



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ**

**PROTOKOLL
MED BESLUT
2023-01-11**

Aktbilaga 36
Ärende nr H 1041-22
Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Christel Odervall och Karin Nilsson

Protokollförare

Ordföranden

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Vikingen 2, Kämpagränden 1 A-11 C, Lund
Vikingen 1, Kämpagränden 13 A-23 C, Lund

Sökande

HSB:s Brf Linero i Lund, 745000-3871
Kämpagränden 21 D
224 76 Lund

Ombud: Albin Renblom
HSB Skåne
Box 1712
221 01 Lund

Motparter

Se bilaga A

Saken

Ingrepp i lägenhet

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Hyresnämnden godkänner beslutet av HSB:s Brf Linero i Lund vid extra föreningsstämma den 15 februari 2022 om badrumsrenovering efter utfört stambyte, bilaga B.

Skäl för beslutet

Föreningen har yrkat att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslutet den 15 februari 2022 om badrumsrenovering i samband med stambyte.

Föreningen har anfört: I föreningen finns 273 bostadsrättslägenheter fördelade på 12 huskroppar. Byggnaderna uppfördes 1971. Stamledningarna är i original från 1971 och deras livslängd beräknas vara 50 år. Föreningen har under en längre tid konstaterat fuktskador i fastigheterna och länge planerat för ett stambyte. Vidare är vissa våtutrymmen generellt inte anpassade för dagens duschvanor. På uppdrag av styrelsen har bland annat Spolarna AB gjort en utredning som visar att stamledningarnas livslängd är passerad. Föreningen har i flera årsredovisningar sedan år 2013 redogjort för behovet av stambyte mellan åren 2020 till 2023. Föreningen har bjudit in samtliga bostadsrättshavare till ett informationsmöte den 31 januari 2022 och upprättat en informationsskrift som medlemmarna fått del av. Av 273 medlemmar röstade 167 på stämman. Av dem som röstade var 121 för de planerade åtgärderna och 46 emot.

I första hand gör föreningen gällande att förändringen är av liten betydelse och annars att den är angelägen och inte oskäligen mot bostadsrättshavaren. Förändringen är inte oskäligen eftersom samtliga bostadsrättshavare får nya badrum och de som inom

en period om tio år har renoverat sina badrum kommer att kompenseras. Föreningen kommer också att göra vad som är möjligt för att underlätta vardagen för de bostadsrättshavare som vid olika tillfällen berörs av arbetena. Förändringen medför sannolikt att bostadsrättens värde ökar.

Vad de bostadsrättshavare som kommit till sammanträdet anfört samt vad föreningen i övrigt uppgett framgår av protokollet, bilaga C.

Hyresnämndens bedömning

För att ett stämmobeslut som innebär att en lägenhet som upplåts med bostadsrätt kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bli giltigt fordras enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen (1991:614) att bostadsrättshavaren går med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till åtgärden, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman går med på beslutet och det dessutom godkänns av hyresnämnden. Enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen ska hyresnämnden godkänna beslutet om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte heller är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får beslutet godkännas om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

Bedömningen av inverkningarna av en ombyggnad och om förändringen är av liten betydelse ska göras utifrån objektiva kriterier och inte utifrån den personliga uppfattning viss bostadsrättshavare kan ha.

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att invändningar mot stämmobeslutets giltighet inte kan prövas av hyresnämnden utan prövas av allmän domstol. Flera bostadsrättshavare har av olika skäl riktat kritik mot beslutet, bl.a. på grund av

bristande information om projektet och dess genomförande. Ingen bostadsrättshavare har fört klandertalan vid tingsrätten. Eftersom det inte är uppenbart att stämmobeslutet är ogiltigt prövar hyresnämnden frågan om godkännande av beslutet.

Föreningen har uppgett att vatten- och avloppsstammarna i fastigheten är så slitna att åtgärder är nödvändiga och angelägna. Ansvaret för underhåll är fördelat mellan föreningen och bostadsrättshavarna på så vis att föreningen ansvarar för det yttre underhållet. Byte av stamledningar hör till det yttre underhållet. Det innebär att det är en fråga för föreningen att själv bedöma om, när och på vilket sätt det är lämpligt att utföra underhållsåtgärder i dessa delar. Hyresnämndens tillstånd för detta behövs alltså inte och kan inte prövas av nämnden. Om föreningen i samband med stambyte även utför åtgärder som leder till förändringar av en bostadsrättshavares lägenhet kan bestämmelsen om godkännande av förändringen dock bli tillämplig.

I detta fall medför renoveringen enligt vad som framgått att lägenheterna förändras på ett sätt som inte kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna.

