



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2022-02-14
BESLUT
Samma dag

Ärenden nr
1642-21
2421-21
Rotel 7

Nämnden

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande
Carl-Johan Kastengren och Henry Nilsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Isamar Yacoub

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Urvädersklippan Större 21, Urvädersgränd 6, Stockholm

Sökande

Brf Kaptan Simon Urväder i Stockholm, 769604-3160
Urvädersgränd 6 B
116 46 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Adam Mokos
Hallqvist & Jansson Bostadsjuristerna AB
Holländargatan 22
113 59 Stockholm

Biträds av: Ulf Gabrielsson, ordförande

Motpart

1. MAJ Yvonne Törnlinde, 19550218-8922
Urvädersgränd 6 B Lgh 1401
116 46 Stockholm
Närvarande personligen

Biträds av: Stig Henriksson

2. EMMA Margareta Svedell, 19740518-0089
Urvädersgränd 6 B Lgh 1402
116 46 Stockholm
Närvarande personligen

3. Mattias Svedell, 19731218-1477
Beckbrännarbacken 3 1tr
116 35 Stockholm
Närvarande personligen

Besöksadress
Sicklastråket 1, Nacka
Telefon
08-561 665 00

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:30

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

E-post
hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Saken
Ingrepp i lägenhet

Maj Törn Lind ger in fullmakt för Stig Henriksson att i ärendet företräda henne, aktbil. 45.

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 1642–21 och 2421–21 gemensamt vid sammanträdet. Ett för ärendena gemensamt protokoll upprättas och dagbokförs i det förstnämnda av dessa två ärenden.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Bostadsrättsföreningen Kapten Simon Urväder i Stockholm (bostadsrättsföreningen) har inkommit med en ansökan till hyresnämnden den 4 februari 2021 att godkänna rivning av balkongkonstruktion på bostadsrättsföreningens byggnads sluttande yttertak, på Urvädergränd 6 b, lägenhet 1401 och 1402. Föreningen har hänvisat till ett stämmobeslut den 26 november 2020. Bostadsrättshavarna har begärt vissa åtgärdanden samt ekonomisk kompensation.

Ordföranden redogör för ramen för hyresnämndens prövning i denna ärendetyp och upplyser om att nämnden enbart kan besluta om att godkänna eller inte godkänna ett stämmobeslut om ombyggnad eller tillbyggnad och som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras. Talan avseende fastställelse förs vid allmän domstol liksom talan om ersättning m.m.

Hyresnämnden förordnar om paus.

Adam Mokos: Bostadsrättsföreningen, såsom den slutligen bestämmer sin talan, menar att balkongerna inte utgör en del av lägenheterna vilket framgår av upplåtelseavtalet. Det innebär att de ingrepp för vilka föreningen ansökt om

godkännande inte kräver hyresnämndens godkännande. Bostadsrättsföreningen begär att hyresnämnden istället avvisar ärendet.

Ordföranden klargör att om bostadsrättsföreningen anser att det är fråga om åtgärder som inte innebär ingrepp i bostadsrätt, så faller prövningen utanför hyresnämndens behörighet. Hyresnämnden har emellertid möjlighet att inom ramen för medling ta upp sådana frågor, men kan alltså inte fatta något beslut vad gäller sådana frågor. Medling förutsätter att båda parter är villiga att medverka till en förlikningsslösning.

Förlikningsdiskussioner förs, även i samtal enskilt med sökanden respektive motparterna.

Föreningen lägger fram följande medlingsbud, som gäller fram till midnatt i dag.

1. Den takterrass som en annan bostadsrättshavare har samt de terrasser som motparterna erbjuds bygga ska behandlas lika i formellt hänseende.
2. Efter ett uppförande av terrass ska respektive motpart betala avgift för föreningens framtida underhåll av terrassen, för närvarande 2 940 kr per år.
3. Motparterna får del av de arkitekturritningar avseende terrasserna, vilka finns. Bygglov för de aktuella terrasserna finns, vilket gäller till i juni.
4. Respektive medlem har att ombesörja den konstruktionsritning och det starttillstånd som krävs för byggnation, jämte ev. senare bygglov.
5. Föreningen åtar sig medlingsvis att, vid överenskommelse, inom en månad återbetala de belopp om för Maj Törnlinde 21 783 kr resp. för Emma och Mattias Svedell 23 541 kr, som dessa menat att de betalat extra i upplåtelseavgift för resp. lägenhet.
6. Föreningen är beredd att godkänna en sedvanlig ansökan om byggnation av terrass under förutsättning att ansökan innehåller en hållbar plan avseende utförande och utförare.
7. Föreningen åtar sig medlingsvis att, vid överenskommelse, i samband med att, efter erforderliga tillstånd, arbeten påbörjas avseende uppförande av respektive terrass, betala ersättning till Maj Törnlinde med 35 000 kr

respektive till Emma och Mattias Svedell med 35 000 kr. Denna ersättning motsvarar en uppskattad kostnad för utbyte av aktuellt fönsterparti.

8. Föreningen utför och bekostar borttagande av de aktuella konstruktionerna vid de två lägenheterna.

Föreningen påtalar att den avser att omgående beställa borttagandet av de nuvarande konstruktionerna och att detta kommer att ske utifrån samt att föreningen förutsätter medlemmarnas fulla medverkan.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.20 till 11.05 med paus 9.40 till 9.45, förklaras avslutat och hyresnämnden avkunnar i parternas närvaro följande

BESLUT

Ansökningarna avvisas.

Skäl

Eftersom nämnden inte med stöd i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder eller annars kan pröva begäran, ska ansökningarna avvisas.

Hur man överklagar, se bilaga

(Svea hovrätt senast den 7 mars 2022)

Isamar Yacoub

Protokollet justerat 2022-02-18/ER



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>