



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020103

**BESLUT**  
2017-10-09  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 10691-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-11-14 i ärende nr 1830-16, 1831-16, 1832-16, 1833-16, 1834-16, 1835-16, 1840-16, 1841-16, 1844-16, 1846-16, 1847-16, 1850-16, 1852-16, 1854-16, 1855-16 och 1859-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Börge Hallberg
2. Peter Sjöström
3. Neusa Sjöström
4. Unni Lantz
5. Roland Gustafsson
6. Jackleen Allaga
7. Göran Andersson
8. Ritva Andersson
9. Ulf Plöjning
10. Jan-Erik Hellmark
11. Kerstin Hellmark
12. Johan Rönnqvist
13. Åsa Sjöstedt
14. Michaela Nilsson
15. Arne Nilsson
16. Christina Striessing

Adress för 1-16: Götgatan 18  
172 30 Sundbyberg

Dok.Id 1367856

#### Postadress

Box 2290  
103 17 Stockholm

#### Besöksadress

Birger Jarls Torg 16

#### Telefon

08-561 670 00  
08-561 675 00

E-post: svea.avd2@dom.se  
www.svea.se

#### Telefax

08-561 675 09

#### Expeditionstid

måndag – fredag  
09:00–15:00



Ombud för 1-6 och 9-13 samt uppgivet ombud för 7-8 och 14-16:  
Jur.kand. Jonas Fink Öhlmer  
Hyresgästföreningen  
Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

**Motpart**

Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, 556050-2683  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg

Ombud: Björn Forsman  
Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg

**SAKEN**

Godkännande av förbättringsarbeten

---

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten avvisar Göran Anderssons, Ritva Anderssons, Michaela Nilssons, Arne Nilssons och Christina Striessings överklaganden.
  2. Hovrätten avvisar begäran om syn.
  3. Hovrätten avslår överklagandet.
- 



**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Börge Hallberg och hans medparter (hyresgästerna) har yrkat att hovrätten ska avslå Fastighetsaktiebolaget Förvaltarens (hyresvärden) ansökan om godkännande av förbättringsarbeten.

**HOVRÄTTENS SKÄL****Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Hyresgästerna har i hovrätten åberopat fotografier av provningslägenheterna och syn av desamma.

Hyresgästerna har anfört i huvudsak följande. Genom hyresvillkoret om valfritt lägenhetsunderhåll åligger det hyresgästerna en förpliktelse att sköta inre underhåll samt inom ramen för detta höja standarden utan att detta påverkar hyran. Denna uppgörelse har gynnat hyresvärden genom lägre underhålls-, reparations- och förbättringskostnader. Det är inte skäligen att hyresgästens nyttjande av lägenheten inskränks genom att hyresvärden tillåts utföra underhåll eller standardhöjande åtgärder som åligger hyresgästen att utföra. Eftersom hyresvärden till följd av hyresvillkoret inte kan tillgodogöra sig högre hyra saknar hyresvärden ekonomiska incitament och beaktansvärda skäl för att utföra åtgärderna. De tillstånd som lämnats hyresvärden i hyresnämnden är i strid med gällande hyresvillkor.

**Hovrättens bedömning***Avvisning av överklagande*

Jonas Fink Öhlmer har förelagts att ge in fullmakter i original vid äventyr av att överklagandena kan komma att avvisas. Jonas Fink Öhlmer har inte följt föreläggandet såvitt avser Göran Andersson, Ritva Andersson, Michaela Nilsson, Arne Nilsson och Christina Striessing. Deras överklaganden ska därför avvisas.



*Godkännande av förbättringsarbeten*

Av 12 kap. 18 f § första stycket jordabalken framgår att hyresvärdens ansökan om tillstånd till en sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 12 kap. 18 d § första stycket, ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska, enligt andra stycket, hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det s.k. objektiva hyresgästintresset). Endast undantagsvis kan en enskild hyresgästs intresse beaktas.

Hovrätten delar den bedömning som hyresnämnden gjort i fråga om att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få utföra åtgärderna. Vad hyresgästerna anfört i hovrätten ger inte skäl till någon annan bedömning.

