



## Rättelse/komplettering

Slutligt beslut (särskilt uppsatt), 2018-11-13

### **Rättelse, 2019-01-09**

Beslut av: Hovrättsråden Kazimir Åberg och Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles

På grund av skrivfel på s. 5 i beslutet har det angetts att föreningens överklagande ska avslås. Det är rätteligen föreningens ansökan, inte överklagande, som avslås och beslutsskälens rättas i detta hänseende.

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



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020102

**BESLUT**  
2018-11-13  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 7316-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Sundsvall, beslut 2018-06-27 i ärende nr 843-17 och 845-17,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. C.T.

2. U.N.

Ombud: C.T.

Adress som ovan

### Motpart

Bostadsrättsföreningen Blåhajen, 789200-0931

c/o Förvaltnings AB Castor

Box 795

851 22 Sundsvall

## SAKEN

Ingrepp i lägenhet

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandena om undanröjande och återförvisning.
2. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Bostadsrättsföreningen Blåhajens ansökan om godkännande av beslutet som togs vid den extra föreningsstämman den 4 oktober 2017 om att glasa in och bygga till balkongerna.
3. Hovrätten avvisar C.T.s och U.N.s övriga yrkanden.

Dok.Id 1441038

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–16:30

### **YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN**

C.T. och U.N. har, som de får förstås, yrkat att hovrätten ska i första hand avslå Bostadsrättsföreningen Blåhajens (föreningen) talan i hyresnämnden och i andra hand undanröja och återförvisa ärendet till hyresnämnden för fortsatt behandling i ny sammansättning eftersom ordföranden och intresseledamöterna i hyresnämnden har varit jäviga.

C.T. och U.N. har även yrkat att ett oberoende företag ska göra en teknisk analys av de befintliga balkongerna, att bygglovsritningarna ska förtydligas samt att föreningen ska utreda frågor om bygglov och vinterbonade balkonger.

Föreningen har bestritt ändring.

### **PARTERNAS TALAN**

C.T. och U.N. har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden och har därutöver tillagt bl.a. följande. Hyresnämndens ordförande har inte uppträtt objektivt. De övriga ledamöterna har företrätt Riksbyggen och Hyresgästföreningen och har varit påverkade av dessa föreningars politiska ideologi. Sammansättningen vid hyresnämnden har alltså inte representerat objektivitet och sammanträdet bör därför tas om. Underlaget inför omröstningen på föreningsstämman har varit vilseledande och någon teknisk besiktning av de befintliga balkongerna har inte företagits. Några visningar av de tilltänkta balkongerna har inte heller hållits.

Föreningen har vidhållit vad den anfört i hyresnämnden och har därutöver tillagt bl.a. följande. Hyresnämnden har inte varit jävig och förhandlingen har gått rätt till. Underlag har presenterats för bostadsrättshavarna genom skriftlig dokumentation med förslag till utbyggnad, ekonomisk redovisning, ritningar och en situationsplan som väl illustrerar utbyggnadsförslaget. Vidare har föreningen haft ett informationsmöte. Det har inte framkommit några synpunkter eller frågor från bostadsrättshavarna som pekar på att underlaget för beslutet varit otydligt, bristfälligt eller svårt att förstå.

Den tekniska livslängden för balkonger är enligt byggbranschens bedömning 50 år. Inga åtgärder har utförts på balkongerna efter det att huset byggdes år 1965.

### HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden.

#### *Undanröjande och återförvisning*

För att jäv ska anses föreligga är det inte tillräckligt att en part saknar förtroende för domaren utan det måste finnas en rimlig grund för partens åsikt (se NJA 2010 s. 274). Hovrätten bedömer att C.T. och U.N. inte har fört fram något som tyder på att det finns en rimlig grund för deras åsikt om jäv gentemot hyresnämndens ordförande. Invändningen om jäv i den delen kan därför inte leda till att nämndens beslut undanröjs och målet återförvisas dit för fortsatt behandling.

C.T. och U.N. har vidare anfört jäv mot intresseledamöterna i hyresnämnden till följd av deras organisationstillhörigheter. Frågan om intresseledamöter anses jäviga på grund av deras organisationstillhörighet har bl.a. prövats av Högsta domstolen i rättsfallet NJA 1982 s. 564. Av rättsfallet följer att jäv inte ansetts föreligga för intresseledamöter i Bostadsdomstolen enbart på grund av deras organisationstillhörighet. Av Europadomstolens dom den 22 juni 1989 i det s.k. Langborgermålet följer vidare att den Europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna och grundläggande friheterna inte heller ger stöd för att rent generellt betrakta intresseledamöter i en domstol som partiska enbart av den anledningen att de organisationer som föreslagit dem har intressen som kan stå i strid med ett partsintresse. Att hyresnämnd är en myndighet med domstolsliknande funktioner förändrar inte denna bedömning (se Svea hovrätts beslut den 20 september 2012 i mål nr ÖH 10503-11).

