



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2018-12-04
Stockholm

Mål nr
ÖH 6672-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2018-06-13 i ärende nr 1102-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Sluttningen, 716456-4937
Box 332
791 27 Falun

Motpart

L.L.

SAKEN

Ingrepp i lägenhet

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1457334

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Bostadsrättsföreningen Sluttningen (föreningen) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

Föreningen har vidhållit vad den anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande. L.L. disponerar en stor del av marken runt huset. De gemensamma ytorna kan därför inte nyttjas av resterande medlemmar. Marken är inte upplåten med bostadsrätt. Det finns inget avtal som styrker att L.L. haft rätt att sätta upp ett växthus. Av beslutet från hyresnämnden framgår inte om det räcker att föreningen utfärdar riktlinjer gällande nyttjandet av marken eller om hyresnämndens tillstånd behövs.

HOVRÄTTENS SKÄL

Den fråga som hovrätten först har att ta ställning till är om föreningens beslut, att dela upp nyttjanderätten till tomtmarken mellan innehavarna av de två lägenheterna, är en sådan förändring med anledning av en om- eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen kräver, om inte bostadsrätts-havaren samtycker, att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet och hyresnämnden ger sitt godkännande.

Förutom förändringar i själva lägenheten omfattas även förändringar av gemensamma utrymmen med anledning av en om- eller tillbyggnad av bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. I vissa fall kan också ianspråktagande av områden utanför huskroppen omfattas (se RH 2011:13). Gemensamt för de fall som enligt praxis har ansetts omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde är dock att någon om- eller tillbyggnation ska utföras och att något utrymme fysiskt ska förändras (se RH 2014:13 med där gjorda hänvisningar).

I detta fall har stämman beslutat om en uppdelning av nyttjanderätten till föreningens mark. Det har inte framkommit att någon om- eller tillbyggnad ska utföras och att utrymmet fysiskt ska förändras. Enligt hovrättens mening är det således inte fråga om en sådan förändring som omfattas av 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Något godkännande från hyresnämnden behövs därför inte. Överklagandet ska därmed avslås.

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 Carin Häckter, referent.



Nämnden

T.f. hyresråd Bo Lundborg (ordförande) samt ledamöterna Göran Tägtström och Solbritt Hurtig

Protokollförare

Handläggare Linda Gustafsson

Plats för sammanträde

Falu tingsrätt

Fastighet/Adress

L 1:94, Rättvik

Sökande

Bostadsrättsföreningen Sluttningen, 716456-4937

Box 332

791 27 Falun

Närvarande genom

T.S., styrelseledamot

H.W., styrelseledamot

Motpart

L.L.

Personligen närvarande

Saken

Ingrepp i lägenhet

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras.

Det antecknas att det inte föreligger något hinder mot dagens sammanträde.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet.

YRKANDEN, INSTÄLLNING M.M.

Bostadsrättsföreningen Sluttningen yrkar att nämnden ska godkänna styrelsens beslut från föreningsstämman den 28 januari 2018 angående nyttjanderätt av tomtmarken kring S 1 så att den delas mellan innehavaren av lägenhet 1A och lägenhet 1B i enlighet ritning enligt **protokollsbilaga A**.

L.L. bestrider yrkandet.

GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.**Bostadsrättsföreningen Sluttningen**

Föreningen består av tio medlemmar. Åtta medlemmar har radhuslägenheter och två medlemmar har lägenheter i en villa. Villan består av två bostadslägenheter, nr 1A och nr 1B. En lägenhet, nr 1A, är på det nedre våningsplanet och innehas av L.L.. Lägenhet nr 1B är på det övre våningsplanet.

Framför de åtta radhuslägenheterna har bostadsrättsinnehavarna anlagt altaner. Föreningen har vid en föreningsstämma den 28 januari 2018 beslutat att nyttjanderätt till marken runt villan ska delas upp så att hälften av marken runt villan ska disponeras av bostadsrättshavaren i lägenhet nr 1A och hälften ska disponeras av bostadsrättshavaren i lägenhet nr 1B.

Inför den extra föreningsstämman gjorde representanter för styrelsen hembesök hos medlemmarna varvid dessa redogjorde för styrelsens förslag om nyttjanderätt av tomten kring villan. På en extra föreningsstämma röstade sedan åtta medlemmar för förslaget. En medlem röstade emot förslaget och en medlem lade ned sin röst.

Ursprungligen fanns endast villan i området. Därefter byggdes nya hus kring denna och en bostadsrättsförening bildades.

Utanför villan finns allmän mark med ett uterum/veranda, ett växthus samt en altan som har byggts ovanpå ett före detta garage. Allt detta nyttjas av L.L..

Lägenhet nr 1B har ingen egen markyta och L.L. har föreslagit att markytan som finns på baksidan av fastigheten, utanför L.L. köksingång, ska tilldelas lägenhet nr 1B. För att ta sig till den markytan behöver dock boende i lägenhet nr 1B gå ut genom den stora ingången på framsidan, och gå igenom det som i sådana fall skulle vara markytan tillhörande lägenhet nr 1A. Det är inte lämpligt.