Hovrätten finner att utredning ger stöd för att i vart fall köksinredningen i några lägenheter är i sådant skick att det utgör ett objektiva hyresgästsintresse att få behålla inredningen. Detta intresse ska vägas mot hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärderna.

När det gäller åtgärder som ska vidtas i samband med ett stambyte anses utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd vara begränsat (se Svea hovrätts beslut den 20 april 2016 i mål nr ÖH 1730-15). Det ankommer på hyresvärden i egenskap av fastighetsägare att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras.

Hyresgästerna har anfört att det skulle strida mot hyresvillkoret om valfritt lägenhetsunderhåll att tillåta åtgärderna. Av utredning i målet framkommer att hyresgästerna genomfört underhåll genom bl.a. målning, tapetsering och byte av golv. Det framgår även att vissa hyresgäster utfört åtgärder såsom bl.a. byte av köksluckor, diskbänk och vitvaror, byte av kakel, byte av badrumsskåp samt installerat nytt kök.



Ett särskilt skäl för att inte tillåta hyresvärden att genomföra begärd åtgärd och som hänför sig till den enskilde hyresgästen kan vara att hyresgästen efter tillstånd av hyresvärden nyligen har satt in och bekostat fast inredning, som kommer att förstöras, om den av hyresvärden begärda åtgärden utförs (prop. 1996/97:30 s. 75). Av utredningen framgår inte vad hyresvillkoret om valfritt lägenhetsunderhåll omfattar. I den mån hyresgästerna har vidtagit underhållsåtgärder som hyresvärden nu kommer att genomföra, är det hovrättens bedömning att hyresgästerna inte försätts i en sämre situation.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att de av hyresvärden begärda åtgärderna inte är oskäligen mot hyresgästerna. Överklagandena ska därför avslås.

#### *Syn*

Hyresgästerna har åberopat syn av prövningslägenheterna. Hyresgästerna har inte angett vad som ska styrkas med synen. Vid en syn kan i och för sig skicket i lägenheterna observeras och alternativa metoder påvisas. Med den bedömning som hovrätten ovan har gjort, skulle en syn emellertid inte leda till något annat resultat. Bevisningen är därför utan betydelse i målet och den ska därför avvisas.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Gun Lombach, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johan Holmquist.



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-10-31  
**BESLUT**  
2016-11-14

Aktbilaga 11 i ärende 1830-16

Ärende nr	Rotei 8
1830-16	
1831-16, 1832-16, 1833-16, 1834-16, 1835-16, 1836-16, 1840-16, 1841-16, 1842-16, 1843-16, 1844-16, 1846-16, 1847-16, 1848-16, 1850-16, 1851-16, 1852-16, 1854-16, 1855-16, 1856-16, 1857-16, 1858-16, 1859-16, 1863-16, 1864-16, 1865-16	

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande  
Herje Larsson och Anders Loosme, övriga ledamöter

### Protokollförare

Jeanette Liivlaid

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Östern 5, Götgatan 14-18, Sundbyberg

### Sökande

Fastighets AB Förvaltaren  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg  
Närvarande genom ombud

Ombud: Björn Forsman

Adress som bolaget

Biträdd av: Olof Ljungström, projektledare

**SVEA HOVRÄTT**

Avd. 2

Bilaga A " OH10691-16  
till beslut

### Motparter, närvarande

- 1a. Umni Lantz, 1833-16
- 1b. Roland Gustafsson, 1834-16
- 2a. Peter Sjöström, 1831-16
- 2b. Neusa Sjöström, 1832-16
- 1-2a personligen och genom ombud
- 2b genom ombud
3. Jackleen Allaga, 1835-16
- 4a. Göran Andersson, 1840-16
- 4b. Ritva Andersson, 1841-16
5. Ulf Plöjning, 1844-16
- 6a. Jan-Erik Hellmark, 1846-16
- 6b. Kerstin Hellmark, 1847-16
7. Johan Rönnqvist, 1850-16
8. Åsa Sjöstedt, 1852-16
- 9a. Michaela Nilsson, 1854-16
- 9b. Arne Nilsson, 1855-16
10. Christina Striessing, 1859-16
- 3-10 närvarande genom ombud

