



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020108

**BESLUT**  
2022-02-18  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 11634-21

Sid 1 (3)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2021-09-16 i ärende nr 1334-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Angela Magnusson, 19420104-2621  
Musikantvägen 2 A  
224 68 Lund

### Motpart

HSB:s brf Östra Torn i Lund, 745000-3954  
Musikantvägen 10 C  
224 68 Lund

Ombud: Jur.kand. Monica Kristensson  
HSB Skåne  
Box 1712  
221 01 Lund

## SAKEN

Ingrepp i lägenhet

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1782228

Postadress  
Box 2290  
103 17 Stockholm

Besöksadress  
Birger Jarls Torg 16

Telefon  
08-561 670 00  
08-561 675 00  
E-post: svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Angela Magnusson har yrkat att hovrätten ska avslå HSB:s brf Östra Torn i Lunds (Föreningen) ansökan i hyresnämnden. För det fall hon vinner målet har hon även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

## PARTS TALAN

Angela Magnusson har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande. Hon tillhör på grund av sin ålder, 79 år, och sitt hälsotillstånd en grupp som har avsevärt större risk än människor i allmänhet att bli svårt sjuk eller dö i Covid-19. Det går inte att säga på vilka nivåer smittspridningen av Covid-19 kommer att befinna sig när arbetena ska genomföras. Att dessa kommer att påbörjas tidigast om 2–2,5 år bör därför inte tillmätas någon betydelse. Det finns ingen utredning som visar att rutiner kan upprätthållas på ett sådant sätt att hon inte utsätts för någon risk att smittas av Covid-19 om arbetena genomförs. Det är svårt att tänka sig något mer oskäligt i detta sammanhang än att en bostadsrättshavare ska riskera att bli allvarligt sjuk eller avlida för att föreningen ska göra ett stambyte.

Utifrån hyresnämndens beslut verkar det ha varit av avgörande betydelse att badrumsrenoveringen ska ske i samband med ett stambyte. För att ett stambyte ska kunna genomföras måste ett beslut härom existera. Något sådant beslut finns inte då punkten tio på dagordningen till extrastämman endast kan anses innefatta ett beslut om badrumsrenovering och inte ett beslut om stambyte.

## HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden.

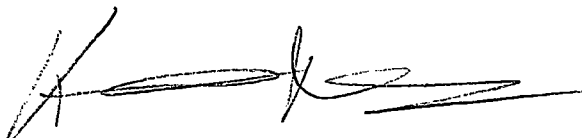
I likhet med hyresnämnden anser hovrätten att de planerade förändringarna i badrummen är angelägna och att åtgärderna inte skäligen kan tillgodoses på något

annat sätt (jfr bl.a. RH 2019:10 och RH 2019:42). Stämmobeslutet är inte uppenbart ogiltigt på den grunden att det endast uttryckligen omfattar beslut om badrumsrenovering. Hovrätten anser inte heller att beslutet är oskäligt mot Angela Magnusson. Vad hon anfört om risken att smittas av Covid-19 i samband med genomförandet av arbetet ändrar inte den bedömningen, eftersom pandemin, som den ser ut idag, inte bör få hindra angelägna arbeten. Överklagandet ska därför avslås.

Med hänsyn till utgången i målet saknas anledning att pröva Angela Magnussons yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Thomas Edling samt adjungerade ledamoten Kristian Eriksson, referent.



## Rättelse/komplettering

Slutligt beslut, 2021-09-16

### **Rättelse, 2021-09-17**

Beslut av: hyresrådet Ylva Lönnaeus

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 7 oktober 2021.

### **Rättelse, 2021-10-04**

Beslut av: hyresrådet Ylva Lönnaeus

Andra stycket andra raden sid. 9 ska ha följande lydelse: ett sätt som inte kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna.



**Nämnden**

Hyresrådet Ylva Lönnæus (ordförande)  
Mats Andersson och Karin Nilsson

**Protokollförare**

Ordföranden

**Plats för handläggningen**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Musikanten 1, Klarinettgränd 1-11, Lund  
Musikanten 2, Musikantvägen 2-28, Lund

**PARTER**

**Sökande**

HSB:s brf Östra Torn i Lund, 745000-3954  
Musikantvägen 10 C  
224 68 Lund

Ombud: Monica Kristensson  
HSB Skåne  
Box 1712  
221 01 Lund

**Motpart**

1. Arvid Ahlgren, 19370831-4111  
Musikantvägen 10 A Lgh 1102  
224 68 Lund

2. Lisbeth Ahlgren, 19451031-4109  
Musikantvägen 10 A Lgh 1102  
224 68 Lund

3. Malin Albrechtsson, 19690220-3923  
Klarinettgränden 11 A Lgh 1101  
224 68 Lund

4. Mohammad Khaled Alshammari, 19860612-4157  
Musikantvägen 24 A Lgh 1001  
224 68 Lund

Dok.Id 109321

**Postadress**  
Box 4287  
203 14 Malmö

**Besöksadress**  
Hovrättstorget 1

**Telefon**  
040-35 34 00  
**E-post:** hyresnamndenimalmo@dom.se  
www.domstol.se/hyres--och-  
arrendenamnden-i-malmo/

