

Örebro Lundby 2021-02-24

Motion till stämman 2021 för Brf Lunden i Örebro.

Motion med anledning av beslut från styrelsen om ändringar på redan godkänd ventilation från tvättstugor samt ändring av utseendet på fasaden, gällande fastigheten Mandelstensvägen 49-55.

Motionen avser för styrelsen:

- Att till stämman presentera samtliga dokument och uppgifter som ligger till grund för beslutet att ändra ventilationen. Tillika en utförlig förklaring om anledning till beslutet.
- Att till stämman redovisar samtliga för ärendet uppkomna kostnader för anlitade av entreprenörer och andra organisationer eller företag kopplade till ärendet, inklusive kostnader för juridiskt stöd.

För stämman att ta ställning till:

- Om styrelsens beslut att bygga om ventilationen och förändra fasadens utseende, är felaktigt och strider mot uppdraget till föreningen Brf Lunden.

"En bostadsrättsförening ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt föreningens stadgar §2. "

"Lojalitetsplikten som gäller för en styrelseledamot innebär att denne aldrig ska låta sitt eget eller någon annans intresse gå före föreningens."

"Styrelsen kan också främja andra intressen än rent ekonomiska, så länge som det ekonomiska intresset dominerar"

- Jag yrkar för stämman att besluta,

Att ändringen av ventilationen och fasaden är felaktig.

Med anledning till stämmans beslut i ovanstående fråga,

- ***i fastställande av felaktigheter, skall följande fråga behandlas.***

För stämman att ta ställning till:

- Jag yrkar för stämman att besluta,

Att styrelsen skall återställer ventilation och fasad till för situation som innan beslutet.

Örebro Lundby 2021-02-24



Per-Erik Gustafsson.

Lägenhet 2532-121

Styrelsens svar på motion nummer 2 - från medlemmen Per-Erik Gustafsson

Föreningen såsom fastighetsägare har ett betungande fastighetsägaransvar och det åligger styrelsen, som handhar den löpande förvaltningen inom föreningen, att se till att föreningen fullgör sitt fastighetsägaransvar.

Nedanstående lagar mm är en liten del av det regelverk som reglerar fastighetsägaransvaret och styrelsen finner det lämpligt att visa de regler som ligger till grund för myndigheternas krav på en god inomhusmiljö i föreningens bostäder.

På sista sidan redogör styrelsen för sin ståndpunkt i frågan med utgångspunkt i regelverken nedan.

Enligt 2 kapitlet 1 § MB (Miljöbalken) är den som bedriver en verksamhet som kan orsaka skada eller olägenhet för miljön skyldig att följa hänsynsreglerna i 2 kapitlet MB.

Enligt 2 kapitel 2 § MB ska alla som bedriver en verksamhet skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art för att skydda människors hälsa mot olägenhet.

Enligt 2 kapitlet 3 § MB ska alla som bedriver en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förhindra att olägenhet för människors hälsa uppstår.

Enligt 9 kapitlet 1 § MB har fastighetsägaren en generell skyldighet att se till att användningen av fastigheten inte innebär någon olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Enligt 9 kapitlet 3 § MB är olägenhet för människors hälsa en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Enligt 9 kapitlet 9 § MB ska lokaler för allmänna ändamål brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare – såsom föreningen - eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som behövs för att hindra eller undanröja olägenhet för människors hälsa. Denna bestämmelse ger vid handen – även om det inte uttryckligen anges i lagtexten – att varje fastighetsägare såsom föreningen skall planera och kontrollera sin verksamhet så att den inte orsakar olägenheter för människors hälsa eller miljön, en så kallad egenkontroll. Syftet med egenkontrollen är att upptäcka fel eller brister i en verksamhet innan en allvarlig fara inträffar för människors hälsa eller miljön.

Enligt 26 kap 9 § MB får den kommunala Miljö- och hälsoskyddsnämnden i det enskilda fallet förelägga om de åtgärder som behövs för att kraven i miljöbalken, föreskrifter, domar och andra beslut som meddelats med stöd av miljöbalken ska följas.

Enligt 26 kap 21 § MB får den kommunala Miljö- och hälsoskyddsnämnden förelägga en verksamhetsutövare såsom föreningen att tillhandahålla uppgifter och handlingar som behövs för att kunna utöva tillsynen.

Enligt 26 kap 22 § MB är den som bedriver en verksamhet såsom föreningen och som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön skyldig att utföra undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder om det finns skäl att anta att byggnadens skick kan medföra olägenhet för människors hälsa.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHMFS 2014:18) ges råd för tillämpningen av MB 9 kap 3 § och MB 26 kap. 22 § vad gäller ventilation och luftkvalité i bostäder och lokaler. Av dessa råd framgår bland annat följande.

Ventilationen är en viktig faktor för att inomhusluften ska vara bra. Ventilationen skall kontinuerligt föra bort luftföroreningar oberoende av belastning, väder, årstid och temperatur. I byggnader med dålig och ineffektiv ventilation blir de föroreningar som bildas kvar inomhus. Dessutom kan för höga nivåer av luftfuktighet uppkomma.

Vid bedömningen av om bristande luftkvalitet i bostäder och lokaler för allmänna ändamål innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken är följande riktvärden vara vägledande. I bostäder bör det specifika luftflödet (luftomsättningen) inte understiga 0,5 rumsvolym per timme (rv/h). Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter luft per sekund per kvadratmeter (l/s per m²) golvarea eller 4 l/s per person. I bostäder och lokaler för allmänna ändamål, där människor vistas stadigvarande, bör skillnaden i absolut luftfuktighet mellan ute och inne under vinterförhållanden inte regelmässigt överstiga 3 g/m³.