### Motparter, ej närvarande

11. Börge Hallberg, 1830-16
12. Semsudin Suta, 1836-16
13. Elisabeth Kindvall, 1842-16
14. Björn Ejmert, 1843-16
15. Rolf Davidsson, 1848-16
16. Lars Sigfridsson, 1851-16
17. Pia Goldring, 1856-16
18. Sigrid Andersson, 1857-16
19. Ulf Aronsson, 1858-16
20. Dennis Strandberg, 1863-16
21. Doina Ziegner, 1864-16
22. Thor Nygren, 1865-16

Samtliga med adress:

Götgatan 18, 172 30 Sundbyberg

Ombud: Jonas Fink Öhlmer

Hyresgästföreningen, Box 101 17  
121 28 Stockholm-Globen

Dok.Id 296878

Postadress

Box 8301

104 20 Stockholm

Besöksadress

Ulriksborgsgatan 5

Telefon

08-561 665 00

E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se

Telefax

08-656 18 80

Expeditionstid

måndag – fredag

08:00-16:00



Ärende nr	Rotel 8
1830-16	
1831-16, 1832-16, 1833-16, 1834-16, 1835-16, 1836-16, 1840-16, 1841-16, 1842-16, 1843-16, 1844-16, 1846-16, 1847-16, 1848-16, 1850-16, 1851-16, 1852-16, 1854-16, 1855-16, 1856-16, 1857-16, 1858-16, 1859-16, 1863-16, 1864-16, 1865-16	

Anges vid kontakt med nämnden

### Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

När ärendet ropas på inställer sig inte ett antal hyresgäster vare sig personligen eller genom ombud. Det antecknas att samtliga hyresgäster delgivits kallelse till dagens sammanträde jämte handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om de uteblir från sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning anta att de har laga förfall för sin utevaro. Hinder mot sammanträde föreligger därför inte.

Hyresnämnden beslutar att handlägga samtliga ärenden gemensamt under sammanträdet. Ett för ärendena gemensamt protokoll upprättas och dagbokförs i ärende 1830-16.

Björn Forsman erhåller kopior av Christina Striessnigs yttranden, aktbilagorna 19 och 20 i ärende 1859-16.

**Björn Forsman:** Hyresvärden återkallar ärende 1863-16 avseende Dennis Strandberg och ärende 1865-16 avseende Thor Nygren.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendena i de delar som behövs och följande antecknas. Fastighets AB Förvaltaren (hyresvärden) har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Östern 5 på Götgatan 14-18 i Sundbyberg.

Hyresgästerna/motparterna hyr lägenheter i huset. Ansökan inkom till hyresnämnden



den 9 februari 2016. Skriftliga yttranden har inkommit från de flera hyresgäster, se respektive ärende.

**Björn Forsman:** Hyresvärden yrkar i enlighet med ansökan, **protokollsbilaga 1**, att nämnden ger hyresvärden tillstånd att utföra förbättringsarbeten i fastigheten Östern 5 med adress Götgatan 14-18 i Sundbyberg. – Fastigheten Östern 5 uppfördes under 1960-talet och är nu cirka 50 år. Stammarna är inte bytta sedan huset byggdes och risken för vattenskador är stor. De tekniska installationerna i fastigheten är föråldrade och i dåligt skick. Inga större ombyggnader eller renoveringar har utförts i fastigheten sedan den uppfördes. Sedvanligt underhåll har genomförts men behovet av mer genomgripande åtgärder är stort. De planerade åtgärderna är motiverade ur boendehänsyn. Renoveringen avser främst stambyte och byte av tekniska installationer men medför även andra åtgärder i lägenheterna. Såväl fastighetsekonomiska som praktiska hänsyn motiverar att samtliga lägenheter i fastigheten åtgärdas i ett sammanhang. Elen i fastigheten ska uppgraderas till modern standard med bl.a. jordfelsbrytare. Det arbetet medför ingrepp på ytskikten, framförallt på väggarna. Hyresvärden, som av fastighetsekonomiska skäl vill ha samma standard i lägenheterna, har ett beaktansvärt intresse av att få utföra åtgärderna och dessa kan inte anses oskäligen mot hyresgästerna. – Hyresgästerna har informerats både skriftligen och muntligen om de förestående upprustningsåtgärderna. Ett meddelande med skriftlig information, aktbilaga 3, skickades ut den 18 juni 2015. Innehållet där överensstämmer med yrkandena i ansökan.

