

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår Brf Norra Liden 5-23 (föreningens) talan

YRKANDEN MM

Vid extra föreningsstämma den 18 april 2016 beslutade föreningen att åtgärda fastighetens VA-funktioner genom stambyte. I samband med stambytet beslutade föreningen om våtrumsrenovering.

På föreningsstämman genomfördes två skilda omröstningar. Vid den första omröstningen beslutades med kvalificerad majoritet att fastighetens VA-funktioner skulle åtgärdas genom relining eller stambyte. De röstade medgav att ingrepp fick göras i deras lägenheter och att föreningen skulle ta över reparaitions- och underhållsansvaret. Vid den andra omröstningen beslutade stämman att VA-funktionerna skulle åtgärdas genom stambyte och att i samband därmed skulle en våtrumsrenovering göras. Beslutet fattades med enkel majoritet.

Hyresnämnden har uppfattat det som att föreningen har ansökt om godkännande av föreningsstämmans beslut att i samband med att åtgärdandet fastighetens VA-funktioner få göra ingrepp i motparternas lägenheter och överta ansvaret för det inre underhållet.

Ovan angivna motparter har motsatt sig att hyresnämnden lämnar begärt tillstånd.

SKÄL

Föreningen har i huvudsak anfört följande. Bostadsrättsföreningen Norra Liden

5-23 äger fastigheten inom Vallgraven 62:13, Norra Liden 5-23. Huset är byggt 1964 och avloppsrör och tappvattenrör är i behov av underhåll. Föreningen har löpande vidtagit underhållsåtgärder och under lång tid haft frågan om VA-installationernas kondition under uppsikt. I samband med åtgärder av läckage i tappvattenrör har konstaterats att vattenrören har spröda lödningar (Castolin-lödning) med risk för sprickbildning och vattenläckage som följd. Vid en extra föreningsstämma 2015-02-24 uppdrogs åt styrelsen att ta fram underlag och kalkyler för åtgärd antingen genom stamreovering av avloppsrör (relining) eller genom stambyte. Denna utredning avsåg både teknik och ekonomi. Under 2015 genomfördes dessa utredningar och resultaten har delgetts alla medlemmar genom utdelad dokumentation och även vid flera medlemsmöten. Vid föreningsstämman 2016-04-18 beslutades med kvalificerad majoritet (97 röster för och 23 röster mot) att åtgärda fastighetens VA-funktioner (antingen via stamreovering eller stambyte) som innebär ett ingrepp i lägenheterna och ett övertagande av reparations- och underhållsansvar avseende de delar som medlemmen ansvarar för. Därefter röstade stämman om metoden för åtgärdandet av fastighetens VA-funktioner. Två metoder ställdes mot varandra, metod 1 som innebar reovering av avloppsrör (relining) samt installation av vattenrör inklusive varmvattencirkulation i nya lägen och metod 2 som innebar att befintliga avloppsrör och vattenrör inklusive varmvattencirkulation ska bytas samt våtrumsreovering. Metod 2 fick 69 röster och metod 1 fick 51 röster. Vid stämman beslutades även hur bostadsrättsinnehavare med nya badrum skulle kompenseras.

Motparterna har i huvudsak haft följande invändningar. De har invänt mot förfarandet vid röstningen vid stämman. De anser att det var rörigt och att det rådde stor osäkerhet om vad de skulle rösta. De olika alternativen som de röstade om var otydliga. Flera medlemmar har röstat utan att förstå vad de olika alternativen innebar. Stämman röstade först om huruvida fastighetens VA-system skulle åtgärdas. Vid den första röstningsomgången krävdes det enligt styrelsen kvalificerad majoritet eftersom åtgärden innebar att det skulle göras ingrepp i lägenheterna. Därefter röstade stämman om vilken metod som skulle användas relining eller stambyte med våtrumsreovering och då krävdes det enligt styrelsen endast enkel majoritet. Även beslut vid den andra

omröstningen kräver kvalificerad majoritet. Det är antecknat i stämmoprotokollet att det vid den första omröstningen var sluten omröstning vilket inte stämmer. Det har också begåtts räknefel vid rösträkningen. Stämman har med knapp majoritet beslutat att åtgärda fastighetens VA-system genom stambyte. Styrelsen har inte hanterat ärendet på ett neutralt sätt utan har favoriserat metoden som innebär att ett traditionellt stambyte ska genomföras. Denna metod är mer kostsam och mer ingripande än relining.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämndens bedömning av den formella giltigheten av ett stämmobeslut inskränker sig till fall där det är uppenbart att stämmobeslutet inte är formellt giltigt. Hyresnämnden har viss förståelse för att de olika röstningsomgångarna kan ha uppfattats förvillande. Varken detta eller vad motparterna i övrigt har anfört medför dock att det är uppenbart att stämmobesluten inte är formellt giltiga. Hyresnämnden utgår därför från att besluten är formellt giltiga.

Nämnden konstaterar att föreningen som fastighetsägare har ansvar för det s.k. yttre underhållet och det åligger föreningen enligt 7 kap 4 § bostadsrättslagen (BRL) att hålla huset i gått skick. I styrelsens ansvar ingår att sköta det löpande underhållet och reparationer av huset. Det är styrelsens ansvar att bestämma vilken insats som är mest adekvat för att möta problemet med mer eller mindre uttjänta stammar. Styrelsen har dock valt att hänskjuta frågan om underhåll av stamledningarna till föreningsstämman.

Föreningsstämman har först beslutat att fastighetens VA-funktioner skulle åtgärdas. Därefter har stämman besluta om stambyte med våtrumsrenovering. Föreningen har begärt att nämnden ska godkänna det första beslutet benämnt ”röstningsomgång nr 1 ” i stämmoprotokollet.

Det framgår inte av protokollet från föreningsstämman vad det är för ingrepp som ska vidtas i samband med att VA-funktionerna åtgärdas. Det framgår inte heller omfattningen av de arbeten som ska utföras i bostadsrättshavarnas lägenheter. Beslutet måste ges en sådan utformning att det inte råder någon tvekan om vad beslutet avser (SÖH 203/1998). Eftersom det inte framgår av stämmobeslutet vilka förändringar som ska göras i lägenheterna är det tveksamt vad beslutet avser.

Hyresnämnden anser att föreningsstämmans beslut om att åtgärda VA-funktioner och i samband därmed göra ingrepp i bostadsrättshavarnas lägenheter är så oprecist att det inte kan ligga till grund för en prövning. Föreningen har inte heller presenterat någon utredning som visar omfattningen av de arbeten som ska utföras i bostadsrättshavarnas lägenheter. Ansökan ska därför lämnas utan bifall.

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 1 december 2016.**

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.



Lise-Lotte Norén Wilkens

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