



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Linköping, beslut 2025-05-28 i ärende nr H 1461-24, se bilaga A

## PARTER

### Klagande och motpart

Bostadsrättsföreningen Wasa 12, 716408-9133  
c/o L.Å.C.  
Vasavägen 12  
582 20 Linköping

Ombud: Advokaten M.C.  
Walthon Advokater AB  
Box 5137  
102 43 Stockholm

### Klagande och motparter

1. C.Q.

2. D.Q.

Ombud för 1 och 2: Advokaten N.B.  
Advokatfirman Delphi i Östergötland AB  
Box 465  
581 05 Linköping

## SAKEN

Förändring av egen lägenhet

---

Hovrättens avgörande, se nästa sida.

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Bostadsrättsföreningen Wasa 12:s överklagande.
  2. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut, punkten 1, på så sätt att C.Q. och D.Q. även får tillstånd till följande åtgärder.
    - Borttagande av två radiatorer i kök och badrum
    - Installation av vattenburen golvvärme i köket
    - Totalrenovering av befintligt badrum inklusive uppbyggnad av golv samt tätskikt och installation av ändrade avloppsdragningar
    - Installation av vattenburen golvvärme i befintligt badrum
    - Uppförande av ett nytt badrum med vattenburen golvvärme i en före detta garderob
    - Matning av ledningar för vattenburen golvvärme under golvet till de två badrummen
    - Installation av ny elcentral och kablar (inklusive nya infrästa elledningar i väggarna)
  3. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut, punkten 2, endast på så sätt att tillståndet avseende de tre första åtgärderna som nämnden lämnade tillstånd till (avseende åtgärder kopplade till lägenhetens ventilation) villkoras av att C.Q. och D.Q. får startbesked enligt 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), innebärande ett godkännande av att åtgärderna påbörjas.
  4. Bostadsrättsföreningen Wasa 12 ska ersätta C.Q.s och D.Q.s rättegångskostnad i hovrätten med 344 766 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut. Av beloppet avser 266 651 kr ombudsarvode.
-

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Wasa 12 (föreningen) har yrkat i första hand att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och avvisa C.Q.s och D.Q.s. (bostadsrättshavarna) talan och i andra hand att hovrätten ska avslå ansökan om tillstånd att genomföra åtgärderna installation av nytt ventilationssystem, igensättande av befintligt självdragssystem och montering av nytt ventilationsdon.

Bostadsrättshavarna har yrkat att hovrätten fullt ut ska bifalla deras talan med den justeringen av ansökan om tillstånd att matning av ledningar för vattenburen golvvärme under golvet rätteligen avser ledningar både till det nya och det gamla badrummet samt att det inte är möjligt att ange närmare vilken längd respektive ledning behöver ha.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. Föreningen har gjort gällande att bostadsrättshavarnas yrkande om ersättning inte bör tillåtas i den del yrkandet framställts efter den muntliga förhandlingen med motiveringen att handläggningen av målet då avslutades.

Bostadsrättshavarna har med stöd av 18 kap. 3 § rättegångsbalken, oavsett utgången i målet, i första hand yrkat ersättning av föreningen för sina rättegångskostnader och i andra hand yrkat att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader. Grunden för yrkandena är att föreningen genom försummelse gett bostadsrättshavarna uppfattningen att tillstånd till de sökta åtgärderna getts och därmed föranlett en onödig rättegång samt att föreningen inte gett tydlig information om vad som krävdes för tillstånd eller varit tydlig med att tillstånd nekades. Föreningen har motsatt sig dessa yrkanden och förnekat att föreningen föranlett en onödig rättegång eller i övrigt brutit i hanteringen av ansökan.

## PARTERNAS TALAN

Parterna har anfört detsamma som i hyresnämnden och lagt till bland annat följande.

Bostadsrättshavarna: Den frånluftskanal som ska användas av FTX-systemet betjänar endast deras lägenhet. Rördragningarna i FTX-systemet har lagts i vinkeln där vägg och tak möts.

Efter hyresnämndens beslut har de fått startbesked för samtliga de åtgärder som omfattas av ansökan utom för ventilationsarbetena, där kommunen vägrade startbesked. Beslutet att vägra startbesked avseende ventilationen ligger nu för överprövning i mark- och miljödomstolen i Växjö efter att deras överklagande avslagits av länsstyrelsen. I december 2025 fattade kommunen vidare ett beslut om att förelägga dem att vidta rättelse av olovliga åtgärder avseende ventilationen. Även detta beslut har överklagats till länsstyrelsen.

Inga av åtgärderna orsakar påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det finns ingen praktisk möjlighet att FTX-ventilationen kan påverka ventilationen i övriga lägenheter i huset. När det gäller installationer av vattenburen golvvärme i kök och badrum förnekas att det skulle medföra ökade kostnader för föreningen så som föreningen påstått. Vattenburen golvvärme innebär en mer effektiv uppvärmning än radiatorer och tillsammans med den värmeåtervinning som FTX-ventilation medför kommer dessa åtgärder att vara kostnadsbesparande för föreningen. När det gäller föreningens påstående om att placeringen av det nya badrummet ökar risken för ljudstörningar kan detta i och för sig vitsordas. Åtgärder för att minska ljudstörningarna har emellertid vidtagits och ljudtester har genomförts. Med tanke på att det är fråga om en äldre och lyhörd fastighet måste vissa ljud accepteras utan att det anses utgöra en sådan påtaglig skada eller olägenhet som medför att tillstånd till åtgärderna kan nekas.

Föreningen: Samtliga åtgärder som bostadsrättshavarna sökt tillstånd att genomföra, inklusive de ventilationsåtgärder som hyresnämnden har gett tillstånd till, är förenade med ingrepp i föreningens byggnad utanför lägenheten. Under alla förhållanden har föreningen haft rätt att vägra tillstånd till samtliga åtgärder på grund av att åtgärderna

och bostadsrättshavarnas bristfälliga utredning utgör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

FTX-ventilationen har en negativ inverkan på fastighetens kulturvärden och kommunen har vägrat startbesked med bedömningen att åtgärderna är både förvanskande och ovarsamma. Påtaglig skada och olägenhet föreligger i vart fall eftersom föreningen, om åtgärden tillåts, inte skulle kunna neka andra bostadsrättshavare installation av FTX-ventilation med hänsyn till likabehandlingsprincipen. Den installerade ventilationen innebär även i sig påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eftersom ett felinställt FTX-system kan dra luft från grannar och på så sätt påverka övrig ventilation, något som föreningen inte kan hindra då kalibreringen av systemet inte kommer att vara under föreningens kontroll. Om fler bostadsrättshavare tillåts installera FTX-system kan det också uppkomma problem med luftflödena eftersom alla frånluftskanaler måste få plats i de befintliga skorstenspiporna. Installation av sådana ventilations-system innebär också att varje lägenhet blir en autonom enhet och därmed får karaktär av ägarlägenhet.

Placeringen av det nya badrummet ökar risken för ljudstörningar. Installation av vattenburen golvvärme riskerar att öka föreningens uppvärmningskostnader väsentligt. När det gäller elarbetena saknas helt underlag för att bedöma om arbetena är fackmässigt utförda.

