



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2018-11-08
Stockholm

Mål nr
ÖH 3194-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2018-03-08 i ärende nr 6170-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

HSB Jungfrun i Borås, 764500-2846
Box 55050
504 02 Borås

Ombud: B.O.

Motparter

1. Arbetsvagnar Sweden AB
Box 528
921 28 Lycksele

2. I.E.

3. H.J.

4. J.M.

5. A.R.

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

Dok.Id 1440739

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut godkänner hovrätten beslutet vid extra föreningsstämma i HSB Jungfrun i Borås den 26 september 2017 om att glasa in och bygga till balkongerna.

YRKANDE I HOVRÄTTEN

HSB Jungfrun i Borås (föreningen) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

H.J. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. Övriga motparter har inte yttrat sig.

PARTERNAS TALAN

Parterna får anses ha vidhållit vad de anfört i hyresnämnden. Föreningen har därutöver tillagt bl.a. följande. Om hovrätten skulle anse att åtgärden inte är av liten betydelse för bostadsrättshavarna gör föreningen gällande att förändringen är angelägen och att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavarna. Föreningen har inför föreningsstämman haft ett informationsmöte där en balkongmodul från företaget Balco har visats. Vid informationsmötet har bostadsrättshavarna haft möjlighet att ställa frågor till entreprenören från Balco och styrelsen. Ritningar och bilder över den tilltänkta utbyggnaden och inglasningen har funnits tillgängliga. Ett informationshäfte har delats ut innan stämman och fanns tillgängligt på stämmodagen. Vid en presentation på stämman beskrevs tydligt förändringen och dess betydelse för de boende. Av ingiven rapport och dokumentation framgår att det finns ett renoveringsbehov. Månads-kostnaden för att renovera befintliga balkonger och ersätta räcken uppgår till 350 kr och kostnaden för det beslutade förslaget uppgår till 425 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL**Utredningen**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Föreningen har i hovrätten gett in bl.a. det informationsunderlag som presenterades och fanns tillgängligt för bostadsrättshavarna inför föreningsstämman, en rapport från Stockholm Betongkonsult AB om balkongernas renoveringsbehov, det kostnadsförslag som presenterats för bostadsrättshavarna i föreningen och ett lånelöfte.

Av rapporten från Stockholm Betongkonsult AB framgår bl.a. följande. De aktuella husen är byggda i slutet av 1940-talet, vilket innebär att husen är ca 70 år. Balkongerna är i relativt gott skick och det finns inte några akuta bärighetsbrister. Det förekommer dock mindre spjälkskador. Det kan vidare finnas korrosion på armering som döljs av t.ex. fasadplåt, markiser och nyare räckesinfästningar. Vad gäller balkongräckena har de en ytterst tveksam lösning och det är osäkert om de är godkända enligt dagens krav på skyddshöjd. Ett flertal balkonger saknar glas på gavlarna och bulten som håller dem saknar funktion och har trasiga gängor. För att få räckena godkända behöver de troligen kompletteras med en överliggare, vilket dock medför att det blir problematiskt att öppna balkongens fönster. Skadorna på plattornas kanter bör åtgärdas med lokala reparationer. Skadorna vid räckesinfästningar ska lagas nogsamt för att återställa funktion och säkerhet. En ny besiktning bör utföras inom 5–10 år för att säkerställa balkongernas tekniska status avseende bärighet och beständighet.

Hovrättens bedömning

Såsom hyresnämnden konstaterat ankommer det på föreningen att visa att det finns förutsättningar för ett godkännande av sådana åtgärder som en bostadsrättshavare inte samtyckt till. I det ligger bl.a. att föreningen har att presentera den utredning som behövs för att en hyresnämnd eller hovrätten ska kunna bedöma förändringen och dess betydelse (se bl.a. RH 2004:68). I förevarande mål anser hovrätten att den utredning som nu getts in är tillräcklig för att hovrätten ska kunna bedöma förändringen och dess betydelse.

Enligt hovrätten kan de tilltänkta förändringarna i detta fall inte anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna. Frågan i målet är därför i första hand om förändringarna kan anses angelägna.

I förarbetena till bostadsrättslagen anges att alla typer av önskemål från föreningens sida om ombyggnader inte kan godtas vid prövningen av om en åtgärd är angelägen. Ett beslut som innebär att gemensamhetslokaler av olika slag inrättas på bekostnad av en bostadsrättshavare bör t.ex. inte godtas. Utgångspunkten bör i stället vara att föreningen ska kunna bygga om huset på ett rationellt sätt för att tillgodose de krav

som framför allt byggnadslagstiftningen ställer upp. I förarbetena anges vidare att även fastighetsekonomiska synpunkter bör kunna beaktas i undantagsfall samt att nämnden i allmänhet bör vara restriktiv i sin prövning. (Se prop. 1990/91:92 s. 109–110 och 221.) Praxis har dock varit mindre restriktiv i bedömningen av vad som utgör en angelägen åtgärd än vad förarbetena ger uttryck för (se Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen [2017-06-08, Zeteo] kommentaren till 9 kap. 17 § med där angivna rättsfall).