Om man ser dessa förändringar utan samband med stambytet är de inte självklart angelägna att utföra. Åtgärderna är dock sådana som är vanliga i samband med stamrenoveringar. De framstår som väl avvägda och med möjlighet för bostadsrättshavarna att välja normalutförandet eller göra standardhöjande tillägg. Med hänsyn till detta, och att en stor majoritet av bostadsrättshavarna ställt sig bakom beslutet om renovering av badrummen i samband med underhållsåtgärderna, anser nämnden att förändringarna måste ses som angelägna och inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

Frågan blir då om stämmobeslutet kan anses oskäligt mot någon bostadsrättshavare. Flera bostadsrättshavare har motsatt sig beslutet eftersom de själva renoverat sina badrum. Av förarbetena till lagbestämmelsen framgår att den omständigheten att en bostadsrättshavare lider skada då ett nyligen renoverat badrum måste rivas, inte ska ha betydelse för nämndens prövning. Det motiveras med att det är mark- och

miljödomstolen som enligt 9 kap. 18 § bostadsrättslagen prövar rätten till ersättning för intrång eller skada som ingreppet kan leda till. De invändningar från bostadsrättshavare som gäller ersättningskrav eller ekonomisk skada medför därför inte att beslutet kan anses oskäligt. Av stämmobeslutet framgår även att föreningen erbjuder kompensation till dem som renoverat sina badrum under de senaste åren. Beslutet kan alltså inte anses oskäligt mot bostadsrättshavare på grund av att de själva bekostat renovering av sina badrum.

När det gäller frågan om beslutet är oskäligt mot bostadsrättshavarna måste utrymmet för att göra undantag av personliga eller andra skäl anses vara litet när åtgärderna bedöms som angelägna och inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt. Invändningar mot beslutet har också gjorts av bostadsrättshavare som har svårt att klara sig utan vanlig toalett och dusch eller som har svårt att röra sig. Det är ingen tvekan om att tiden som arbete utförs i lägenheten av många upplevs som besvärlig. Som nämnts ovan är det föreningen själv som beslutar om stambytet och det arbete det innebär. Föreningen har dock åtagit sig, vilket också är det brukliga, att ta reda på vilka bostadsrättshavare som behöver tillgång till toalett inne i lägenheten och att även för övrigt underlätta på det sätt som går. Med hänsyn till detta och att rutiner arbetats fram i samband med stambytena anser nämnden inte att beslutet är oskäligt mot någon bostadsrättshavare.

HSB:s Brf Linero i Lunds ansökan ska därmed bifallas.

Beslutet kan överklagas till **Svea hovrätt senast den 1 februari 2022.**

Hur man överklagar, se bilaga D.

Ylva Lönnaeus

1. Erik Ahlgren
Ricklevägen 9
448 33 Floda
2. Olivia Susanne Ahlgren
Kämpagränden 17 E
224 76 Lund
3. Marie-Louise Aijkens
Kämpagränden 5 A Lgh 1201
224 76 Lund
4. Linnéa Algotsdotter
Kämpagränden 3 B Lgh 1002
224 76 Lund
5. Mohammed Al-Saffar
Kyrkvägen 37
247 41 Södra Sandby
6. Ismail Al-Wasefy
Kämpagränden 15 C Lgh 1101
224 76 Lund
7. Christina Andersson
Kämpagränden 21 C Lgh 1002
224 76 Lund
8. Göran Andersson
Ekebyvägen 14
429 32 Kullavik
9. Ewa Andersson Östlund
Björnvägen 10
654 68 Karlstad
10. Dödsboet efter Jolan Antal
Kämpagränden 1 B Lgh 1101
224 76 Lund
11. Jozsef Antal
Kämpagränden 1 B Lgh 1101
224 76 Lund
12. Mohammad Alif Arman
Kämpagränden 7 C Lgh 1102
224 76 Lund
13. Hamid-Reza Asali
Kämpagränden 3 C Lgh 1202
224 76 Lund

