

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 april 2012

Mål nr

T 1829-10

## **KLAGANDE**

Bostadsrättsföreningen Lyran 6, 716416-4431

Styrmansgatan 51

114 60 Stockholm

Ombud: HW

## **MOTPARTER**

1. JYO

2. JS

3. AS

Ombud för 1-3: Jur.kand. LB

## **SAKEN**

Klander av stämmobeslut

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts dom 2010-03-18 i mål T 3399-08

## DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

Bostadsrättsföreningen Lyran 6 ska ersätta JYO, JS och AS för rättegångskostnader i Högsta domstolen med 40 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Lyran 6 har yrkat att Högsta domstolen ska lämna motparternas talan utan bifall och förplikta dem att ersätta föreningen för rättegångskostnader i hovrätten.

JYO, JS och AS har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## DOMSKÄL

1. JYO, JS och AS är bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Lyran 6. De begärde föreningens medgivande till nybyggnad av balkonger till sina respektive lägenheter. Frågorna behandlades vid en årsstämma i föreningen. Stämmans ordförande fann att det för ett positivt beslut krävdes kvalificerad majoritet. På stämman röstade åtta medlemmar för och sju emot. Det ansågs därför att stämman hade sagt nej till balkongbyggena. Föreningsstämmans beslut klandrades vid tingsrätten.

2. Som huvudregel gäller att beslut på en bostadsrättsförenings stämma fattas med enkel majoritet, se 9 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614) och 7 kap. 13 § första stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen). Detta gäller även beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras, under förutsättning att berörd bostadsrätts-havare har gett sitt samtycke till ändringen. Om samtycke inte har lämnats, krävs kvalificerad majoritet bestående i att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. För giltighet av ett sådant beslut krävs dessutom hyresnämndens godkännande. (Se 9 kap. 15 § andra stycket och 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen.)

3. Bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen är avsedda att ge den enskilde bostadsrättshavaren ett skydd. När det gäller balkongbyggen har med början i rättsfallet RH 2001:24 en fast hovrättspraxis utbildats som innebär att denna skyddsreglering anses omfatta även innehavare av bostadsrättslägenheter vilka inte fysiskt förändras av den åtgärd som beslutet avser. Det räcker att åtgärden kan komma att inverka menligt på bostadsrätts-havarens rätt, t.ex. genom försämrat ljusinsläpp i lägenheten eller ökad insyn. En sådan tillämpning av bestämmelsen har enligt Högsta domstolen goda skäl för sig och bör gälla även i fortsättningen.

4. Underinstanserna ansåg att 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen skulle tillämpas på föreningsstämmans beslut och fann att föreningen inte hade visat att någon bostadsrättshavare utöver motparterna skulle beröras av balkongbyggena på det sätt som krävs för att stämmobeslutet ska omfattas av kravet på kvalificerad majoritet (se p. 2). Tingsrätten ändrade stämmans beslut så att föreningen skulle anses ha röstat ”ja till nya balkonger”. Hovrätten fastställde tingsrättens domslut.

*Bevisbördans placering*

5. En förutsättning för att kvalificerad majoritet enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen ska krävas är att beslutet innebär en förändring i bestämmelsens mening (se p. 2 i det föregående). Om ingen lägenhet förändras så krävs det endast enkel majoritet för ett positivt beslut. Det finns då inget särskilt krav på samtycke.
6. Föreningen har påstått att andra lägenheter än de som innehas av motparterna kommer att förändras om balkongerna byggs. JYO, JS och AS har bestritt detta. Av betydelse blir då hur bevisbördan i denna del placeras.
7. Det förhållandet att en föreningsstämma enligt huvudregeln fattar beslut med enkel majoritet talar för att det ska ankomma på den förening som har tillämpat regeln om kvalificerad majoritet att visa att det har funnits förutsättningar för detta.
8. Vidare är det föreningen som i allt väsentligt råder över beslutsordning m.m. på en föreningsstämma. Föreningen har därför störst möjligheter att se till att förutsättningarna för att tillämpa olika majoritetsregler utreds innan beslut fattas. En förening torde i allmänhet också ha större resurser och möjligheter än en enskild medlem att genomföra nödvändiga utredningar. Detta gäller särskilt när utredningarna kräver besiktningar av grannlägenheter. Utredningsskyldigheten får därför anses ligga på föreningen.
9. För att bevisbördan bör placeras på föreningen talar också följande. I hovrättspraxis har bevisbördan för att det finns förutsättningar för hyresnämndens godkännande av stämmobeslut av det slag som det rör sig om i detta mål lagts på den förening som ansöker om tillstånd till ett med kvalificerad majoritet fattat beslut (se RH 2004:68). I tillståndsmålen prövas om åtgärderna i sig