**Telefax**

-

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

5. Richard Bibby, 19590306-1314  
Östra Odarslöv 242  
225 92 Lund

6. Caroline Bilander, 19620511-3464  
Musikantvägen 14 A Lgh 1101  
224 68 Lund

7. Göran Carlsson, 19431203-4194  
Musikantvägen 12 B Lgh 1001  
224 68 Lund

8. Margareta Carlsson, 19410629-4145  
Musikantvägen 12 B Lgh 1001  
224 68 Lund

9. Johan Ekström, 19811112-4072  
Musikantvägen 22 C Lgh 1101  
224 68 Lund

10. Jack Forsberg, 19921101-0898  
Musikantvägen 2 C Lgh 1001  
224 68 Lund

11. Dödsboet efter Per Johan Gustafsson, 19521119-3551  
Klarinettgränden 9 A Lgh 1101  
224 68 Lund

12. Hans Gylling, 19730822-1451  
Musikantvägen 18 C Lgh 1102  
224 68 Lund

13. David Hansson, 19720217-4293  
Musikantvägen 12 C Lgh 1101  
224 68 Lund

14. Markus Johansson, 19941006-2997  
Musikantvägen 10 C Lgh 1001  
224 68 Lund

15. Leif Jönsson, 19450518-3915  
Musikantvägen 8 C Lgh 1001  
224 68 Lund

16. Lena Jönsson, 19470114-4042  
Musikantvägen 8 C Lgh 1001  
224 68 Lund

17. Pavel Kala, 19721229-0550  
Klarinettgränden 7 C Lgh 1102  
224 68 Lund

18. Anastasia Kantor, 19800928-6389  
Medborgare i Ryssland  
Klarinettgränden 9 C Lgh 1101  
224 68 Lund

19. Innokentiy Kantor, 19800625-7953  
Medborgare i Ryssland  
Klarinettgränden 9 C Lgh 1101  
224 68 Lund

20. Vera Kovatcheva, 19740222-9384  
Klarinettgränden 7 C Lgh 1102  
224 68 Lund

21. Krzysztof Kucharz, 19790912-0979  
Medborgare i Polen  
Musikantvägen 20 A Lgh 1001  
224 68 Lund

22. Elisabeth Larsson, 19500228-1607  
Sjöstorpsvägen 20  
247 54 Dalby

23. Bengt Lundell, 19510503-3558  
Köpmansgatan 81  
269 32 Båstad

24. Lunds kommun, 212000-1132  
Box 5  
222 21 Lund

25. Angela Magnusson, 19420104-2621  
Musikantvägen 2 A Lgh 1101  
224 68 Lund

26. Tekle Melekin, 19490831-1493  
Musikantvägen 26 B Lgh 1001  
224 68 Lund

27. Emil Merker, 19730728-3999  
Musikantvägen 8 A Lgh 1101  
224 68 Lund

28. Anatoly Mironov, 19820213-2091  
Flöjtvägen 24 B Lgh 1001  
224 68 Lund

29. Malin Moestad, 19910113-1143  
Musikantvägen 24 A Lgh 1101  
224 68 Lund

30. Markus Moestad, 19881201-5918  
Musikantvägen 24 A Lgh 1101  
224 68 Lund

31. Rikard Månsson, 19810328-4017  
Klarinettgränden 11 C Lgh 1101  
224 68 Lund

32. Linh Nghiem, 19900524-2541  
Gustaf Rydbergsgatan 1 Lgh 1002  
217 55 Malmö

33. Christer Nylander, 19500818-5935  
Musikantvägen 6 C Lgh 1001  
224 68 Lund

34. Jonas Olsson, 19890705-3972  
Gustaf Rydbergsgatan 1 Lgh 1002  
217 55 Malmö

35. Sofie Olsson, 19721009-4061  
Musikantvägen 26 A Lgh 1102  
224 68 Lund

36. Gunilla Persson, 19401209-3367  
c/o Marie Liljekvist  
Fiskarevägen 10  
275 96 Sövde

37. Kennet Persson, 19441122-3631  
Klarinettgränden 3 A Lgh 1102  
224 68 Lund

38. Krister Persson, 19740515-3995  
Klarinettgränden 1 A Lgh 1101  
224 68 Lund

39. Mona Persson, 19440327-4345



Klarinettgränden 3 A Lgh 1102  
224 68 Lund

40. Oscar Persson, 19831023-7436  
Klarinettgränden 5 A Lgh 1001  
224 68 Lund

41. Tobias Petersen, 19860305-3995  
Musikantvägen 14 B Lgh 1101  
224 68 Lund

42. Elin Sjöstedt, 19850925-3988  
Klarinettgränden 11 C Lgh 1101  
224 68 Lund

43. Rana Soylu Kucharz, 19820527-4460  
Medborgare i Turkiet  
Musikantvägen 20 A Lgh 1001  
224 68 Lund

44. Axel Stenberg, 19970518-9471  
Klarinettgränden 1 A Lgh 1102  
224 68 Lund

45. Bror Allan Stenberg, 19340115-3956  
Musikantvägen 14 B Lgh 1002  
224 68 Lund