#### **UTREDNINGEN**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Tilläggsförhör har på bostadsrättshavarnas begäran hållits med J.W. och M.B. Som nytt vittne har på bostadsrättshavarnas begäran E.B. hörts. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### **Inledning och disposition**

Såväl föreningen som bostadsrättshavarna har överklagat hyresnämndens beslut och samtliga åtgärder som bostadsrättshavarna har sökt tillstånd att genomföra, förutom renoveringen av köket, är föremål för hovrättens prövning.

En central fråga i målet är vad som avses med begreppet ”i lägenheten” i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614). Hovrätten kommer att inleda sin prövning med att ta ställning till den frågan för att därefter pröva om de olika åtgärder som bostadsrättshavarna har sökt tillstånd för faller inom bestämmelsens tillämpningsområde. För det fall de anses göra det kommer hovrätten att pröva om bostadsrättshavarna – i enlighet med den praxis som vuxit fram – har lagt fram tillräcklig utredning för att en noggrann tillståndsprövning av åtgärderna ska kunna göras. Bedöms bostadsrättshavarna ha uppfyllt sin skyldighet i detta avseende kommer hovrätten sedan att ta ställning till om styrelsen ändå kan neka bostadsrättshavarna tillstånd på grund av att någon av åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen i enlighet med 7 kap. 7 § sista stycket bostadsrättslagen. Avslutningsvis kommer hovrätten att ta ställning till frågan om rättegångskostnader.

### **Vad betyder begreppet ”i lägenheten” enligt 7 kap. 7 bostadsrättslagen?**

Det kan inledningsvis påpekas att det är något missvisande att, som är vanligt förekommande, tala om att åtgärder som faller utanför regleringen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen utgör ingrepp i föreningens egendom. Detta eftersom föreningen äger hela huset och dess medlemmar endast är nyttjanderättshavare till sina respektive lägenheter. Samtliga åtgärder som kan bli aktuella vid en ansökan enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen innebär följaktligen ingrepp i föreningens egendom. Snarare än att pröva om något är föreningens egendom eller inte är alltså frågan som ska prövas i denna del endast vad som enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen kan anses vara ”i lägenheten” och vad som faller utanför detta begrepp.

Som hyresnämnden har redogjort för anges följande i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Hyresnämnden har berört frågan om vad det innebär att denna paragraf endast reglerar utförande av åtgärder ”i lägenheten” och således inte ger en bostadsrättshavare någon rätt att utföra åtgärder i andra delar av huset. Som hyresnämnden nämnt anges inte i bostadsrättslagen vad som räknas till lägenheten. Vad avser bostadsrättshavares underhållsansvar för lägenheten, som regleras i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen, har det i förarbetena dels räknats upp vad som typiskt sett räknas till lägenheten, dels överlämnats till föreningarna att reglera ansvaret för underhållet mellan bostadsrättshavarna och föreningen närmare (se prop. 1990/91:92 s. 201). I det av hyresnämnden nämnda rättsfallet ”Trudhems skorstensstock” NJA 2015 s. 566 har Högsta domstolen – i ett mål som avsåg särskild handräckning – angett att underhållsansvaret för olika delar av en bostadsrättsfastighet kan tjäna till ledning för bedömningen av vad som är en del av lägenheten i den betydelse som här är aktuell (p. 14). Samtidigt framgår av avgörandet att gränsen för underhållsansvaret inte kan vara helt bestämmande för lägenhetens gränser. I sitt efterföljande resonemang i det enskilda fallet talar således Högsta domstolen om att fördelningen av underhållsansvaret ”talar för” en viss slutsats och att slutsatsen framstår som naturlig (p. 16).

I hovrättspraxis har underhållsansvaret ofta getts stor betydelse vid bedömningen av vilka åtgärder som faller inom begreppet ”i lägenheten” i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (se till exempel Svea hovrätts beslut den 5 juli 2024 i mål nr H 16329-23, den 10 januari 2025 i mål nr H 9007-24 och den 7 november 2025 i mål nr H 775-25).

Frågan är emellertid vilken betydelse lagstiftaren avsett att underhållsansvaret ska ha för bestämmelsens tillämpningsområde. Redan lagtexten i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen visar att det är ett alltför förenklat synsätt att endast utgå från fördelningen av underhållsansvaret vid bedömningen av vad som avses med uttrycket ”i lägenheten”. Av första punkten i första stycket framgår till exempel tydligt att det med stöd av bestämmelsen går att få tillstånd till ingrepp i husets bärande konstruktioner, trots att föreningen både före och efter ett sådant ingrepp kommer att ha ansvaret för dessa.

De exempel som ges i förarbetena visar också att lagstiftaren sett framför sig att relativt omfattande ingrepp i sådana konstruktioner kan få tillstånd; de exempel som ges är borttagande av en bärande vägg och försvagande av en sådan vägg genom upptagning av ett valv (se prop. 2002/03:12 s. 115). Förarbetsuttalanden ger uttryck för att syftet med tillståndsplikten är att föreningen ska kunna utöva kontroll över ingrepp som innebär säkerhetsrisker eller kan påverka byggnadens hållfasthet, och därigenom uppfylla sin skyldighet att bevara huset på bästa sätt (jfr prop. 2021/22:171 s. 67 och 69 och även prop. 2002/03:12 s. 62). I ljuset av dessa förarbetsuttalanden måste lagtextens formulering ”i lägenheten” förstås som en avgränsning som innebär att ingrepp i bärande konstruktioner bara kan bli aktuella innanför lägenhetens yttre begränsningar i form av dess ytterväggar, golv och tak, snarare än att underhållsansvaret skulle ha någon större betydelse för vad som är i eller utanför lägenheten.

På motsvarande sätt förhåller det sig med punkten 2 i bestämmelsen, som möjliggör tillstånd för installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Eftersom ledningar för avlopp måste ha fall mot de avloppsledningar som tjänar fler än en lägenhet (det som tidigare kallades stamledningar), placeras de nästan undantagslöst i golv eller väggar, bakom lägenhetens ytskikt. Av förarbetena framgår att lagstiftaren avsett att tillstånd ska kunna ges för installation och förflyttning av bland annat våtutrymme och kök, med åtföljande ändringar av ledningssystemet (se prop. 2002/03:12

s. 62 och 115). Det står således klart att lagstiftaren tänkt sig möjligheten att ett tillstånd kan innefatta en rätt att ändra eller dra nya rör i golv och väggar samt att dessa ska kunna anslutas till ledningar som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen enligt 7 kap. 12 § andra stycket bostadsrättslagen alltid har underhållsansvaret för. Att underhållsansvaret inte är avgörande för vilka åtgärder som omfattas av bestämmelsen bekräftas också av ett förarbetsuttalande i anslutning till det som nu är punkten 5, om väsentliga förändringar av lägenheten. Enligt uttalandet bör ingrepp i sådana ledningar som föreningen ansvarar för normalt anses utgöra en väsentlig förändring som därmed är tillståndspliktig (se a. prop. s. 62 och 115).

Även för punkten 3, som avser installation eller ändring av anordning för ventilation, kan liknande resonemang föras. Också för sådana anordningar har det i förarbetena uttalats att ändringar i ventilationskanaler som föreningen ansvarar för utgör väsentliga förändringar och därmed kräver tillstånd (a. prop. s. 115 och prop. 2021/22:171 s. 68). Uppenbarligen har lagstiftaren således avsett att ett tillstånd ska kunna omfatta ingrepp i ventilationskanaler som föreningen har underhållsansvaret för.