I förevarande mål har det inte framkommit eller ens påståtts att intresseledamöterna engagerat sig i den speciella tvistefråga som är föremål för hovrättens prövning.

Det finns således inte heller skäl att av den anledningen undanröja och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling.

*Ska stämmobeslutet godkännas?*

C.T. och U.N. har anfört att underlaget inför stämmobeslutet har varit bristfälligt. En invändning om att det finns brister i det material som tillhandahållits medlemmarna kan vara att betrakta som en invändning om att beslutet inte har tillkommit i behörig ordning eller annars strider mot lagen om ekonomiska föreningar. Om ett föreningsstämmobeslut inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt kan en bostadsrättshavare klandra beslutet genom att väcka talan vid tingsrätt. Med beaktade av att det finns en särskild ordning för att angripa föreningsstämmans beslut är det endast i uppenbara fall som hovrätten kan åsidosätta beslutet i samband med prövningen av om ett stämmobeslut ska godkännas. Hovrätten ska därför i detta mål endast göra en summarisk prövning av stämmobeslutets giltighet. Enligt hovrätten är det inte uppenbart att stämmobeslutet är ogiltigt.

Det ankommer på föreningen att visa att det finns förutsättningar för ett godkännande av sådana åtgärder som en bostadsrättshavare inte har 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 getts in är tillräcklig för att hovrätten ska kunna göra en sådan bedömning.

Enligt hovrätten kan de tilltänkta förändringarna inte anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavarna. Frågan är då om förändringarna kan anses vara angelägna.

När en utbyggnad och inglasning av balkonger 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 krävs dock att föreningen kan visa att balkongerna verkligen 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).

I förevarande mål har föreningen påstått att den tekniska livslängden för balkongerna är 50 år, vilket har ifrågasatts av C.T. och U.N.. Föreningen har inte gett in något utlåtande eller någon utredning till stöd för sitt påstående. Föreningen har inte heller presenterat någon utredning om balkongernas skick eller vilka underhålls-åtgärder som behöver vidtas. Av hyresnämndens protokoll med beslut framgår att nämnden besiktigade fastigheten och ansåg att det fanns behov av underhållsåtgärder. Samtidigt anges dock att nämnden inte närmare kunde avgöra balkongernas skick. Enligt hovrätten ger utredningen i målet inte underlag för några säkra slutsatser om balkongernas skick eller vilka underhållsåtgärder som krävs. Föreningen har därmed inte visat att det finns ett sådant underhållsbehov att de tilltänkta förändringarna kan anses vara angelägna. Vid denna bedömning saknas förutsättningar för bifall till föreningens talan. Det anförda innebär att hyresnämndens beslut ska ändras och att föreningens överklagande ska avslås.

*Övriga yrkanden*

C.T.s och U.N.s övriga yrkanden kan inte prövas i detta mål 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 Lina Forzelius samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
SUNDSVALL

**PROTOKOLL**  
2018-06-19  
**MED BESLUT**  
2018-06-27

Aktbilaga 7  
Ärende nr  
**842-17** Rotel 2  
843-17  
844-17  
845-17

### Nämnden

Hyresrådet Christian Malmqvist (ordförande) samt ledamöterna Reine Björkman och Patrik Sjödin

### Protokollförare

Handläggaren Evelina Hedström

### Plats för sammanträde

Sundsvalls tingsrätt, sal 6, Storgatan 39, Sundsvall

### Fastighet/Adress

H 10, Sundsvall

### PARTER

#### Sökande

Brf Blåhagen, 789200-0931, c/o Förvaltnings AB Castor, Box 795, 851 22 Sundsvall  
*närvarande genom ombud*

#### Ombud

K.S., c/o Förvaltnings AB Castor, Box 795, 851 22 Sundsvall *personligen närvarande*

#### Biträde

1. A.W., ordförande i Brf Blåhagen
  2. G.N., sekreterare i Brf Blåhagen
  3. M.Ö., vice ordförande i Brf Blåhagen
- personligen närvarande*

#### Motparter

1. E.N.  
*ej närvarande*
2. C.T.  
*personligen närvarande*
3. I.N.,  
*personligen närvarande*
4. E.L.  
*ej närvarande*
5. J.H.  
*personligen närvarande mellan kl. 10.00 – 10.57*

Dok.Id 20705

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 415 851 06 Sundsvall	Storgatan 39	060-18 67 90 E-post: hyresnamnden@sundsvall.se www.hyresnamnden.se	060-18 67 94	måndag – fredag 08:00–12:00 13:00–16:00

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

6. U.N.

*ej närvarande*

**Saken**

Godkännande av stämmobeslut

---

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 842-17, 843-17, 844-17 och 845-17 gemensamt med 842-17 som huvudakt.