46. Maj Ingegärd Stenberg, 19350101-4108  
Musikantvägen 14 B Lgh 1002  
224 68 Lund

47. Niclas Stenberg, 19640713-1611  
Uardavägen 69  
224 71 Lund

48. Nina Steneram, 19641104-4008  
Flygelvägen 59  
224 72 Lund

49. Christian Steneram Bibby, 19921227-4097  
Klarinettgränden 9 A Lgh 1102  
224 68 Lund

50. Anders Sundin, 19540401-1537  
Musikantvägen 10 C Lgh 1101  
224 68 Lund

51. Ling Lin Tseng, 19461129-3178  
Medborgare i Danmark  
Musikantvägen 4 C Lgh 1001  
224 68 Lund

52. ERIC Michael William Turesson, 19970513-1937  
Musikantvägen 2 A Lgh 1102  
224 68 Lund

53. Mohit Tyagi, 19870815-5372  
Medborgare i Indien  
Musikantvägen 24 C Lgh 1102  
224 68 Lund

54. Nisha Tyagi, 19890720-9343  
Medborgare i Indien  
Musikantvägen 24 C Lgh 1102  
224 68 Lund

55. Anna Karin Undrén, 19680523-3563  
Sommargatan 27 Lgh 1403  
234 34 Lomma

56. Ludwig Undrén, 19911130-2858  
Alströmergatan 2 D Lgh 1201  
411 01 Göteborg

57. Per Undrén, 19640210-4332  
Sommargatan 27 Lgh 1403  
234 34 Lomma

58. Erik Wessfeldt, 19741001-2756  
Klarinettgränden 5 B Lgh 1102  
224 68 Lund

59. Dödsboet efter Per Wilander, 19510214-5579  
Klarinettgränden 3 A Lgh 1101  
224 68 Lund

60. Alganesh Yacob, 19560121-1526  
Musikantvägen 26 B Lgh 1001  
224 68 Lund

**Saken**  
Ingrepp i lägenhet

---

Hyresnämnden meddelar följande

## BESLUT

Hyresnämnden godkänner beslutet av HSB:s Bostadsrättsförening Östra Torn i Lund vid föreningsstämma den 8 mars 2021 om badrumsrenovering efter utfört stambyte.

Hyresnämnden skriver av ärendet beträffande Lunds kommun, Anna Karin Undrén, Per Undrén och Ludwig Undrén.

---

### *Skäl för beslutet*

Föreningen har yrkat att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslutet den 8 mars 2021 om stambyte och badrumsrenovering i samband med det.

Föreningen har uppgett: I föreningen finns 252 bostadsrättslägenheter fördelade på 20 huskroppar. Stamledningarna är från 1969 och deras livslängd beräknas vara 50 år. Föreningen har konstaterat fuktskador i fastigheterna och länge planerat för ett stambyte. På uppdrag av styrelsen har ÅF Infrastructure AB och Spolarna AB gjort en utredning som visar att stamledningarnas livslängd är passerad. Föreningen har i årsredovisningar sedan år 2017 redogjort för planerat stambyte under år 2020. Av 252 bostadsrättshavare har 214 sagt ja till de planerade åtgärderna. Övriga har sagt nej eller inte svarat.

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

*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. 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. Om föreningen i samband med stambyte även utför åtgärder som leder till förändringar av en bostadsrättshavares lägenhet kan bestämmelsen om godkännande 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 standardutförande eller göra 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.

Det framgår av förarbetena till lagbestämmelsen 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 mark- och miljödomstolen 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 liknande medför alltså inte att beslutet kan anses oskäligt. Av stämmobeslutet framgår även att föreningen erbjuder kompensation till dem som renoverat sina badrum under de senaste åren. Det förhållandet att bostadsrättshavarna själva nyligen bekostat en renovering av sina badrum innebär således inte att beslutet kan anses oskäligt mot dem.

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.

