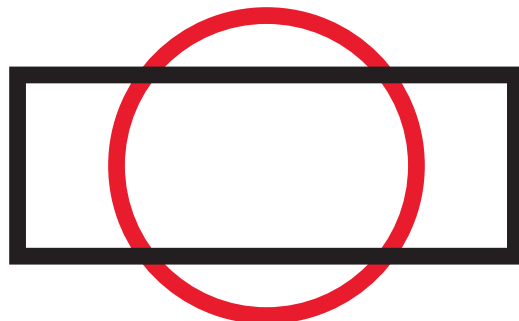


Förstudie

Förutsättningar för balkongbyggnation

2018-05-24



Brf Rektangeln 22

Inledning

Det här är en genomgång om vad som har hänt i ärendet som det fattades beslut om på stämman 18 maj 2017 rörande förutsättningarna för nybyggnation av balkonger mot innergård.

Stämmobeslut

Vid föreningens ordinarie årsstämma (170518) beslutades rörande en motion (nr 3) angående "Balkonger mot innergården" Stämman beslutade enligt följande:

"stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda de tekniska, ekonomiska och övriga förutsättningar som krävs för projektets genomförande, inklusive frågan om bygglov samt hur många medlemmar som skulle vara intresserade av att delta i finansieringen."

Vidtagna åtgärder

Styrelsen startade arbetet under juni månad med en inledande sondering samt ansvarsfördelning.

Styrelsen fortsatte under inledningen av hösten med att göra en förfrågan till de bostadsrättsinnehavare som skulle kunna komma ifråga för en ny balkong/altan om deras intresse. Det visade sig då att 33 medlemmar var preliminärt intresserade för sammanlagt 43 balkonger och altaner.¹

Alla lägenheter i fastigheten har en balkong eller altan så ansökan rör en möjlig andra balkong. Några medlemmar har anmält intresse att få bygga ytterligare två balkonger/altaner.

Styrelsen fattade beslut 7 november 2017 att en del av ett uppdrag att utreda de tekniska, ekonomiska och övriga förutsättningar för nya balkonger behövde innebära att arkitekt och byggare kontaktades för ritningar, konstruktionsbedömningar samt en preliminär bedömning av vilka ansökningar som skulle kunna beviljas. Ett sådant arbete skulle sedan ligga till grund för bygglovsansökningarnas utformning.

Företrädare för bostadsrättsföreningen anordnade ett informationsmöte för aktuella och intresserade bostadsrättsinnehavare. Det skedde den 4 december 2017. Där informerades om det tekniska och byggnadsmässiga läget samt det vi då visste runt de juridiska och skattemässiga bedömningarna. Under det mötet presenterades även hur ett tilläggsupplåtelseavtal skulle kunna se ut.

Juridisk information:

Vid styrelsemötet 7 december 2017 gjorde en medlem i föreningen, jurist Bodil Stein, en genomgång för styrelsen rörande de juridiska och skattemässiga frågorna kopplade till en eventuell tillbyggnad.

Byggande av balkonger och upptagande av ny dörr till balkongerna torde anses vara en väsentlig förändring av föreningens hus som kräver beslut på en föreningsstämma enligt 9 kap 15 § Bostadsrättslagen, (BRL), med mer än hälften av de avgivna rösterna på stämman. I denna paragraf står att beslut som innebär väsentliga förändringar av

¹ Balkonger är konstruktioner som sticker ut utanför befintlig fasad och konstruktion. Altaner gör det inte.

föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna, vilket inte är fallet för BRF Rektangeln 22.

Det innebär att föreningen behöver hålla en extrastämma innan ett balkongbygge kan genomföras. Bygglövsansökan avseende nya altaner och fönsterdörrar skickades in i slutet av april 2018 och en extrastämma kan lämpligen hållas när besked om bygglov lämnats.

Om samtliga bostadsrättshavare som berörs av ovanstående beslut går med på beslutet blir beslutet giltigt. Om berörda bostadsrättshavare inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet, (enligt 9 kap 16 § första stycket 2 BRL), under förutsättning att det även godkänns av Hyresnämnden i efterhand.

