



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2017-10-30
Stockholm

Mål nr
ÖH 6063-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-06-08 i ärende nr 8879-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. E.A

2. C.G

Samma adress

Ombud för 1 och 2: Advokaten P.L
Advokatfirman P.L AB

Motpart

B.K,

Ombud: Advokaten S.K
Advokat S.K AB

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar förhören med E.A, C.G, M.G
och E.G.

2. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten B.K
talan.

Dok.Id 1376318

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

3. Hovrätten avvisar E.As och C.Gs yrkande om ersättning för rättegångskostnad i hyresnämnden.

 4. Hovrätten förpliktar B.K att ersätta E.As och C.Gs rättegångskostnad i hovrätten med 10 065 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker. Av beloppet avser 8 052 kr ombudsarvode.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

E.A och C.G har, så som de får förstås, yrkat att hovrätten ska avslå B.Ks talan i hyresnämnden. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hyresnämnden och hovrätten.

B.K har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i hovrätten.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

B.K har därutöver tillagt bl.a. följande. Fönsterbytet har inte föranlett några mer omfattande arbeten. De nya fönstren och fönsterdörrarna har samma karmyttermått som de ursprungliga fönstren och fönsterdörrarna. Fönsterbytet har inte medfört någon förändring av lägenheten och har inte något samband med om- eller tillbyggnation. Bostadsrättsföreningen har åberopat förhör med M.G och E.G till styrkande av att de uppgifter som föreningen har lämnat är riktiga.

E.A och C.G har åberopat förhör med sig själva till styrkande av att de förändringar som har skett på grund av intrånget i lägenheten har föranlett sådana negativa effekter att B.K bör åläggas att återställa fönstren så att de får sin ursprungliga funktion.

HOVRÄTTENS SKÄL

Enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen (1991:614) ska hyresnämnden, under vissa angivna förutsättningar, på begäran av föreningen godkänna ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2. Inom tillämpningsområdet för sist nämnda bestämmelse faller beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Det stämmobeslut som B.K har begärt att hyresnämnden ska godkänna är ett beslut om fönsterbyte. Det har inte framkommit annat än att de nya fönstren har samma karmmått som de tidigare fönstren och att fönsterbytet inte föranledde några mer omfattande arbeten. Arbetena kan inte anses ha samband med en om- eller tillbyggnad. Fönsterbytet är därmed inte en sådan åtgärd som omfattas av bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen (jfr RH 2015:12). Stämmobeslutet är därmed inte ett sådant beslut som kan godkännas av hyresnämnden. Hyresnämndens beslut ska därför ändras och B.Ks talan avslås. På grund av detta är såväl de omständigheter som föreningen vill styrka med förhören med M.G och E.G som de omständigheter som E.A och C.G vill styrka med förhören med sig själva, utan betydelse i målet. Samtliga förhör ska därför avvisas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska föreningen förpliktas ersätta E.As och C.G rättegångskostnad i hovrätten. Den begärda ersättningen är vitsordad.

Vad gäller yrkandet om ersättning för rättegångskostnad i hyresnämnden förhåller det sig emellertid annorlunda. I bostadsrättslagen finns inte någon bestämmelse som ger vinnande part rätt till ersättning för sin rättegångskostnad i hyresnämnden. Någon sådan bestämmelse finns inte heller i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder eller i förvaltningslagen (1986:223). Det innebär att parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i hyresnämnden. Vidare har E.As och C.Gs yrkande om ersättning för rättegångskostnad i hyresnämnden framställts först i hovrätten. Det har därmed framställts för sent och ska därför avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Adrian Engman, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2017-05-16
BESLUT
2017-06-08

Aktbilaga 57

Ärende nr	Rotel 2
8879-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jonas A, ordförande
Sofia Berg Horner och Pehr A Waern, övriga ledamöter

Protokollförare

A, biträdd av J.L

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

K 1, A 6, S

Sökande

Brf K,

Ombud: S.K

M.G, ordförande

Motpart

1. E.A,

Närvarande

2. C.G

Närvarande

Ombud för båda: Advokat P.L

Saken

Ingrepp i lägenhet

Dok.Id 311763

Postadress
Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress
Ulriksborgsgatan 5

Telefon
08-561 665 00
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se

Telefax
08-656 18 80

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

S.K anmäler sig som ombud och ger in fullmakt och regbevis, ab. 58-59.

L ger in foton, ab. 60-62.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet, varvid antecknas. Brf K (föreningen) bytte fönster 2015. E.A och C.G vände sig till bostadsrättsnämnden. Därefter har föreningen fattat nytt beslut den 25 april 2016 om att retroaktivt godkänna fönsterbytet.

Föreningen yrkar att hyresnämnden ska godkänna föreningsstämmans beslut den 25 april 2016 att med retroaktiv verkan godkänna installationen av fönster i samtliga lägenheter 2015. Föreningen anger grunder och utvecklar skälen för ansökan.