**Inledning**

När sammanträdet ropas på kl. 10.00 konstateras att E.N., E.L. och U.N. inte infunnit sig. Det antecknas att de delgivits kallelsen till dagens sammanträde. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras i deras frånvaro. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning att anta att de har laga förfall för sin frånvaro. Hyresnämnden beslutar därför att hålla sammanträdet i deras utevaro.

Ordföranden presenterar nämnden, syftet med dagens sammanträde och redogör i korthet för 9 kap. 16-17 §§ bostadsrättslagen. Ordföranden föredrar i valda delar handlingarna i ärendet, bl.a. vad gäller kallelse till extrastämma samt protokoll fört vid extrastämman.

**Yrkanden och inställning**

Brf Blåhagen (nedan föreningen) genom K.S. yrkar att hyresnämnden ska bevilja föreningen tillstånd att bygga ut och inglasa balkonger på fastigheten Hajen 10, i enlighet med beslut av extra föreningsstämma den 4 oktober 2017.

E.N. (842-17) har inte hörts av och han får därför anses bestrida yrkandet.

C.T. (843-17) motsätter sig åtgärden.



2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

I.B. (843-17) motsätter sig åtgärden.

E.L. (844-17) har till nämnden uppgett att hon motsätter sig åtgärden.

J.H. (845-17) motsätter sig åtgärden.

U.N. (845-17) har till nämnden uppgett att hon motsätter sig åtgärden.

### **Utveckling av talan**

#### Brf Blåhagen genom K.S.

Föreningen har gett in informationshandlingar, kallelse till informationsmöte, kallelse till extrastämma m.m. på sätt som framgår av aktbilagor 1-16 i ärende 841-17.

Angående projektet uppger K.S. i huvudsak följande. En stämma hölls 2016 då dåvarande styrelse fick i uppdrag att undersöka möjlighet till större inglasade balkonger. Styrelsen har tagit fram handlingar som medlemmarna fått tagit del av. Kallelse till ett informationsmöte den 1/8 2017 skickades ut till medlemmarna och en extrastämma hölls vecka 36 2017. Inför det sändes information ut om stämman m.m. Under vecka 37 2017 skickade ytterligare information ut från styrelsen. 4 oktober 2017 hölls en extrastämma och ett protokoll fördes. En motpartslista upprättades därefter. Föreningen har 115 medlemmar, varav 114 bostäder och en lokal (Sibyllarestaurang). I dag har 109 lägenheter balkonger, av vilka 10 lägenheter har fransk balkong. Fem lägenheter kommer inte få balkong då de är tidigare lokaler som gjorts om till lägenheter. Det kommer bli fem balkongtyper. En del av balkonger som idag hänger utanpå fasaden kan inte bli större då de byggtekniska förutsättningarna begränsar djupet till 2 meter. Alla blir dock inglasade. Två balkonger på gaveln begränsas av att Sundsvalls kommun äger marken nedanför och bygget inkräktar på deras mark och de får således inte bli djupare, utan bara bredare. Byggnaderna uppfördes år 1965 och är således över 50 år gamla.

2018-06-19

**MED BESLUT**

2018-06-27

På fråga från ordföranden om balkongernas underhåll så uppger A.W. att den tekniska livslängden på balkonger är ca 50 år. Byggnaderna har olika typer av balkonger varav en del ligger utanför fasaden och en del ligger innanför vilket medför olika förslitningar. Alla nya balkonger kommer dock att bli utanpåliggande.

#### J.H.

Han har skriftligen yttrat sig (aktbilaga 3 i ärende 845-17) och anför i huvudsak följande. Han har en lägenhet på bottenvåningen mot innergården och kommer därför inte få någon balkong. Han kommer dock få betala en högre avgift på 2 % vilket han tycker är fel. Han anser att hans lägenhet kommer minska i värde då det allmänna intrycket kommer att bli att de andra lägenheterna har påkostade balkonger och de utan balkonger hamnar i skymundan och kommer generera ett svalt intresse vid en framtida försäljning. Han tycker man kan renovera befintliga balkonger till en lägre kostnad.

