra årsavgiftshöjning för deras del. Vidare utlovas att de lägenhetsinnehavare som i dagsläget har viss handi-kappanpassning av sina lägenheter, utan någon extra kostnad/avgift, ska få behålla

samma handikappanpassningar som de har i dag. Sammanfattningsvis gör föreningen gällande att de föreslagna åtgärderna visserligen inte är att anse i lagens mening vara av liten betydelse för medlemmarna, men de är angelägna och syftet med åtgärderna kan inte skäligen tillgodoses på något annat sätt. Inte heller kan åtgärderna enligt föreningen anses vara oskäligen mot någon av de nu aktuella bostadsrättshavarna.

De totalt sexton (avseende totalt 11 lägenheter) motparter som muntligen och/eller skriftligen yttrat sig i ärendena, har i huvudsak och sammanfattningsvis anfört följande. I vart fall flertalet av dessa motparter synes av allt att döma godta bostadsrättsföreningens påstående om att det föreligger ett behov av stambyten i byggnaderna, även om en del av dem menar att detta eventuellt skulle kunna skjutas något på framtiden och dessutom troligen skulle kunna utföras på ett annat billigare sätt (närmast då genom relining). De flesta menar också att de är i stort sett nöjda med den standard de idag har i sina badrum m.m. och är således också då emot att föreningen tar upp nya, som de delvis anser som onödigt dyra lån för att finansiera ombyggnaderna; vilket ju i sin tur medför kraftiga höjningar av årsavgifterna. Vad som nu sagts gäller särskilt de motparter – totalt i vart fall avseende åtta lägenheter med i vart fall 12 motparter – som ganska nyligen köpt ganska nyrenoverade eller själva ganska nyligen låtit renovera sina badrum, och som därför kräver eller i vart fall önskar att föreningen i vart fall skulle erbjuda dem någon form av ekonomisk kompensation för detta. Motparten Jan Fernell har för sin del i sin skrivelse till hyresnämnden (aktbilaga 30, bemött av föreningen i aktbilaga 115) och inför hyresnämnden anfört vissa omständigheter till varför han anser att bostadsrättsföreningens talan ska anses vara ogiltig och därför ska avvisas.

Vilka invändningar mot föreningsstämmans beslut som övriga tretton motparter må ha saknar hyresnämnden kännedom om eftersom dessa vare sig muntligen eller skriftligen har yttrat sig i ärendena.

### Hyresnämndens bedömning

De föreslagna förändringarna av badrummen och de separata WC-ena i samband med de aktuella stambytena får dessa anses vara sådana förändringar av respektive bostadsrättslägenhet som omfattas av bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket p 2 bostadsrättslagen (jfr exempelvis Svea hovrätts avgörande den 6 november 2002 i mål ÖH 9034-02, SÖH 409). Det saknas därför skäl att, såsom motparten Jan Fernell yrkat (aktbilaga 30), avvisa bostadsrättsföreningens talan såsom ogiltig. Inte heller i övrigt har Jan Fernell – såsom föreningen också påpekat i aktbilaga 115 – anfört några andra omständigheter som ska medföra att bostadsrättsföreningen ska avisas. Hyresnämnden konstaterar vidare inledningsvis att kravet i samma paragraf på två tredjedels majoritet vid föreningsstämmans omröstning den 26 augusti 2014 är uppfyllt.

De nu aktuella förändringarna i badrummen m.m. kan inte anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna. De föreslagna åtgärderna får däremot i allt väsentligt anses som vanligt förekommande i samband med stambyten och får enligt hyresnämndens mening också bedömas som väl avvägda. De föreslagna åtgärderna får också med hänsyn till den av föreningen framlagda utredningen bedömas som angelägna och inte heller synes syftet med åtgärderna skäligen kunna tillgodoses på något annat rimligt sätt. Bostadsrättsföreningens slutliga förslag – som innefattar att s.k. relining inte kommer att ske (mer än möjligen på de mer svårtillgängliga ställena utanför lägenheterna) – framstår också som rimligt sett ur såväl ekonomiska som tekniska synpunkter framförallt sett på längre sikt. I vart fall har inget framkommit som på allvar kan anses motsäga styrelsens slutsatser angående behovet av eller för den delen sättet för renoveringen/bytet av stamledningarna mm. Som redan nämnts ovan (under rubriken SKÄL) är det heller inte upp till hyresnämnden inom ramen för nu aktuella ärenden, att bedöma vad som kan vara det bästa tillvägagångssättet för det yttre underhållet såvitt avser stambytena/stamrenoveringarna. Det är således upp till varje bostadsrättsförening att besluta om detta.

