



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2017-06-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 7790-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2016-08-23 i ärende nr 512-16, se bilaga A

KLAGANDE

P.S.

MOTPART

Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 7, 726000-4820
Barnarpsgatan 39 F
553 33 Jönköping

Uppgivet ombud: S.H.
Samma adress

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1349763

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.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

P.S. har yrkat att hovrätten ska avslå Riksbyggen Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 7:s (föreningen) talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

P.S. har vidhållit vad han anfört i hyresnämnden och i hovrätten åberopat ett räkneexempel som visar skillnaden mellan föreningens förslag på kostnadsfördelning och en fördelning med utgångspunkt i lägenheternas andelstal.

HOVRÄTTENS SKÄL

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 att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk med anledning av en om- eller tillbyggnad. Om bostadsrättshavaren inte har 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 men förändringar av vinds- och källarförråd samt allmänna utrymmen som tvättstuga omfattas också. I praxis har bestämmelsens tillämpningsområde även ansetts omfatta ekonomiska konsekvenser med avseende på den förändring av en lägenhet som kommer av att lägenheten ovanför förses med balkong (se RH 2001:24). De ekonomiska konsekvenserna för den underliggande lägenheten var i det fallet en direkt följd av de byggnadstekniska åtgärder som beslutats. Det finns inte stöd för att utvidga begreppet förändring i bestämmelsen till att även omfatta andra ekonomiska konsekvenser för en lägenhet.

P.S. har anfört att kostnaderna för renovering och inglasning av balkonger bör fördelas med utgångspunkt i lägenheternas andelstal i stället för med utgångspunkt i den faktiska kostnaden för åtgärden, att den fördelning stämman beslutat om är

orättvis och att den påverkar marknadsvärdet på hans bostadsrätt negativt. Såvitt framgår har han dock inte något emot att åtgärderna som sådana genomförs.

P.S.s invändningar riktar sig mot den förändring av bostadsrättens värde som stämmobeslutet förväntas medföra. Den förändring han gör gällande är dock inte en direkt följd av den om- och tillbyggnad som föreningen beslutat om utan beror i stället på hur föreningen valt att fördela kostnaderna för åtgärderna mellan föreningens medlemmar. En sådan ekonomisk förändring omfattas inte av bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Hovrätten avslår därför P.S.s överklagande.

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, Gun Lombach och Lina Forzelius, referent.



HYRESNÄMNDEN I
JÖNKÖPING

PROTOKOLL
2016-08-16
BESLUT
2016-08-23

Aktbilaga 44

Ärende nr
512-16

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Isgren, ordförande och protokollförare samt ledamöterna
Ulf Andersson och Henrik Zäther

Plats för sammanträde

Jönköping, sal 7

Fastighet/Adress

D, Jönköping

Sökande

Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 7, 726000-4820, nedan kallad
Bostadsrättsföreningen
c/o Riksbyggen, Barnarpsgatan 39 F, 553 33 Jönköping
närvarande genom S.H., Riksbyggen, Barnarpsgatan 39 F, 553 33
Jönköping,

Motpart

1. O.F.

ej närvarande

2. Z.M.

ej närvarande

3. P.S.

personligen närvarande

Saken

Ingrepp i lägenhet

Ordföranden redogör för syftet med dagens sammanträde samt redogör för aktbilaga
42. Det kostateras att det inte finns hinder att avgöra ärendet trots att O.F. och Z.M.
inte inställt sig. De är delgivna handlingarna i ärendet samt kallelsen till dagens
sammanträde.

Dok.Id 28631

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2243 550 02 Jönköping	Hamngatan 15	036-156700 E-post: hyresnamndenijonkoping@dom.se www.hyresnamnden.se	036-156786	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

S.H. uppger att bostadsrättsföreningen begär att hyresnämnden ska lämna sitt godkännande till åtgärd i enlighet med 9 kap 16 § p 2 och 17 § bostadsrättslagen. De åtgärder som man vill göra framgår av ansökan, aktilaga 1, som går igenom.

P.S. uppger att han inte godkänner föreningsstämmans beslut. Anledningen till detta är fördelningen av kostnaden för balkongerna. Enligt P.S. borde kostnaden bestämmas med hänsyn till lägenheternas andelstal och inte med hänsyn till den faktiska kostnaden för åtgärderna. Han är inte i sig mot de föreslagna åtgärderna. I övrigt hänvisar han till sitt yttrande, aktilaga 26.

S.H. går igenom övriga handlingar i ärendet som bostadsrättsföreningen gett in.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

S.H. ger in sammanställning av fördelning av månadskostnaden, aktilaga 45.