Det innebär att om någon enskild berörd bostadsrättshavare motsätter sig åtgärderna krävs en separat omröstning i denna fråga på stämman. Godkänns beslutet ändå med två tredjedelars majoritet på stämman ska ansökan om godkännande av detta beslut lämnas till Hyresnämnden för handläggning.

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 BRL ska på begäran av föreningen godkännas av Hyresnämnden om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får Hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor, (9 kap 17 § första stycket BRL).

Sammanfattningsvis, för att balkongbygget ska kunna förverkligas rent juridisk sett, krävs alltså att en stämma fattar beslut om förändringen av föreningens hus med mer än hälften av de avgivna rösterna på stämman och att samtliga berörda bostadsrättshavare ger sitt samtycke till förändringen, eller, om någon berörd bostadsrättshavare motsätter sig åtgärderna, ska ytterligare en separat omröstning ske som ska utfalla med två tredjedelars majoritet samt därutöver krävs Hyresnämndens godkännande.

Skatterättsligt läge:

Skatteverket meddelade i ett ställningstagande 2017-02-16 att de ansåg att tilläggsupplåtelse av garageplats respektive vindsutrymme till en redan befintlig bostadsrättsinnehavare skulle innebära en väsentlig förändring av villkoren för upplåtelse av bostadsrätt på så sätt att bostadsrätten skulle anses avyttrad och medföra kapitalvinstbeskattning. Skatterättsnämnden lämnade dock under året förhandsbesked om att kapitalvinstbeskattning inte skulle ske i dessa två fall. Bägge fallen överklagades och Högsta Förvaltningsdomstolen har i maj 2018 avgjort fallen.

I det ena fallet, (garaget), ansåg Högsta Förvaltningsdomstolen att kapitalvinstbeskattning inte skulle ske, bl.a. på grund av upplåtelseavtalets utformning. I det andra fallet, (vindsutrymmet), ansåg Högsta Förvaltningsdomstolen att Skatterättsnämndens förhandsbesked aldrig skulle ha lämnats i detta fall då beskrivningen av omständigheterna i ansökan om förhandsbesked var bristfälliga. Därmed undanröjdes detta förhandsbesked.

Skatteverket skriver följande på sin hemsida: Områden: Inkomstskatt (Kapital) Dnr: 202 461377-17/111

Ställningstagandet den 16 februari 2017 om förändring av villkoren för upplåtelse av bostadsrätt, dnr 131 64027-17/111, upphör att gälla.

Skatteverket har i ställningstagandet anfört att en väsentlig förändring av villkoren för upplåtelsen av bostadsrätt innebär att den anses avyttrad och medför därmed en kapitalvinstbeskattning

Skatterättsnämnden har i två förhandsbesked den 3 oktober 2017 (dnr 6-17/D och 46-17/D) bedömt att sammanläggning av två bostadsrätter eller annan formförändring av innehavet, inte kan anses som en avyttring. Skatterättsnämnden har alltså inte instämt i Skatteverkets uppfattning enligt ställningstagandet.

Skatteverket upphäver därför ställningstagandet och anser numera att en förändring av villkoren för upplåtelse av bostadsrätt inte medför någon kapitalvinstbeskattning.

Sammanfattning, juridiska förutsättningar för balkongbygge:

Förutom korrekt fattade beslut på en stämma, samt ev. i förekommande fall ett godkännande av Hyresnämnden, är det av största vikt att upplåtelseavtalets utformning är juridiskt korrekt samt inte står i strid med slutsatsen i den dom som lämnats i Högsta Förvaltningsdomstolen (garagefallet). Föreningen kan dock inte lämna någon garanti för att framtida ställningstaganden från Skatteverkets sida inte skulle kunna förändra nuvarande skatterättsliga situation avseende tilläggsupplåtelser.

Bygglovsansökan

Bostadsrättsföreningen anlidade arkitekten Ann-Kristin Israelsson, (SAR/MSA), och byggare Fästeb Bygg AB för att göra det inledande arbetet för att kunna lämna in bygglovsansökan. Kompletta ritningar med bildmontage av arkitekt och konstruktionsbedömningar har gjorts av byggare. Med det som underlag gjordes ansökan om bygglov, anmälan av kontrollansvarig, kontrollplan, situationsplan samt plan- och fasadritning.