#### Föreningen

Brf Blåhajen har yttrat sig över J.H.s inlaga på sätt som framgår av aktbilaga 5 i ärende 845-17 och tillägger i huvudsak följande. Alla bostadsrättsinnehavare måste gemensamt betala för renovering, oavsett om det gäller asfaltering av parkering, reparation av tak eller tvättstuga m.m. Detta blir en allmän avgiftshöjning och avgiften baserar sig på medlemmarnas andelsantal. Kostnaden kommer även att finansieras genom ett balkongtillägg på en summa mellan 75 kr – 500 kr per månad i 50 år och som grundas på den utökade ytan man får. Föreningen anser inte att Jimmy Helgsten kommer få ett minskat värde på hans lägenhet då detta ingrepp inte inskränker på hans lägenhet.

#### I.B.

Hon har yttrat sig skriftligen i enlighet med aktbilaga 4 i ärende 843 17 och anför i huvudsak följande. För några år sedan fanns inga planer på balkongrenovering eftersom styrelsen informerat om att andra åtgärder på huset skulle gå före. Hon bekostade en egen inglasning genom Ryds Glas som kostade ca 25 000 kr. Den 29 september 2015 var arbetet slutfört och hon är väldigt nöjd med sin balkong. Hon

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

upplever det som en kalldusch när nu styrelsen beslutat att en balkongbyggnation ska ske ändå och 53 stycken befintliga inglasningar ska rivas. Hon anser att det är en kapitalförstörelse, av kostnaden får hon igen 80 %. Hennes balkongyta ska utökas med 80 cm på djupet.

#### Föreningen

Över I.B.s yttrande har Brf Blåhajen yttrat sig på sätt som framgår av aktbilaga 7 i ärende 843-17 och tillägger att I.N. kan själv sälja glasrutorna till sin befintliga balkong för att få igen en del av kostnaden. Föreningen anser att de lämnat ett frikostigt erbjudande om 80 % återbetalning till henne.

Ordföranden informerar om ersättningsbestämmelsen i 9 kap. 18 § bostadsrättslagen.

#### C.T.

Han har yttrat sig skriftligen i enlighet med aktbilagor 3,5, 9-10, 12 och 16 i ärende 843-17 och anför i huvudsak följande. När man köper en bostadsrätt vill man gärna att den ska ha en låg månadsavgift och man ska inte behöva betala för sådant man inte behöver. Det var 54 inglasade balkonger i fastigheten när han köpte sin bostadsrätt. Åtta av balkongerna på gaveln var redan inglasade. Han köpte en gavellägenhet som är i vinkel och han har en balkong i söderläge. Han pratade med vicevärden Å.J. som uppgav att det fanns ingen prioritet att glasa in resterande balkonger och det var lika bra att de som ville beställde en egen inglasning via Ryds glas. Han beställde därför en egen inglasning av hans balkong och fick betala 32 000 kr för det. Alla som han pratat med tidigare i föreningen var nöjda med sina inglasningar. De som inte har byggt in sina balkonger är det som vetter mot öster och de har bara morgonsol.

När föreningen lämnade in en bygglovsansökan för hela fastighetsbeståndet har man kunnat differentiera små balkonger för sig, stora för sig, gavlar för sig, inglasade för sig etc. Styrelsen uppger att det gick bara att lämna in en bygglovsansökan, vilket inte stämmer när han i sin tur varit i kontakt med kommunen.

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

Byggföretaget Hallström och Nisses (nuvarande Peab) som byggde husen gjorde det med platsgjutna balkongstommar, inte prefabricerade. Nuvarande fundament räcker mer än 50 år enligt en teknisk kunnig person som han varit i kontakt med. Det rör sig snarare om 75 – 100 år eftersom de är inbyggda i de flesta fall. Möjligtvis att de små balkongerna som hänger utanför fasaden behöver renoveras. Han har även varit i kontakt med en f.d. ägare till Peab som uppgett att 50 år är en generell uppskattning som även innefattar prefabricerade balkongstommar som sätts dit i efterskott. Han har inte gjort en tekniskt utredningar av balkonger, men han har diskuterat med tekniskt kunnigt folk i balkongbranschen som uppgett att balkongsstommarna är utmärkta utan att de för den delen gjort en grundlig utredning. Varje bostad som har en inglasad balkong idag innefattar tillsammans 300 stycken specialbeställda glasskivor samt gardiner som kommer rivs bort, vilket är en total kapitalförstöring. Han tycker att Åke Janssons ord väger tungt eftersom han visste att det fanns många andra saker som skulle behöva göras på fastigheten. Varför ska man bygga ut med och få en större kostnad i 50 års tid och få en avgiftshöjning på 2 %? Det finns många frågeställningar som han inte anser sig fått svar på, bl.a. finns det andra alternativ än nybyggnation, varför har inte någon enkät sänts ut, har en ordentlig teknisk utredning gjorts, behöver vi större balkonger än de vi har och vill vi ha en prishöjning för alla? Styrelsen har skyndsamt drivit igenom detta förslag för utbyggnad istället för att låta saken ha sin gång och göra en grundlig utredning.