14. Faroukh Aspari
Kämpagränden 13 A Lgh 1202
224 76 Lund

15. Bernard Aupeix
Hydrologvägen 2 Lgh 1202
224 80 Lund

16. Birgitta Ingegärd Aupeix
Östra Farmvägen 6 D Lgh 1103
212 16 Malmö

17. Parisa Baradaran
Kämpagränden 9 C Lgh 1103
224 76 Lund

18. Jacob Barron Cano
Kämpagränden 1 A Lgh 1101
224 76 Lund

19. Rickard Bauhn
Box 19
271 21 Ystad

20. Neritan Bundo
Kämpagränden 5 A Lgh 1202
224 76 Lund

21. MA Guadalupe Carbajal
Kämpagränden 1 A Lgh 1101
224 76 Lund

22. Inge Margrethe Casparsen
Kämpagränden 13 C Lgh 1102
224 76 Lund

23. Laila Cederholm
Kämpagränden 23 A Lgh 1201
224 76 Lund

24. Mehmet Ali Celepsoy
Kämpagränden 13 C Lgh 1001
224 76 Lund

25. Susanna Celepsoy
Kämpagränden 13 C Lgh 1001
224 76 Lund

26. Arunima Chaudhuri
Kämpagränden 19 C Lgh 1102
224 76 Lund

27. Raghuraman Chittoor Srinivasan
Kämpagränden 19 C Lgh 1202
224 76 Lund

28. Helena Christensen
Kämpagränden 15 B Lgh 1202
224 76 Lund

29. Angelbert Piga Dingbulla
Gunnesbovägen 205 Lgh 1301
226 54 Lund

30. Lebsia Nkontan Dingbulla
Gunnesbovägen 205 Lgh 1301
226 54 Lund

31. Maj Ekdahl
Sjöfartsgatan 1 Lgh 2502
761 33 Norrtälje

32. Solveig Ekström Persson
Truckvägen 18
247 64 Veberöd

33. Karl Anders Elfborg
Kämpagränden 11 A Lgh 1101
224 76 Lund

34. Dödsboet efter Leif Eriksson
Kämpagränden 21 A Lgh 1001
224 76 Lund

35. Gösta Eriksson
Kämpagränden 17 C Lgh 1001
224 76 Lund

36. Emma Eskilsson
Strandgatan 4 A
216 12 Limhamn

37. Shaymaa Esmail
Kämpagränden 15 C Lgh 1101
224 76 Lund

38. Mala Priyadarshani Fernando Mogren
Spexarevägen 1 I
224 71 Lund

39. Sim Fischer
Kämpagränden 13 A Lgh 1002
224 76 Lund

40. Hans Anders Friberg
Kämpagränden 13 B Lgh 1202
224 76 Lund

41. Edona Gashi
Kämpagränden 11 B Lgh 1001
224 76 Lund

42. Halit Gashi
Kämpagränden 11 A Lgh 1003
224 76 Lund

43. Suzana Gashi
Kämpagränden 11 A Lgh 1003
224 76 Lund

44. Vjollca Gashi
Kämpagränden 23 C Lgh 1001
224 76 Lund

45. Annika Green
Kämpagränden 5 C Lgh 1103
224 76 Lund

46. Jan Torbjörn Green
Kämpagränden 7 B Lgh 1002
224 76 Lund

47. Per Inge Green
Kämpagränden 13 B Lgh 1002
224 76 Lund

48. Margaret Greenwood Petersson
Kämpagränden 15 A Lgh 1002
224 76 Lund

49. Gabriele Grimm
Kämpagränden 21 F Lgh 1001
224 76 Lund

50. Swetha Guntuka
Kämpagränden 23 B Lgh 1001
224 76 Lund

51. Shwetha Gurumurthy
Vildandsvägen 22 D Lgh 1208
227 34 Lund

52. Eva-Helén Gustafsson
Orkidévägen 31
275 39 Sjöbo

53. Morteza Habibi
Kämpagränden 17 C Lgh 1101
224 76 Lund

54. Annie Hansson
Kämpagränden 9 B Lgh 1202
224 76 Lund

55. Erik Ingemar Hansson
Kämpagränden 5 A Lgh 1002
224 76 Lund

56. Linnéa Hedlund
Kämpagränden 19 A Lgh 1002
224 76 Lund

57. Inga-Greta Heinze
Kämpagränden 19 D Lgh 1102
224 76 Lund

58. Rurik Hellström
Kämpagränden 11 A Lgh 1203
224 76 Lund