Avslutningsvis finns det skäl att framhålla att 7 kap. 7 § bostadsrättslagen skulle få ett mycket snävt tillämpningsområde om endast åtgärder avseende sådant som bostadsrättshavaren har underhållsansvar för skulle träffas av bestämmelsen. Eftersom det i en bostadsrättsförenings stadgar endast går att utvidga föreningens underhållsansvar, inte inskränka det (se till exempel "Fiolbackens vattenskada" NJA 2007 s. 709), skulle föreningen med en sådan tillämpning få vetorätt över i princip alla åtgärder bakom en lägenhets ytskikt och potentiellt avseende ännu fler åtgärder, beroende på hur stadgarna formulerats. Möjligheten att få ett beslut av styrelsen överprövat skulle också urholkas, eftersom överklaganden till hyresnämnden och hovrätten regelmässigt skulle avslås med hänvisning till att ansökan inte avser åtgärder "i lägenheten". En flytt av ett våtutrymme eller kök skulle med en sådan tolkning av bestämmelsen i princip endast vara möjlig beroende på välviljan hos bostadsrättsföreningen. Det finns ingenting som talar för att detta varit lagstiftarens avsikt.

Hovrättens analys av begreppet ”i lägenheten” innebär att rättsfallet ”Knoppens golvvärmesystem” NJA 2020 s. 822 inte har något direkt prejudikatvärde vid bedömningen av vad som träffas av begreppet. Detta gäller eftersom rättsfallet endast behandlar frågan om vem som hade underhållsansvaret för ett system för golvvärme och alltså inte frågan om installationen av golvvärmen träffades av regleringen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen eller inte.

Sammanfattningsvis innebär hovrättens bedömningar att frågan om vem som har underhållsansvaret för de delar av fastigheten som berörs av åtgärder som en bostadsrättshavare vill utföra inte har någon avgörande betydelse för vad som ska anses vara ”i lägenheten” enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.

Hovrätten övergår därmed till frågan om de åtgärder som bostadsrättshavarna har sökt tillstånd att genomföra avser åtgärder ”i lägenheten”.

### **Avser tillståndsansökan åtgärder ”i lägenheten”?**

#### *Åtgärder avseende ventilation*

När det gäller åtgärderna avseende ventilation instämmer hovrätten i de bedömningar som hyresnämnden har gjort, även med beaktande av hovrättens något annorlunda, rättsliga utgångspunkter. Det är alltså i denna del fråga om åtgärder i lägenheten, som träffas av regleringen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Att Högsta domstolen i ”Trudhems skorstensstock” uttalat att åtgärden att ansluta en braskamin till en ventilationskanal i en skorstensstock utgjorde en åtgärd utanför lägenheten, även om olika kanaler tjänade endast vissa av lägenheterna (p. 16–18), ändrar inte den bedömningen. Detta bland annat eftersom 7 kap. 7 § första stycket 3 bostadsrättslagen om installation eller ändringar av anordning för ventilation och förarbetsuttalandena till den punkten tillkommit efter avgörandet (se till exempel prop. 2021/22:171 s. 69).

#### *Totalreovering av befintligt badrum och uppförande av ett nytt badrum*

Även totalreoveringen av det befintliga badrummet och uppförandet av ett nytt badrum utgör enligt hovrätten åtgärder i lägenheten som faller inom tillämpningsområdet för bestämmelsen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Det förhållandet att golv kan behöva

bilas upp, att nya tätskikt behöver installeras och att nya avlopp behöver dras under undergolven innebär således inte att det är fråga om åtgärder utanför lägenheten, utan det är fråga om sedvanliga åtgärder i samband med renovering eller installation av våtutrymmen (jfr prop. 2002/03:12 s. 62 och 115).

*Borttagande av radiatorer och installation av vattenburen golvvärme*

Borttagandet av radiatorer och installation av vattenburen golvvärme utgör enligt hovrätten också åtgärder i lägenheten som faller inom tillämpningsområdet för bestämmelsen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Enligt hovrätten saknas det nämligen skäl att bedöma dessa åtgärder på annat sätt än installationer av till exempel avloppsledningar under golvet som enligt hovrättens ovan gjorda analys av rättsläget omfattas av bestämmelsen.

*Installation av ny elcentral och kablar (inklusive nya infrästa elledningar i väggarna)*

När det gäller åtgärderna att installera en ny elcentral och kablar har det av utredningen framkommit att detta avser dels att byta ut det tidigare elskåpet i lägenheten mot en ny elcentral, dels att dra nya elledningar och ”fräsa in” elledningarna med tillhörande dosor i väggarna till ett djup av 20 respektive 55 mm. Det har även framkommit att infräsningen av dosorna innebär att tegelstenar bakom putsen kommer att påverkas på en mindre, rund yta där respektive dosa ska placeras. I linje med de resonemang hovrätten fört ovan måste det accepteras att även åtgärder bakom ytskikten betraktas som i lägenheten. Hovrätten bedömer därför att även dessa arbeten avser åtgärder i lägenheten och faller inom tillämpningsområdet för bestämmelsen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.

*Slutsats*

Sammanfattningsvis innebär hovrättens överväganden att hovrätten – till skillnad mot hyresnämnden – anser att samtliga de åtgärder som bostadsrättshavarna ansökt om tillstånd för är åtgärder ”i lägenheten” som träffas av tillståndsplikten enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen.

### **Har bostadsrättshavarna lagt fram tillräcklig utredning?**

#### *Några utgångspunkter för hovrättens prövning*

Det är, som hyresnämnden har redogjort för, bostadsrättshavarna som ska lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning av bostadsrättsföreningens styrelse. Om sådan utredning presenterats ska föreningen göra det klart mera sannolikt att påtaglig skada eller olägenhet riskerar att uppstå som en följd av de begärda åtgärderna än att så inte är fallet. (Se RH 2019:41 och prop. 2021/22:171 s. 73.) Hovrätten prövar först frågan om bostadsrättshavarna har lagt fram tillräcklig utredning.

I likhet med hyresnämnden finner hovrätten att hela den utredning som föreligger vid hovrättens prövning ska beaktas vid bedömningen av om bostadsrättshavarna uppfyllt sin utredningsskyldighet.

Vid bedömningen av om tillräcklig utredning lagts fram måste det beaktas att det är fråga om en utredningsskyldighet som utvecklats i praxis och inte följer av lagtext. Principer för bevisbörda och beviskrav i dessa fall har lämnats till rättstillämpningen att utveckla (se prop. 2021/22:171 s. 73). Vilka krav som ska ställas på den tekniska utredningen måste bero på vilka åtgärder som ansökan avser. I normalfallet torde en bostadsrättshavare i vart fall behöva beskriva de åtgärder denne vill vidta genom att lägga fram ritningar eller annan utredning och ange vem som ska utföra åtgärderna. Om föreningen pekar på att utredningen är bristfällig i något hänseende eller påtalar särskilda risker med de planerade åtgärderna kan bostadsrättshavaren vara skyldig att lägga fram ytterligare utredning. I det nämnda rättsfallet RH 2019:41 var det fråga om ingrepp i bärande konstruktioner och föreningen gjorde gällande att åtgärderna innebar risk för ras, sättnings- och sprickbildningsskador på byggnaden i och utanför bostadsrättshavarnas lägenhet. I ett sådant fall är det rimligt att kravet på utredning ställs förhållandevis högt. I andra fall kan kraven på utredningen sättas lägre.