Indikatorer på att luftkvaliteten kan vara bristfällig och att ventilationen inte fungerar tillfredsställande är om tilluften är förorenad, det ofta förekommer lukt från en annan plats än den egna bostaden eller lokalen, t.ex. matos eller andra påtagliga eller besvärande lukter, luften i bostaden eller lokalen strömmar från rum med lägre krav på luftkvalitet till rum med högre krav, t.ex. från kök eller badrum till sovrum, och rummen är oventilerade eller det saknas överluftsdon mellan rum där människor vistas stadigvarande.

Ventilationen bör undersökas om andra brister i inomhusmiljön konstateras/befaras, t.ex.

- *vid konstaterade höga radongashalter eller där höga radongashalter kan antas förekomma,*
- *vid misstänkta eller konstaterade förhöjda halter av formaldehyd eller andra hälsofarliga kemiska ämnen inomhus,*
- *vid sådana misstänkta eller konstaterade skador på golv som kan antas bidra till att hälsofarliga ämnen avges till inomhusluften,*
- *vid svårdefinierad lukt,*
- *vid mikrobiell växt, speciellt på invändiga ytor, där orsaken misstänks vara hög luftfuktighet och där den inte orsakats av en uppenbar vattenskada,*
- *vid omfattande kondensbildning på fönsters insida vid utetemperatur av ca –5° C,*
- *vid konstaterad allergi mot husdammskvalster,*
- *vid utredningar i byggnader där människor uppger byggnadsrelaterade hälsobesvär,*
- *vid inträffade fall av t.ex. legionärssjuka och luftfuktarfeber; en kontroll av ventilationssystemet bör framför allt inriktas på att finna möjliga tillväxtplatser för mikroorganismer i systemet eller i närheten av luftintaget.*

Sammanfattning och styrelsen förslag till stämman

Styrelsen har den 3 augusti 2020 fått besked från bostadsrättshavare som bor i anslutning till bastun på Mandelstensvägen får in alla lukter från tvålv mm i lägenheten pga aktuell placering av tilluftsventilerna i vardagsrummet och sovrummet. De starka lukterna från tvålv mm har lett till andningssvårigheter och hjärtproblem för denna bostadsrättshavare och för att undvika andningssvårighet har bostadsrättshavaren tvingats stänga de aktuella ventilerna. Avsaknaden av tilluft har enligt styrelsens bedömning lett till luftflödena i bostadsrättshavarens lägenhet avsevärt försämrats och inte uppfyller Folkhälsomyndighetens riktlinjer.

När styrelsen fick detta besked, är det styrelsens uppfattning att den med beaktande av det ovannämnda regelverket genast varit skyldig att se till att föreningens tog sitt fastighetsägaransvar. Det har ju i den aktuella bostadsrätten ofta förekommit stark tvållukt mm från en annan plats än den egna bostaden och detta har lett till olägenhet för den aktuella bostadsrättshavarens hälsa.

Hade inte styrelsen sett till att föreningen tog sitt fastighetsägaransvar, hade den aktuella bostadsrättshavaren bland annat kunnat anmäla föreningen till den kommunala Miljö- och hälskyddsnämnden. Styrelsen har därför upphandlat en entreprenad för att utreda varifrån lukten kommer och för att åtgärda problematiken. Entreprenaden har enligt uppgift till föreningen lett till en förbättrad inomhusmiljö för de som är boende ovanför tvättstugan.

Av den aktuella motionen framgår det att styrelsen inte skulle haft rätt att upphandla och låta utföra ventilationsentreprenaden utan föreningsstämmans godkännande. Enligt föreningens stadgar § 46 får styrelsen inte besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga tillbyggnader, nybyggnader och ombyggnader av sådan egendom. **Enligt styrelsens bedömning faller den utförda ventilations-entreprenaden inte in under den aktuella stadgebestämmelsen, eftersom den vare sig till sin kostnad eller art är att betrakta som väsentlig. Den av föreningen anlitate advokaten som synat styrelsens arbete beträffande ventilationsentreprenaden har gjort samma bedömning.**

Enligt Bostadsrättslagen 9 kap. 15 § skall beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat bestämts i stadgarna. I lagkommentaren till bostadsrättslagen uppges det först att endast ingreppets art och inte kostnaden för en åtgärd är avgörande för om en åtgärd skall hänskjutas till stämman. Därefter uppges det att det med beaktande av styrelsens aktsamhetsplikt ändå kan finnas skäl för styrelsen att till stämman hänskjuta sådana åtgärder som är mycket kostnadskrävande även om åtgärden i och för sig är att hänföra till underhåll eller ingreppets art annars inte föranleder att stämman bör fatta beslutet. **Enligt styrelsens bedömning faller den utförda ventilations-entreprenaden inte heller in under den aktuella lagbestämmelsen, eftersom den vare sig till sin kostnad eller art är att betrakta som väsentlig. Den av föreningen anlitate advokaten som synat styrelsens arbete beträffande ventilationsentreprenaden har gjort samma bedömning.**

Avslutningsvis bestrider styrelsen att den skulle ha brutit mot den generalklausulen i föreningslagen samt den föreningsrättsliga likhetsprincipen. Styrelsen har inte gynnat en enskild medlem på föreningens eller andra medlemmars bekostnad. **Styrelsen har endast sett till att föreningen har tagit sitt fastighetsägaransvar.**

- Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen på samtliga punkter.