59. David Hermansson
Östanbäcksvägen 28
247 33 Södra Sandby

60. Maria Hörnstedt
Kämpagränden 7 C Lgh 1101
224 76 Lund

61. Besnik Ismajli
Kämpagränden 21 A Lgh 1101
224 76 Lund

62. Israt Jahan
Kämpagränden 7 C Lgh 1102
224 76 Lund

63. Maja Jönsson
Kämpagränden 3 C Lgh 1002
224 76 Lund

64. Rolf Jörgen Jönsson
Kämpagränden 13 C Lgh 1102
224 76 Lund

65. Gun Britt Karlsson
Kämpagränden 13 A Lgh 1101
224 76 Lund

66. Farhan Khan
Kämpagränden 11 B Lgh 1102
224 76 Lund

67. Waqas Nawaz Khan
Kämpagränden 19 C Lgh 1002
224 76 Lund

68. Omar Khattab
Kämpagränden 3 A Lgh 1102
224 76 Lund

69. Gene Klementsson
Kämpagränden 3 A Lgh 1203
224 76 Lund

70. Siva Koki
Kämpagränden 23 B Lgh 1001
224 76 Lund

71. Vinay Krishnamurthy
Vildandsvägen 22 D Lgh 1208
227 34 Lund

72. Gulli Larsson
Kämpagränden 23 A Lgh 1103
224 76 Lund

73. Janni Larsson
Kämpagränden 23 B Lgh 1002
224 76 Lund

74. Nguyen Minh Tan Le
Kämpagränden 11 C Lgh 1102
224 76 Lund

75. Katrin Anna Ingegerd Lennartsson
Vitalisvägen 6 Lgh 1208
112 55 Stockholm

76. Lena Lindbäck
Sjöberga 329
243 73 Tjörnarp

77. Johan Lindbäck Roslund
Kämpagränden 17 F Lgh 1001
224 76 Lund

78. Sebastian Lindqvist
Kämpagränden 1 C Lgh 1002
224 76 Lund

79. Ljiljana Lipovac
Kämpagränden 17 B Lgh 1102
224 76 Lund

80. Caroline Lundberg Danell
Kämpagränden 17 B Lgh 1101
224 76 Lund

81. Lunds kommun
Box 5
222 21 Lund

82. Ted Magnusson
Kämpagränden 11 B Lgh 1202
224 76 Lund

83. Nadia Manaridou
Kämpagränden 9 B Lgh 1102
224 76 Lund

84. Christian Eberhard Mattsson
Kämpagränden 23 A Lgh 1101
224 76 Lund

85. Fanny Mehinovic
Kämpagränden 1 C Lgh 1203
224 76 Lund

86. Nermin Mehinovic
Kämpagränden 1 C Lgh 1203
224 76 Lund

87. Christina Meisolle Juhlin
Kämpagränden 7 D Lgh 1202
224 76 Lund

88. Oleg Mirzov
Kämpagränden 19 C Lgh 1101
224 76 Lund

89. Mats Mogren
Spexarevägen 1 I
224 71 Lund

90. Nasrat Mohammadi
Kämpagränden 21 B Lgh 1202
224 76 Lund

91. Elisabeth Mortensen
Kämpagränden 5 A Lgh 1101
224 76 Lund

92. Charlie Mårtensson
Kämpagränden 3 B Lgh 1101
224 76 Lund
93. Thi Thanh Nguyen
Kämpagränden 11 C Lgh 1102
224 76 Lund
94. Thuy Hang Nguyen
Kämpagränden 23 A Lgh 1003
224 76 Lund
95. Tung Nguyen
Kämpagränden 23 A Lgh 1003
224 76 Lund
96. Johan Peter Dennis Nisula
Kämpagränden 17 B Lgh 1201
224 76 Lund
97. Jan Åke Nordström
Kämpagränden 1 C Lgh 1101
224 76 Lund
98. Chloe Näslund
Kämpagränden 23 A Lgh 1101
224 76 Lund
99. David Olsson
Kämpagränden 9 C Lgh 1101
224 76 Lund
100. Alja Omerovic
Kämpagränden 1 A Lgh 1102
224 76 Lund
101. Omer Omerovic
Mejselgatan 6 A Lgh 1001
456 33 Kungshamn
102. Esbjörn Persson
Kämpagränden 21 B Lgh 1001
224 76 Lund
103. Lars Göran Persson
Truckvägen 18
247 64 Veberöd
104. Simon Petersson
Magnus Ladulåsgatan 29 Lgh 1302
118 65 Stockholm

