



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholms beslut 2011-05-12 i ärende nr 2774-11, se bilaga A

### KLAGANDE

1. Lars Ahlén  
Spelmanshöjden 12  
174 50 Sundbyberg

2. Leena Hedrén Ahlén  
Spelmanshöjden 12  
174 50 Sundbyberg

3. Ann Gustavsson  
Spelmanshöjden 12  
174 50 Sundbyberg

### MOTPART

Fastighets AB Förvaltaren, 556050-2683  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg

Uppgivet ombud: Robert Lidqvist  
Box 17113  
104 62 STOCKHOLM

### SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 966927

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 2	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00

## YRKANDE I HOVRÄTTEN

Lars Ahlén, Leena Hedrén Ahlén och Ann Gustavsson (hyresgästerna) har yrkat att hovrätten ska avslå Fastighets AB Förvaltarens talan vid hyresnämnden.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### Utredningen

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hyresgästerna har vidhållit och utvecklat vad de anfört vid hyresnämnden. De har tillagt bl.a. följande. Det är möjligt att sätta in en 60 cm bred spis utan att riva den befintliga inredningen. Det räcker med att skjuta några centimeter på ett av underskåpen. Det är ett otroligt resursslöseri att slänga ut fullt fungerande kök och vitvaror. Asbestfrågan ter sig närmast som ett svepskäl för att få genomföra ingreppen. Det är synd ur kulturbevarandesynpunkt att ändra och förstöra för mycket i dessa hus som är fina exempel på 60-talsarkitektur.

### Hovrättens bedömning

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

---

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

*Kazimir Åberg*  
*Ulrika Stenbeck Gustavson*  
*Anna-Karin Winroth*

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Ulrika Stenbeck Gustavson och Anna-Karin Winroth, referent. Enhälligt.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2011-04-28  
**BESLUT**  
2011-05-12

Aktbilaga 42

Ärende nr 2774-11	Rotel 10
----------------------	----------

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Ordförande: Gun Lombach

Ledamöter: Ann Christin Hultgren – Anders Loosme

**Protokollförare**

Marika Bok

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Ljungen 3, Spelmanshöjden 12, Sundbyberg

**Sökande**

Fastighets AB Förvaltaren, 556050-2683

Box 7510

174 07 Sundbyberg

Närvarande genom ombud

**Ombud:**

Robert Lidqvist

Juristfirman Brink &amp; Partners

Box 17113

104 62 STOCKHOLM

Biträdd av Tobias Soläng och Irene Myrsell

**Motpart**

1. Lars Ahlén

2. Leena Hedrén Ahlén

Båda med adress Spelmanshöjden 12

174 50 Sundbyberg

Båda närvarande personligen samt genom ombud

3. Ann Gustavsson

Spelmanshöjden 12

174 50 Sundbyberg

Närvarande personligen samt genom ombud

**Ombud för 1-3:**

Stefan Strid

Hyresgästföreningen i Stockholm

Box 10117

<b>SVEA HOVRÄTT</b> Avd. 2 Bilaga A till beslut
--

Dok.Id 163187

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	08-656 18 80	måndag – fredag 08:00-16:00

121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av P-O Brogren och Kristofer Magnusson, Hyresgästföreningen

**Saken**

Godkännande av förbättringsarbeten

---

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet. Lars Ahlén och Leena Hedrén Ahlén hyr en lägenhet om tre rum och kök, ca 80 kvm. och Ann Gustavsson hyr en lägenhet om tre rum och kök ca 79,5 kvm, båda lägenheterna belägna på Spelmanshöjden 12 i Sundbyberg. Hyresvärden, Fastighets AB Förvaltaren, har ansökt om godkännande av förbättringsarbete. Parterna är överens utom när det gäller köken.

**Robert Lidqvist:** Hyresvärden yrkar i enlighet med ansökan, att hyresnämnden ger hyresvärden tillstånd att i köken i lägenheterna utföra de förbättringsarbeten som räknas upp i aktbilaga 1, **protokollsbilaga 1**.

**Robert Lidqvist** ger in ritning, **aktbilaga 43**.

**Stefan Strid** ger in ritning och manus, **aktbilaga 44-45**.

**Stefan Strid:** Yrkandet bestrids.

**Robert Lidqvist:** Hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna vidtas och det är inte oskäligt mot hyresgästerna. Hyresvärden måste bland annat byta de horisontella rören där kall- och varmvatten går till badrum och kök. Avloppsroren ska istället gå "raka spåret" under delar av skåpinredningen mot vad de gör idag och det ska inte finnas några krökar. Det finns en kanal av eternit ovanför köksskåpen. Kanalen ska bytas ut och det ska göras en asbetsanering. Detta byte är svårt att genomföra om inte köksskåpen monteras ner. Skåpen är inte av sådan kvalitet att de är värda att spara. En ventilationskanal på torrsidan ska bytas och det medför så pass stora ingrepp att det inte går att motivera att spara skåpen. Det finns minimalt kylskåp och en spis