Sofie Olsson har enligt vad hon uppgett fått besked från entreprenören om att vissa av hennes önskemål kommer att tillgodoses, hon har dock inte fått klart besked om hon kan behålla tvättmaskinens placering och om skälet till att vattenledningen i så fall skulle placeras utanpå väggen. Föreningen har uppgett att entreprenören informerats om Sofie Olssons behov och att renoveringen om möjligt kommer genomföras enligt hennes förslag, men att det i dagsläget inte är möjligt att ge ett säkert svar. Nämnden anser med hänsyn till det som framkommit att beslutet inte kan anses oskäligt mot Sofie Olsson.

Angela Magnusson har invänt att stambytet inte är en angelägen åtgärd när det pågår en pandemi och att det föreningen gör är oskäligt mot bostadsrättshavarna. Det har framgått att arbetena i Angela Magnussons hus kommer att påbörjas sist av alla, tidigast om två eller två och ett halvt år. Med hänsyn till det, och att rutiner arbetats fram i samband med stambyten som genomförts under den tid pandemin redan pågått, kan beslutet enligt nämndens mening inte anses oskäligt mot Angela Magnusson.

Mot bakgrund av vad som anförts ovan ska föreningens ansökan bifallas.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 30 september 2021**. Hur man överklagar, se **bilaga**

Ylva Lönnaeus



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02

Aktbilaga 39

|           |         |
|-----------|---------|
| Ärende nr | Rotel 3 |
| 1334-21   |         |

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)  
Mats Andersson och Karin Nilsson

### Protokollförare

Kristina Håkansson

### Plats för sammanträde

Lunds tingsrätt

### Fastighet/Adress

Musikanten 1, Klarinettgränd 1-11, Lund  
Musikanten 2, Musikantvägen 2-28, Lund

### Sökande

HSB:s brf Östra Torn i Lund, 745000-3954  
Musikantvägen 10 C  
224 68 Lund  
Närvarande genom ombud

Ombud: Monica Kristensson  
HSB Skåne  
Box 1712  
221 01 Lund

Biträden: Hans Olsson, styrelseledamot  
Jörgen Offerlind, projektledare HSB Skåne  
Per Thernfrid, biträdande projektledare, HSB Skåne

### Motparter

1. Arvid Ahlgren, 19370831-4111  
Musikantvägen 10 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

2. Lisbeth Ahlgren, 19451031-4109  
Musikantvägen 10 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

3. Malin Albrechtsson, 19690220-3923  
Klarinettgränden 11 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

Dok.Id 108957

| Postadress               | Besöksadress     | Telefon                                                                                                    | Telefax | Expeditionstid                 |
|--------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Box 4287<br>203 14 Malmö | Hovrättstorget 1 | 040-35 34 00<br>E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se<br>www.domstol.se/hyres--och-<br>arrendenamnden-i-malmo/ | -       | måndag – fredag<br>08:00–16:00 |

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

4. Mohammad Khaled Alshammari, 19860612-4157  
Musikantvägen 24 A Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

5. Richard Bibby, 19590306-1314  
Östra Odarslöv 242  
225 92 Lund  
Inte närvarande

6. Caroline Bilander, 19620511-3464  
Musikantvägen 14 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

7. Göran Carlsson, 19431203-4194  
Musikantvägen 12 B Lgh 1001  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

8. Margareta Carlsson, 19410629-4145  
Musikantvägen 12 B Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

9. Johan Ekström, 19811112-4072  
Musikantvägen 22 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

10. Jack Forsberg, 19921101-0898  
Musikantvägen 2 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

11. Dödsboet efter Per Johan Gustafsson, 19521119-3551  
Klarinettgränden 9 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

12. Hans Gylling, 19730822-1451  
Musikantvägen 18 C Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

13. David Hansson, 19720217-4293



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

Musikantvägen 12 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

14. Markus Johansson, 19941006-2997  
Musikantvägen 10 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

15. Leif Jönsson, 19450518-3915  
Musikantvägen 8 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

16. Lena Jönsson, 19470114-4042  
Musikantvägen 8 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

17. Pavel Kala, 19721229-0550  
Klarinettgränden 7 C Lgh 1102  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

18. Anastasia Kantor, 19800928-6389  
Klarinettgränden 9 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

19. Innokentiy Kantor, 19800625-7953  
Klarinettgränden 9 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

20. Vera Kovatcheva, 19740222-9384  
Klarinettgränden 7 C Lgh 1102  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

