Brf Päronet 3 – utlåtande om stam – och stickrörsrelining

Våra frågor

1. Förenlighet med stadgarna

Var föreningens beslut och hantering av stam- och stickrörsrenoveringen förenliga med föreningens stadgar, eller har föreningen genom sitt agerande handlat i strid med stadgarna?

Av 7 kap.4 § bostadsrättslagen följer att föreningen har att svara för att hålla hus, mark och även lägenheten i ett gott skick, i den mån inte ansvaret inte vilar på medlemmen enligt 12§, vilket ska specificeras i föreningens stadgar.

Styrelsen svarar enligt 7 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar för föreningens organisation av förvaltning av dess angelägenheter, och för att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation. Med detta har styrelsen ett väldigt långtgående mandat att fatta beslut för föreningens räkning. I detta ingår mandatet att fatta beslut gällande underhålls- och reparationsåtgärder av föreningens hus och mark och även de delar av lägenheten som inte medlem svarar för enligt stadgarna.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Av 9 kap.15 § bostadsrättslagen följer att en väsentlig förändring av föreningens hus fattas av föreningsstämma, av 16§ följer andra beslut som också fattas av stämman, exempelvis ändring av stadgarna. Av allmänna föreningsrättsliga principer följer även att styrelsen inom ramen för sin vårdplikt bör överlåta beslut som är till exempel extra kostnadskrävande eller som annars kan vara kontroversiella på föreningsstämman.

Stadgarna betraktas enligt praxis som ett avtal mellan föreningen och varje medlem, som anses vara godtaget i och med att man inträder i föreningen/ då stämman fattar beslut om ändring av stadgarna. Stadgarna brukar generellt ta sikte på ansvar för underhåll och reparationer utan att uttryckligen gå in på kostnadsfördelningen, kan nämnas.

Föreningens stadgar är utöver ett avtal mellan medlem och förening också att se som dess grundlag, innebärandes att föreningen inte får fatta beslut som strider mot dessa, varken stämman eller styrelsen.

I 27§ stadgarna framgår att:

”Föreningen kan genom beslut på föreningsstämma åta sig att utföra sådant underhåll som bostadsrättshavaren ska svara för enligt denna paragraf. Ett sådant beslut kan endast avse åtgärd som föreningen avser att vidta i samband med större underhåll eller ombyggnad och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.”

Lydelsen återfinns i många bostadsrättsföreningars stadgar och tillämpas till exempelvis vid fasadrenovering som föreningen svarar för, och att man i samma veva passar på att ta fönsterrutor eller dito bågar som medlemmen annars(exemplet) svarar för enligt stadgarna, efter slutfört arbete återgår den vanliga ansvarsfördelningen på var och en av medlemmarna.

Beslutet får som framgår endast fattas av föreningsstämma och i samband med gemensam underhållsåtgärd, möjligheten finns för att kunna möjliggöra en praktisk tillfällig lösning istället för att föreningen ska behöva ändra föreningens stadgar eller avstå åtgärderna och överlåta till medlemmarna, vilket kan innebära en risk i sig.

Beslutet, avseende åtgärderna (*samt kostnadsfördelningen, återkommer till den delen i nästa fråga*) och fattat under korrekta former av föreningsstämma, skulle inte vara oförenligt med stadgarna. Det ovan sagda får anses visa att stadgarna innebär en kompetensbegränsning för styrelsen, man var således inte behörig att fatta beslutet gällande åtgärderna beträffande stickrören och kostnadsansvaret därefter.

2. Medlem som vägrar betala kostnaden för relining av stickrör

En medlem har vägrat att betala den faktura för relining av stickrören som vår entreprenör skickat i enlighet med styrelsens beslut. Eftersom föreningen varit beställare av arbetet har föreningen varit skyldig att betala entreprenören.

Kan föreningen i efterhand kräva ersättning av medlemmen för den kostnad som föreningen har fått betala till entreprenören, om det bedöms att medlemmen enligt stadgarna själv ansvarar för underhållet och kostnaden för stickrören?

Först några ord om förutsättningarna kring att lägga över kostnadsansvar på medlemmarna. 7 kap. 14§ bostadsrättslagen har satt upp en generell begränsning för föreningen att belägga medlemmarna med andra *avgifter* än de som uttryckligen får tas ut; årsavgift, överlåtelseavgift, upplåtelseavgift etc. Systemet bygger närmast på att föreningen inte ska kunna ta ut avgifter för sådant som ska ingå i förvaltningen som avgift för gårdsstädning och dyl.

Föreningen kan dock ta ut extraavgifter för sådant som man inte är skyldig att tillhandahålla men ändå gör, möjligheten att nyttja ett gym, en övernattningslägenhet eller annat. Det blir då en tjänst som föreningen på frivillig basis erbjuder sina medlemmar.

En liknelse kan dras med åtgärder som sker i samband med gemensam underhållsåtgärd. De stickrör i lägenheterna som har relinats ligger generellt på medlemmarna att underhålla och reparera. I det här fallet har det varit mest praktiskt att samordna arbetet och att föreningen har låtit ombesörja reliningen ändå (med tanken att medlemmarna tar kostnaden för sina delar med möjlighet till ROT-avdrag).