När en utbyggnad och inglasning skett i samband med underhåll av fastigheten har förändringen i praxis som regel bedömts som en angelägen åtgärd för föreningen (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 8 juni 2012 i mål nr ÖH 10002-11 med där angivna rättsfall). Det finns dock uttalanden i vissa avgöranden som skulle kunna uppfattas som att föreningen måste visa att underhållet är akut för att åtgärden ska anses angelägen (se Svea hovrätts beslut den 20 juni 2011 i mål nr ÖH 9360-10 och Svea hovrätts beslut den 14 april 2016 i mål nr ÖH 6595-15). Något sådant krav finns emellertid inte. Däremot bör det krävas att föreningen kan visa att balkongerna är i behov av underhåll och att underhållet är av viss angelägenhet (se Svea hovrätts beslut den 25 juni 2014 i mål nr ÖH 5206-14 och Svea hovrätts beslut den 30 oktober 2013 i mål nr ÖH 3856-13). Andra omständigheter som kan beaktas vid prövningen är att balkongerna blir mer användbara efter en utbyggnad, att en stor majoritet av bostadsrättshavarna har ställt sig bakom åtgärden och att den är fastighetsekonomiskt försvarbar (se bl.a. ovan nämnda ÖH 10002-11 med där angivna rättsfall).

Enligt hovrättens mening har föreningen mot bakgrund av vad som anges i rapporten från Stockholm Betongkonsult AB visat att balkongerna är i behov av underhåll, bl.a. eftersom samtliga räcken behöver repareras. Den utredning som föreningen presenterat i hovrätten, och som inte har ifrågasatts, visar också att det är fastighetsekonomiskt försvarbart att förena underhållet med en utbyggnad och inglasning. Av utredningen framgår vidare att en stor majoritet av bostadsrättshavarna förklarar sig vara för de planerade ingreppen. Vid en sammantagen bedömning av vad som framkommit i målet anser hovrätten att de tilltänkta förändringarna får anses angelägna. Åtgärden kan inte heller tillgodoses på något annat sätt.

När det gäller frågan om beslutet och inglasning är oskäligt mot den enskilde bostadsrättshavaren gör hovrätten följande bedömning. Av det kostnadsförslag som styrelsen har presenterat framgår att skillnaden i avgift blir relativt liten om tilltänkt utbyggnad och inglasning genomförs i stället för att balkongerna underhålls och räckena byts ut. Mot den bakgrunden bedömer hovrätten att förändringen inte kan anses oskälig mot bostadsrättshavarna (jfr ovan nämnda ÖH 10002-11). Några omständigheter i övrigt som skulle göra utbyggnaden och inglasningen oskälig mot bostadsrättshavarna har inte framkommit.

Hovrätten anser därmed att föreningsstämmans beslut den 26 september 2017 om att glasa in och bygga till balkongerna ska godkännas. Föreningens överklagande 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 Kazimir Åberg och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles, referent.



HYRESNÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2018-03-08
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
6170-17 Rotel 5

FASTIGHET/ADRESS

J 1, Borås

PARTER

Sökande

HSB Jungfrun i Borås, 764500-2846
Box 55050
504 02 Borås

Ombud: B.O.

Motpart

1. Arbetsvagnar Sweden AB
Box 528
921 28 Lycksele

2. I.A.S.E

3. J.H.J.

4. D.L.

5. A.K.E.L.

6. J.C.M.

7. C.P.

Dok.Id 165848

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

8. A.B.C.R.

9. M.E.Y.

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avvisar ansökan beträffande M.Y., A.L., C.P. och D.L..

Hyresnämnden lämnar föreningens ansökan beträffande A.R., H.J., J.M., I.E. samt Arbetsvagnar Sweden AB utan bifall.

YRKANDEN M.M.

HSB Bostadsrättsföreningen Jungfrun i Borås (föreningen) äger fastigheten Jungfrun som består av sex flerfamiljshus med adress F 1, V 1, 3, 5, 7 och 9. Husen är uppförda 1949. Föreningen består av totalt 99 lägenheter. Av dessa lägenheter saknar fem lägenheter balkong. Vid en extra föreningsstämma den 26 september 2017 beslutade stämman att glasa in och göra balkongerna större.