105. Catrine Poulsgaard
Kämpagränden 17 A Lgh 1201
224 76 Lund

106. Erling Poulsgaard
Kämpagränden 17 A Lgh 1201
224 76 Lund

107. Madhurya Ramkumar
Kämpagränden 19 C Lgh 1202
224 76 Lund

108. Jens Christian Richter
Kämpagränden 19 C Lgh 1001
224 76 Lund

109. Jessika Helene Luth Richter
Kämpagränden 19 C Lgh 1001
224 76 Lund

110. Eva Rudolfsson
Dybecksgatan 31 A
722 22 Västerås

111. Fredrik Rudolfsson
Kämpagränden 15 A Lgh 1103
224 76 Lund

112. Mats Rudolfsson
Dybecksgatan 31 A
722 22 Västerås

113. Hannes Rydberg
Kämpagränden 19 B Lgh 1201
224 76 Lund

114. Dödsboet efter Krister Rydzén
Hildur Sandbergs Gata 2 Lgh 1015
227 62 Lund

115. Tibari Saddouq
Kämpagränden 23 B Lgh 1201
224 76 Lund

116. Safieh Salimi
Kämpagränden 17 C Lgh 1103
224 76 Lund

117. Johnna Schön
Kämpagränden 1 B Lgh 1001
224 76 Lund

118. Pervin Sevimli
Kämpagränden 7 A Lgh 1202
224 76 Lund

119. Asif Shaikh
Kämpagränden 7 D Lgh 1002
224 76 Lund

120. Vidosava Sjekloca
Kämpagränden 3 B Lgh 1102
224 76 Lund

121. Linnéa Sjöström
Kämpagränden 1 C Lgh 1201
224 76 Lund

122. Ragnvi Sköld
Kämpagränden 17 A Lgh 1101
224 76 Lund

123. Kushtrim Smoni
Kämpagränden 11 B Lgh 1001
224 76 Lund

124. Karin Sterzel
Kämpagränden 15 A Lgh 1101
224 76 Lund

125. Lilian Svensborn
Kämpagränden 3 B Lgh 1001
224 76 Lund

126. Kazim Raza Syed
Kämpagränden 13 B Lgh 1001
224 76 Lund

127. Gunnel Torell
Kämpagränden 9 B Lgh 1001
224 76 Lund

128. Anders Trobäck
Kämpagränden 11 B Lgh 1002
224 76 Lund

129. Mary Bonnie Tumwesigye
Kämpagränden 23 B Lgh 1102
224 76 Lund

130. Rustamjon Urinboyev
Kämpagränden 7 C Lgh 1002
224 76 Lund

131. Johan Widing
Kämpagränden 21 A Lgh 1002
224 76 Lund

132. Jill Vifot
Kämpagränden 7 C Lgh 1201
224 76 Lund

133. Marvin Villacrez
Högbovägen 1 R Lgh 1201
227 31 Lund

134. Anders Vinblad
Kämpagränden 23 A Lgh 1102
224 76 Lund

135. Louise von Wachenfeldt Forsberg
Stora Sigridsgatan 6A
223 50 Lund

136. Leyla Yalin
Kämpagränden 7 D Lgh 1102
224 76 Lund

137. Ali Mohammad Zafari
Kämpagränden 17 C Lgh 1103
224 76 Lund

138. Artur Zukowski
Kämpagränden 7 B Lgh 1101
224 76 Lund

139. Margareta Zukowski
Kämpagränden 3 A Lgh 1201
224 76 Lund

140. Dödsboet efter Lars Åkesson
Pinnmöllevägen 200 Lgh 1015
247 55 Dalby

141. Susanne Ölander
Ricklevägen 9
448 33 Floda

142. Ida Önnervik
Torpvägen 2
244 66 Furulund



Badrum och kök

Hyresnämnden i Malmö/
Arrendenämnden i Malmö
Dnr: 1041-22
AKBIL: 33

9 (15)

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Rotel 3

INKOM: 2022-12-15
MÅLNR: H 1041-22
AKTBIL: 33

STYRELSENS FÖRSLAG PÅ ÅTGÄRDER

Föreslagna åtgärder

Efter rivning blir följande åtgärder aktuella i samtliga lägenheter.

- installation av kassett som kläs med kakel.
- Nya tätskikt på golv och väggar.

Badrum/duschrum

Som standard ingår:

- Kakel på golv och vägg
- Vägghängd toalettskål på kaklad kassett
- Vägghängt tvättställ med kommod och engreppsblandare
- Vatten-, avlopps- och elanslutning för tvättpelare
- Badrumsskåp med belysning och 230 V eluttag
- Badkar med duschdraperiskena för de som har badkar idag och vill behålla detta
- Ny dusch med duschväggar av glas
- Ny radiator
- Toalettpappershållare och kroklistor
- Byte av ventilationsdon
- Invändig målning av dörrkarm, dörrblad och eventuellt fönster
- badrumsskåp enligt ursprungsförande kommer att ingå

WC i bostad

Som standard ingår:

- Vägghängd toalettskål på kaklad kassett.
- Vägghängt tvättställ med engreppsblandare.
- Kakel på golv och vägg
- Målning av tak
- Invändig målning av dörrkarm och dörrblad
- Byte av ventilationsdon
- Toalettpappershållare och kroklistor
- Spegel med belysning

Kök

I köken byts befintliga blandare mot ny med diskmaskinsavstängning endast om det är nödvändigt. Du som redan har en diskmaskin inkopplad kommer att få denna åter inkopplad.

Inga kök kommer att rivas. I vissa kök kan vissa delar av köksskåpen tillfälligt monteras ned. Skåpen återställs och återmonteras av entreprenören.

Samtliga kök kommer att utrustas med nya vattenledningar och avloppsrör.

Våtsäkring av botten i diskbänksskåpen kommer att göras.

KOM IHAG

Föreningen tar över ansvaret för återställningsarbetet under badrumsrenoveringen.

Att besluta på stämma

Tillfällig överlåtelse av ansvar för återställningsarbete av badrum från bostadsrättshavare till föreningen. Detta beslut fattas med enkel majoritet på stämman och upphävs när badrummen är renoverade och slutligt besiktade.

Beslutet klubbas på stämman och ger föreningen i uppdrag att ansvara för återställandet av badrum och toaletter.

Därför är din delaktighet viktig på stämman.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ****PROTOKOLL**
2022-12-15Aktbilaga 30
Ärende nr H 1041-22
Rotel 3**Nämnden**Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Christel Odervall och Karin Nilsson**Protokollförare**

Maria Kullberg

Plats för sammanträde

Lunds tingsrätt

Fastighet/AdressVikingen 2, Kämpagränden 1 A-11 C, Lund
Vikingen 1, Kämpagränden 13 A-23 C, Lund**Sökande**HSB:s Brf Linero i Lund, 745000-3871
Kämpagränden 21 D, 224 76 Lund
Närvarande genom ombudOmbud: Jurist Albin Renblom
HSB Skåne, Box 1712, 221 01 LundBiträden: Jur.kand. Anneli Hogart Palm (HSB Skåne), Jonny Nilsson (projektledare)
och Lars Graffemark (sekreterare i styrelsen)**Närvarande motparter****Kl. 9.00**Gösta Eriksson
Kämpagränden 17 C Lgh 1001, 224 76 Lund
Närvarande genom ombud
Ombud: Christer ErikssonOlivia Ahlgren
Kämpagränden 17 E, 224 76 Lund
Personligen närvarandeLjiljana Lipovac
Kämpagränden 17 B Lgh 1102, 224 76 Lund
Personligen närvarandeSim Fischer
Kämpagränden 13 A Lgh 1002, 224 76 Lund
Personligen närvarande