med endast tre plattor. Som de bilder som getts in av hyresgästerna visar, aktbilaga 15 - 29, kan man inte få plats med en modern spis om man inte river befintligt skåp. Hyresvärden vill även förbereda så att diskmaskin kan installeras. Vidare är det svårt att hyra ut dessa lägenheter då hyresgäster idag anser att lägenheten är omodern. Nu efterfrågar hyresgäster en fullgod lägenhet med kyl och frys. Hyresvärden vill med denna ombyggnation förlänga livslängden för köket. De befintliga skåpen håller inte i femtio år till, vilket de nya skåpen kommer att göra. Övergångarna till ventilationsstammen är otäta och man vill komma åt att täta den delen och sätta in en renslucka. De smala spisar som hyresgästerna har tillverkas inte längre och dessutom kommer det blir svårt att få tag i reservdelar. Detta är ett genomgripande program där hyresvärden vill ha en ekonomisk rationell ombyggnation där man ska kunna ha ett underhållsprogram för de närmaste 50 åren. Det skulle bli ekonomisk ofördelaktigt att byta sådant här kök i framtiden då det inte kommer att hålla i 50 år. Dessutom vill heller inte kommande hyresgäster att kök ser ut på det gamla sättet. Det blir en olägenhet för hyresvärden att "springa in och ut" för att spara dessa kök, att man måste smårenovera då och då. Hyresvärden har fått tillstånd när det gäller 39 stycken lägenheter och endast två lägenheter har sagt nej. Slutligen, om Arbetsmiljöverket skulle göra en inspektion, skulle det inte accepteras att arbeta på det sättet som skulle uppstå om skåpen skulle bevaras, särskilt med arbetena med asbesten. Hyresvärden har den exklusiva rätten om hur arbetena ska genomföras.

**Stefan Strid:** Hyresgästerna anser att det är oskäligt mot dem att åtgärderna vidtas. Hyresgästerna frånfäller dock invändningen om hyrans storlek. Den frågan får lösas i annan ordning. De omständigheter som hänför sig endast till Lars Ahlén frånfalles också. På ritningen, aktbilaga 44, är det markerat hur avloppsstammen m.m. går. De kan dras på ett sätt som sparar inredningen. Vill man spara kök kan man alltid göra det. Hyresvärden har bevarat 40 och 50-tals kök förut och det är vanligt att allmännyttan och bostadsrättsföreningar har bevarat gamla kök. Köksforskningen var som bäst på 40-50 talet varför dessa planlösningar håller än idag. Han anser att Förvaltaren byggde då för framtiden och anser att Förvaltaren är framtidsbolaget varför Förvaltaren borde

låta denna smarta lösning som gjordes för 50 år sedan vara kvar. Hyresgästerna önskar inte större spis och inte heller större kyl/frys.

**P O Brogren:** Han hänvisar till den hovrättsdom där Signalisten inte fick genomföra de ombyggnader som hyresvärden ville ha (Svea hovrätts beslut den 28 april 2000 i ärende ÖH 1788/99).

Lars Ahlén redogör för fördyringen av att riva asbesttrumma m.m. De ingrepp som hyresvärden påstår måste göras stämmer inte. De lösningar som Stefan Strid har presenterat går lika bra.

**Robert Lidqvist:** Förvaltaren har redan bestämt och budgeterat för asbestsaneringen.

**Robert Lidqvist** visar bilder av hur lägenheterna ska se ut sedan de renoverats.

**Stefan Strid:** Bilderna är inte relevanta då det inte handlar om provningslägenheterna. När Signalisten skulle göra samma ingrepp var förutsättningarna likartade.

**Robert Lidqvist:** Signalistenärendet skiljer sig avsevärt från detta ärende. Där kunde man flytta ut skåp och komma åt bakom, men här är det fråga om att hyresvärden måste bryta/riva ut asbestinstallationer. Detta ska göras i en större skala där man måste ta arbetsmiljöhänsende.

Diskussioner förs.

Sammanträdet, som pågick kl. 15.00 - 15.32 förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **torsdagen den 12 maj 2011 kl. 14.00.**

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande beslut.

**BESLUT** (att meddelas 2011-05-12 kl. 14.00)

Hyresnämnden ger Fastighets AB Förvaltaren tillstånd att i köken i Lars Ahlén och Leena Hedrén Ahléns respektive Ann Gustavssons lägenheter vidta de ändringsarbeten som anges i protokollsbilaga 1.

**Skäl för beslutet**

Reglerna om förbättrings- och ändringsarbeten finns i 12 kap. jordabalken. Enligt 18d § får en fastighetsägare bara med hyresgästernas samtycke eller hyresnämndens tillstånd utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde eller åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller de allmänna utrymmena.

I 18 f § samma kapitel framgår att en hyresvärd ska få bifall till sin ansökan om värden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att de genomförs och detta inte är oskäligt mot hyresgästen. Vid denna oskälighetsbedömning ska hyresvärdens intresse vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha och det är bara om det finns särskilda skäl som även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen får beaktas.