Föreningen har ansökt om godkännande av den extra föreningsstämmans beslut om större och inglasade balkonger.

Nio bostadsrättsinnehavare har inte godtagit föreningsstämmans beslut. A.R., H.J., J.M., I.E. samt Arbetsvagnar Sweden AB har motsatt sig att deras balkonger byggs ut och glusas in. M.Y.s, A.L.s, C.P.s och D.L.s lägenheter är belägna på markplan och saknar balkong. De anser att beslutet strider mot likhetsprincipen.

Skäl

Till stöd för sin ansökan har föreningen i huvudsak anfört följande. Det görs gällande att förändringen är av liten betydelse och att åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Balkongerna har renoverats tidigare och är inom en snar framtid i behov av renovering. Någon direkt undersökning av balkongerna har inte gjorts men rent erfarenhetsmässigt vet man att balkongplattorna snart måste bytas. En stor majoritet av föreningens medlemmar är för en utbyggnad och inglasning av balkongerna. Det är i samband med en renovering som en sådan utbyggnad kan bli aktuell. Balkongerna är i dag 1,4 m djupa och 2,3 m breda, efter en ombyggnad blir djupet 2 m och bredden 4 m. De glasluckor som monteras på balkongerna går att skjuta och vika in för att öppna upp balkongfronten. På de översta balkongerna kommer tak att monteras. Samtliga lägenhetsinnehavare, även de som saknar balkonger, får en avgiftshöjning på ca 425 kronor per månad.

A.L. har anfört bl.a. följande. Han bor i en marklägenhet och kommer inte få någon nytta av att grannarnas balkonger byggs ut och glasas in. Han menar därför att beslutet strider mot likhetsprincipen. Han ska betala för en investering som han och övriga bostadsrättsinnehavare med marklägenheter inte har någon nytta av. Han ifrågasätter också de ekonomiska förutsättningarna. Lånet löper med en ränta på 2,75 % och är amorteringsfritt under 25 år. De som gynnas av sådana lånevillkor är de medlemmar som säljer sin lägenhet när balkongerna är klara. Medlemmar som har för avsikt att bo länge i sina lägenheter missgynnas.

M.Y. har anför bl.a. följande. Hon anser att beslutet strider mot likhetsprincipen eftersom hon kommer få samma avgiftshöjning som de som får en större och inglasad balkong. Hon får betala för något som hon inte kommer ha någon nytta av.

C.P. har anfört bl.a. följande. Hon anser att beslutet strider mot likhetsprincipen. Ska föreningen göra en så stor investering ska alla gynnas. Det är endast lägenheterna som har balkong som kommer få en värdeökning. Hon motsätter sig att hon ska drabbas ekonomiskt genom en kraftig avgiftshöjning.

A.R. har anfört bl.a. följande. Föreningen har inte råd med en så stor investering som det är fråga om. Det saknas uppgifter om vad ett balkongbygge kommer kosta. När stämman röstade fanns det inga uppgifter om vad en balkong ungefärligen kommer att kosta. Det ekonomiska underlaget är bristfälligt. Ombyggnaden kommer leda till stora avgifthöjningar vilket är förödande för den enskilde bostadsrättshavaren. Han ifrågasätter beslutet eftersom föreningen tidigare har skött ekonomin dåligt. Felaktiga beslut har tagits på grund av bristande ekonomisk kompetens. Styrelsen har fattat beslut ovanför medlemmarnas huvud. När det gäller avgörande beslut som att ta stora banklån borde det vara av stor vikt att engagera hela föreningen.

J.M. har anfört bl.a. följande. Han motsätter sig den föreslagna tillbyggnaden och inglasningen av balkongen eftersom föreningen kommer få en alltför stor skuld till de kreditinstitut som förmedlar lånen i relation till föreningens betalningsförmåga. Enligt förslaget ska föreningen ta ett lån motsvarande 14 miljoner kronor. Kostanden skulle då bli ca 140 000 kronor per lägenhet. Detta är en mycket hög kostnad i förhållande till vad andra bostadsrättsföreningar har betalat för inglasade balkonger. Inför stämman presenterades i ett utskick den kommande avgiftshöjningen per lägenhet till ungefär 450-500 kronor per månad. Detta beskrevs som alternativ 1. Alternativ 2 presenterades som renoveringsbehov, som i vilket fall skulle behöva genomföras ”inom några år”. Avgiftshöjningen skulle då bli 260 kronor/månad. ”Skall även räckena bytas ut blir avgiftshöjningen 350 kronor/månad.” Sättet att presentera de båda alternativen var vilseledande. Den senaste renoveringen av balkongerna genomfördes för 12 år sedan. Hans balkong fick då tak och två vindskydd. Att genomföra en renovering är inte samma sak som att investera i nya balkonger med nya balkongplattor. Det finns en underhållsfond som har minskat i värde på grund av att styrelsen har valt att avbetala lån i stället för att spara till renoveringar.