**Olof Ljungström** går igenom de åtgärder hyresvärden önskar utföra och läser upp detta ut protokollsbilaga 1.

**Jonas Fink Öhlmer:** Hyresgästerna motsätter sig hyresvärdens yrkande och yrkar å sin sida på att besiktning görs. Hyresgästerna har ålagts underhållsansvar vad gäller en stor del av åtgärderna som hyresvärden nu vill utföra genom att det föreligger VLU-avtal. Frågan varför hyresvärden har ansökt om detta uppstår därför. Underhållet åligger fortfarande hyresgästerna. Om inte, när skulle i så fall underhållsansvaret





inträda för hyresvärden? Stambytet kan hyresvärden göra utan en ansökan till hyresnämnden, och även återställa eventuellt skadade ytskikt. En ansökan till hyresnämnden görs om hyresvärden har tänkt ändra hyresvillkoren i samband med förbättringsarbetena. VLU-avtalet visar på att varje hyresgäst får själv bestämma över underhållet i sin lägenhet. En sammanställning av material, gällande över 15 av 84 lägenheter, från en besiktningsman visar på att standarden är bra. Flera lägenheter är helt renoverade för bara några år sedan, med nya ytskikt inom en 5-årsperiod. Under föreliggande villkor finns inte förutsättningar för ett godkännande av de begärda förbättringsarbetena. Det kan vara av värde för parterna att försöka komma överens. Parterna har inte samma uppfattning om hur lägenheterna ser ut.

**Björn Forsman:** Hyresvärden anser att det inte finns något behov av besiktning. I flera lägenheter har ytskiktet inte åtgärdats på många år. Det finns lägenheter med riktigt dålig standard på grund av att det inte gjorts något underhåll alls. Om stambyte ska göras utan att också åtgärda ytskiktet, så går inte det inte att återställa detta om det till exempel inte finns tapeter kvar.

**Peter Sjöström:** Han har varit i kontakt med elsäkerhetsverket som säger att det går lika bra med utanpåliggande elledningar. Mycket av det som står på hyresvärdens lista är redan gjort hos många hyresgäster.

**Olof Ljungström:** Det är en omfattande renovering, vilket innebär en stor risk för att ytskikten i lägenheterna skadas. När det gäller åtgärderna exempelvis som att fräsa in nya elledningar och flytta ut fönster kommer ytskikten att bli skadade. Stambyte kan inte utföras utan att ta bort köksskåpen. Hyresvärden får ofta klagomål på utanpåliggande elledningar, varför det inte är ett alternativ. Därför är det mer rationellt att göra en helhetsinsats. Skicket på ytskikten är inte orsaken till åtgärderna. Några lägenheter står tomma och de är inte i bra skick.

**Jonas Fink Öhlmer:** Det är inte skäligt för hyresgästerna att besluta om åtgärder då det inte finns någon brist. Nu finns ett intresse för hyresvärden, trots att det finns ett



hyresvillkor som säger att hyresgästerna ska stå för underhållet. Det är tveksamt om hyresnämnden kan ta ett beslut i denna fråga. Det finns en glidande skala gällande vad som är underhåll och vad som är standardhöjande.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl 15.20-16.10, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendena kommer att meddelas **måndagen den 14 november 2016 kl 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Beslutet skickas även samma dag med post till parterna.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 14 november 2016 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden lämnar Fastighets AB Förvaltaren tillstånd att utföra de åtgärder som framgår av **protokollsbilaga 1**.
2. Hyresnämndens ärende 1863-16 avseende Dennis Strandberg avskrivs från vidare handläggning.
3. Hyresnämndens ärende 1865-16 avseende Thor Nygren avskrivs från vidare handläggning.

## SKÄL

### Avskrivning

Hyresvärden har återkallat sina ansökningar i hyresnämndens ärende 1863-16 avseende Dennis Strandberg och hyresnämndens ärende 1865-16 avseende Thor Nygren. Ärendena ska därför avskrivas från vidare handläggning.