Hyresgästerna vill bevara skåpsinredningen i köken eftersom inredningen är av god kvalitet och köken är väl planerade och för att det inte är nödvändigt att riva köksinredningen för att byta stammarna och ta bort asbestinstallationerna.

*Hyresnämndens bedömning*


Det ankommer på hyresvärden att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som bestämmer omfattningen av de reparations- och förbättringsåtgärder han anser nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Resulterar dessa åtgärder i upprustning som inte går längre än att lägenheterna och de gemensamma utrymmena får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig

av en modern lägenhet, får hyresvärden anses ha ett berättigat intresse att vidta åtgärderna.

Hyresvärdens bedömning om hur ett stambyte ska utformas ska normalt godtas. Om den metod som hyresvärden har valt t.ex. styrs av andra faktorer än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl kan det dock finnas anledning att frångå den bedömningen. Enligt hyresnämndens mening finns det inget som visar att det skulle ligga några andra överväganden än tekniskt och fastighetsekonomiska rationella sådana till grund för hyresvärdens önskemål om att bygga om köken. Hyresvärden har ett berättigat intresse av att dra ledningarna utan krökar på det sätt som de ämnar göra samt sanera köken från asbest. Vid sanering av asbest måste det tas hänsyn till arbetsmiljön för de som arbetar med detta. Vidare önskar hyresvärden sätta in kyl och frys samt en större spis, vilket motsvarar en standard som hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet. Dessa åtgärder medför att inredningen i köken inte kan bevaras. Att bevara inredningen i endast två lägenheter ter sig inte fastighetsekonomiskt försvarbart med hänsyn till inredningens livslängd och möjligheten att skaffa reservdelar. Hyresvärden får sammanfattningsvis anses ha ett berättigat intresse av att byta ut inredningen och i intresseavvägningen mellan hyresvärdens intresse och hyresgästernas – närmast estetiska – intresse av att bevara inredningen väger enligt hyresnämndens bedömning hyresvärdens intresse över. Hyresvärdens begäran om tillstånd till åtgärderna ska därför bifallas.

**Hur man överklagar** (Svea hovrätt senast 2011-06-03 [pga. mellankommande helgdag]), se **bilaga**.

  
Protokollförare

Protokollet uppvisat 2011-05-09 



## Åtgärder

### Bilaga 1

#### LÄGENHETERNAS KÖK

- Stambyte.
- Nytt avlopp.
- Byte av/till ettgreppsblandare.
- Byte av samtliga skåpsnickerier.
- Målning av tak och väggar.
- Ny diskbänk och bänkskivor.
- Nytt kakel ovan diskbänk och bänkskivor.
- Byte av äldre kyl/frys i 2rok och mindre.
- Byte till hel kyl och hel frys i 3 rok och större.
- Byte av spis till 60 cm bred (400V).
- Installation av spiskåpa, där kåpan styr lägenhetens frånluft.
- Montering av källsorteringskärl i diskbänkskåp.

#### ~~LÄGENHETERNAS BADRUM~~

- Stambyte.
- Klinker på golv.
- Kakel på vägg till tak.
- Målning tak.
- Förberedelse för vatten och el till tvättmaskin.
- Byte av badkar - alternativt duschvägg.
- Byte av tvättställ.
- Byte av radiator.
- Badrumsskåp med ljusramp och eluttag, torkhiss,

~~badkarsblandare, montering av  
duschdraperistång.~~

#### LÄGENHETERNAS WC

- Stambyte.
- Klinker på golv.
- Kakel ovan handfat.
- Byte av toalettstol (förhöjd) och toapappershållare.
- Byte badrumsskåp med ljusramp och eluttag.
- Målning tak/väggar.
- Byte av tvättställ.

#### LÄGENHETERNA ÖVRIGT

- Nya linoleumgolv vid behov.
- Omslipning och lackning av befintlig parkett vid behov.
- Ny säkerhetsdörr där säkerhetsdörr klass 3 inte finns.
- Byte av elcentral, omdragning av elledningar, installation av fler vägguttag och byte till jordade uttag.
- Montering av termostatventiler på radiatorer.
- Förberedelse för individuell mätning av varm- och kallvatten.
- Kärl för matavfall ställs upp i anslutning till trapphusentréer.
- Montering av nyckeltuber.
- ~~Armatyrer utföres snålspolande.~~

## **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Om Ni vill överklaga hyresnämndens beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

**Hyresnämnden i Stockholm**  
**Box 8301**  
**104 20 Stockholm**  
(Ulriksborgsgatan 5, plan 9)

Tala om varför Ni anser att nämndens beslut ska ändras och vilken ändring Ni vill ha.

För att Svea hovrätt ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller - med anledning av mellankommande helg - senast **den 3 juni 2011**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.

over.doc

---

Postadress  
Box 8301  
104 20 STOCKHOLM

Besöksadress  
Ulriksborgsgatan 5

Telefon  
08-561 665 00

Telefax  
08-656 18 80

Exp.tid  
08.00-16.00