Ett korrekt stämmobeslut kan anses möjliggöra en sådan enskild debitering för varje berörd lägenhet utan att vara oförenligt med lag eller annan författning eller för den delen med regelverket kring beräkningsgrunderna för årsavgifterna (som vi annars inte går in på här).

Det har även uppkommit en invändning mot beräkningen av det debiterade beloppet som är lika för alla även fast nedlagt arbete skiljer sig mellan de berörda lägenheterna. Här behöver man kunna motivera att debiteringen blir lika för alla medlemmar av sakliga skäl, vilket väl får anses kunna göras då det annars skulle vara för krångligt att mäta nedlagt arbete för varje enskild lägenhet.

Förutsättningarna att kunna debitera medlemmarna för relining av sina delar torde därför finnas rent föreningsrättsligt. I det här fallet kommer vi dessvärre inte ifrån styrelsens kompetensbegränsning. I vart fall följer det av allmänna föreningsrättsliga principer att ett felaktigt fattat beslut inte kan göras bindande mot enskild medlem och möjligtvis skulle det även kunna klandras.

När det gäller övriga medlemmar som redan har betalat sina delar kan man möjligen argumentera för att de genom betalningen har godkänt saken genom konkludent handlande. Jag skulle dock inte säga att ens ett stämmobeslut om den kommande stamrenoveringen år 2027 kan läka det formellt felaktiga beslutet om den tidigare reliningen och kostnadsfördelningen.

Tillägg till utlåtandet

En medlem i föreningen har invänt att stickledningarna är belägna utanför lägenheten och att underhållsansvaret därför åvilar föreningen. Enligt medlemmen innebär detta att föreningsstämman inte kan fatta beslut i enlighet med kallelsen.

Till stöd för invändningen har medlemmen hänvisat till Högsta domstolens avgörande *Knoppen 20 (T 2948-19)*, ett hovrättsavgörande om ombyggnation i lägenhet efter överklagande av hyresnämndens beslut (*H 8788-25*) samt förarbetena avseende ROT-avdrag.

I Knoppen 20 prövades huvudsakligen om föreningen eller bostadsrättshavaren ansvarade för underhåll och reparation av golvvärme under tätskiktet. För att besvara frågan resonerade domstolen om lägenhetens gränser och vad som utgör en del av lägenheten.

Majoriteten fann, efter en tolkning av föreningens stadgar, att golvvärmen föll utanför bostadsrättshavarens underhållsansvar.

En central slutsats som branschen drog av Knoppen 20 var behovet av en tydligare ansvarsfördelning i föreningarnas stadgar. Flera aktörer införde därför uttryckliga bestämmelser om golvvärmeanläggningar i sina mönsterstadgar. Av annan praxis från Högsta domstolen följer att föreningens underhållsansvar kan utvidgas, men inte inskränkas genom att bostadsrättshavaren åläggs ansvar för sådant som klart ligger utanför lägenheten.

Knoppen 20 bör således inte tolkas som att stickledningarna är belägna utanför lägenheten.

I hovrättsavgörandet behandlas gränsdragningen mer ingående. Målet avsåg ett överklagat beslut från hyresnämnden enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen om ombyggnation i lägenhet. Bestämmelsen omfattar bland annat ändringar av vatten- och avloppsledningar. En invändning var att ändringarna av vattenledningarna skulle utföras utanför lägenheten och att ansökan därför skulle avvisas i den delen. Hovrätten resonerade kring att begreppet ”lägenheten”, som inte är definierat i lag, får anses kunna ha en vidare räckvidd än vad som följer av stadgarnas fördelning av underhållsansvaret. Annars skulle bostadsrättshavarens möjligheter att exempelvis bygga om kök eller badrum bli alltför begränsade.

Som ytterligare stöd för resonemanget anförde hovrätten att den aktuella badrumsrenoveringen, där nya avloppsledningar skulle dras efter att golv och tätskikt bilats bort, inte innebar att åtgärderna utfördes utanför lägenheten.

Min och min kollega Kristins bedömning är att stickledningarna är belägna i lägenheten och därmed får anses omfattas av bostadsrättshavarens ansvar. Kristin har tidigare arbetat med frågor för föreningen. Enligt min bedömning ger hovrättsavgörandet ytterligare stöd för denna slutsats.

När det gäller ROT-avdrag framgår av förarbetena att åtgärderna ska avse sådant som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt stadgarna och att arbetet ska utföras inne i lägenheten.

Åtgärder utanför lägenheten omfattas inte av rätten till ROT-avdrag. I förarbetena anges även att stambyten av vatten- och avloppsledningar torde omfattas. Uttalandet är visserligen försiktigt formulerat men framgår också i Skatteverkets rådgivning. *Dock behandlas inte uttryckligen relining*. Med utgångspunkt i bedömningen att stickledningarna omfattas av bostadsrättshavarnas ansvar enligt stadgarna och är belägna inne i lägenheterna skulle båda dessa förutsättningar för ROT-avdrag vara uppfyllda. Bedömningen är därför att även återstående medlemmar bör kunna beviljas ROT-avdrag för arbeten på sina stickledningar framöver.