Gavelbalkongerna är arkitektoniskt och historisk unika för område. De är väldigt vackra och behöver inte byggas ut. De nya balkongerna är tänkta att se ut som föreningen Gäddans som ligger bredvid aktuella fastigheten. Styrelsen borde haft en visning på Gäddans balkonger eller haft en visning då styrelsen visat balkongernas tänkta utformning och storlek.

Han tycker det är helt fel att de bara ska få tillbaka 80 % då Å.J. informerat om att det inte ska byggas några inglasade balkonger. Han vet att det inte är ovanligt att man ersätter innehavarnas utlägg och tycker i så fall att styrelsen ska betala tillbaka

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

pengar för det befintliga som gjorts av bostadsrättsinnehavaren själv samt de omkostnader som uppstått.

Han refererar till Svea hovrätts avgörande den 14 april 2016, ÖH 6595-5. Styrelsen hade i det fallet anlitat en konsult för teknisk analys men både Hyresnämnden och Svea Hovrätt kom fram till att det fanns inga brister i balkongstommarna som konsulten påstått.

Ordföranden redogör för den återopade domen i Svea hovrätt.

#### Föreningen

Över C.T.s yttrande har Brf Blåhajen yttrat sig på sätt som framgår av aktbilaga 7 och 14 i ärende 843-17 och K.S. tillägger i huvudsak följande. Man vill ha en låg avgift till varje pris men låg avgift innebär i regel dåligt underhåll. Att platsbyggda balkonger skulle vara bättre än prefabricerade balkonger som hängts upp i efterhand stämmer inte. Han har varit med om renoveringar på platsbyggda balkonger som man har fått renovera igen efter tio år. Prefabricerade balkonger kan dessutom gjutas för både varm och kall miljö för att fungera i en optimal miljö. Det är dessutom räcken som rostar så det är inte bara balkongstommen i sig som behöver en renovering.

Att ärendet skulle ha hanterats skyndsamt stämmer inte. Frågan togs upp 2016 och nu i mitten av 2018 är frågan fortfarande inte avgjord. Det var en motion som kom in från en medlem angående inglasning av balkong och en stor majoritet av medlemmarna har faktiskt sagt ja till denna ombyggnad. Föreningen förstår dock att det blev en kalldusch att från 2015 få svaret att det inte skulle göras något till att frågan 2016 togs upp på stämman.

Enligt Sundsvalls kommuns byggnadsnämnd ska balkongerna se lika ut. Att ha kvar inglasade balkonger och göra om de små balkongerna kommer inte byggnadsnämnden att godkänna. Han och styrelsen har haft ett möte med en tjänsteman på kommunen

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

som var väldigt tydlig med att byggnadsnämnden inte kommer godkänna en utbyggnad som inte ser ut som brf Gäddans balkonger. Det finns därför bara en bygglovsansökan inlämnad och den är gjord i samråd med kommunens tjänsteman. Det är många parter som ska tycka till i ett byggnadsärende och det handlar ofta om det estetiska utseende som således ska se likvärdigt ut som närliggande fastigheter.

### C.T.

Han uppger att motionen kom in den 30 juni 2016 från en medlem som inte har en inglasad balkong. Han förstår tanken att när man vill sälja så får man en värdeökning om man har en inglasad balkong. Han vidhåller dock att styrelsen har varit pådrivande och inte informerat om projektet på ett grundligt sätt. De som har sagt nej vill inte komma hit och de vill inte bli ovän med andra i fastigheten. Vad gäller bygglovet så har han fått helt andra uppgifter.

### **Besiktning**

Nämnden företar besiktning på fastigheten Hajen 10 med adresser Thulegatan 26-32 och Albäcksgatan 32-38 mellan kl. 11.50 och 12.20. Fotografier tas, se prot.bil. 1.

Föreningens fastighet bebyggdes 1965. Adresser på fastigheten är Thulegatan 26-32 och Albäcksgatan 32-38. Fasaden på de två husen är rött tegel och de rymmer allt ifrån 1:or med fransk balkong till 5:or med balkong. Balkonger är belägna i väst, söder, öster och några är inbyggda medan andra hänger utanpå fasaden. På gavlarna finns burspråk placerade. Husen är byggda i fyra nivåer med etapphöjning mot söder. Drygt hälften av bostadsrättsinnehavarna har valt att glasa in sina balkonger. Nämnden ges även tillträde till C.T.s lägenhet för att se hur hans balkong ser ut inifrån. Han uppger att det är inga problem för fem stycken att vistas där samtidigt.