är sådana att de träffas av 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen (se RH 2001:24 och RH 2003:10). Att i sådana mål lägga bevisbördan på bostadsrätts-havare framstår också som mindre lämpligt.

10. Det förtjänar också att påpekas att den bostadsrättshavare som anser sig berörd kan väcka klandertalan med anledning av uteblivet samtycke (se 7 kap. 17 § tredje stycket 2 föreningslagen). Detta kan ske senare än tre månader efter stämmobeslutet (se NJA 1996 s. 679).

11. Mot bakgrund av vad som anförts under punkterna 7–9 bör bevisbördan för att en lägenhet är berörd på det sätt som avses i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen ligga på bostadsrättsföreningen.

#### *Bedömningen i detta fall*

12. Föreningen har hävdats att det var uppenbart redan före stämman men också vid denna att flera bostadsrättshavare ansåg sig berörda och att det dessutom var bekant för alla att en lägenhet, tillhörig PW, skulle komma att beröras påtagligt.

13. I tingsrätten omnämndes inte PWs lägenhet. Inte heller redovisas den i hovrättens avgörande. I en inlaga till hovrätten anförde dock bostadsrättsföreningen att det var känt inom föreningen att en vid stämman inte närvarande medlem (PW), som skulle få balkongerna ovanför sin lägenhet, var bestämt emot balkongbygget. Enligt föreningen var han härigenom att anse som berörd. I sin slutskrift i hovrätten anförde föreningen att den varit väl medveten om att PW var emot balkongbygget och att därför kvalificerad majoritet var nödvändig.

14. Hovrätten avvisade först där åberopade vittnesförhör och ritningar över fastigheten. Bevisningen hade åberopats till styrkande av omständigheter hänförliga till andra lägenheter än PWs. Hovrättens avvisningsbeslut överklagades inte. Föreningen åberopade inte någon bevisning till styrkande av att PWs lägenhet var berörd.

15. Vad föreningen i Högsta domstolen anför angående PWs lägenhet är, med undantag för det som anfördes i hovrätten (se p. 13), att bedöma som sådana nya omständigheter som en part enligt 55 kap. 13 § rättegångsbalken får åberopa först i Högsta domstolen endast om han gör sannolikt att han har haft giltig ursäkt för att inte göra det tidigare. Denna förutsättning kan inte anses vara uppfylld, varför nämnda omständigheter inte kan komma under Högsta domstolens prövning.

16. Föreningens påstående att PWs lägenhet är berörd har bestritts av JYO, JS och AS. Det har inte åberopats någon bevisning i frågan. Påståendet kan därför inte läggas till grund för bedömningen. Inte heller i övrigt kan föreningens påstående om att någon annan lägenhet, utöver motparternas, är berörd vinna beaktande.

17. Högsta domstolen har således att utgå från att ingen annan lägenhet än motparternas är berörd i den mening som avses i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Genom att motparterna på stämman röstade för ett positivt beslut får de anses ha gett sitt samtycke till förändring av deras respektive lägenheter. För stämmobeslutet har därför, som underinstanserna funnit, krävts endast enkel majoritet.

*Finns grund för återförvisning till tingsrätten eller hovrätten?*

18. Föreningen har hävdade att det finns grund för återförvisning till tingsrätten eller hovrätten med hänvisning till bl.a. att det skulle ha förekommit brister i processledningen vid tingsrätten bestående i att de faktiska omständigheterna inte utreddes. Föreningen har emellertid inte påvisat några brister som kan utgöra grund för återförvisning.