I nu aktuellt fall kan till en början konstateras att föreningen, som även hyresnämnden noterat, inte anvisat bostadsrättshavarna något särskilt förfarande beträffande tillståndsansökan. Bostadsrättshavarna har i stället informerats och presenterat utredning löpande allteftersom detta efterfrågades av föreningen.

#### *Åtgärder avseende ventilation*

När det gäller åtgärderna avseende ventilation har det framkommit att föreningen tidigt gav uttryck för att det var av yttersta vikt att det nya ventilationssystemet inte på något sätt påverkade husets allmänna ventilation. Vidare framgår att föreningen senare påtalade att ventilationssystemet innebar risker för fastighetens kulturvärden.

Bostadsrättshavarna har i denna del bland annat åberopat en ritning och en relationshandling utvisande hur ventilationssystemet är tänkt att fungera och hur det ska ersätta den befintliga självdragsventilationen. Bostadsrättshavarna har också åberopat ett utlåtande av VVS-konsulten M.B. som gjort platsbesök i lägenheten, avseende bland annat vilken påverkan FTX-systemet skulle få på övriga lägenhetens ventilation och anläggningens förenlighet med de lagkrav som finns. M.B. har även hörts i målet. Bostadsrättshavarna har därutöver åberopat ett intyg av besiktningsmannen J.N. som gjort en okulär kontroll med inspektions-kamera av befintlig ventilationskanal från badrum.

När det gäller åtgärdernas påverkan på kulturvärdena har bostadsrättshavarna åberopat en sakkunnig granskning av kulturvärden enligt plan- och bygglagen avseende det nya ventilationssystemet. Granskningen är underskriven av arkitekten H.S. som är certifierad som sakkunnig för kulturvärden. I granskningen beskrivs i detalj hur det nya FTX-systemet är tänkt att utformas inne i lägenheten. Vidare beskrivs hur fastighetens kulturvärden kommer att påverkas med den tilltänkta lösningen och under vilka förutsättningar som lösningen kan uppfylla plan- och bygglagens krav på varsamhet och förbud mot förvanskning.

Hovrätten bedömer sammantaget att den utredning som bostadsrättshavarna åberopat vad gäller åtgärderna med anledning av det nya ventilationssystemet klart uppfyller kravet på tillräcklig utredning.

*Åtgärder avseende badrum, radiatorer och golvvärme*

När det gäller åtgärderna som avser badrum, golvvärme och borttagande av radiatorer har det framkommit att föreningen tidigt påtalade risken för ljudstörningar med anledning av det nya badrummet.

Av utredningen framgår att D.Q. och F.Q. hade ett inledande möte med styrelseledamoten L.Å.C. och styrelseordföranden L.W. i den aktuella lägenheten i januari 2024 för att gå igenom de åtgärder som bostadsrättshavarna avsåg att vidta. Bland annat avhandlades var det nya badrummet skulle placeras och var golvvärme skulle installeras. Av utredningen framgår vidare att L.W. vid mötet förespråkade att bostadsrättshavarna skulle anlita J.W. firma Stångå Rörservice AB, som tidigare anlåtats av föreningen, för att utföra VVS-arbetena. Det är ostridigt att den firman också anlätades av bostadsrättshavarna. Det har vidare framkommit att L.W. och J.W. hade ett möte där den senare förklarade vilka arbeten som skulle utföras beträffande det nya badrummet, hur ljudstörningar med anledning av detta skulle minimeras, att vatten-buren golvvärme skulle installeras och att befintliga element skulle tas bort. Därutöver har bostadsrättshavarna åberopat en relationshandling för att visa hur ledningarna för golvvärme och VVS har dragits och ett utlåtande från byggkonsulten och konstruktören J.W. avseende bland annat placeringen av det nya badrummet. J.W. har även hörts i målet.

Föreningen har först i hovrätten invänt att det av bostadsrättshavarnas utredning inte är möjligt att bedöma risken för ökade uppvärmningskostnader genom installationen av vattenburen golvvärme. Det sena påpekandet har påverkat bostadsrättshavarnas möjligheter att lägga fram utredning i frågan. Enligt hovrätten är risken för ökade uppvärmningskostnader inte en risk av sådan karaktär att bostadsrättshavarna kan förväntas presentera teknisk utredning i frågan på eget initiativ. Avsaknaden av utredning i denna del kan därför inte läggas bostadsrättshavarna till last.

Sammantaget bedömer hovrätten att den utredning som bostadsrättshavarna har presenterat i denna del är tillräcklig för en noggrann tillståndsprovning. Hovrätten

noterar i detta sammanhang även att bostadsrättshavarnas utredning varit tillräckligt detaljerad för att erhålla startbesked för åtgärderna.

*Installation av ny elcentral och kablar (inklusive nya infrästa elledningar i väggarna)*

När det gäller åtgärderna avseende elarbeten har föreningen inte lyft några särskilda risker.

Bostadsrättshavarna har åberopat ritningar och fotografier utvisande elarbetena. Elektrikern E.B. som delvis utfört elarbetena, har också hörts och förklarat hur ritningarna ska förstås och hur arbetena utförts. Hovrätten bedömer att utredningen även i denna del är tillräcklig.

*Slutsats*

Slutsatsen av det ovan anförda är att bostadsrättshavarna i alla delar fullgjort sin utredningsskyldighet och lagt fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning.

**Riskerar åtgärderna att leda till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen?**

*Inledning*

Hovrätten övergår nu till att pröva om föreningen har gjort det klart mera sannolikt att påtaglig skada eller olägenhet riskerar att uppstå som en följd av de ansökta åtgärderna än att så inte är fallet.

Föreningen har åberopat viss utredning till stöd för detta. Bostadsrättshavarna har i huvudsak hänvisat till den bevisning som hovrätten redogjort för ovan i avsnittet om bostadsrättshavarnas utredningsskyldighet. I det följande prövas om föreningen uppfyllt sin bevisbörda avseende de invändningar som gjorts beträffande varje åtgärd.

*Åtgärder avseende ventilation*

Risken för påverkan på den övriga ventilationen

Föreningen har till stöd för sitt påstående om att ventilationen i fastigheten riskerar att påverkas åberopat en skrivelse av en bygginspektör från Linköpings kommun samt ett

e-postmeddelande från en besiktningsman som tidigare utfört en obligatorisk funktionskontroll av husets ventilationssystem. Enligt bygginspektörens skrivelse har medlemmar i föreningens styrelse informerat om att ventilationen i två av husets lägenheter har försämrats med dålig lukt och matoslukt som följd samt nämnt att det förekommit ökad fukt i källaren efter att bostadsrättshavarna påbörjat installationen av FTX-systemet. I det nämnda e-postmeddelandet anger besiktningsmannen att han vid besök den 5 augusti 2024 i en annan lägenhet i föreningens hus noterade att det blåste in luft från spisfläkten trots att lägenhetens alla tilluftsventiler var öppna. I e-postmeddelandet anger besiktningsmannen även att det i nuläget inte kan bedömas hur ett FTX-system kommer att påverka övriga lägenheter.