21. Krzysztof Kucharz, 19790912-0979  
Musikantvägen 20 A Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

22. Elisabeth Larsson, 19500228-1607

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

Sjöstorpsvägen 20  
247 54 Dalby  
Inte närvarande

23. Bengt Lundell, 19510503-3558  
Köpmansgatan 81  
269 32 Båstad  
Inte närvarande

24. Lunds kommun, 212000-1132  
Box 5  
222 21 Lund  
Inte närvarande

25. Angela Magnusson, 19420104-2621  
Musikantvägen 2 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

Biträde: Isabelle Magnusson, dotter

26. Tekle Melekin, 19490831-1493  
Musikantvägen 26 B Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

27. Emil Merker, 19730728-3999  
Musikantvägen 8 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

28. Anatoly Mironov, 19820213-2091  
Flöjtvägen 24 B Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

29. Malin Moestad, 19910113-1143  
Musikantvägen 24 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

30. Markus Moestad, 19881201-5918  
Musikantvägen 24 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

31. Rikard Månsson, 19810328-4017  
Klarinettgränden 11 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

32. Linh Nghiem, 19900524-2541  
Gustaf Rydbergsgatan 1 Lgh 1002  
217 55 Malmö  
Inte närvarande

33. Christer Nylander, 19500818-5935  
Musikantvägen 6 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

34. Jonas Olsson, 19890705-3972  
Gustaf Rydbergsgatan 1 Lgh 1002  
217 55 Malmö  
Inte närvarande

35. Sofie Olsson, 19721009-4061  
Musikantvägen 26 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Personligen närvarande

36. Gunilla Persson, 19401209-3367  
c/o Marie Liljekvist  
Fiskarevägen 10  
275 96 Sövde  
Inte närvarande

37. Kennet Persson, 19441122-3631  
Klarinettgränden 3 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

38. Krister Persson, 19740515-3995  
Klarinettgränden 1 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

39. Mona Persson, 19440327-4345  
Klarinettgränden 3 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

40. Oscar Persson, 19831023-7436  
Klarinettgränden 5 A Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

41. Tobias Petersen, 19860305-3995  
Musikantvägen 14 B Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

42. Elin Sjöstedt, 19850925-3988  
Klarinettgränden 11 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

43. Rana Soylu Kucharz, 19820527-4460  
Musikantvägen 20 A Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

44. Axel Stenberg, 19970518-9471  
Klarinettgränden 1 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

45. Bror Allan Stenberg, 19340115-3956  
Musikantvägen 14 B Lgh 1002  
224 68 Lund  
Inte närvarande

46. Maj Ingegärd Stenberg, 19350101-4108  
Musikantvägen 14 B Lgh 1002  
224 68 Lund  
Inte närvarande

47. Niclas Stenberg, 19640713-1611  
Uardavägen 69  
224 71 Lund  
Inte närvarande

48. Nina Steneram, 19641104-4008  
Flygelvägen 59  
224 72 Lund  
Inte närvarande

49. Christian Steneram Bibby, 19921227-4097

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I MALMÖ  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-02  
**BESLUT**  
2021-09-16

1334-21

Klarinettgränden 9 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

50. Anders Sundin, 19540401-1537  
Musikantvägen 10 C Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

51. Ling Lin Tseng, 19461129-3178  
Musikantvägen 4 C Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

52. Eric Turesson, 19970513-1937  
Musikantvägen 2 A Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

53. Mohit Tyagi, 19870815-5372  
Musikantvägen 24 C Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

54. Nisha Tyagi, 19890720-9343  
Musikantvägen 24 C Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

55. Anna Karin Undrén, 19680523-3563  
Sommargatan 27 Lgh 1403  
234 34 Lomma  
Inte närvarande

56. Ludwig Undrén, 19911130-2858  
Alströmergatan 2 D Lgh 1201  
411 01 Göteborg  
Inte närvarande

57. Per Undrén, 19640210-4332  
Sommargatan 27 Lgh 1403  
234 34 Lomma  
Inte närvarande

58. Erik Wessfeldt, 19741001-2756

Klarinettgränden 5 B Lgh 1102  
224 68 Lund  
Inte närvarande

59. Dödsboet efter Per Wilander, 19510214-5579  
Klarinettgränden 3 A Lgh 1101  
224 68 Lund  
Inte närvarande

60. Alganesh Yacob, 19560121-1526  
Musikantvägen 26 B Lgh 1001  
224 68 Lund  
Inte närvarande

**Saken**  
Ingrepp i lägenhet

---

Ordföranden upplyser att hyresnämnden har kallat bostadsrättshavarna till dagens sammanträde i mindre grupper på olika klockslag för att minska risken för smittspridning.

Sammanträdet inleds.

#### **Grupp 1 - kl. 09.30**

Närvarande bostadsrättshavare: Pavel Kala och Vera Kovatcheva, Klarinettgränden 7 C, Lund (lägenhet 1102).

Monica Kristensson: Hon yrkar och anför grunder enligt ansökan, aktbil 1. Sedan ansökan gavs in till hyresnämnden har ytterligare bostadsrättshavare sagt ja till stämmobeslutet. Nu är det 214 av 252 lägenheter som har sagt ja. 11 lägenheter har sagt nej och 27 lägenheter har inte svarat.

Hon ger in återkallelser gällande Lunds Kommun och Anna Karin Undrén, Per Undrén och Ludwig Undrén, aktbil. 40.