Nämnden tittar även på intilliggande fastighet Gäddans balkonger för att få en överblick hur eventuellt nya balkonger är tänkta att se ut.

### **Avslutning**

Sammanträdet, som pågått mellan kl. 10.00 – kl. 12.20, förklaras avslutat med tillkännagivande att beslut kommer att meddelas den 27 juni 2018 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli.

Efter sammanträdet har C.T. gjort en skriftlig komplettering på sätt som framgår av prot.bil. 2.

Efter överläggning fattas följande

**BESLUT** (att meddelas **onsdagen den 27 juni 2018 kl. 14.00**)

### **Hyresnämndens avgörande**

Hyresnämnden godkänner det av Brf Blåhajen vid extra föreningsstämman den 4 oktober 2017 fattade beslutet om tillbyggnad av nya balkonger samt inglasning av dessa.

### **Hyresnämndens skäl**

#### Inledning

Sammanfattningsvis konstateras att frågan gäller godkännande av förändringar av balkonger. Vid besiktningen och av vad som framkommit vid sammanträdet framgår att många lägenheter i föreningen idag har en befintlig balkong, till några andra lägenheter finns det franska balkonger och slutligen saknar några lägenheter balkong. Vid den extra föreningsstämman bifölls ett förslag om att de befintliga gamla balkongerna ska tas bort och ersättas av nya större samt att dessa ska glasas in. Förslaget innebär att för de som har fransk balkong kommer dessa ersättas med en vanlig balkong. För de som idag har balkonger kommer dessa att göras större, företrädesvis genom att balkongerna kommer gå längre ut från byggnaden, idag ligger de flesta balkonger i liv med byggnaden.

Föreningsstämmans beslut har fattats av stämman med erforderlig majoritet och annat har inte gjorts gällande än att beslutet har fattats i formellt riktig ordning.

#### Tillämpliga bestämmelser och prövningens omfattning

Ett beslut på föreningsstämma som innebär att en lägenhet kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad är giltigt även om bostadsrättshavaren inte samtyckt till ändringen, om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden. Detta framgår av 9 kap. 16 § 2 p. bostadsrättslagen. Av 9 kap. 17 § samma lag framgår att hyresnämnden ska godkänna beslutet gentemot en medlem som motsätter sig åtgärden om

1. Förändringen är angelägen
2. Syftet med åtgärden skäligen inte kan tillgodoses på annat sätt
3. Beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

För det fall förändringen är av liten betydelse är kravet för att godkänna åtgärden något lägre, i dessa fall får hyresnämnden godkänna beslutet om åtgärden skäligen inte kan tillgodoses på annat sätt.

Hyresnämnden gör i detta fall bedömningen att beslutet *inte är av liten betydelse* för motparterna. Förutom J.H. har alla motparter en lägenhet som kommer att få en förändrad balkong. J.H. kommer inte få någon balkong men i och med att det i anslutning till hans lägenhet kommer att byggas balkonger kan det inte uteslutas att åtgärden kommer att påverka hans lägenhet i något avseende. Beslutet ska därför i förhållande till alla motparter prövas i de avseenden som nämns i 9 kap. 17 § bostadsrättslagen.

#### Är balkongutbyggnaden angelägen?

##### *Behovet av underhåll av balkongerna*

I praxis har uppförande av helt nya balkonger i allmänhet inte ansetts vara en angelägen åtgärd. När det däremot gäller utbyggnad och inglasning som görs som en



samlad åtgärd där även ett behövligt underhåll ingår, har hyresnämnderna ofta ansett åtgärden kan anses angelägen, särskilt om det finns en stor majoritet av medlemmar som vill ha inglasningen.

Av föreningen talan i ärendet måste anses framgå att ett syfte med om- och tillbyggnaden av de nya balkongerna är att de gamla balkongerna är i allt för dåligt skick och att de därför bör ersättas. Mot detta har anförts att balkongerna inte är i behov av underhållsåtgärder utan att de är så gediget utförda att de för närvarande inte behöver underhållas.

Om det inte anses behövligt med underhåll av balkongerna kan detta enligt praxis utgöra ett skäl för att inte tillåta den begärda åtgärden av det skälet att åtgärden inte är angelägen (jfr Svea hovrätts avgörande den 20 juni 2011, ÖH 9360-10). Enligt nämndens uppfattning bör avgörande förstås på så sätt att en föreslagen åtgärd i form av förändringar av balkonger är angelägen om föreningen i samband med renoveringsarbeten av balkonger kan utföra förändringarna. Av avgörandet framgår dock att det krävs att det samtidigt rör sig om underhållsåtgärderna varit av mer akut natur.

