



Bostadsrättshavares utredningsansvar vid ansökan om ingrepp i bostadsrättslägenhet

Svea hovrätt har i en dom (2017-10-06, i mål T 107-17) använt en ny prövningsnorm för bedömningen av om när en styrelse för en bostadsrättsförening kan vägra ge tillstånd till ingrepp i en bostadsrättslägenhet. Högsta domstolen har inte funnit anledning att ta upp fallet.

Enligt 7 kap. 7 § st 1 och 2 bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare inte utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion utan styrelsens tillstånd och styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en sådan åtgärd om den inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Det aktuella rättsfallet rörde två innehavare av en bostadsrätt som ansökt om tillstånd att få utföra ingrepp i bostadsrättslägenheten i form av dels en vidgning av en befintlig öppning mellan vardagsrum och matrum, dels upptagande av en ny dörröppning och igensättning av en vägg mellan sovrum och kök. Den risk för skada eller olägenhet som var föremål för prövning var dels ras- och sättningsskador, dels sprickbildningsskador. Bostadsrättshavarna gav i sin ansökan in ett konstruktörsutlåtande (avs. vidgning av dörröppning), konstruktionsritning med arbetsordning (avs. öppning mellan vardagsrum och kök) samt ritningar med angivande av var åtgärder skulle vidtas.

Den principiella frågan i målet i hovrätten var om föreningen hade rätt att vägra ge tillstånd om det saknas ett tillräckligt underlag för att bedöma riskerna för skador och olägenheter och om detta i sig är en påtaglig skada och olägenhet för föreningen.

I tingsrätten fick bostadsrättshavarna tillstånd att utföra åtgärderna. Tingsrätten fann att föreningen inte hade gjort klart mer sannolikt att det till följd av de begärda åtgärderna förelåg risk för sådana skador som är till

påtaglig skada eller olägenhet för föreningen än att så inte var fallet varför tillstånd inte fick vägras. Beträffande föreningens invändning om brister i bostadsrättshavarens utredning fann tingsrätten att föreningen, som har bevisbördan, inte lagt fram utredning som i tillräcklig mån styrkt att åtgärderna var till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Att föreningen självt har utfört utredning för att styrka brister i bostadsrättshavarens utredning kunde enligt tingsrätten inte i sig vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Föreningen överklagade tingsrättens dom.

Hovrätten instämde i tingsrättens bedömning att föreningen har bevisbördan för att en åtgärd innebär en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen samt att beviskravet i nu aktuellt fall borde formuleras så att föreningen måste göra det klart mera sannolikt att ras-, sättning- eller sprickbildningsskador som är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen riskerar att uppstå som en följd av de begärda åtgärderna, än att så inte är fallet.

Hovrätten gick dock vidare och anförde att en förutsättning för att det ska bli aktuellt att pröva om en viss åtgärd riskerar att leda till skada är emellertid att det finns ett underlag som gör det möjligt att göra en sådan bedömning. Hovrätten ansåg därmed att man hade att ta ställning till om det är bostadsrättshavaren eller föreningen som ska lägga fram teknisk utredning i fråga om de begärda åtgärderna och, för det fall det ankommer på bostadsrättshavaren att lägga fram sådan utredning, om föreningen kan ställa vissa kvalitativa krav på utredningen innan den tar ställning till om tillstånd ska ges eller inte. Hovrätten noterade att dessa frågor inte har behandlats i motiven till den aktuella lagbestämmelsen eller i tidigare praxis.

Hovrätten konstaterade att ingrepp i en bärande konstruktion kan vara tekniskt komplicerat och

att stora ekonomiska värden står på spel. Hovrätten bedömde att det inte framstår som rimligt att en bostadsrättsförening ska tvingas utföra kostsamma utredningar i en enskild medlems intresse för att kunna ta ställning till en tillståndsansökan. Hovrätten ansåg därför att det måste ankomma på bostadsrättshavaren att lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprovning av styrelsen. Vidare ansåg hovrätten det rimligt att styrelsen kan ställa krav på att utredningen är sådan att bostadsrättsföreningen har möjlighet att kontrollera att konstruktionsritningar och annat material håller en godtagbar kvalitet samt att åtgärderna kan genomföras utan risk för skador på fastigheten eller andra olägenheter. Detta ansåg hovrätten gäller särskilt eftersom det kan antas att bostadsrättsföreningens möjligheter att begära skadestånd av bostadsrättshavaren för det fall ett ingrepp medför skador på fastigheten begränsas om den gett tillstånd till ingreppet och då dessutom en enskild styrelseledamot kan åläggas ett skadeståndsansvar om denne uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar bostadsrättsföreningen.

Hovrätten prövade därefter bostadsrättshavarnas utredning och fann att föreningen visat att den utredning som bostadsrättshavarnas fogat till sin tillståndsansökan inte var tillräckligt robust för att föreningen skulle kunna ta ställning till eventuella risker med de ingrepp i fastigheten som bostadsrättshavarna ville göra. Hovrätten uttalade att bristerna gällde framför allt det förhållandet att det inte genomförts några nya kontroller i fastigheten och beräkningar avseende fastighetens bärförmåga. Det saknades också uppgifter om vilka beräkningar som legat till grund för de föreslagna åtgärderna. Hovrätten fann att bristerna innebar en påtaglig olägenhet liksom en påtaglig risk för skada för föreningen. Föreningen hade därför haft rätt att avslå bostadsrättshavarnas ansökan om tillstånd varför tingsrättens dom ändrades och bostadsrättshavarnas käromål ogillades. Bostadsrättshavarna överklagade till Högsta domstolen som inte meddelade prövningstillstånd varför hovrättens dom stod fast.

Rättsfallet är intressant då det innebär en ny prövningsnorm för frågan om skyldighet att medge tillstånd till ingrepp i bostadsrättslägenhet. Hovrätten utmönstrar en skyldighet för bostadsrättshavaren att till sin ansökan bilägga en tillräckligt robust utredning för att föreningen ska kunna ta ställning till den begärda åtgärden. Den sedan tidigare fastlagda bevisbördan för föreningen att – därefter - göra det klart mera sannolikt att åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen

kvarstår alltså. Föreningen måste alltså visa att bostadsrättshavarens utredning inte är tillräcklig.

Det kan noteras att hovrätten i domskälen inte tydligt utvecklar på vilket sätt brister i bostadsrättshavarens utredning innebär en påtaglig olägenhet liksom en påtaglig risk för skada för föreningen. Det kan antas att bedömningen tar sin grund i vad hovrätten anför avseende att åtgärder som kommer ifråga är tekniskt komplicerade, att stora ekonomiska värden står på spel, att det inte är rimligt att föreningen ska utreda åt en enskild medlem samt en förenings begränsade möjligheter till skadestånd av bostadsrättshavaren för det fall ett ingrepp medför skador på fastigheten och styrelseledamots skadeståndsansvar, men detta framgår inte tydligt.

En intressant iakttagelse är att trots att hovrätten uppger att det saknas tydliga uttalanden i förarbetena och att det saknas praxis i de aktuella frågeställningarna så meddelade inte Högsta domstolen prövningstillstånd. Som vanligt går det inte att dra några långtgående slutsatser av ett nekat prövningstillstånd, men domen kommer sannolikt att få betydelse för den praktiska verksamheten och torde ge större utrymme för styrelser i bostadsrättsföreningar att vägra tillstånd när inte tillräcklig utredning presenterats av bostadsrättshavaren. Vilka krav som kan ställas på utredningen måste avgöras från fall till fall.

Niklas Lidquist
Advokat/partner
niklas.lidquist@steinmann.se
08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN