

Balkonger – nybyggnad

Allmänt

Detta faktablad gäller nyuppförande av balkonger. För inglasning eller utbyggnad av befintliga balkonger gäller andra regler.

Flera olika beslut måste fattas i föreningen och många gånger krävs även hyresnämndens godkännande innan balkonger kan byggas. Nedan återfinns en kortfattad översikt.

Beslutsprocess

Byggnationen av balkong ses som en ändring av lägenheten. Vidare anses intilliggande lägenheter berörda om de till exempel får minskat ljusinsläpp eller ökad insyn. Samtliga bostadsrättshavare till berörda lägenheter måste samtycka till åtgärden eller, om så inte är fallet, krävs beslut på föreningsstämma med 2/3-dels majoritet av de röstande. I sistnämnda fall krävs även hyresnämndens godkännande. Motparter till föreningen i hyresnämnden är innehavare till berörda lägenheter vilka inte röstat för beslutet eller på annat sätt samtyckt till beslutet. Samtycke kan lämnas innan eller efter stämman. Föreningen får inte börja med byggnationen innan hyresnämndens godkännande har erhållits. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten. Överklagas beslutet måste föreningen vänta med byggnationen tills hovrätten avgjort ärendet. Berörd medlem som motsatt sig beslutet kan ha rätt till ersättning om byggnationen minskar värdet på dennes lägenhet. Ersättningstvister prövas av mark- och miljödomstolen. Om samtliga berörda samtycker till ändringen krävs trots det stämmobeslut på grund av fasadändringen som balkongerna innebär. Beslutet fattas då med enkel majoritet. För byggnation av balkong krävs bygglov.

Finansiering m.m.

Balkongen bör byggas i föreningens regi. Balkongen kommer då att höra till huset. Byggs balkongen istället av medlemmen blir den formellt inte fastighetstillbehör vilket komplicerar frågor om äganderättsövergång och underhållsansvar. Är medlemmen beställare bör denne genom avtal överlåta balkongen till föreningen. Underhållsansvaret bör sedan regleras i stadgarna på sedvanligt sätt för balkonger, det vill säga att medlemmen ansvarar för insidan och föreningen bär ansvaret i övrigt.

Balkongerna ska bekostas av respektive bostadsrättshavare som får balkong. Enklast är om de som får balkong betalar investeringskostnaden direkt till föreningen, men det kan endast ske frivilligt. Går inte samtliga som får balkong med på det får investeringskostnaden istället tas över månadsavgiften för de som får balkong. Vidare måste månadsavgiften justeras så att den täcker kommande underhållsbehov av balkongen. Beräknas årsavgiften på andelstal ändras andelstalen för lägenheterna som får balkong. Beslut om ändring av andelstal fattas på föreningsstämma. Beräknas årsavgiften på annat sätt till exempel genom insats, kan stadgarna granskas för att se

vilka möjligheter som finns för att ändra årsavgiften, eventuellt kan en stadgeändring krävas. Normalt är det att föredra att införa andelstal.

Sammanfattning

Uppförande av balkonger kräver beslut om såväl byggnationen som finansieringen. Samtliga lägenhetsinnehavare som berörs – det vill säga även intilliggande bostadsrättshavare – måste som huvudregel samtycka till balkongbyggnationen. Gör de inte det kan beslutet fattas på föreningsstämma med 2/3-dels majoritet av de röstande och då krävs även hyresnämndens godkännande. Bygglov krävs. Byggnationen bör ske i föreningens regi men byggkostnaden ska bäras av respektive bostadsrättshavare som får balkong liksom kostnader för kommande underhåll.