För att hyresnämnden ska ge sitt tillstånd till de enligt ovan av föreningen beslutade

förändringarna i badrum m.m. krävs dessutom enligt 9 kap. 17 § första stycket bostadsrättslagen att beslutet inte är oskäligt mot den enskilde bostadsrättshavaren. Vad som framförallt anförts av flertal av motparterna – se ovan – till varför åtgärderna skulle kunna anses vara oskäliga mot just dem, är att deras badrum – och i vissa fall även de separata WC-ena – har renoverats under senare år och att de därför i stort sett är nöjda med de badrum/wc de har redan idag samt att de är emot den kraftiga avgiftshöjning som åtgärderna av allt att döma kommer medföra även för dem. Ett utbyte av vatten- och avloppsledningarna (stambyten) innebär, såsom föreningen gjort gällande, dock att ytskicken måste rivs oavsett om de är relativt nya eller inte. För att detta ska kunna ske måste rimligen i stort sett hela badrummen/wc-ena rivs ut inklusive all utrustning som finns där vid ombyggnadstidpunkten.

Bostadsrättsföreningen har i samband med denna badrumsrenovering en skyldighet att återställa badrums- och våtrumsutrymmena. Bostadsrättsföreningen har dock som framgår ovan begärt hyresnämndens tillstånd att inte endast återställa badrummen, utan att också totalrenovera dessa på sätt som anges i under rubriken YRKANDEN MM ovan. Hyresnämnden har redan ovan funnit att dessa åtgärder ska bedömas som angelägna och att syftet med åtgärderna skäligen inte kan tillgodoses på något annat rimligt sätt. Utrymmet för att i sådana fall göra undantag av personliga eller andra skäl därför att beslutet skulle kunna anses vara oskäligt mot den enskilde bostadsrättshavaren, får enligt hyresnämndens mening anses vara förhållandevis litet. Detta även med beaktande av att styrelsen för bostadsrättsföreningen först kring årsskiftet 2013/2014 tycks ha bestämt sig att inte endast relining skulle ske, utan att i stort sett samtliga stammar m.m. ska bytas ut.

Vidare bör noteras att det inte framkommit något som ger anledning att anta att dessa motparters lägenheter – eller för den delen någon annan medlems lägenhet – värdemässigt kommer att försämrats med anledning av de nu föreslagna ombyggnaderna. Detta särskilt som bostadsrättsföreningen upprepat – och även vid sammanträdet inför hyresnämnden – utlovat att de lägenhetsinnehavare – som i dagsläget har en bättre standard än vad de föreslagna renoveringarna kan anses innebära – utan

någon extra kostnad för dem ska få behålla samma standard som tidigare, om detta bara är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Detta gäller enligt uppgift exempelvis eventuellt förekommande kakel/klinker, eventuella värmegolv samt eventuell återanvändning/nyanskaffning av inredning av olika slag. Detsamma ska enligt föreningen gälla de som i dagsläget har någon form av handikappanpassning i sina lägenheter, dvs. dessa lägenheter ska även efter ombyggnaden vara på motsvarande sätt handikappanpassade utan att det ska kosta respektive lägenhetsinnehavare något extra utöver den allmänna höjning av årsavgiften som drabbar samtliga lägenhetsinnehavare. Däremot kommer bostadsrättsföreningen enligt uppgift – utöver vad som nu angetts – inte att lämna någon som helst ekonomisk kompensation till de medlemmar vars badrum har renoverats under senare år, således inte heller de som så sent som 2013/2014 eller tidigare låtit renovera sina våtutrymmen.

Det får visserligen anses som olyckligt för en del av de ovannämnda motparterna – liksom möjligen ett okänt antal andra bostadsrättshavare i samma förening som ändå må ha valt godkänna åtgärderna – att dessa ådragit sig inte obetydliga kostnader i form av badrumsrenoveringar även relativt kort tid före det att de nu aktuella åtgärderna beslutades kring årsskiftet 2013/2014. Vissa av de kostnader de då har drabbats av kan onekligen anses som i vart fall delvis onödiga, även om föreningen enligt ovan utlovat att ingen ska behöva drabbas av någon standardförsämring jämfört med idag. Vidare kommer föreningen i stället framöver att ålägga dem – liksom övriga medlemmar – att betala betydligt högre månadsavgifter; totalt under en femårsperiod upp emot 30 procent (dvs. 5-6 procent per år med början redan under 2015 ). Inte desto mindre medför det nu sagda att det i lagens mening – och omfattande rättspraxis – inte kan anses oskäligt mot dessa motparter att föreningens beslut nu godkänns även såvitt avser dem. Inte heller i övrigt har det, vare sig sett för sig eller sammantaget, beträffande någon av de nu aktuella lägenheterna/motparterna framkommit några sådana särskilda omständigheter som i lagens mening kan anses innebära att det ska anses vara oskäligt mot dessa nu aktuella motparter att föreningens beslut godkänns även beträffande dem.