Kl. 10.30

Oleg Mirzov

Kämpagränden 19 C Lgh 1101, 224 76 Lund

Personligen närvarande

Gabriele Grimm

Kämpagränden 21 F Lgh 1001, 224 76 Lund

Personligen närvarande

Inga-Greta Heinze

Kämpagränden 19 D Lgh 1102, 224 76 Lund

Personligen närvarande

Laila Cederholm

Kämpagränden 23 A Lgh 1201, 224 76 Lund

Personligen närvarande

Kl. 13.00

Hamid-Reza Asali

Kämpagränden 3 C Lgh 1202, 224 76 Lund

Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Anne Merete Mellemsaether

Alja Omerovic

Kämpagränden 1 A Lgh 1102, 224 76 Lund

Personligen närvarande

Maja Jönsson

Kämpagränden 3 C Lgh 1002, 224 76 Lund

Närvarande genom ombud

Ombud: Inge Jönsson

Mala Fernando Mogren

Spexarevägen 1 I, 224 71 Lund

Personligen närvarande

Mats Mogren

Spexarevägen 1 I, 224 71 Lund

Personligen närvarande

Kl. 14.30

Rickard Bauhn

Box 19, 271 21 Ystad

Personligen närvarande

Parisa Baradaran
Kämpagränden 9 C Lgh 1103, 224 76 Lund
Personligen närvarande
Biträde: Richard Strömbäck

Marie-Louise Aijkens
Kämpagränden 5 A Lgh 1201, 224 76 Lund
Personligen närvarande

Christina Meisolle Juhlin
Kämpagränden 7 D Lgh 1202, 224 76 Lund
Personligen närvarande

Saken

Ingrepp i lägenhet

Christer Eriksson ger in fullmakt, aktbilaga 31.

Albin Renblom redogör för HSB:s Brf Linero i Lunds yrkande och grunderna för yrkandet enligt ansökan, aktbilaga 1.

Christer Eriksson: Hans föräldrar Gösta och Marianne Eriksson som bor i en lägenhet i föreningen är 88 och 82 år gamla. Gösta har numera svårt att röra sig och går med rollator. De har hemtjänst. Om badrummet ska totalrenoveras blir det extra svårt för dem att exempelvis duscha. De kan inte ta sig till en duschbod på gården. De kan inte heller bo hemma hos honom eftersom hans hus har trappor som de inte kan gå i. De behöver en ersättningsbostad under tiden renoveringsarbetena ska pågå och undrar om föreningen kan hjälpa till att ordna en sådan.

Olivia Ahlgren: Hon hade föredragit relining, som hade kunnat genomföras utan totalrenovering av badrummet. Hon är student och bor i en etta med sin hund. Hon kommer inte att kunna lämna hunden ensam hemma när renoveringen pågår i hennes lägenhet och det blir heller ingen bra studiemiljö. Påverkan av störningarna från renoveringen blir särskilt stor när man bara har ett rum att bo i. Det kommer att bli

jobbigt under tiden som renoveringen pågår. Hon har ingen anhörig i närheten som hon kan lämna hunden hos. Det oroliga ekonomiska läget som råder gör också att hon inte tycker att ett sådant stort projekt som ett stambyte med totalrenovering av badrummen är lämpligt just nu.

Ljiljana Lipovac: Hon är orolig för sin och föreningens ekonomi. Hon är pensionär och de har redan fått en avgiftshöjning i år. Räntorna är på väg upp och föreningens ekonomi är i ett känsligt läge. Om avgifterna höjs ytterligare finns det risk att många medlemmar inte kommer att kunna behålla sina lägenheter. När hon fick godkännande att renovera sitt badrum nämnde ordföranden inget om att alla badrum i föreningen skulle bytas ut. Hon tycker inte att föreningen har informerat medlemmarna tydligt före stämman om de olika möjliga alternativen. Många förstod inte språket i informationen som föreningen skickade ut. Kallelsen till stämman skedde på en minoritets begäran. Blanketterna som delades ut på stämman var inte korrekta, vissa fick bara blanka papper utan text, och stämman gick till på ett märkligt sätt. Det var bl.a. odemokratiskt att alla inte fick samma röstblankett. Hon ifrågasätter därför resultatet av röstningen. Det stämmer inte att beslutet fattades med två tredjedelars majoritet, det fattas två röster. Vidare kan det finnas giftiga ämnen som asbest som kommer fram när man river i huset och det kan vara farligt för henne och andra boende.

Sim Fischer: I informationsmaterialet som skickades ut till medlemmarna inför stämman står det att föreningen kan behöva ta upp nya lån på 50 miljoner kronor och höja årsavgifterna enligt preliminära beräkningar, men de siffrorna är baserade på gamla uppskattningar. Sedan de beräkningarna gjordes har bl.a. elpriset och räntorna höjts kraftigt och siffrorna är inte längre aktuella. Alla kostnader har stigit. I det osäkra ekonomiska läge som råder nu bör föreningen avvakta med ett så stort och dyrt projekt som ett stambyte. I vart fall behöver en ny kostnadsberäkning göras.

