

FAKTABLAD

Stambyte

Om det endast är fråga om att byta ut gamla stammar mot nya - utan att något annat ändras - är stambytet att se som underhåll av huset. Formellt sett kan en styrelse besluta om sådant. Då stambyte är både en ingripande och kostsam åtgärd kan det dock vara lämpligt att frågan behandlas av en föreningsstämma.

Ofta då stambyte sker beslutar emellertid föreningen att även andra förändringar ska göras i lägenheterna. Ett typexempel är att badkar byts ut mot duschkabiner. Om någon medlem motsätter sig en sådan förändring måste ett särskilt förfarande genomföras. Då krävs stämmobeslut i saken med två tredjedels majoritet. Beslutet måste därefter godkännas av hyresnämnden. Observera att alla medlemmar som berörs av sådana förändringar måste tillfrågas.

En förening har rätt att få tillträde till alla lägenheter för att genomföra stambyte. Om någon medlem vägrar föreningen tillträde kan denna vända sig till kronofogdemyndigheten för att få hjälp med att komma in i lägenheten.

En förening är inte skyldig att ordna ersättningslägenheter åt medlemmarna medan stambytet sker. Att betala för ersättningslägenhet eller annat boende är en form av skadestånd. En förening är skyldig att betala skadestånd endast om den vållar en medlem skada. Men då föreningen byter stammar uppfyller den sin underhållskyldighet för huset. Då finns ingen rättslig grund för att föreningen ska betala för annat boende.

Det anses att en förening är skyldig att återställa lägenheten efter stambytet. I t.ex. ett badrum ska alltså nya tät- och ytskikt anbringas. Det är dock en omstridd fråga till vilken standard återställande ska ske. Det är alltså inte givet att den som hade en exklusiv typ av kakel i sitt badrum har rätt att återfå denna höga standard.

En annan oklar fråga är om en medlem som nyligen renoverat sitt badrum har rätt till någon ersättning från föreningen. Läget kan vara att föreningen inte behöver genomföra någon annan åtgärd än att koppla grenledningarna från detta badrum till de nya stamledningarna. I den situationen gör föreningen en besparing genom att den slipper betala renoveringen av badrummet. Det finns en hovrättsdom som ger visst stöd för att en förening i den situationen kan var skyldig att utge viss ersättning till berörd medlem.

Rev. Feb. 2018.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se