### **Bakgrund och yrkanden m.m.**

Fastighets AB Förvaltaren äger fastigheten Östern 5 i Stockholm. Motparterna hyr bostadslägenheter i fastigheten. Hyresvärden har yrkat tillstånd för att i fastigheten och motparternas lägenheter få utföra de förbättringsarbeten som framgår av **protokollsbilaga 1**. Som grund för sin ansökan har hyresvärden anfört följande. Fastigheten Östern 5 uppfördes under 1960-talet och är nu cirka 50 år. Stammarna är inte bytta sedan huset byggdes och risken för vattenskador är stor. De tekniska installationerna i fastigheten är föråldrade och i dåligt skick. Inga större ombyggnader eller renoveringar har utförts i fastigheten sedan den uppfördes. Sedvanligt underhåll har genomförts men behovet av mer genomgripande åtgärder är stort. De planerade åtgärderna är motiverade ur boendehänsyn. Renoveringen avser främst stambyte och byte av tekniska installationer men medför även andra åtgärder i lägenheterna. Såväl fastighetsekonomiska som praktiska hänsyn motiverar att samtliga lägenheter i fastigheten åtgärdas i ett sammanhang. Elen i fastigheten ska uppgraderas till modern standard med bl.a. jordfelsbrytare. Det arbetet medför ingrepp på ytskikten, framförallt på väggarna. Hyresvärden, som av fastighetsekonomiska skäl vill ha samma standard i lägenheterna, har ett beaktansvärt intresse av att få utföra åtgärderna och dessa kan inte anses oskäligen mot hyresgästerna.

### **Motparternas inställning**

Hyresgästerna har medgett vissa åtgärder men bestritt andra. Kortfattat kan sägas att några hyresgäster har bestritt åtgärder i kök och badrum, exempelvis att de önskar behålla köksinredningen. Vissa hyresgäster har även bestritt renovering av ytskikten. Flera har invänt att en del av de åtgärder som hyresvärden vill vidta inte är standardhöjande. Några hyresgäster har invändningar mot den hyreshöjning som upprustningen kommer att medföra. Hyresgästerna har vidare motsatt sig åtgärderna under åberopande av att de har s.k. valfritt lägenhetsunderhåll.



### **Den rättsliga regleringen**

Enligt 12 kap. 18 d § jordabalken får en fastighetsägare utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om åtgärden godkänts av berörd hyresgäst eller om hyresnämnden lämnat tillstånd till åtgärderna. Motsvarande gäller för åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. I 12 kap. 18 f § jordabalken föreskrivs att hyresvärdens ansökan om tillstånd ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid oskälighetsprövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Endast om det finns särskilda skäl får omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen beaktas. I förarbetena till den lagändring som trädde i kraft den 1 april 2002 angående hyresgästinflytande vid ombyggnad (prop. 2001/02:41) framförs att den genomsnittliga flyttningsfrekvensen i såväl de allmännyttiga som de privata bostadsbestånden uppgår till 20-25 procent per år. En ombyggnadsåtgärd kan därför komma att beröra flera generationer av hyresgäster. Det är därför angeläget att ombyggnadsåtgärder genomförs på ett sådant sätt att de kan tilltala breda grupper av hyresgäster.

### **Hyresnämndens bedömning**

De åtgärder som hyresvärden vill vidta är nära knutna till varandra och ska vidtas i ett sammanhang. En uppdelning av vilka åtgärder som är eller inte är tillståndspliktiga skulle kräva en omfattande prövning och tjänar inget praktiskt syfte. Någon sådan uppdelning behöver därför inte göras (se rättsfall från hovrätterna, RH 2004:3).



Hyresnämnden konstaterar att det ankommer på hyresvärden att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som bestämmer omfattningen av de reparations och förbättringsåtgärder som är nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Resulterar åtgärderna i en upprustning som inte går längre än att lägenheterna får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet, får hyresvärden anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna kommer till stånd.