Sammanträdet, som pågått kl. 09.00-09.30, förklaras avslutat och i samband därmed underrättas de närvarande att beslut i ärendet kommer att meddelas den 23 augusti 2016 kl.14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Hyresnämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 23 augusti 2016 kl.14.00)

Hyresnämnden godkänner Riksbyggens Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 7 beslut om reovering, förlängning och inglasning av balkonger som fattades på extra föreningsstämma den 24 februari 2016.

Enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen kräver ett beslut som innebär att en med bostadsrätt upplåten lägenhet kommer att förändras med anledning av om- eller tillbyggnad för att vara giltig att bostadsrättshavaren gått med på det. Om bostadsrättshavaren inte gett sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstade på föreningsstämman gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden.

Hyresnämnden ska enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen godkänna beslutet om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen höll en extra föreningsstämma den 24 februari 2016 där frågan om renovering, förlängning och inglasning av balkonger togs upp. Av föreningens 68 röstberättigade medlemmar var 39 representerade genom personlig närvaro eller genom ombud. Beslutet om ombyggnad fattades med 35 röster för och 4 röster mot. Kvalificerad majoritet erhöles således. Ytterligare 16 medlemmar lämnade sitt godkännande genom en svarsblankett som skickats ut. Under ärendets handläggning i hyresnämnden har ytterligare medlemmar lämnat sitt godkännande. Det finns dock tre bostadsrättshavare som ännu inte godkänt föreningsstämmans beslut och således det ingrepp som detta skulle innebära i deras lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har anført följande. Balkongerna är i dåligt skick och behöver åtgärdas. De föreslagna åtgärderna med balkongerna har ett stort stöd bland medlemmarna. En höjning av månadsavgiften kommer dock att bli aktuell till följd av åtgärderna. Höjningen kommer att variera mellan 360-500 kr beroende på vilka åtgärder som kommer att genomföras. Fördelningen av kostnaden utgår från den faktiska kostnaden för åtgärderna. Det finns ingen koppling mellan kostnaderna och lägenhetens storlek. I vissa fall kan en mindre lägenhet ha större kostnader än en större lägenhet. På grund av husets förutsättningar kommer åtgärderna utföras på tre olika sätt. Utmed en fasad kommer balkongerna rivas helt och nya större balkongplattor

kommer att monteras. Vid utförande nummer två är balkongerna indragna och befintliga betongplattor kommer att lagas och sedan förlängas med nya balkongplattor. Vid det tredje utförandet kan inte balkongplattorna förlängas på grund av fastighetsgränsen ligger för nära. Dessa betongplattor kommer endast att renoveras. Samtliga balkonger kommer att glasas in. Den föreslagna renoweringen har en livslängd på 50 till 60 år medan en mindre omfattande renowering skulle räcka i 10 till 15 år.

Motparterna, främst P.S., har anfört följande. Fördelningen av kostnaderna i samband med renowering och inglasning bör ske enligt de andelstal som finns till varje lägenhet. Detta leder till en rättvis fördelning och rätt prissättning av bostadsrätterna vid en framtida försäljning. Vidare kan det ifrågasättas om kalkylräntan inte är lågt satt. En räntestigning kommer oundvikligen leda till ytterligare avgiftshöjningar. Detta påverkar också försäljningsvärdet. För en liten lägenhet kan den nya månadsavgiften innebära en ökning med 22 procent. Detta är oskäligt mot bostadsrättshavaren och stämmobeslutet ska därför inte godkännas.

Hyresnämnden konstaterar att det finns ett behov av renowering av balkongerna och att en stor majoritet av innehavarna är för de planerade åtgärderna med balkongerna. De åtgärder som föreslås, reparation, förlängning och inglasning anses i de flesta fall vara en sådan förändring som är en angelägen åtgärd för en bostadsrättsförening.

Hyresnämnden gör bedömningen att så är fallet även i detta ärende. Åtgärderna kan inte heller skäligen tillgodoses på ett annat sätt. De åtgärder som föreslås verkar enligt hyresnämnden rimlig både i förhållande till kostnaden och i höjningen till avgiften som de kommer att leda till. Att fördelningen av kostnaden hänför sig till de faktiska utgifterna för åtgärderna och inte till lägenheternas andelstal, som bestäms bland annat efter storlek, gör inte att beslutet är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

Några andra omständigheter som skulle kunna innebära att stämmobeslutet och åtgärderna med balkongerna skulle vara oskäligt mot motparterna har inte kommit fram i ärendet.

Stämmobeslutet ska godkännas och Bostadsrättsföreningens ansökan ska bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga

Överklagande senast den 13 september 2016 ställs till Svea hovrätt

Som ovan

Cecilia Isgren