Hyresnämnden konstaterar att de nuvarande balkongerna är uppförda på 1960-talet. Vid besiktningen av balkongerna anser nämnden att det finns ett behov av underhållsåtgärder även om det inte är helt utrett att åtgärderna kan bedömas som akuta. Nämnden kan dock inte närmare avgöra de nuvarande balkongernas skick. Det som dock beaktas och får vara avgörande i detta fall är att balkongerna i dag är så gamla att situationen inte kan jämföras med de balkonger som prövades i avgörandet från Svea hovrätt, se även Svea hovrätts avgörande den 14 april 2016, ÖH 6595-15. Hyresnämnden gör alltså bedömningen att även om det inte har klargjorts i vilket skick som befintliga balkonger idag befinner att det gått 50 år sen byggnationen och att underhållsåtgärder av balkongerna med tillhörande förändringar är en angelägen åtgärd.

*Angelägenheten av åtgärden i övrigt*

Av motparterna är det känt att C.T. och I.B. idag redan har inglasade balkonger men bedömningen om åtgärden är angelägen ske i ett större sammanhang, dvs. den ska bedömas som en föreningsangelägenhet och inte utifrån den enskilde medlemmen. I denna fråga har bl.a. denna hyresnämnd tidigare prövat liknande fall och godkänt tillbyggnad och inglasning av balkonger eftersom detta bedömts utgöra en angelägen åtgärd. En inglasning av balkongerna medför ökade användningsmöjligheter, t.ex. för vädring av kläder, odling av växter, vila, matplats och samvaro genom att balkongen kan möbleras på ett annat sätt och blir tillgänglig vid andra väderleksförhållanden än en öppen balkong. Även bullernivån från angränsande vägar kan reduceras genom inglasad balkong.

Vid angelägenhetsprövningen har hyresnämnden också beaktat att det för föreningen och dess medlemmar är ekonomiskt fördelaktigt att genomföra den typen av åtgärder samlat, dvs. att samtliga balkonger får ett enhetligt utseende och att åtgärderna kan genomföras i ett sammanhang. Vid besiktningen av balkongerna konstaterats att de nuvarande balkongerna är smala vilket enligt nämndens mening begränsar dess användningsområde. Genom förslaget kommer dessa att bli större. Detta kommer ge ett utökat användningsområde även för de som idag har inglasade balkonger.

Sammantaget är alltså förändringen för föreningen angelägen.

Åtgärden kan skäligen inte tillgodoses på annat sätt

Prövningen enligt denna bestämmelse tar inte sikte på den beslutade åtgärden som föreningsangelägenhet. Det är således inte en uppgift för hyresnämnden att bedöma om det är klokt rent företagsekonomiskt att utföra den beslutade åtgärden och inte heller om föreningen istället borde prioritera andra åtgärder.

Prövningen enligt detta rekvisit tar sikte på att pröva om det resultat som föreningen vill uppnå genom beslutet kan tillgodoses på något annat för bostadsrättsinnehavarna mindre ingripande sätt. Då den beslutade åtgärden är att bygga ut och glasa in

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

balkonger så kan inte åtgärden tillgodoses på något annat sätt. Nämnden kan alltså inte pröva om balkongerna bör utföras på ett annat sätt eller om de, som C.T. anført, istället bör utföras på ett sådant sätt att de blir vinterbonade.

Ett godkännande av åtgärden är inte oskäligt mot bostadsrättshavaren

I förarbetena till bestämmelsen finns vissa uttalanden om vad som bör beaktas vid denna prövning (Proposition 1990/91:92 s 110 och 222). Det anges bl.a. att bostadsrättshavarens personliga förhållanden normalt inte ska ges någon avgörande betydelse. Det kan dock ha betydelse om förändringen är sådan att t.ex. en handikappad person har behov av lägenheten i oförändrat skick. Annat som kan vägas in är om åtgärden innebär att bostadsrättshavare under ombyggnadstiden måste flytta. Några effekter av den här typen har dock inte framkommit för de i ärendena aktuella ändringarna.