L uppger att motparterna motsätter sig att beslutet godkänns. Föreningen hade inte innan fönsterbytet 2015 följt reglerna i bostadsrättslagen om ingrepp i lägenheten, vilket konstaterats även av Bostadsrättsnämnden, som uttalat att det finns för föreningen två alternativ. Antingen återställa fönstren i lägenheten eller fatta nytt retroaktivt beslut på stämman och ansöka om godkännande av detta hos hyresnämnden vilket föreningen gjort. Motparterna kan inte acceptera att beslutet godkänns och det gäller två frågor 1. Balkongfönstret i köket har bytts ut mot ett utan innerglas, vilket medfört att persiennerna måste hänga på insidan av fönstret istället för inuti, vilket innebär stor olägenhet, då det är svårt att hålla rent. 2. Tidigare vänsterhängda köksfönstret som öppnades mot en vägg (i helt öppet läge stod parallellt med väggen på vänster sida om fönstret) har vid bytet ersatts med ett högerhängt som i öppet i läge står parallellt med fläkt och skåp på höger sida, med svårigheter att vädra och risk för att glaset går sönder, fönstren syns på ingivna foton, ab. 60-62.

Diskussioner förs. Förutsättningar för förlikning saknas.

Sammanträdet som pågick, ca kl. 11.30-12.00, förklaras avslutat genom att ordföranden tillkännager att beslut kommer meddelas genom att hållas tillgängligt på

hyresnämndens kansli den 30 maj 2017, sedermera framflyttat till den 8 juni 2017, kl. 14.

Hyresnämnden överlägger enskilt och fattar följande

BESLUT (att meddelas torsdagen den 8 juni 2017, kl. 14.00)

1. Hyresnämnden godkänner beslutet på föreningsstämman den 25 april 2016 att retroaktivt godkänna fönsterbytena i samtliga lägenheter.
2. Hyresnämnden villkorar godkännandet av att Brf K i motparternas lägenhet återställer det efter bytet högerhända köksfönstret mot ett vänsterhängt.

Skäl

Om beslut på föreningsstämma innebär att lägenhet som är upplåten med bostadsrätt kommer att förändras med anledning av om- eller tillbyggnad ska enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen beslutet för att bli giltigt godkännas av berörda bostadsrättshavare eller ska minst två tredjedelar av berörda bostadsrättshavare ha godkänt beslutet som då dessutom ska godkännas av hyresnämnden. Stämmobeslutet ska enligt 17 § samma kaptitel godkännas av hyresnämnden om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot någon bostadsrättshavare; kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte kan skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får enligt samma bestämmelse förena ett godkännande med villkor.

I det här fallet gäller det beslut på stämma att i efterhand godkänna åtgärder som redan genomförts. Något hinder mot sådan prövning finns inte. Enligt hyresnämnden bör prövningen så långt som möjligt göras med bortseende från att åtgärden redan

genomförts och bedömningen således inriktas på frågan om beslutet skulle ha godkänts om prövningen av ansökan gjorts innan åtgärden vidtogs.

Hyresnämnden bedömer att både ändringarna av balkongfönstret och ändringen av det tidigare vänsterhängda köksfönstret mot ett högerhängt omfattas av reglerna i 9 kap. 16 § bostadsrättslagen. Båda åtgärderna får vid objektiv bedömning dock anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna. Frågan vid bedömningen är således om ändringen skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

Bytet av balkongfönstret är en lösning som valts med tanke på krav på enhetlighet m.m., även ekonomiska aspekter. Den lösning som valts med fönster utan innerfönster innebär att persiennerna måste hänga på insidan av fönstret, exponerade för damm, köksos m.m. vilket måste anses innefatta en nackdel för bostadsrättshavarna. Dessa nackdelar överväger dock enligt hyresnämnden de fördelar som finns för föreningen. De intressen som föreligger på föreningens sida ställda mot bostadsrättshavarnas intressen innebär att åtgärden inte skäligen behöver utföras på annat sätt än det som föreningen beslutat om. Om ansökan hade gjorts innan åtgärden vidtogs hade hyresnämnden godkänt beslutet i den delen. Detta innebär att det retroaktiva beslutet den 25 april 2016 ska godkännas i den delen.

Detsamma gäller bytet av köksfönstret, där i flertalet andra lägenheter fönstren enligt uppgift var högerhängda, även det beslutet ska således godkännas.

I ärendet har dock framgått att även det i motparternas tidigare vänsterhängda köksfönstret ersatts med ett högerhängt. Bostadsrättshavarna i ärendet har pekat på flera nackdelar med denna förändring i deras fall, bl.a. risken att glaset går sönder för att det kommer emot fläkt och skåpdörrar på högersidan i köket. Bostadsrättshavarna har oemotsagda förklarat att leverantören förklarat att det varit möjligt att installera ett vänsterhängt fönster som det tidigare, utan nämnvärda merkostnader i det skedet. Hyresnämnden bedömer att hade den fråga som nu är aktuell kommit upp och belysts på det som skett i ärendet innan åtgärden vidtogs hade hyresnämnden inte godkänt

denna åtgärd, som skäligen borde ha kunnat genomföras på det som bostadsrättshavarna uttryckt önskemål om – att även det nya fönstret var vänsterhängt. Även om det nu medför vissa merkostnader för föreningen att återställa ett vänsterhängt fönster finner därför nämnden att beslutet att godkänna stämmobeslutet den 25 april 2016 ska villkoras av att föreningen åtgärdar fönstret i motparternas lägenhet genom att installera ett vänsterhängt fönster.

Hur man överklagar, (Svea hovrätt, senast 29 juni 2017), se [bilaga](#)

Jonas A