Pavel Kala: Han och Vera Kovatcheva bestrider yrkandet. De tycker visserligen att projektet ska genomföras eftersom stammarna är gamla, men det sätt föreningen har

bestämt sig för är inte det bästa sättet. Det finns andra alternativ när det gäller att återställa badrum. Informationen om hur badrummen ska återställas har varit mycket ottydlig. Det är inte heller tydligt hur arbetena kommer att påverka avgifterna. Lägenheterna i föreningen är inte lika stora och har olika andelstal, men badrummen är lika stora i alla lägenheter. Om man låter bostadsrättshavarna betala efter andelstal finns det en risk att de stora lägenheterna kommer att betala återställandet för de små lägenheterna.

Vera Kovatcheva: Föreningen gjorde fuktmätningar för några år sedan. Vissa medlemmar fick då besked om att de måste åtgärda fuktskador i sina badrum omedelbart. Dessa badrum renoverades, men ska nu ändå rivas ut. De som redan lagt pengar på att renovera ska alltså vara med och betala en gång till. De blir dubbelt bestraffade. Föreningen borde ha tagit reda på vilka badrum som redan renoverats och gjort undantag för dem. Det måste gå att renovera stammarna utan att det leder till en sådan materialförstörelse.

Jörgen Offerlind: Föreningen blev orolig för cirka tre år sedan och lät göra en ordentlig utredning. En rapport med åtgärdsförslag lades fram inför föreningen i april 2019. Den visade att det krävdes åtgärder. Det var frostsador, beläggningar och fogförskjutningar. Rötter trängde in. Risken att avloppssystemet skulle kollapsa var stor. Renoveringsbehovet var akut. Det skulle inte fungera att göra en underhållsspolning – tvärtom skulle allvarliga problem kunna uppstå om man gjorde en sådan. Utifrån rapporten valde styrelsen att utlysa en extrastämma om stamrenovering och badrumsrenovering.

Pavel Kala: Han och Vera renoverade sitt badrum för fyra år sedan. De har alla intyg på att det är fackmannamässigt gjort. Det är inte rimligt att riva ner det. Istället för att bryta tätskiktet kan man göra en rörinfördring, vilket man ju valt för andra delar av stamnätet.

Jörgen Offerlind: Det är väldigt svårt att göra ett stambyte utan att bryta tätskikten. Man försöker göra relining i kök och gäst-WC, men kan inte använda den metoden i

badrummen. Den bostadsrättshavare som nyligen renoverat sitt badrum får en ersättning, som gör det möjligt att uppgradera det nya badrummet med tillval för mellan 10 000 kr och 20 000 kr, beroende på när badrummet renoverades. Medlemmen kan välja att installera värmegolv, vilket kostar 6 950 kronor, eller ett finare kakel.

Vera Kovatcheva: Pavel och hon har inte ansett sig ha tillräcklig information för att rösta ja eller nej. Det har t. ex. inte funnits någon information om vilka tillval som fanns. Beskrivningarna har varit väldigt vaga. Föreningen borde ha tagit ansvar för att sammanfatta den information som fanns.

Jörgen Offerlind: Coronapandemin har gjort att föreningen inte har kunnat ordna något informationsmöte, men informationen har ändå varit ganska klar och tydlig. Vad gäller utrustningen kommer det att ställas iordning ett visningsrum, där bostadsrättshavarna kan se kakel och annan utrustning som de kan välja mellan. Det går att be entreprenören att sätta tillbaka den existerande utrustningen, men då lämnas ingen garanti på denna. Den utrustning som entreprenören upphandlat är det däremot fem års garanti på.

Parterna slutför talan.

## **Grupp 2 - kl. 10.00**

Närvarande bostadsrättshavare: Angela Magnusson, Musikantvägen 2 A, Lund (lägenhet 1101). Biträde: Isabelle Magnusson.

Monica Kristensson yrkar och anför grunder enligt ansökan, aktnil. 1.

Isabelle Magnusson: Angela Magnusson bestrider yrkandet av flera orsaker. En är att föreningen hävdar att ingreppet är en förändring av mindre betydelse. Det menar Angela att det inte är. Hon är dotter till Angela och bor tillsammans med henne i lägenheten, så hon känner själv väl till förhållandena och instämmer. Efter renoveringen får



inte både badkar och tvättmaskin plats i badrummet. Om man inte kan använda tvättstugan i källaren kan man då tvingas tvätta för hand i badrummet. Angela kommer inte heller att kunna ha kvar sin utfällbara torkställning. Det är en standardförsäkring. Värdet på lägenheten minskar.