*J.H.* kommer inte få någon balkong då han bor på bottenplan. Han har bl.a. anført att han trots detta kommer att få en höjning av avgiften med 2 %. Även *C.T.* har haft synpunkter på avgiftshöjningen. Avgiftsfrågan är något som inte nämnden kan ta ställning till. Kostnaden för uppförandet av balkongerna kommer belasta de som får balkongerna genom ett balkongtillägg. Avgiftshöjningen om 2 % är hänförlig till underhållsåtgärderna och denna kan inte nämnden ha något inflytande över. För det fall föreningen inte beslutat sig för detta balkongprojekt utan istället ”bara” beslutat om underhåll hade denna kostnad fördelats på alla medlemmarna i förhållande till andelstal. Andelstalet bestäms i allmänhet utifrån lägenhetens storlek, avsaknad av balkong kan ge ett lägre andelstal i förhållande till en motsvarande lägenhet med balkong.

*I.B.* och *C.T.* har anført att de nyligen gjort en inglasning som de är nöjda med. Föreningen har uppgett att de har getts ett erbjudande om återbetalning. För de båda innebär där att de får tillbaka 80 % av kostnaderna då deras inglasningar är relativt nya. Nämnden tar hänsyn till att även om åtgärden för dem innebär att deras idag välfungerade inglasningar kommer tas bort är inte åtgärden

2018-06-19

MED BESLUT

2018-06-27

oskäligen. För att få ett enhetligt utseende och göra ett samlat grepp innebär det att deras inglasningar måste tas bort. Det har framkommit att föreningen har erbjudit kompensation på visst sätt som enligt nämndens mening framstår som rimlig. Om bostadsrättsinnehavarna vill få prövat ersättningen för sina investeringar har nämnden informerat om ersättningsbestämmelsen i 9 kap. 18 § bostadsrättslagen.

*Övriga motparter* har inte yttrat sig och deras eventuella invändningar är inte kända.

#### Sammanfattande slutsats

Nämnden konstaterar sammanfattningsvis att de begärda balkongåtgärderna inte kan anses vara oskäligen mot bostadsrättsinnehavarna. Då åtgärden bedöms som en för föreningen angelägen åtgärd som skäligen inte kan tillgodoses på annat sätt ska föreningsstämmans beslut godkännas.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 18 juli 2018.

Christian Malmqvist

Bilder från besiktning på fastigheten Hajen 10

Albäcksgatan 32-38





Thulegatan 26-32



## Gavellägenheter



## Lägenheter på bottenplan utan balkong







I.B.s inglasade balkong med gardin



C.T.s balkong



## Närliggande fastighet Gäddans inglasade balkonger





Sundsvall den 21 juni 2018

HYRESNÄMNDEN/ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL  
Rotel 2Aktbilaga 2 Ärende nr KOM: 2018-06-21  
843-17 Rotel 2 MÅLNR: 843-17  
AKTBIL: 24Till  
Domaren/ och E.Hedström  
Hyresnämnden  
Box 415  
851 06 Sundsvall

Yttrande: [REDACTED] m.fl../Brf Blåhajen  
angående: **Godkännande av stämmobeslut**  
Fastighet/Adress: Hajen 10, Albäcksgatan 32, Sundsvall

---

**Saken:**

Komplettering till sammanträdet tisdagen den 10 juni kl. 10.00

**Anledning:**

På grund av viss polymik och vissa åthävor från motpartens sida under våra förhandlingar, kunde jag inte tillräckligt koncentrera mej på väsentligheterna i mitt yttrande, tyvärr. Därför önskar jag försöka att klargöra mina ställningstaganden genom denna komplettering, tack.

**Balkongtillägen:** anser jag vara oresonligt höga. Andra Brf. som jag kontaktat har mycket lägre tillägg. Dessa minskar även för varje Brf.havare för varje år som Brf.lånet betalas av, vilket inte framgår i detta ärende.

**Avgiftshöjning med 2% för alla:** finns ingen anledning till att påföra samtliga. Denna verkar endast vara ett sätt för Förvaltningsbolaget Castor att tjäna extra på vår bekostnad.

**Balkongplattorna:** visade sej vid vår rundvandring vara av utmärkt skick, då det framkom att de ev. nya plattorna skulle placeras ovanpå/eller under de ev. nya. Då faller helt styrelsens argument att skylla på dess ineffektiva hållbarhet. Det verkar att ha varit ett ohållbart argument för att motivera medlemmarna till att anta en balkongutbyggnad.

**Vinterbonad balkongutbyggnad:** skulle ha varit ett kompletterande argument till att låta bygga ut balkongerna. Då hade en utbyggnad varit mer intressant då man kunde utnyttja balkongen till ett åretrunt bruk i motsats till nuvarande förslag.

Tack, till domaren och samtliga närvarande i nämnden.

Med vänlig hälsning

[REDACTED]



## ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

### – beslut som meddelats av Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

#### Hur man överklagar

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

#### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut 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.

#### Förenklad delgivning

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

#### Mer information

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