Det behövs en tydlig avgränsning av ytan som tillhör respektive lägenhet. Föreningensstämmans beslut innebär att en avgränsning ska ske längs med huskanten och att boende i lägenhet nr 1A ska ha tillgång till den nya yta som då går längs med fastighetens baksida där lägenhetens köksingång finns och att innehavaren av lägenhet nr 1B får nyttja framsidan av fastigheten. Då kan man gå från den stora ingången. Det innebär att L.L. växthus måste rivas.

Det saknar relevans vad de boende i villan anser om fördelningen.

Föreningen ger in fotografier, aktbilaga 28.

L.L.

Hon flyttade in i lägenhet nr 1A för 33 år sedan. Hon har haft kontakt med de boende i lägenhet nr 1B angående nyttjandet av tomten, men det har inte funnits något intresse för en uppdelning från grannens sida. Grannen har nu sålt sin lägenhet, och den nya bostadsrättshavaren har inte ännu flyttat in. Vad den nya grannen anser är därför oklart.

Det är inte rimligt att dela upp marken kring villan på det sätt som föreningen har fattat beslut om och som bland annat innebär att hon måste riva sitt växthus. Hon har fått föreningens tillstånd att bygga ett växthus. Det fanns uterum/veranda innan hon flyttade in i lägenheten och innan bostadsrättsföreningen bildades.

Det finns en utgång mellan hennes lägenhet och uterummet. Därifrån finns det sedan en utgång till altanen.

Om föreningensstämmans beslut genomförs kommer värdet på hennes lägenhet att minska med 500 000 kr enligt mäklare som hon har varit i kontakt med.

Parterna för förlikningsdiskussioner. Nämnden har enskilda samtal med parterna.

Det konstateras att parterna inte kan nå någon uppgörelse.

Sammanträdet, som pågick mellan kl. 15.30 och 16.34 och mellan kl. 17.06 och 17.16, förklaras avslutat.

Efterkommande händelser:

Föreningen inkommer med skrivelse, aktbilaga 29.

L.L. inkommer med skrivelser, aktbilaga 31 samt 33 – 34.

Parterna har beretts möjlighet att yttra sig över skrivelserna.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 13 juni 2018 kl. 14.00).

Hyresnämnden avslår Bostadsrättsföreningen Sluttningsansökan.

Skäl

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

Tillämpningsområdet har i praxis i vissa fall ansetts omfatta även fall där gemensam mark tas i anspråk.

Ett stämmobeslut ska enligt 9 kap 17 § första stycket godkännas av hyresnämnden om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren kan hyresnämnden dock lämna sitt godkännande om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

Mot bakgrund av att det rör sig om ett totalt ianspråktagande av marken kring det hus som L.L.s lägenhet är belägen i är 9 kap 16 § första stycket punkten 2 tillämplig.

Föreningens mark är inte upplåten med bostadsrätt. Det innebär att samtliga gemensamma ytor kan nyttjas av samtliga medlemmar. Det innebär också att om en medlem vill anlägga något, till exempel en uteplats, det kräver föreningens tillstånd. Även om tillstånd ges får medlemmen som utgångspunkt finna sig i att på egen bekostnad ta bort det som anlagts om det krävs för husets underhåll. Föreningen kan ha riktlinjer för hur marken ska få användas. Den nu aktuella förändringen beror emellertid inte på att huset ska underhållas, utan en önskan från föreningens medlemmar att föreningens mark ska delas upp mellan medlemmarna.

Endast två lägenheter berörs direkt av föreningsstämmans beslut. L.L. har uttryckligen motsatt sig beslutet. Innehavarna av lägenhet nr 1B var närvarande på föreningsstämman och röstade för beslutet. Närmare om i vilken utsträckning denna medlem anser att det är lämpligt att dela upp marken har inte framkommit. Inte heller har det framkommit uppgifter om huruvida den blivande innehavaren av lägenhet nr 1B anser det vara lämpligt att dela upp marken.

Föreningsstämmans beslut medför relativt stora konsekvenser för L.L.. Det växthus som hon har haft under lång tid måste till exempel rivas.

Inget hindrar att bostadsrättshavaren med lägenhet 1B nyttjar marken runt villan. Till denna lägenhet finns dessutom en balkong.

Mot denna bakgrund kan, enligt hyresnämndens bedömning, föreningens vilja att dela upp marken runt villan mellan medlemmarna med lägenheter i villan inte anses vara en angelägen förändring. Enligt hyresnämndens bedömning kan förändringen inte heller anses vara av liten betydelse för L.L.. Föreningens ansökan ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast den 4 juli 2018.

Linda Gustafsson

Prot. uppv./

Protokollsbilaga A