Det är också förståeligt att föreningen – som enligt uppgift har tillgång till endast två s.k. evakueringslägenheter – i dagsläget inte kan utlova att det just när det aktuellt att bygga om en viss lägenhet – vilket enligt uppgift sträcker sig från början av 2016 till en bit in i 2019 – finns möjlighet att erbjuda någon specifik hyresgäst en annan lägenhet under reparationstiden. Det får helt enkelt vid varje tidpunkt prövas noggrant vem eller vilka som kan anses ha störst framförallt medicinskt behov av en evakueringslägenhet. Däremot kommer föreningen i vissa särskilda fall – exempelvis såvitt avser motparterna 22-23, makarna Lino – för det fall föreningen inte kan tänkas kunna erbjuda någon evakueringslägenhet, att installera tillfälliga mulltoaletter i de lägenheter där de boende av olika skäl kan anses ha särskilt svårt att ta sig till de tillfälliga toaletterna nere på gården.

Sammanfattningsvis ska således bostadsrättsföreningens ansökan bifallas i sin helhet även såvitt avser samtliga nu aktuella motparter.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2.

Om Ni vill överklaga detta beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden **senast den 6 mars 2015**.

Stefan Lönqvist

I beslutet har deltagit tf. hyresrådet Stefan Lönqvist (ordförande) samt ledamöterna Emma Landervik och Kågan Karlsson. Enhälligt

**Motparter****3971-14**

- 1-2 Håkan Bäck  
Långedragsvägen 112, 426 74 Västra Frölunda  
Kalle Bäck  
Gröna Gatan 67 Lgh 1001, 414 54 Göteborg
- 3 Marianne Ehn  
Gröna Gatan 65 Lgh 1302, 414 54 Göteborg
- 4-5 Leif Bergqvist och Inga Eklundh  
Gröna Gatan 65 Lgh 1901, 414 54 Göteborg
- 6 Jan Fernell  
Gröna Gatan 53 Lgh 1202, 414 54 Göteborg
- 7-8 Göran Henning och Helena Henning  
Gröna Gatan 67, 414 54 Göteborg

**3972-14**

- 9-10 Gordana Ostojic och Milorad Ostojic  
Gröna Gatan 51, 414 54 Göteborg
- 11 Anders Bergqvist Karlsson  
Gröna Gatan 49 Lgh 1402, 414 54 Göteborg
- 12 Norbert Malle  
Gröna Gatan 49 Lgh 1803, 414 54 Göteborg
- 13 Marcus Arnesson  
Gröna Gatan 47 Lgh 1101, 414 54 Göteborg
- 14 Joel Elbin Andersson  
Gröna Gatan 47 Lgh 1404, 414 54 Göteborg
- 15 Ove Rydberg  
Gröna Gatan 47 Lgh 1803, 414 54 Göteborg
- 16 Yue Peng  
Gröna Gatan 45 Lgh 1101, 414 54 Göteborg
- 17 Bo Lindstrand  
Gröna Gatan 43, 414 54 Göteborg

**3973-14**

- 18 Marcus Olausson  
Gröna Gatan 32 Lgh 1203, 414 54 Göteborg
- 19 Urban Hedvall  
Blåsutgatan 12 Lgh 1302, 414 56 Göteborg
- 20-21 Petter och Sylvia Milleding  
Blåsutgatan 10 Lgh 1001, 414 56 Göteborg
- 22-23 Giancarlo Lino och Augusta Valentini Lino  
Blåsutgatan 8 Lgh 1402, 414 56 Göteborg
- 24 Marie Lefort  
Blåsutgatan 2 Lgh 1006, 414 56 Göteborg

**3974-14**

- 25 Hans Ekberg  
Sjövägen 5 B, 436 50 Hovås
- 26 Jonas Hultberg  
Blåsutgatan 3 Lgh 1014, 414 56 Göteborg

**3975-14**

- 27 Anna Niklasson  
Backebövägen 15, 429 34 Kullavik
- 28 Roger Rydholm  
Blåsutgatan 5 Lgh 1209, 414 56 Göteborg
- 29 Edward Johansson  
c/o Thommy och Annelie Johansson, Timmele Skogsgården 106, 523 92 Timmele