*Ska föreningsstämmans beslut ändras eller upphävas?*

19. Enligt 7 kap. 17 § fjärde stycket andra meningen föreningslagen får föreningsstämmans beslut ändras endast om det kan fastställas vilket innehåll beslutet rätteligen borde ha haft. Föreningen har i Högsta domstolen gjort gällande att de röstande kanske hade röstat annorlunda, om förutsättningen hade varit att det krävdes endast enkel majoritet för ett positivt beslut, och att det därför inte kan fastställas vilket beslutet skulle ha blivit.

20. En utgångspunkt måste vara att en röst som en medlem avger på en föreningsstämma gäller. Detta får anses vara fallet även om det senare visar sig att beslutet krävde en annan majoritet än som angavs vid stämman. I förevarande fall blev resultatet en majoritet för ett positivt beslut. Det kan alltså fastställas vilket innehåll beslutet rätteligen borde ha haft. Förutsättningar föreligger att ändra stämmans beslut. Hovrättens domslut ska således fastställas.

*Rättegångskostnader*

21. Vid denna utgång ska föreningen ersätta JYO, JS och AS för rättegångskostnader. De har yrkat ersättning med 63 750 kr, avseende ombudsarvode.

Föreningen har ifrågasatt skäligheten. Ersättningen bör bestämmas till 40 000 kr.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Severin Blomstrand, Ann-Christine Lindeblad (referent), Gudmund Toijer, Ingemar Persson och Martin Borgeke (skiljaktig)  
Föredragande justitiesekreterare: Lars Olsson



**BILAGA TILL  
PROTOKOLL**

2012-03-14

Mål nr

T 1829-10

**SKILJAKTIG MENING**

Justitierådet Martin Borgeke är skiljaktig och anför:

1. Av protokollet från den muntliga förberedelsen vid tingsrätten framgår att föreningen där påstod att det fanns tre bostadsrättsinnehavare som hade reserverat sig mot balkongbygget och som var berörda av det. Enligt föreningen var det av denna anledning som beslut fattades om att det skulle krävas kvalificerad majoritet för ett godkännande av planerna på nya balkonger. I förberedelseprotokollet är också antecknat att föreningens motparter invände att det inte hade kommit fram vilka de bostadsrättsinnehavare var som skulle vara berörda.
2. Tingsrätten grundade sin dom på att föreningen inte hade angett på vad sätt och i vilken omfattning som de tre bostadsrättshavarnas rätt menligt skulle komma att beröras. I och med detta ansåg tingsrätten att föreningen inte hade visat att balkongbyggena menligt skulle inverka på andra bostadsrättshavares rätt och att dessa andra bostadsrättshavare också hade motsatt sig byggena.
3. I sitt överklagande till hovrätten gjorde föreningen gällande att tingsrättens dom var grundad på omständigheter som inte hade åberopats av motparterna. Föreningen namngav också de bostadsrättshavare, vilka sammanlagt represen-

terade fyra av föreningens lägenheter, som ansåg sig vara berörda av balkongbyggena och uppgav att dessa som skäl för sin negativa inställning hade angett att de skulle få ökad insyn. Härutöver anförde föreningen att en vid stämman inte närvarande medlem, PW, var bestämt emot balkongbygget eftersom balkongerna skulle byggas över hans lägenhet.

4. Med påståendet att tingsrätten hade grundat sitt avgörande på omständigheter som inte hade åberopats av motparterna avsåg föreningen, att motparterna hade underlåtit att som grund för sin talan anförda att föreningen hade brustit i att ange på vad sätt och i vilken omfattning som de tre bostadsrätts-havarnas rätt menligt skulle komma att beröras. Mot detta invände motparterna att de hade påstått att det i målet inte hade kommit fram vilka andra bostadsrättshavare än de som skulle få balkonger som skulle vara berörda och att det var detta påstående som tingsrätten hade lagt till grund för sitt avgörande.

5. I hovrätten åberopade föreningen vittnesförhör med de där namngivna bostadsrättshavarna. Föreningen åberopade också en ritning över fastigheten av vilken det framgick bl.a. på vilka platser balkongerna var tänkta att byggas. Denna bevisning avvisades emellertid av hovrätten.