Mot detta står den av bostadsrättshavarna åberopade bevisningen. Av VVS-konsulten M.B.s utlåtande framgår att den valda ventilationslösningen inte innebär någon påverkan på övriga lägenheters ventilation och att anläggningen uppfyller aktuella krav. M.B. har också i sitt förhör förtydligt att risken för under-tryck i andra lägenheter på grund av att en felinställning av FTX-ventilationen är obefintlig.

Hovrätten bedömer att den utredning som bostadsrättshavarna har åberopat starkt talar emot att FTX-ventilationen riskerar att påverka husets övriga ventilation. När det gäller föreningens utredning har D.Q. i förhör uppgett att den nya FTX-installationen aldrig tagits i bruk då alla arbeten i lägenheten stoppades i samband med att kommunen nekade starbesked. Mot bakgrund av bostadsrättshavarnas bevisning och i avsaknad av närmare utredning om att noterade brister i husets ventilation beror på bostadsrättshavarnas installation av FTX-systemet, bedömer hovrätten att förening-en inte har uppfyllt sin bevisbörda.

#### Risken för skada eller olägenhet med hänsyn till likabehandlingsprincipen

Om åtgärderna avseende ventilationen tillåts har föreningen gjort gällande att den med hänsyn till likabehandlingsprincipen inte skulle kunna neka andra bostadsrättshavare att göra samma åtgärder. Enligt föreningen skulle, förutom risken för negativ påverkan på fastighetens kulturvärden (som behandlas nedan), även problem med luftflödena i

fastigheten kunna uppkomma eftersom alla frånluftskanaler måste få plats i de befintliga skorstenarna.

Den enda utredning som föreningen pekat på i denna del är J.W. uppgifter om att det inte är säkert att alla frånluftskanaler skulle få plats i befintliga skorstenar om alla i föreningen installerade egna FTX-system. Denna utredning är inte tillräcklig för att föreningen ska ha gjort klart mera sannolikt att påtaglig skada eller olägenhet i nu aktuella avseenden riskerar att uppstå som en följd av FTX-ventilationen än att så inte är fallet. Föreningen har därför inte heller uppfyllt sin bevisbörda i denna del.

#### Risken för negativ påverkan av fastighetens kulturvärden

Av utredningen framgår att fastigheten enligt gällande detaljplan är q-märkt och att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Föreningen har till stöd för sitt påstående om att åtgärderna hänförliga till ventilationen riskerar att påverka fastighetens kulturvärden negativt åberopat bl.a. sakkunniga H.S.s granskning. Föreningen har vidare åberopat bevisning som tillkommit i tiden efter hyresnämndens beslut. Det handlar om dels ett beslut från kommunen att vägra startbesked med anledning av att åtgärderna är förvanskande och ovarsamma, dels ett beslut från kommunen att förelägga bostadsrättshavarna att vidta rättelse av olovliga åtgärder med avseende på ventilationen. Den i hovrätten åberopade bevisningen talar för att en påtaglig skada och olägenhet på grund av förvanskning och ovarsamhet med anledning av ventilationen riskerar att uppstå för föreningen.

Parterna har upplyst att frågan om startbesked nu ligger för prövning i mark- och miljödomstol. Enligt hovrätten är mark- och miljödomstolen bäst ägnad att bedöma om åtgärderna är förvanskande eller inte (samma sak gäller mark- och miljööverdomstolen om en prövning där blir aktuell). Om processen avseende startbeskedet slutar med att startbesked ges av domstol, står det enligt hovrätten klart att någon påtaglig olägenhet eller skada inte kan anses uppkomma för föreningen. Om kommunens beslut att vägra startbesked däremot fastställs i domstol, står det i stället klart att sådan skada och olägenhet måste anses föreligga och tillstånd därmed bör vägras. Frågan om skador

och olägenheter är i och med detta hängande i luften så länge det inte finns ett laga-kraftvunnet avgörande i frågan om startbesked. Bostadsrättshavarna har påtalat möjligheten att förena ett tillstånd med villkoret att startbesked ges. Föreningen har inte haft några invändningar mot ett sådant villkor i sig. Givet den aktuella situationen finner hovrätten att ett tillstånd kan ges om det förenas med villkoret att bostadsrättshavarna får startbesked för åtgärderna. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

#### *Nytt badrum*

Föreningen har gjort gällande att placeringen av det nya badrummet ökar risken för ljudstörningar. Någon egen skriftlig utredning till stöd för sitt påstående har föreningen dock inte åberopat. De förhörspersoner som föreningen åberopat har inte heller närmare berört detta. Underlaget för bedömningen består därmed av den utredning som bostadsrättshavarna har presenterat. J.W. har i förhör uppgett att det nya badrummet uppfördes i enlighet med de önskemål som föreningen uttryckt när det gäller åtgärder för att för att minimera ljudstörningar. Han har berättat att avloppsrören som använts är extra isolerade och därför avger minimalt med ljud samt att rören lagts in i en inklädnad i golvet mot den underliggande lägenhetens tak. J.W. har även berättat att det gjordes en provspolning av avloppet när detta var klart, vid vilket det lyssnades efter ljudstörningar. J.W. var inte med vid provspolningen men har berättat att montören som genomförde den rapporterat att spolningen inte visade på några problem med störande ljud.

Bostadsrättshavarnas utredning talar starkt emot att det nya badrummet medför någon påtaglig skada eller olägenhet för föreningen i form av ljudstörningar. Mot denna bakgrund har föreningen inte heller i denna del uppfyllt sin bevisbörda.

#### *Golvvärme*

När det gäller risken för ökade uppvärmningskostnader för föreningen på grund av installationen av golvvärme saknas helt utredning beträffande detta. Föreningen har därför inte heller i denna del uppfyllt sin bevisbörda.

*Påtaglig skada eller olägenhet av andra skäl?*

Som framgått ovan bedömer hovrätten att bostadsrättshavarna har lagt fram utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning. Det finns alltså inte någon brist i denna del som kan utgöra påtaglig skada eller olägenhet för föreningen på det sätt som gjorts gällande.

*Slutsats*

Sammantaget innebär hovrättens bedömningar i denna del att föreningen inte i någon del gjort klart mera sannolikt att påtaglig skada eller olägenhet för föreningen riskerar att uppstå som en följd av de begärda åtgärderna än att så inte är fallet.

**Slutsatser av hovrättens överväganden**

De överväganden som hovrätten har gjort innebär att bostadsrättshavarnas överklagande ska bifallas i sin helhet, dock att ventilationsåtgärderna ska vara förenade med villkor om att bostadsrättshavarna måste få startbesked enligt plan- och bygglagen för dessa. Som en följd av detta ska Bostadsrättsföreningen Wasa 12:s överklagande avslås. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

**Frågan om rättegångskostnader**

Föreningen har förlorat målet i sin helhet och ska ersätta bostadsrättshavarna för deras rättegångskostnader. I ett hyresmål, som handläggs enligt 52 kap. rättegångsbalken, kan handläggningen inte anses avslutad i och med att en muntlig förhandling hålls för bevisupptagning m.m. (jfr 18 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken). Något hinder mot att även beakta det yrkande om ersättning som framställdes först efter den muntliga förhandlingen finns därför inte.

Den ersättning som bostadsrättshavarna begärt är skälig. Deras yrkande om ersättning ska därför bifallas.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lina Forzelius och Claes Lewenhaupt, referent, samt tf. hovrättsassessorn Sofia Holje.