Stambytet är heller ingen angelägen åtgärd nu under pandemin. Under en pandemi ska man bara göra vad som är absolut nödvändigt. Föreningen gör är oskäligt mot bostadsrättshavarna. Man ska få välja om man vill utsätta sig för Det en risk i sin egen bostad. Risken för smitta ökar när arbetena sätter igång. Angela vill kunna isolera sig, och hon vill inte tvingas duscha med andra människor när arbetena pågår i hennes badrum. Åtgärderna är inte så angelägna att det är rimligt att riskera folks liv och hälsa och dessutom utsätta världen för ökad press.

Det är heller inte klargjort om det finns andra sätt att renovera. Bostadsrättshavarna har inte fått del av något material och kan inte bedöma det. Det finns ingen information om vilka aktörer som lämnat anbud.

Monica Kristensson: Pandemin har pågått under ett och ett halvt år. Rutiner har arbetats fram. Alla entreprenörer arbetar med att göra arbetet så säkert som möjligt.

Jörgen Offerlind: Arbetena i det hus där Angelas lägenhet ligger kommer att sättas igång sist. Tidigast om två eller två och ett halvt år påbörjas de. Då kan smittspridningen ha minskat.

Angela Magnusson: Hon har arbetat med smittskydd i hela sitt yrkesliv. Ur smittskyddssynpunkt är det horribelt att påbörja arbetena nu. Det var en fasansfull upplevelse när hantverkare för en tid sedan var hemma hos henne för att göra vid elementen. Hon såg inte till några skyddsåtgärder alls. Hon fick inget besked om när hantverkarna skulle komma, utan plötsligt stod de bara där. Fyra, fem män gick in samtidigt och uppehöll sig i alla rum. Hon hann inte ta sig ut ur lägenheten, vilket hon hade tänkt.

Monica Kristensson: Det är mycket olyckligt att det blev så. Hon kommer att föra vidare denna information för att se till att det inte upprepas. Men föreningen har gjort en avvägning och kommit fram till att stambytet måste göras. Rören är i så dåligt skick att det inte går att skjuta på arbetena.

Jörgen Offerlind: Om Angela kan acceptera ett kortare badkar går det kanske att få plats med en tvättmaskin, förutsatt att elsäkerhetsföreskrifterna följs. Det går eventuellt att sätta upp en avskiljande glasvägg. – Han är just nu projektledare för ett annat renoveringsprojekt som omfattar 144 lägenheter. En familj i ett av de husen fick covid. Familjen fick bo i en fullt utrustad barack för att undvika att smittan fördes vidare. Det ska vara tryggt både för de boende och för entreprenörerna.

Parterna slutför talan.

### **Grupp 3 - kl. 10.30**

Närvarande bostadsrättshavare: Lisbeth Ahlgren och Arvid Ahlgren, Musikantvägen 10 A, Lund (lägenhet 1102) och Lena Jönsson och Leif Jönsson, Musikantvägen 8 C, Lund (lägenhet 1001).

Monica Kristensson yrkar och anför grunder enligt ansökan, aktnil. 1.

Lisbeth Ahlgren: Hon och hennes man renoverade sitt badrum 2019. All asbest togs bort. Gamla rör byttes till nya i plast. Nytt avlopp och ny dusch sattes in. Det kostade över 200 000 kr. De anser att det är fel att riva ut allt igen.

Lena Jönsson: Hon och hennes man vill inte vara med om en badrumsrenovering igen. De renoverade sitt badrum för tre år sedan för en kostnad av 170 000 kr. De är i och för sig inte emot att badrummen rivs ut och är medvetna om att det behövs ett stambyte, men om det görs vill de ha ersättning. Den renovering de gjort har sparat kostnader för föreningen. De vill inte betala två gånger för sitt badrum.

Jörgen Offerlind: Stämman har tagit beslut om att de bostadsrättshavare som nyligen renoverat sina badrum kommer att få ersättning på det sättet att de får möjlighet att göra tillval för mellan 10 000 kr och 20 000 kr. De kan uppgradera med värmegolv, finare klinkers osv, så att badrummet blir lika fint som det som rivs ut. Man kan säga att hela föreningen betalar för att dessa bostadsrättshavare ska få det lika fint som innan. Entreprenören kan i och för sig sätta upp befintlig utrustning igen, men då kan de inte lämna någon garanti på sakerna. Entreprenören lämnar garanti på tätskiktet i fem år, men inte på utrustning som återanvänds.

Arvid Ahlgren: Han har jobbat på Lunds Kommuns Fastighets AB och vet att det går bra att renovera utan att riva ner taken. Han ifrågasätter att det behöver göras. Han undrar också varför det ska muras upp en mur som tar plats i badrummet.

Jörgen Offerlind: Han vet tyvärr inte vad som kommer att gälla för taken. Man har fattat beslut om att byta ut de befintliga fönstren mot fönster med aluminiumram, så det finns inte längre något behov av att skydda fönstren med en vägg. Det blir heller inte fråga om att mura upp någon mur, utan det sätts upp en flexibel duschvägg.