Albin Renblom: Dusch- och toalettbodarna som ställs upp i anslutning till husen kommer att vara handikappanpassade. För personer som har särskilt svårt att ta sig ut

till bodarna brukar vanligtvis en mulltoa sättas in i lägenheten. Ersättningsbostäder kommer inte att tillhandahållas av föreningen. Stämman genomfördes på korrekt sätt och stämmobeslutet har inte klandrats till tingsrätten. 121 röster för styrelsens förslag om badrumsrenovering efter stambyte av totalt 167 röster innebär mer än två tredjedelars majoritet. Beräkningar av hur projektet kommer att påverka föreningens ekonomi har gjorts, men nya beräkningar kommer att göras när det närmar sig. Styrelsen avser att gå vidare med upphandling och projektering efter att hyresnämnden har fattat beslut i detta ärende.

Oleg Mirzov: Den extra föreningsstämman hade initierats av en minoritet av medlemmar. Styrelsen tog parti för metoden stambyte och kallade till ett möte som handlade om stambyte, där bara fördelarna med stambyte togs upp. Medlemmarna fick inte opartisk och adekvat information om de olika möjliga metoderna av styrelsen. Stämman genomfördes inte på ett korrekt sätt och han vill klandra stämmobeslutet. Vid röstningen i frågan som gällde valet mellan relining och stambyte, fick alternativet stambyte mindre än två tredjedelar av rösterna. Genom att frågan delades upp i tre delar vid stämman, vilseleddes medlemmarna. - För drygt två år sedan, i februari 2020, hölls en annan föreningsstämma där medlemmarna röstade mellan stambyte och relining. Stambyte blev då nedröstat. - Han har renoverat sitt badrum och vill inte att det ska förstöras. Renoveringen godkändes av vicevärdskontoret. Vicevärden sa då att en renovering av avloppsstammarna låg långt fram i tiden och att det fanns en ny metod, relining, som inte medförde ingrepp i badrummet.

Inga-Greta Heinze: För henne blir det ett stort problem att vara utan toalett under tiden som badrummet renoveras, hon skulle behöva en ersättningslägenhet. Hon tar medicin och behöver ha tillgång till vatten dygnet runt. Det är också svårt att gå ut till en barack när man behöver gå på toaletten på natten. Informationen har varit dålig och stämman gick inte till på rätt sätt.

Laila Cederholm: Det behövs ingen renovering av hennes badrum, som är välskött och i gott skick. Hon vill inte att okända ska ha nyckel till hennes lägenhet. Hon tänker på säkerheten och att hemförsäkringen kanske inte gäller i den situationen. Informationen har varit dålig och stämman gick inte till på rätt sätt.

Gabriele Grimm: Hennes badrum är redan renoverat. Det badrum som föreningen vill installera efter stambytet är inte lika fint som det hon har idag. Det blir det enklaste möjliga standardbadrummet. Det är ett slöseri att alla badrummen ska renoveras.

Albin Renblom: Det finns inget hinder för en styrelse att förorda en renoveringsmetod framför en annan. Det innebär inte att något fel har begåtts eller att resultatet av röstningen på stämman skulle vara ogiltigt.

Anne Merete Mellemsaether ger in fullmakt, aktbilaga 32.

Inge Jönsson visar upp fullmakt.

Anne Merete Mellemsaether: Hamid-Reza Asali motsätter sig föreningens yrkande på grund av att han redan har bekostat renovering av sitt badrum. Kostnaderna för den badrumsrenovering som styrelsen vill låta göra efter stambytet kommer att belasta alla medlemmar. Som medlem i bostadsrättsföreningen ansvarar han för att hålla lägenhetens inre i gott skick. Nu straffas han för att han har ökat säkerheten genom att renovera sitt badrum. Föreningen har inte visat att badrummen behöver renoveras. Man hade kunnat återställa dem. Det är oskäligt mot Hamid-Reza Asali att inte få sitt renoverade badrum återställt, samtidigt som han får vara med och betala för att andras badrum renoveras. Efter stambytet kommer medlemmarna att få ett standardbadrum som inte är likvärdigt det han har idag. Även om viss kompensation erbjuds kommer ett åldersavdrag att göras. Det är idag oklart vilken kompensation Hamid-Reza Asali kan få av föreningen. Syftet med åtgärderna hade

kunnat uppnås på ett annat sätt. Hamid-Reza Asali har liksom många andra medlemmar utgått från att föreningen skulle välja den modernare metoden relining, som håller lika länge som ett stambyte.

Alja Omerovic: Hennes son är handikappad till följd av sjukdom. Han sitter i rullstol och badrummet, som renoverades år 2007, är anpassat för honom. Inomhus kan han gå han med gåbord. Han kan inte gå ut på natten. Hon själv ska snart påbörja en cellgiftsbehandling. Om badrummet ska renoveras kan de inte bo kvar i lägenheten. Hon ber därför att föreningen ska undanta hennes lägenhet.