**FASTIGHET/ADRESS**

Linköping A. 2, V. 12,

**PARTER**

**Sökande**

1. C.Q.,

2. D.Q.,

Ombud för 1-2: Advokaterna N.B. och J.L. Advokatfirman  
Delphi i Östergötland AB  
Box 465  
581 05 Linköping

**Motpart**

Bostadsrättsföreningen Wasa 12,  
c/o L.Å.K.  
Vasavägen 12  
582 20 Linköping

Ombud: Advokaten M.C.  
Walthon Advokater AB  
Box 3157  
102 43 Stockholm

**SAKEN**

Förändring av egen lägenhet

---

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**, se nästa sida

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**

1. Med delvis bifall till ansökan lämnar hyresnämnden C.Q. och D.Q. tillstånd till följande åtgärder:
  - Installation av nytt ventilationssystem
  - Igensättande av befintligt självdragssystem
  - Montering av nytt ventilationsdon
  - Totalrenovering av kök
  
2. Tillståndet villkoras av att åtgärderna godkänns enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900).
  
3. Ansökan avslås i övriga delar.

**YRKANDEN M.M.**

C.Q. och D.Q. har, såsom de slutligt bestämt talan, begärt att hyresnämnden ska godkänna ansökan om att vidta följande åtgärder, alternativt åtgärd eller åtgärder var för sig, i bostadsrättslägenheten:

- Installation av nytt ventilationssystem
- Igensättande av befintligt självdragssystem
- Montering av nytt ventilationsdon
- Borttagande av två radiatorer i kök och badrum
- Totalrenovering av kök
- Installation av vattenburen golvvärme i köket
- Totalrenovering av befintligt badrum inklusive uppbyggnad av golv samt tätskikt och installation av ändrade avloppsdragningar
- Installation av vattenburen golvvärme i befintligt badrum
- Uppförande av ett nytt badrum med vattenburen golvvärme i en före detta garderob
- Matning av en ca 5,6 meter lång ledning för vattenburen golvvärme under golvet fram till nytt badrum
- Installation av ny elcentral och kablar (inklusive nya infrästa elledningar i väggarna)

Bostadsrättsföreningen Wasa 12 (föreningen) har begärt att ansökan ska avslås.

**SKÄL*****Parternas talan***

C.Q. och D.Q. har anfört bland annat följande. De tillträdde bostadsrättslägenheten i februari 2023. Lägenheten, som omfattar 5 rum och kök, var vid tillträdet i stort behov av renovering. Byggnaden lägenheten ligger i är uppförd 1926. De önskade behålla karaktärsdragen från den tiden. Utöver slitage hade lägenheten en otidsenlig planlösning, t ex endast ett kombinerat badrum trots den stora boarean om 176 kvadratmeter. Även luftkvalitén i lägenheten var dålig, till följd av avsaknad av fungerande ventilation. Under januari 2024 lämnade de information till föreningen om vilka åtgärder som skulle vidtas, och de kontaktade fyra firmor för arbetet. Innan arbetet påbörjades mötte D.Q. och F.Q. delar av styrelsen, L.W. och L.Å.K. i lägenheten för att gå igenom de planerade arbetena. Arbetena påbörjades därefter i månadsskiftet jan/feb 2024. Den 7 februari 2024 hölls ett möte hos styrelsens ordförande, L.W. och representant från VVS-firma, J.W. Under mötet redogjordes för vad som skulle göras med fokus på nytt badrum och ny golvvärme. Mötet sammanfattades i minnesanteckningar upprättade av L.W. Den 12 februari 2024 diskuterades ventilationen, särskilt att montera FTX-ventilation, med MH Skydd & Energi Besiktningar AB, M.H. Styrelsen hade rekommenderat H. eftersom denne tidigare utfört OVK i fastigheten. M.H. erbjöd styrelsen information. Den 11 mars 2024 hölls ett möte med styrelsen angående renoveringen, och den 22 mars 2024 inspekterades FTX-utkanal i lägenheten. Den 15 april 2024 skickas en sammanställd information till styrelsen, trots att föreningen redan informerats i januari 2024. Den 22 april 2024 besökte representanter från kommunen och styrelsen lägenheten, varvid kommunen kräver bygganmälan och kontrollansvarig för att sammanställa dokumentation. Den 3 juni 2024 meddelade styrelsen att den beslutat om rättelseanmaning angående olovlig ombyggnad.

Det ventilationssystem de avser att installera är ett s.k. FTX-ventilationssystem, vilket är en typ av till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Skafferifönstret ska vara ingång för FTX-ventilationen. Den ursprungliga ventilationsfunktionen kommer att finnas kvar. De två radiatorerna, i köket och i badrummet, tas bort och ersätts med golvvärme. I köket kommer det att installeras nya vitvaror, nya stommar och nytt golv. Taket ska sänkas genom installation av ett nytt undertak. Planlösningen kommer vara densamma i köket. I köket och i det befintliga badrummet tas plastmattan bort och golvvärme gjuts in i golvet. Det nya badrummet kommer att installeras på liknande sätt som andra badrum installerats i huset. På golvvärmen läggs klinkers. Det är endast den lokala strömfördelaren som avser ny elcentral.

Samtliga åtgärder är i bostadsrättslägenheten, underlaget är tillräckligt för en tillståndsprovning, föreningen får inte vägra tillstånd och ett tillstånd får förenas med villkor.

Föreningen har anfört bland annat följande. Det har funnits en dialog mellan enskilda styrelseledamöter och bostadsrättshavarna angående ombyggnationer. Styrelsen har därvid begärt ytterligare kompletterande information, bland annat i mars 2024. När det gäller de övriga lägenheterna i huset har det inte förekommit att någon flyttat badrum till annan plats i lägenheten. Huset har en självdragsventilation i lägenheterna. Ventilationen fungerar enligt godkänd OVK. Ingen annan lägenhet i huset har bytt ventilationssystem eller utfört VVS-installationer av sådan karaktär och omfattning varom nu är fråga. I vissa lägenheter finns emellertid en s.k. Pax-fläkt i badrummet. Den knapphändiga information som sökandena lämnat är undermålig och bristfällig.

Samtliga åtgärder är utanför bostadsrättslägenheten. Under alla omständigheter är underlaget inte tillräckligt för en tillståndsprovning alternativt finns det förutsättningar för föreningen att vägra tillstånd.

***Utredningen***

C.Q. och D.Q. har som skriftlig bevisning åberopat stadgarna i föreningen, sammanfattning/skiss över lägenheten, e-postkorrespondens med styrelseledamoten L.Å.K. och ordföranden L.W. utlåtande från J.W. (Conlink), besiktningsprotokoll från J.N. (Sotning & Ventilationservice AB), sakkunnigutlåtande av VVS-konsulten M.B. och begäran om komplettering den 14 maj 2025 från Linköpings kommun.

Föreningen har som skriftlig bevisning åberopat underrättelse från D.Q. till föreningens medlemmar den 29 januari 2024, föreningens minnesanteckningar från ett möte den 18 januari 2024, utdrag från Simpleco, protokoll från styrelsemöte den 11 mars 2024, protokoll från extrainkallat styrelsemöte den 8 april 2024, OVK-protokoll daterat den 16 oktober 2023, Sökandenas ritning ingiven via e-post till styrelsen den 15 april 2024, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse den 30 april 2024, föreningens rättelseanmaningar den 28 maj 2024, e-post den 30 augusti 2024 från besiktningsmannen M.H. föreningens stadgar, utlåtande från sakkunnig avseende granskning av kulturvärden enligt PBL daterad den 25 september 2024, relationshandling utvisande ventilationsinstallationen, och relationshandling utvisande installation av golvvärme och VVS-installationer.

