

Brf Näktergalen 27
c/o Kenneth Gralde

Stockholm den 15 juni 2018

ANG BALKONGUTBYGGNAD

Jag har av styrelsen för Brf Näktergalen ("Föreningen") blivit ombedd att kommentera handläggningen av frågorna avseende balkongutbyggnaden i Föreningen ur ett juridiskt perspektiv. Som underlag har jag haft de handlingar som skickades med kallelsen till extra stämma den 8 februari 2018, mail från medlemmen Linda Jacobsson den 4 februari 2018 samt styrelsens svar på detta mail. Därutöver har jag fått muntlig information från Kenneth Gralde vid ett möte på advokatbyrån.

En utbyggnad av befintliga balkonger är att anse som en förändring av bostadsrätten för de bostadsrättshavare vars balkonger byggs ut. Enligt praxis anses de bostadsrättslägenheter som ligger under en lägenhet som får ny balkong beröras av förändringen, även om någon fysisk förändring inte sker i den lägenheten. Samma resonemang torde gälla om en befintlig balkong byggs ut. Den bestämmelse som reglerar hur beslut fattas finns i 9 kap 16 § första stycket p 2 Bostadsrättslagen ("Brl"). Av den bestämmelsen följer att ett beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt förändras med anledning av en ombyggnad, ska den berörda bostadsrättshavaren ha gott med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen blir beslutet giltigt om det fattas på en föreningsstämma och minst 2/3 av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Beslut om ombyggnad av föreningens fastighet, som inte innebär en förändring av bostadsrätten enligt vad som angivits ovan, beslutas med enkel majoritet på stämman om inte stadgarna anger annat.

Det finns relativt många avgöranden avseende prövning av om godkännande ska lämnas till nya balkonger och en del avseende utbyggnad. Hur man drar gränsen för vilka som anses berörda går inte att utläsa generellt, utöver de två situationer som angivits ovan. Man får ta ställning till den frågan i varje enskilt fall, beroende på hur ombyggnadens ska utföras, hur huset ser ut och var de olika bostadsrätterna är belägna. Dock finns det inget stöd i praxis att man ansett att alla medlemmar i föreningen är berörda enbart utifrån att det avser en ombyggnad av föreningens fastighet.

I de fall som jag känner till och där frågan prövats rättslig har man inte förenat ett godkännande från hyresnämnden/hovrätten med några krav på kompensation till vissa berörda bostadsrättshavare. Däremot förekommer det att föreningar erbjudit vissa åtgärder och att dessa erbjudanden har vägts in i prövningen om ett godkännande kan ges för balkongbygget.

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB is a limited liability partnership registered in Sweden (Registration number 9166296658) which is part of DLA Piper, a global law firm operating through various separate and distinct legal entities.

Its registered office and principal place of business is at Kungsgatan 9, PO Box 7315, SE - 103 90 Stockholm, Sweden.

A list of offices and regulatory information can be found at www.dlapiper.com

SE switchboard
+46 8 701 78 00

Det finns möjlighet för en bostadsrättshavare att föra talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 9:16 1 st p 2 Brl. En sådan talan förs i domstol (mark- och miljödomstolen). Bestämmelsen tar i första hand sikte på ersättning för bostadsrätt som tagits i anspråk helt eller delvis, men den är tillämplig även på övriga förändringar som prövas utifrån angiven bestämmelse. Det finns inga refererade avgörande avseende tillämpningen av ersättningsbestämmelsen och jag känner inte till några avgöranden.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Blanka Kruljac Rolén'.

BLANKA KRULJAC ROLÉN
Advokat
ADVOKATFIRMA DLA PIPER SWEDEN KB
blanka.kruljac.rolen@dlapiper.com