Inge Jönsson: Hans mamma Maja Jönsson motsätter sig badrumsrenoveringen eftersom hon är 92 år och inte kan gå ut till en bod på gården om natten för att gå på toaletten. Hennes badrum renoverades med hög kvalitet för tolv år sedan och behöver inte renoveras nu.

Mats Mogren och Mala Fernando Mogren: De köpte sin lägenhet år 2018 och den har hög standard på både badrummet och toaletten. De trivs med sitt nuvarande badrum och befarar att de inte kommer att få ett lika fint efter renoveringen. Ett badrum i standardutförande skulle sänka bostadsrättens värde. De vet inte säkert när det renoverades, det gjordes av en tidigare ägare.

Albin Renblom: Stämman har beslutat att föreningens lägenheter ska förses med nya badrum. Medlemmarna har känt till den kommande stamrenoveringen under en längre tid och de som har renoverat sina badrum har valt att göra det med den vetenskapen. Medlemmar som har renoverat sina badrum år 2012 eller senare fram till stämmobeslutet kommer att kompenseras genom att de får göra tillval i form av annat material, exempelvis ett dyrare kakel, till standardbadrummet. En besiktningsman kommer att bedöma badrummets värde och vilket åldersavdrag som ska göras. Det kommer att finnas handikappanpassade toaletter och duschar i bodar på gården. De som behöver kan få en mulltoalett inne i lägenheten under renoveringstiden. Det går inte att undanta en lägenhet, eftersom stammarna går genom flera lägenheter.

Rickard Bauhn: Han har inte gett sitt samtycke eftersom det är oklart vad beslutet omfattar. Det framgår inte tydligt av stämmobeslutet att bostadsrättsföreningen även övertar bostadsrättshavarens ansvar avseende köket under renoveringen. Av stämmoprotokollet framgår att beslutet har fattats efter genomgång av informationsbroschyren (aktbilaga 8 i hyresnämndens akt) och i den beskrivs att vissa åtgärder även ska göras i köket, men stämmobeslutet saknar uttrycklig formulering om att föreningen tillfälligt övertar underhållsansvaret för köket under renoveringen. D.v.s. det är oklart om han själv måste bevaka att köket återställs, eller om det är föreningens ansvar att se till att det återställs. Han vill att föreningen ska förtydliga vad stämmobeslutet omfattar. Förtydligandet bör klargöra att stambyte och badrumsrenovering i stämmobeslutet innebär att föreningen också har åtagit sig bostadsrättshavarens ansvar för köket enligt bostadsrättslagen 7:12 avseende vad som sägs om kök på sidorna 7 och 9 i informationsbroschyren. Han ger in sidan 9 ur informationsbroschyren, aktbilaga 33.

Parisa Baradaran: Hon har totalrenoverat det ena badrummet och köket i sin lägenhet. Badrummet är renoverat med dyra material och hon vill ha det som det är. Hon kommer inte att få samma typ av badrum av föreningen. Hon kommer att få extra kostnader för att få likvärdig standard som idag och dessutom högre årsavgift. Kompensationen för dem som har renoverat sina badrum blir för låg i och med det höga åldersavdraget. Det kommer också att bli jobbigt att bo i lägenheten under tiden stambytet och badrumsrenoveringen pågår.

Marie-Louise Aijkens: Stämman har fattat beslutet på felaktiga eller ofullständiga grunder. HSB har inte lyckats förmedla vad beslutet innebär för den enskilda bostadsrättshavaren. De röstade om samma sak på en tidigare stämma för två år sedan, och då röstades förslaget om stambyte ner. En stor andel av föreningens medlemmar, 149 stycken, har efter stämman inte samtyckt till beslutet. Föreningen

har 274 lägenheter. Hela processen har varit odemokratisk och de som velat framföra argument mot stambyte har inte fått komma till tals.

Christina Meisolle Juhlin: Hon har renoverat badrummet för två år sedan, eftersom det blev nej till stambyte vid föreningsstämman som hölls år 2020. Renoveringen kostade cirka 150 000 kr. Om badrummet ska renoveras igen kommer hon att förlora pengar, för närvarande oklart hur mycket.

Albin Renblom: Även några luckor och skåp i köken kommer att behöva demonteras vid stambytet. Köken ska däremot inte rivas, utan de befintliga köken ska återställas. Att stammarna ska bytas i köken omfattas också av stämmobeslutet. Det formella beslutet om underhållsansvaret gäller badrummen. – Det är inte möjligt att ändra stämmans beslut nu. Avsikten har dock varit att på samma sätt som för de arbeten som ska ske i badrummen, ska ansvaret för att köken återställs åligga föreningen.

Albin Renblom slutför talan.

Parterna underrättas om att hyresnämndens beslut kommer att meddelas **onsdagen den 4 januari 2023 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli, och samma dag skickas till parterna.

Protokollförare

Protokollet uppvisat



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>