Hyresnämnden anser med hänsyn till husets ålder att det saknas anledning att ifrågasätta det befogade i hyresvärdens beslut att byta stamledningarna i fastigheten och att uppgradera installationer och elen m.m. i fastigheten till modern standard. Det hyresvärden vill genomföra i samband med stambytet avser, förutom sedvanligt underhåll, i huvudsak standardhöjande åtgärder i samband med renovering av badrum och kök samt även installation av säkerhetsdörrar utan brevinkast, eftersom det ska bli postboxar i entrén. Det har framkommit att standarden i lägenheterna är varierande. Det får anses ligga i hyresvärdens intresse, för att underlätta förvaltningen, att nu i samband med stambytet få en mer enhetlig standard i huset. De åtgärder som hyresvärden har begärt tillstånd för i sin ansökan är av sådant slag och omfattning som varit vanlig vid senare års renoveringar i samband med stambyte. Åtgärderna kan inte anses omotiverade och medför, enligt hyresnämndens mening, inte heller en högre standard än den som är ordinär för upprustade lägenheter. Hyresvärden har därför ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs.

Frågan är härefter om åtgärderna är oskäligen mot hyresgästerna. Den standard som lägenheterna får genom att åtgärderna vidtas motsvarar enligt hyresnämndens mening vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av moderna lägenheter. Det har inte framkommit några omständigheter som medför att det ska anses oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Det förhållandet att det för lägenheterna gäller s.k. valfritt lägenhetsunderhåll medför inte någon annan bedömning.

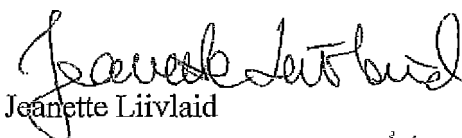


Några av hyresgästerna har invänt att upprustningen kommer att medföra en hyreshöjning. Hyresnämnden konstaterar att hyreshöjningen kommer att vara resultatet av en förhandling med hyresgästföreningen. Det får därför antas att den nya hyran i och för sig kommer att vara skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, efter upprustningen. Som hyresnämnden redan framhållit innebär åtgärderna här endast att en standard uppnås som får betecknas som ordinär för upprustade lägenheter. Att äldre hyreslägenheter med tiden moderniseras i takt med utvecklingen ligger allmänt sett i de boendes intresse. Det är ofrånkomligt att boendekostnaden då vanligen blir högre än förut. Att hyran kommer att höjas medför därför inte att åtgärderna ska anses oskäligen. Inte heller vad hyresgästerna i övrigt anfört medför att åtgärderna skulle anses oskäligen mot dem.

Sammanfattningsvis finner hyresnämnden, som mot bakgrund av det anförda inte finner något skäl att besiktiga fastigheten, att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra de begärda åtgärderna och att dessa inte framstår som oskäligen mot hyresgästerna. Hyresnämnden bifaller därför hyresvärdens ansökan.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 2**

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 5 december 2016.)

  
Jeanette Liivlaid

Protokollet uppvisat 2016-11-14/CT





Sundbyberg  
2016-02-08

Hyresnämnden i Stockholm  
Box 8301  
104 20 Stockholm

**Sökande:** Fastighets AB Förvaltaren  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg

Dnr ..... 830

Ink. 2016-02-09

**Ombud:** Björn Forsman  
adress som ovan

Hyresnämnden i Stockholm  
Aktbil. nr .....

**Motpart:** Börge Hällberg (320525-8910)/109.  
Götgatan 18  
172 30 Sundbyberg

**Fastighet:** Östern 5

**Saken:** Ansökan om tillstånd till ombyggnadsåtgärder enligt jordabalken  
12 kap 18 d och e §§

Med anledning av planerad ombyggnad av fastigheten Östern 5, Götgatan 14-18 i Sundbyberg får jag som ombud för Fastighets AB Förvaltaren inge ansökan om tillstånd till ombyggnadsåtgärder och framställa följande

#### Yrkande

Fastighets AB Förvaltaren yrkar att hyresnämnden medger bolaget tillstånd att utföra följande åtgärder i fastigheten:

#### Invändiga arbeten i kök

Stambyte (nya avlopp och vattenledningar), nya engreppsblandare, nytt kök (nya bänk- och väggskap mm), ny diskbänk och bänkskivor, förberedelse för diskmaskin, nytt kakel ovanför bänkskivor och spis, ny kyl och frys alternativt kyl/frys, ny spis (60 cm), installation av spiskåpa med forcering, montering av källsorteringskäril i bänkskap, nya ytskikt på väggar och tak, målning av fönstersmyg, foder och radiatorer.