Hyresnämnden har på begäran av sökandena hållit förhör under sanningsförsäkran med D.Q. och C.Q., förhör under ed med vittnena F.Q. J.W. och J.W. samt med sakkunnige M.B. Vidare har hyresnämnden på begäran av föreningen hållit förhör under sanningsförsäkran med L.W. och förhör under ed med vittnet H.W.

***Rättsliga utgångspunkter***

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614) får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

I bostadsrättslagen anges inte vad som räknas till lägenheten. I lagens förarbeten anges att till lägenheten räknas i regel rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar, men att vad som ska höra till lägenheten kan regleras i föreningens stadgar till undvikande av gränsdragningsproblem om underhållsansvar (se prop. 1990/91:92 s. 99, 114 och 201, jfr prop. 2002/03:12 s. 51).

Vad som enligt bostadsrättslagen eller föreningens stadgar gäller i fråga om ansvaret för underhållet av olika delar av en bostadsrättsfastighet kan tjäna till ledning för bedömningen av vad som är en del av lägenheten (NJA 2015 s. 566). Genom stadgarna kan bostadsrättshavarens underhållsansvar inskränkas. Föreningen kan alltså åta sig sådant underhåll av lägenheten som annars skulle ligga på bostadsrättshavaren. Ansvaret för bostadsrättshavaren får däremot inte genom stadgarna utsträckas till att avse någon annan del av huset än den egna lägenheten (NJA 2020 s. 822).

Bostadsrättshavarens ansvar och vad som gäller förändring i lägenhet framgår av 13-14 §§ i föreningens stadgar. Av 13 § framgår bl.a. följande. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas: - rummens väggar, golv och tak - inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten – glas i fönster och dörrar - lägenhetens ytter- och innerdörrar - i förekommande fall öppen spis inklusive rökgång.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

I förarbetena till de nyligen införda ändringarna i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen, enligt vilka en bostadsrättshavare nu alltså kan begära hyresnämndens prövning av ett av styrelsen meddelat avslagsbeslut om förändring i lägenheten, diskuterades bl.a. frågor om bevisbörda och beviskrav när det gäller utredningsansvaret (se prop. 2021/22:171). Där anges att de principer som drogs upp i rättsfallet RH 2019:41 fortfarande anses vara av intresse, vilket i korthet innebär att det är föreningen som har bevisbördan för att en åtgärd innebär en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Beviskravet formulerades så att föreningen måste göra det klart mera sannolikt att skador som är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen riskerar att uppstå som en följd av den eller de begärda åtgärderna än att så inte är fallet.

En förutsättning för att det ska bli aktuellt att pröva om en viss åtgärd riskerar att leda till skada är dock att det också finns ett underlag som gör det möjligt att göra en sådan bedömning. Det är bostadsrättshavaren som ska lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt underlag för en noggrann riskbedömning. Om sådan utredning presenteras ska föreningen uppfylla bevisbördan avseende riskbedömningen.

### **Hyresnämndens bedömning**

Inledningsvis finner hyresnämnden att det saknas hinder mot sakprövning.

En första fråga att besvara är om tvisten gäller åtgärder i lägenheten eller utanför lägenheten. Om åtgärderna ska utföras eller har utförts utanför lägenheten så omfattas de inte av 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. I så fall har föreningen, genom styrelsen, full beslutanderätt i frågan och åtgärderna omfattas då inte av den i bestämmelsen reglerade möjligheten till hyresnämndens tillstånd. Ansökan ska i så fall avslås av nämnden.

Om åtgärderna däremot bedöms ske eller ha utförts i lägenheten har nämnden, under förutsättning att bostadsrättshavarna presenterat tillräcklig utredning (i fortsättning benämnt utredningsansvaret) som kan utgöra ett underlag för en noggrann tillståndsprövning, att bedöma åtgärdernas eventuella skada eller olägenhet för föreningen.

I ärendet har fråga uppstått om vilka omständigheter som kan läggas till grund för hyresnämndens fortsatta bedömning, enbart de omständigheter föreningen haft tillgång till vid beslutet eller senast vid åtgärdens utförande, eller samtliga de omständigheter som åberopats, även efter nämnda tidpunkter, i nämnden. Hyresnämnden finner att det saknas stöd att begränsa omständigheter till annan tidpunkt än den för nämndens avgörande. Vidare bedömer hyresnämnden att

principen om bostadsrättshavarens utredningsansvar även ska gälla frågan om åtgärd är företagen i eller utanför bostadsrättslägenheten.

Parterna är överens om att det saknas en bestämd tidpunkt då bostadsrättshavarna ansökt om tillstånd för de aktuella åtgärderna, att åtgärderna delvis redan är utförda och att ansökan får anses omfatta de respektive åtgärder som framgår av yrkandet. Hyresnämnden bedömer därför åtgärderna var för sig i enlighet med respektive åtgärd (nedan angiven med att-sats) och i enlighet med det ovanstående.

*I eller utanför lägenheten*

När det gäller bostadsrättshavarnas begäran om tillstånd att installera vattenburen golvvärme i köket, att renovera befintligt badrum inklusive uppbyggnad av golv samt tätskikt och installation av ändrade avloppsdragningar, att installera vattenburen golvvärme i befintligt badrum, att uppföra ett nytt badrum med vattenburen golvvärme i en före detta garderob, att installera en ca 5,6 meter lång ledning för vattenburen golvvärme under golvet fram till nytt badrum, att ta bort två radiatorer i kök och badrum, och att installera en ny elcentral och kablar (inklusive nya infrästa elledningar i väggarna), gör hyresnämnden följande överväganden.

Utlåtandet från ConLink beskriver bl.a. att nya avlopp avseende det nya badrummet skulle kunna placeras mellan befintliga betongbjälkar och att betongplattan måste återställas och ny armering förankras över balkarna. J.W. har uppgett bl.a. att avloppsrör till våtutrymmen ligger i golvet och går genom golvbjälkar samt att värmeslingor är ingjutna i betong. Av nämnda utredning och uppgifter får anses framgå att åtgärderna kräver utrymme utanför lägenhetens ytskikt när det gäller golv och således avser ingrepp i föreningens egendom. Hyresnämnden finner med stöd av gällande praxis, bl.a. slutsatserna i NJA 2020 s. 822, att samtliga nämnda åtgärder därför också ligger utanför lägenheten eller i vart fall omfattas av föreningens underhållsskyldighet. När det gäller installationer med vattenburen golvvärme förutsätter dessutom åtgärden att bostadsrättshavaren ansluter värmesystemet till

föreningens varmvattenledning. Det är ostridigt att radiatorerna ägs av föreningen och att ett borttagande av dem således innebär ingrepp i föreningens egendom. Under alla omständigheter får radiatorerna anses vara accessoriska till åtgärderna med vattenburen golvvärme. Uppgifterna om att annan föreningsmedlem eller andra föreningsmedlemmar vidtagit åtgärder, bland annat att de uppfört nytt badrum, påverkar inte bedömningen. Vad som anges i stadgarna föranleder inte annat ställningstagande.

