

Aktuell fastighetsjuridik – Maj 2021

I tätbebyggt område måste man rimligen räkna med viss insyn

Enligt 9 kap. 16 § bostadsrättslagen (1991:614, BRL) måste vissa föreningsbeslut som inte alla bostadsrättshavare går med på godkännas av hyresnämnden för att bli giltiga. Det gäller bl.a. beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad, t.ex. ett balkongbygge. Det räcker att åtgärden kan komma att inverka menligt på bostadsrättshavarens rätt, t.ex. genom försämrat ljusinsläpp i lägenheten eller ökad insyn.

Enligt 9 kap. 17 § BRL ska hyresnämnden på begäran av föreningen godkänna ett stämmobeslut om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Om förändringen är av liten betydelse för bostadsrättshavaren är kraven lägre för ett godkännande. Då räcker det att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

Bedömningen av om den planerade byggnationen kan anses vara av liten betydelse ska vara objektiv, vilket medför att bostadsrättshavarens speciella förhållanden och egna bedömningar inte vägs in.¹ Hänsyn ska tas till bl.a. lägenhetens utformning och hur stor del av den reella boendeytan som kommer att påverkas av åtgärden i fråga. Att lägenhetens marknadsvärde kan komma att påverkas har inte någon självständig betydelse vid denna prövning.² Däremot kan bostadsrättshavaren väcka talan vid mark- och miljödomstolen, om lägenhetens värde påverkas eller skada uppstår med anledning av beslutet, enligt 9 kap. 18 § BRL.

I Svea hovrätts avgörande den 2021-05-24 i mål nr ÖH 597–21, aktualiserades frågan om ett balkongbygge kunde anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren.

Hyresnämnden hade i sitt beslut konstaterat att balkongerna som planerades inte innebar en oacceptabel försämring av ljusinsläppet i lägenheterna, och hänvisade till rättspraxis där det ansetts vara en förändring av liten betydelse. Bostadsrättshavarna gjorde dock även gällande att balkongbygget ledde till ökad insyn på deras terrasser. Angående terrasserna konstaterade nämnden följande.

”Många bostadshus i Stockholms innerstad ligger tätt. Under senare år har myndigheter varit frikostiga med att bevilja bygglov för balkonger. Det är naturligt att många människor vill ha balkong för umgänge, rekreation m.m. De som bor i lägenheter i tätbebyggda områden måste rimligen räkna med viss insyn. Mot bakgrund av vad som framkommit om balkongernas placering anser hyresnämnden att det inte finns

¹ Jfr RH 2003:54.

² Jfr RH 2003:10.

anledning att befara att insynen blir så omfattande att den inte ligger inom ramen för vad som rimligen bör tålas. Insynen får därför anses vara av ringa betydelse.”

Då den åtgärd föreningen önskade vidta inte skäligen kunde tillgodoses på annat sätt, godkände hyresnämnden föreningsstämmans beslut. Hovrätten delade hyresnämndens bedömning.

Ett liknande resonemang anfördes i ett nyligen avgjort bygglovsmål avseende uppförande av balkonger. De klagande menade att balkongerna bl.a. skulle medföra direkt insyn i deras lägenheter. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att balkonger är ett vanligt inslag i stadsbilden och att man som bostadsrättsinnehavare därför kan ha att räkna med att balkonger uppförs nära ens lägenhet. Mot bakgrund av områdets karaktär och vad man har anledning att förvänta sig i centrala Stockholm, fann domstolen att olägenheten som nyttjandet av balkongerna kunde anses utgöra, inte var betydande i sådan mening att bygglov inte kunde beviljas.³

En bostadsrättshavare i ett tätbebyggt område har således närmast att räkna med viss insyn, och därmed svårt att motsätta sig ett beslut om balkongbygge. En annan sak är att en bostadsrättshavare kan väcka talan om ersättning vid mark- och miljödomstolen om bostadsrättsföreningens beslut skulle medföra en värdeminskning av bostadsrätten.

/ **Felicia Hafner**, Associate Hedins Juristbyrå

³ Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2021-05-20 i mål nr P 4889–20.