6. I överklagandet till Högsta domstolen återkommer föreningen till handläggningen vid tingsrätten. Föreningen framhåller i denna del att om det var avgörande för tingsrättens bedömning i vilken grad motparternas grannar var berörda av de planerade balkongerna hade det varit rimligt att tingsrätten, t.ex. vid den muntliga förberedelsen, hade klarat ut de faktiska omständigheterna. Enligt föreningen bör denna brist i tingsrättens handläggning föranleda att målet återförvisas till tingsrätten eller till hovrätten. Föreningens inställning får förstås på det sättet att yrkandet om en återförvisning till hovrätten förutsätter att den av föreningen där åberopade bevisningen tillåts.

7. Den muntliga förberedelsen vid tingsrätten, som enligt protokollet pågick i 45 minuter och som också innehöll diskussioner kring en eventuell förlikning, avslutades med konstaterandet att parterna var överens om att målet var berett och att det kunde avgöras utan huvudförhandling. Så blev också fallet.

8. Av 42 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken framgår att rätten, allt efter målets beskaffenhet, vid förberedelsen ska verka för att tvistefrågorna blir klarlagda och att parterna anger allt som de vill åberopa i målet. Enligt bestämmelsen ska rätten genom frågor och påpekanden försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar.

9. Innebörden av den angivna bestämmelsen är att rätten under förberedelsen ska utöva materiell processledning. Sådan processledning ska inte ske endast i indispositiva tvistemål (och brottmål) utan även i dispositiva tvistemål. I skyldigheten att verka för att tvistefrågorna blir klarlagda ligger att domstolen ska aktivt undersöka i vad mån det föreligger oenighet mellan parterna, inte bara i fråga om yrkanden och rättsfakta, utan även när det gäller sakförhållanden av betydelse för avgörandet. Domstolen ska också ingripa för att avhjälpa otydligheter och ofullständigheter. I vissa fall – låt vara i mer speciella situationer – kan det också krävas att domstolen genom sin processledning agerar så att parterna förstår att de behöver föra in nytt material i processen, nya yrkanden, nya grunder och ny bevisning. Vid den materiella processledningen är det dock viktigt att domstolen i varje särskilt fall överväger om det är förenligt med domstolens opartiskhet att den t.ex. tar upp frågan om andra grunder än de som parterna uttryckligen har åberopat. (Se Peter Fitger, Rättegångsbalken, s. 42:29 ff.)

10. I det här aktuella fallet hade det legat mycket nära till hands att tingsrätten hade tagit upp frågan om hur föreningens hus var utformat och om var och hur

balkongerna var tänkta att byggas. Det finns anledning att utgå från att föreningen då hade lagt fram en ritning över huset eller på annat sätt lämnat en mera konkret beskrivning av projektet. När föreningen åberopade att tre bostadsrättshavare motsatte sig balkongbygget och var berörda borde tingsrätten ha frågat vilka dessa var och på vilket sätt de skulle vara berörda. Om föreningens påståenden i dessa delar inte skulle godtas av motparterna ligger det i kravet på materiell processledning att tingsrätten borde ha frågat om föreningen avsåg att föra någon bevisning beträffande sådana omständigheter som motparterna hade förklarat sig inte godta. Inget av detta gjorde emellertid, såvitt framgår av handlingarna, tingsrätten.

11. När det gäller den av föreningen i hovrätten gjorda invändningen mot tingsrättens handläggning, som jag uppfattar att föreningen håller fast vid även här, att tingsrätten har grundat sitt avgörande på omständigheter som inte hade åberopats av motparterna förhåller det sig så, att det inte krävs någon invändning av motparten om det som parten anför till stöd för sin talan inte i sig kan leda till den begärda rättsföljden. Föreningens talan vid tingsrätten led av sådana brister på konkretion att den inte hade kunnat få framgång. Det fel som förekommit vid tingsrätten består alltså inte i det som föreningen primärt gjorde gällande i hovrätten. Däremot har tingsrätten i sådan grad brutit i sin skyldighet att bedriva materiell processledning att den har brutit mot föreskriften i 42 kap. 8 § andra stycket rättegångsbalken. Av denna anledning bör både hovrättens och tingsrättens dom undanröjas och målet visas åter till tingsrätten för fortsatt behandling.

12. Jag undanröjer alltså både hovrättens och tingsrättens dom och visar målet åter till tingsrätten för fortsatt behandling. Överröstad i denna del är jag i fråga om rättegångskostnaderna ense med majoriteten.