H.J. har bl.a. anfört följande. Han motsätter sig ombyggnadsåtgärderna på grund av att balkongerna inte är i behov av renovering. Det finns ingen utredning som stöder att balkongerna är i akut behov av renovering. Det ska också noteras att på föreningens hus har tilläggsisolering och plåt monterats på stenfasaden. Detta kommer medföra att flera stora ingrepp måste göras om balkongerna ska bytas. Efter omröstningen har det framkommit att vägar inom området måste flyttas, parkeringsplatser måste tas bort och nya parkeringsplatser måste anläggas. Det har också framkommit att en sandlåda ska förminska eller tas bort. Detta har medlemmarna inte informerats om före omröstningen.

I.E. har uppgett följande. En ombyggnad och inglasning av balkongen är helt onödig. Balkongerna kommer bli otrivsamma och utsikten försämras.

Hyresnämndens bedömning

Av 9 kap 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen framgår att bostadsrättshavarens samtycke krävs för att ett stämmobeslut ska vara giltigt om beslutet innebär att en lägenhet kommer förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk med anledning av en om- eller tillbyggnad. Om bostadsrättshavaren inte gett sitt samtycke blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det har godkänts av hyresnämnden.

Bestämmelsen tar i första hand sikte på fysiska förändringar av själva lägenheten. M.Y., A.L., C.P. och D.L. har uppgett att de i och för sig inte har något emot den planerade balkongbyggnationen. De har inte gjort gällande att det tilltänkta balkongbygget kommer ha någon menlig inverkan på deras lägenheter. De motsätter sig att avgiften ändras till följd av byggnationen utan att de, till skillnad från övriga bostadsrättsinnehavare, får någon nytta som motsvarar avgiftshöjningen. De anser att beslutet står därför i strid med likhetsprincipen på grund av bostadsrättsinnehavarna med balkonger gynnas på deras bekostnad.

Invändningen att beslutet står i strid med likhetsprincipen är att betrakta som en invändning om att beslutet inte har tillkommit i behörig ordning eller annars strider mot lagen om ekonomiska föreningar. En sådan talan ska, inom viss föreskriven tid, väckas i tingsrätten, se 7 kap. 43 och 44 §§ lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen) och 9 kap. 14 § bostadsrättslagen. Frågan om stämmobeslutet ska rivas upp på grund av att det strider mot likhetsprincipen kan inte prövas av hyresnämnden.

Bestämmelsen i 9 kap 16 § 2 bostadsrättslagen är inte tillämpligt på situationer där förändringen endast avser ekonomiska konsekvenser som inte är en direkt följd av den om-tillbyggnad som föreningen beslutat om. Eftersom föreningsstämmans beslut inte innebär att bostadsrättshavarnas lägenheter kommer förändras eller tas i anspråk i den mening som avses, fordras inget samtycket av M.Y., A.L., C.P.

och D.L. för att beslutet ska vara giltigt. Någon prövning av hyresnämnden om föreningsstämman beslut kan godkännas behövs då inte. Ansökan beträffande M.Y., A.L., C.P. och D.L. ska därför avvisas.

Enligt protokollet från föreningsstämman den 26 september 2017, § 20 framgår att stämman röstade om större och inglasade balkonger. Det framgår inte närmare vad beslutet innebär och hur balkongbyggnationen ska utföras. Det är föreningen som ska visa att det finns förutsättningar för ett godkännande av sådana åtgärder som bostadsrättshavare inte samtyckt till. Föreningen ska presentera den utredning som behövs för att hyresnämnden ska kunna bedöma om förändringen och dess betydelse. Föreningen har visserligen givit in ritningar som visar utformning och storlek av balkongerna. Någon utredning som stöder föreningens påstående att balkongerna är i behov av akuta underhållsåtgärder har inte åberopats. Det saknas också uppgift om kostnaderna som åtgärderna för med sig för bostadsrättsinnehavarna eller vad merkostnaden blir vid en jämförelse med en mindre ingripande reovering. Med hänsyn härtill finner nämnden att föreningen inte har kunnat visa att det finns förutsättningar för ett godkännande. Ansökan ska därför lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 29 mars 2018.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,

2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.

Om du tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med dig i ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med dig i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Lise-Lotte Norén Wilkens

I avgörandet har deltagit hyresrådet Lise-Lotte Norén Wilkens (ordförande) samt ledamöterna Magnus Lövgren och Anders Gustafsson. Enhälligt.