#### Invändiga arbeten i badrum

Stambyte (nya ledningar och brunnar för avlopp och nya vattenledningar), klinker på golv, kakel på vägg upp till tak, nytt undertak vid behov, förberedelse för tvättmaskin, nytt frontlöst badkar med duschdraperistång alternativt duschvägg, ny blandare till badkar/dusch (termostatblandare), nytt handfat inklusive engreppsblandare, ny toalettstol, borttagning av radiator, ny el-handdukstork, nytt badrumsskåp med ljusramp och eluttag, ny torkhiss, nya handdukskrokar, ny toalettpapershållare, nytt eluttag vid handfat.



#### Lägenheternas hall

Nytt golv, nya ytskikt på väggar och tak, målning av snickerier och platsbyggda skåp och skåpsdörrar

#### Klädkammare

Nytt hyllsystem, nya ytskikt på väggar och tak, nytt golv.

#### Lägenheterna allmänt

Nytt ekparkettgolv i hela lägenheten inklusive sockel (där ej annat anges), slipning av ekparkettgolv i vardagsrum, målning av innerdörrar inklusive dörrfoder, målning av tak samt tapetsering eller målning av väggar, målning av övriga snickerier, byte av trösklar till låga trösklar av ek vid behov, byte av elcentral, omdragning av elledningar samt byte och kompletteringar av vägguttag och strömbrytare, byte av ventiler på radiatorer, installation av mätare för individuell mätning av varm- och kallvatten, montering av säkerhetsdörrar där det inte redan finns, nytt eluttag på balkong, nytt datauttag i alla rum, nya fönster och balkongdörrar som flyttas ut på grund av tilläggsisolering av fasaden, komplettering av fönsterbänkar (målning) på grund av utflyttade fönster.

#### Fastigheten utvändigt

Nya entrépartier, tilläggsisolering av fasader i sin helhet samt ny puts, Ändring av balkongfronter, omläggning av yttertak, nya frånluftsaggregat med energiåtervinning i befintliga fläktrum, nya fönster och balkongdörrar samt nya fönsterpartier, nya terrasser på taken för nya lägenheter i hissmaskinrum, nya fönsterpartier och fönster till nya lägenheter på piskbalkonger och hissmaskinrum.

#### Fastigheten invändigt

Målning av trapphus och delar av källare, ny närvarostyrd belysning i trapphus, ny närvarostyrd belysning i källare och allmänna utrymmen, nytt lås- och passagesystem (Aptus) till allmänna utrymmen och driftutrymmen, ny öppningsautomatik till entrédörrar och till dörrar som behöver passeras för att nå tvättstugor, tilläggsisolering av vindar, ny styr- och övervakning i undercentral, nya el-stammar och el-ledningar i trapphus och källare, slipning och polering av golv och trappsteg i trapphus, nya rörstammar för tappvatten och avlopp, ny kanalisation för energiåtervinning från fläktrum till undercentral i källare, ny elcentral i källare, ny värmepump för energiåtervinning i ny undercentral, inredning av nya lägenheter på piskbalkonger och hissmaskinrum, nya hissar med hissmaskiner i hisschakt, nya säkerhetsdörrar till lägenheter som inte har säkerhetsdörr, igensättning och ljudisolering av brevinkast i lägenhetsdörrar, byte av träsocklar till terrassoockel i trapphus, nya el-ledningar och belysning i tvättstugor, nytt klinkergolv och kaklade väggar i tvättrum i tvättstuga, nya dörrar med öppningsautomatik till tvättstugor, målning av väggar, tak, golv och dörrar i tvättstugor, nya postboxar som ersätter brevinkast.

#### Grund och sakomständigheter

Fastigheten Östern 5 på Götgatan byggdes i på 60-talet och är nu cirka 50 år gammal. Fastigheten har 84 bostadslägenheter. Ombyggnaden omfattar hela fastigheten. Utöver ombyggnaden av fastigheten Götgatan 14-18 planerar Fastighets AB Förvaltaren ombyggnad







# SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

## HUR MAN ÖVERKLAGAR BESLUT

som meddelats av

## HYRESNÄMNDEN eller ARRENDENÄMNDEN

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.