Åtgärderna med elcentral och kablar omfattar infräsning i lägenhetens väggar. Utan närmare utredning i den delen är utgångspunkten att med väggar avses även ytterväggar och väggar mellan lägenheter. Dessa väggars konstruktion, såsom bl.a. regler och isolering, omfattas inte av lägenheten. Genom utredningen är inte klarlagt att infräsningen inte kommer att påverka nämnda konstruktion. Hyresnämnden finner därmed att den ifrågakvarande åtgärden får anses ligga utanför lägenheten. Vad som anges i stadgarna föranleder inte annat ställningstagande.

Bestämmelsen i 7 kap. 7 § bostadsrättslagen är således inte tillämplig för dessa åtgärder och det saknas förutsättningar att lämna tillstånd till dem. Ansökan ska i den delen därför avslås.

Bostadsrättshavarna har vidare begärt tillstånd att installera nytt ventilationssystem, att sätta igen befintligt självdragssystem, att montera nytt ventilationsdon och att totalrenovera köket. Hyresnämnden gör därvid följande överväganden.

Av utredningen, bl.a. besiktningsprotokollet från Sotning & Ventilationsservice AB, framgår att lägenheten har en enskild ventilationskanal som ansluter till en större tegelkanal ca tre meter från skorstenstoppen. Denna omständighet synes ostridig mellan parterna. Åtgärden innebär installation av ett s.k. FTX-ventilationssystem med frånluft till den befintliga frånluftskanalen. Det har enligt hyresnämnden inte framkommit att igensättning av självdragssystemet eller montering av ventilationsdon skulle utgöra åtgärder utanför lägenheten eller att åtgärderna

förutsätter annat än försumbara ingrepp genom ventiljustering och invändig montering av ett ventilationsdon. Inte heller bedömer hyresnämnden att stadgarna motsäger att den till lägenheten enskilda ventilationskanalen hör till lägenheten och således omfattas av bostadsrättshavarens ansvar. Att frånluften därefter passerar murstocken föranleder inte annan bedömning än att åtgärden är inom lägenheten. Installationen av ventilationssystemet innebär emellertid, såvitt framgår av sammanfattningen av utförda arbeten och av relationshandlingen utvisande ventilationsinstallationen, håltagning av flera väggar i lägenheten, däremot inte håltagning i yttervägg eller i vägg mot annan lägenhet.

När det gäller totalrenovering av köket är det fråga om ändring av planlösningen genom nedtagning/ändring av vägg för att bl.a. ta i anspråk skafferiet, sänkning av taket, nya ytskikt, och om utbyte av köksinredning samt köksutrustning. Av sammanfattningen av utförda arbeten framgår att såvitt avser köksutrustningen ändras inte kökets planlösning.

Sammantaget finner hyresnämnden att totalrenoveringen av köket och åtgärderna med anledning av ventilationssystemet är inom lägenheten. Mot bakgrund av att nämnda ändringar i köket sannolikt påverkar byggnadens (lägenhetens) kulturvärden bedöms åtgärden omfattas av tillståndsprövningen.

#### *Utredningsansvaret*

Utredningen avseende åtgärderna som bedömts vara i lägenheten, dvs. åtgärderna kring ventilation och avseende köket, får betecknas som genomgående svag, oavsett vid vilken tidpunkt som bedömningen görs. Fastigheten och bostadsrättslägenheten omfattas emellertid av särskilda hänsyn, bl.a. till kulturhistoriska värden, varför det framstår som svårt att i förväg bestämma vissa åtgärders utförande i detalj. Representanter för föreningen har varit fortlöpande vidtalade och i vart fall delvis informerade om åtgärdernas omfattning och art. I de delar som åtgärderna nu ska prövas är det enligt hyresnämnden inte fråga om särskilt tekniskt avancerade ingrepp.

Denna omständighet får anses motivera en viss lättnad i utredningskravet. Vidare har det inte framkommit att föreningen tydligt upplyst bostadsrättshavarna om att använda ansökningsblankett eller ställt krav på detta, på sätt som föreningens företrädare beskrivit som varandes rutin. Mot denna bakgrund finner hyresnämnden att bostadsrättshavarna i nämnda delar har uppfyllt kravet på ett tillräckligt underlag för att hyresnämnden ska kunna bedöma riskerna för skador och olägenheter för föreningen.

*Risk för påtaglig skada eller olägenhet för föreningen*

Föreningen har gjort gällande den negativa inverkan på kulturvärdena med avseende på FTX-ventilationen och bl.a. hänvisat till risken för efterföljande installationer till följd av likhetsprincipen. Påståendet vinner stöd av bl.a. den granskning av kulturvärden som skett i lägenheten. Byggnaden är utpekad som mycket kulturhistoriskt värdefull, bl.a. med hänvisning till plan- och bygglagen och den fördjupade översiktsplanen. Kulturvärden är dessutom en faktor som föreningen har att särskilt beakta vid skadebedömningen. Den sammanfattande bedömningen i den sakkunniges granskning av kulturvärden med anledning av installationen är emellertid att den, om ventilationskanal och inklädnad rivs, uppfyller plan- och bygglagens krav på varsamhet, under förutsättning att kommunen inte bedömer risker för prejudikat. Hyresnämnden finner med hänsyn härtill att åtgärdens påverkan på kulturvärdena är begränsad och kan begränsas ytterligare genom villkor. Risken för att likabehandlingsprincipen ur ett föreningsperspektiv skulle leda till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen bedömer hyresnämnden inte som sannolik eller i vart fall möjlig för föreningen att undvika. Vidare har föreningen gjort gällande att FTX-systemet kan påverka ventilationen i övriga lägenheter, särskilt om den är felinställd. Utredningen, särskilt utlåtandet och förhöret med M.B. ger emellertid stöd för att FTX-systemet inte har någon, eller minimal, påverkan på övriga lägenheters ventilation.

Föreningen har inte gjort gällande att renoveringen av köket skulle leda till annan påverkan än den som avser kulturvärden. Utredningen ger inget stöd för någon sådan negativ påverkan. Hyresnämnden bedömer att en eventuell påverkan på kulturvärdena under alla omständigheter kan begränsas genom villkor.

Vid en sammantagen bedömning av vad föreningen anfört och den bevisning den har åberopat finner hyresnämnden att föreningen inte gjort det klart mer sannolikt att skador som är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen riskerar att uppstå som en följd av de ifrågavarande begärda åtgärderna än att så inte är fallet.

D.Q. och C.Q. bör därför ges tillstånd att installera nytt ventilationssystem, att sätta igen befintligt självdragssystem, att montera nytt ventilationsdon, och att totalrenovera köket.

#### *Villkorat tillstånd*

Såvitt framkommit har de ifrågavarande åtgärderna inte genomgått sådan prövning som krävs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Särskilt mot bakgrund av att det rör sig om tillstånd till åtgärder i en lägenhet i ett hus som har höga kulturhistoriska värden finns skäl att förena tillståndet med villkor att åtgärderna uppfyller nämnda förutsättningar och de övriga förutsättningar som följer av det öppnade tillsynsärendet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt den 18 juni 2025.

På hyresnämndens vägnar

Erik Ferlin



## 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>