Utifrån den genomgång som arkitekt, byggfirma och företrädare för bostadsrättsföreningen gjorde ansöktes det om två **bygglov**. Detta skedde 27 april 2018. En bygglovsansökan avser alla balkonger/altaner som vetter mot gatorna Ringvägen, Götgatan, Dalslandsgatan och Älvsborgsparken/Älvsborgsgatans undre del. Den andra bygglovsansökan avser balkonger och altaner som vetter mot innergården. (Diariern: 2018-06626 samt 2018-06643). Ingen handläggare är ännu utsedd av Stockholm stad.

Delar av bygglovsansökan rör komplettering av befintligt bygglov från 1983, där de förslag till nya balkonger/altaner syftar på liknande balkonger som de som finns sedan 1983. Bygglovsansökan rörande balkonger på loftgångstak är konstruerad så att ett räcke måste byggas över hela raden på loftgångstak, även om alla i den raden inte väljer att bygga balkong.

Ekonomiska bedömningar:

Med stöd av stämmobeslut har styrelsen tolkat att, i att undersöka förutsättningarna för byggnation av balkonger, ingår att göra det underlag som krävs för att ansöka om bygglov samt insända en sådan. Det arbetet har slutförts.

Alla kostnader efter denna förstudie och som rör balkong-/altanbyggnation ska belasta de boende som väljer att anskaffa balkong eller altan och inte föreningen i sin helhet. Om projektet går vidare krävs det av legala skäl att föreningen är byggherre, men innan

projektet kan påbörjas ska avtal utarbetas mellan de medlemmar som berörs och föreningen. Avtalen ska bland annat reglera de berörda medlemmarnas ekonomiska ansvar för finansiering av projektet. Föreningen upphandlar i så fall entreprenör för arbetet. Föreningen ska inte finansiera kostnaden för byggnationen.

Efter en eventuell byggnation av balkonger och altaner kommer det dock att åligga föreningen att underhålla även dem eftersom fasaden är föreningens ansvar. Det innebär ett ökat underhållsbehov vilket medför att föreningen har rätt att ta ut ökad avgift av balkongbyggande medlemmar. Den avgiftsökningen kan maximalt utgöra två procent av ett prisbasbelopp per år (cirka 900 kronor per år, beräknat utifrån pbb 2018). Altan på tak kommer att få högre avgift än de som har balkong/altan på loftgång. Teoretiskt sett kan även hyresgäster få balkong/altan som i så fall debiteras med höjd hyra.

En mycket preliminär bedömning av byggkostnaden är att byggnation av balkong/altan på loftgång med dörr, räcke och sidoräcken kostar minst 100 000 kronor. Balkonger/altaner längst ner lär ha en högre kostnad. Balkonger och altaner på tak inklusive allt plåtarbete kostar minst 250 000 kronor per balkong. Detta är mycket preliminära kostnadsberäkningar som kan förändras väsentligt.

Om projektet går vidare

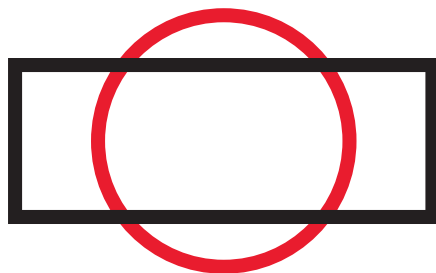
Inga beslut är fattade rörande att gå vidare med projektet efter förstudie och inlämnande av bygglovsansökningar. Inga besked har getts rörande bygglov. Därmed har inte föreningen, i något avseende, låst sig vid att gå vidare med projektet. Detta är helt i enlighet med stämmans beslut 2017.

Styrelsen avvaktar nu beslut rörande bygglovsansökan. Alla kompletteringar som handläggare på Stockholms Stad eventuell efterfrågan kommer att insändas, men inga fler åtgärder vidtas härmed rörande balkongbyggnation. Styrelsen har inte fått något förhandsbesked om hur lång handläggningen kan tänkas bli från Stockholm stads sida.

Efter att besked om bygglov har kommit kommer styrelsen att göra en bedömning av projektets värde för medlemmarna. Inga beslut kommer att fattas att gå vidare med projektet utan att en extra stämma har kallats till och avhållits.

24 maj 2018

Styrelsen för Brf Rektangeln 22



Brf Rektangeln 22