Leif Jönsson: I samband med renoveringen av hans badrum sattes plaströr in ända fram till schaktet. Stammarna byttes också. Därför går det att använda relining, och inget tätskikt behöver rivas upp. Det går att ta bort en garderob i hallen och komma åt schaktet den vägen. Att riva ut ett nytt badrum är inte bra för miljön. Allt har ju nyligen renoverats enligt gällande standard.

Jörgen Offerlind: Han kan tyvärr inte svara i detalj på dessa frågor idag. Vad gäller detaljerna får man avvakta och se.

Parterna slutför talan.

**Grupp 4 - kl. 11.00**

Närvarande bostadsrättshavare: Sofie Olsson, Musikantvägen 26 A, Lund (lägenhet 1102) och Göran Carlsson, Musikantvägen 12 B, Lund (lägenhet 1001).

Monica Kristensson: Hon yrkar och anför grunder enligt ansökan, aktnil. 1. Hon har fått del av Sofie Olssons skrivelse, som hyresnämnden skickat till henne.

Göran Carlsson: Han har bott i föreningen sedan den 1 dec 1969. Han har suttit i styrelsen, varit revisor och dessutom ordförande på 40 årsstämmor. Han är alltså väl förtrogen med föreningen. Han tycker att förarbetet till projektet är undermåligt. Han är förvånad över att beslutsunderlaget inte innehåller mer information. Anledningen till att man vill riva nyrenoverade badrum framgår inte. Det är en demokratifråga. Föreningen agerar över huvudet på medlemmarna.

Ordföranden upplyser om att frågan om hur beslutet fattats är en fråga för allmän domstol och inte för hyresnämnden.

Göran Carlsson: Han renoverade sitt badrum 2018. Innan dess frågade han dåvarande ordföranden om föreningen skulle göra vid något. Beskedet var att föreningen skulle sätta igång relining och lägga ny brunn och ny matta. Då beslutade han sig för att renovera sitt badrum. Det kostade 170 000 kr. Han vill inte betala för att få det nya badrummet uppbrutet och ersatt av ett nytt med betydligt sämre standard. Det är också slöseri med pengar att sätta in nya fönster, för fönstren är inte så gamla. Dessutom menar han att det inte är föreningens ansvar att byta värmekulvertarna eftersom de tillhör Kraft- ringen.

Monica Kristensson: Sedan i våras tillhör kulvertarna föreningen. Det kommer att innebära en stor besparing för föreningen att byta ut kulvertarna.

Jörgen Offerlind: Fönstren är inte så nya. Anledningen till att föreningen vill riva ut nya badrum är att tätskikten kommer att behöva brytas och att det inte går att återställa

det gamla. Göran Carlsson får 20 000 kr eller 15 000 kr i ersättning för att göra tillval. I och med att medlemmar med nyare badrum får denna ersättning kan man säga att övriga medlemmar betalar för att de som nyligen renoverat sitt badrum ska få samma standard som de har idag.

Sofie Olsson: Hon hänvisar till skrivelse hon tidigare gett in till hyresnämnden, aktbil. 37. – Hon accepterar egentligen stambytet, men hon har inte velat säga ja till det innan hon fått besked om huruvida hon kan behålla toalett, handfat, dusch och tvättmaskin där de står idag. Hon har nämligen dragit om ledningar och flyttat utrustning för att få badrummet att fungera för henne och hennes dotter. Dottern har särskilda behov och Sofie hjälper henne mycket, och det gör att badrummet måste vara inrättat som det är idag. Det har väldigt stor betydelse för henne i vardagen. Hon vänder sig också emot att måtten inte är angivna på den ritning som skickats till medlemmarna. Det är säkert många som inte förstått att det t. ex. inte kommer att gå att ta in en rollator i badrummet. Det sänker värdet på lägenheterna.

Jörgen Offerlind: Han har redan svarat Sofie Olsson och kan tyvärr inte ge tydligare svar idag. Det finns möjlighet att ta upp frågan med entreprenören när arbetena kommer så långt som till Sofies lägenhet, men man kan inte säga på förhand om det går att lösa. Han har lämnat Sofies förslag på lösning till entreprenören.

Sofie Olsson: Hon vill inte att entreprenören ska vara den som fattar beslutet, baserat på sin egen subjektiva uppfattning. Hon förstår inte varför hon inte kan få svar på frågan redan idag. Hon har ju alla dokument och kan visa vad som gjorts.

Parterna slutför talan.

Parterna underrättas om att beslut i ärendet meddelas torsdagen den 16 september 2021 kl. 11.00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli. Beslutet kommer samma dag att skickas till parterna.

---

Protokollförare

Protokollet uppvisat den



## 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>