



Ärende nr	Rotel 9
5081-19	
5086-19	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Harald Classon och Henry Nilsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Rebecka Gamboa

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Bageriet 23, Högklintavägen 21, Sundbyberg

Sökande

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

Ombud: Ulrika Odeblom
c/o Fastighets AB Förvaltaren
Box 7510
174 07 Sundbyberg

Biträdd av: Andreas Finnman

Motpart

1. Magnus Sondell, [REDACTED] (ärende 5081-19)
Högklintavägen 23 Lgh 1202
172 64 Sundbyberg
Ej närvarande

2. Hans Lidström, [REDACTED] (ärende 5086-19)
Högklintavägen 35 Lgh 1402
172 64 Sundbyberg
Personligen närvarande

Biträdd av: Anna Eriksson

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Dok.Id 402095

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1,
Nacka

Telefon
08-561 665 00
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00



Vid pårop inställer sig inte Magnus Sondell. Det antecknas att han delgivits såväl kallelse till dagens sammanträde som handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om han uteblir från sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning att anta att han har laga förfall för sin utevaro. Hyresnämnden beslutar därför att det inte finns hinder för sammanträdet och att avgöra ärendet.

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av ärendena 5081-19 och 5086-19 med fortsatt handläggning och gemensamt protokoll i det först nämnda ärendet.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Fastighets AB Förvaltaren inkom den 1 april 2019 till hyresnämnden med en ansökan om tillstånd till ombyggnadsåtgärder.

Ulrika Odeblom: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden lämnar tillstånd att utföra åtgärder i fastigheten och i lägenheter enligt aktbilaga 3 (ärende 5081-19 och 5086-19).

Hans Lidström: Han bestrider yrkandet.

Ulrika Odeblom: Fastigheten Bageriet 23 på Högkintavägen 17-39 byggdes i början av 70-talet och är nästan 50 år gammal. Fastigheten har 175 bostadslägenheter men även lokaler och garage. De tekniska installationerna är föråldrade och i dåligt skick. Risken för vattenskador är stor. Inga större ombyggnader eller renoveringar har utförts i fastigheten sedan den uppfördes. Sedvanligt underhåll har genomförts men det finns ett stort behov av mer genomgripande åtgärder. De planerade åtgärderna är motiverade ur boendehänsyn. Renoveringen avser främst stambyte och byte av tekniska installationer men medför också andra åtgärder i lägenheterna. Såväl fastighetsekonomiska som praktiska hänsyn motiverar att samtliga lägenheter åtgärdas i ett sammanhang. Hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna utförs och det är inte oskäligt mot hyresgästerna att de utförs. Hyresvärden har informerat hyresgästerna om de planerade ombyggnadsåtgärderna.



På fråga från ordföranden uppger **Ulrika Odeblom** att informationen har skickats till hyresgästerna med rekommenderat brev.

Avseende hyresvärdens planerade åtgärder i lägenheterna läser **Ulrika Odeblom** upp ifrån och hänvisar till aktbilaga 3.

Hans Lidström: Inledningsvis anmärker han på att hyresvärden har varit otydlig med vilka avgifter som kommer att ingå i hyran. Han har förståelse för att stammarna måste bytas men invänder mot sättet som hyresvärden väljer att byta dem på. Det finns andra sätt att byta stammar på som andra bolag har använt sig av. Om hyresvärden väljer att byta stammarna på annat sätt skulle han kunna bo kvar hemma och stammarna hade blivit enklare att underhålla. Hyresvärden skulle till exempel kunna använda sig av relining. Därtill ifrågasätter han behovet av att byta klinker på golv och kakel på vägg upp till tak. Åtgärderna som hyresvärden avser att genomföra är omfattande.

Andreas Finnman: Nackdelen med relining är att man med det tillvägagångssättet enbart tar hand om själva avloppsystemen. Problemet med fastigheten är att stammarna är dåliga och dessa når man inte med relining. Även tätskikten är dåliga och inte heller dessa når man med relining. Därtill är relining en mer kortsiktig åtgärd som varar i ca 20 år. De åtgärder som hyresvärden avser att vidta är förvisso mer omfattande men kommer också att hålla längre. Om hyresvärden skulle välja att sätta in badrumskassetter skulle det bli svårt att få till tillgängligheten i samtliga lägenheter. Hyresvärden har vägt olika alternativ och kommit fram till att det aktuella förslaget är det alternativ som fungerar bäst, även med hänsyn till de olika badrumstyperna.

På frågor från Hans Lidström anför **Andreas Finnman** i huvudsak följande. Förutom renovering av lägenheterna byter hyresvärden också fläktrum och tak. Hyresvärden kan därför inte ha kvar boende när de inte har någon ventilation. Beträffande kabel-TV framhåller hyresvärden att det är ett policybeslut att gå till Sundbybergs stadsnät. Hyresgästerna kan köpa box från Sundbybergs stadsnät och får därefter basutbudet gratis. Vidare är hyran förhandlad utifrån att hyresgästerna så småningom ska debiteras



för elen. Detsamma gäller för debitering för både varm- och kallvatten. Hyresvärden ska däremot inte debitera för kallvatten. Den administrativa avgiften om 20 kr avser hantering, debitering, insamling och fakturahantering.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.30-14.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **tisdagen den 10 november 2020 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna begär att få beslutet skickat per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 10 november 2020 kl. 14.00)

Hyresnämnden lämnar Fastighets AB Förvaltaren tillstånd att i de av motparterna hyrda lägenheterna utföra de åtgärder för vilka tillstånd sökts och som framgår av protokollsbilaga 1.

Skäl

Yrkanden m.m.

Parternas yrkanden, grunder och inställning framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Rättsliga utgångspunkter

Av 12 kap. 18 d § jordabalken framgår att en fastighetsägare får utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som inte har obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om åtgärden har godkänts av berörda bostadshyresgäster eller tillstånd har lämnats av hyresnämnden. I 12 kap. 18 f § jordabalken föreskrivs att ett sådant tillstånd ska ges om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot



hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse vägas mot i första hand ett mera objektivet hyresgästintresse. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Den tillståndsprovning som hyresnämnden har att pröva sker i tre steg. Av lagtexten framgår att hyresnämnden först ska bedöma om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs. Finner nämnden att ett sådant intresse finns ska den i nästa steg pröva om hyresgästernas invändning utgör ett objektivet hyresgästintresse, dvs. om de önskemål som hyresgästerna har är vanligt förekommande bland hyresgäster i allmänhet. Om så är fallet krävs inte att en majoritet av hyresgäster i huset är av den uppfattningen, endast att det typiskt sett kan antas vara vanligt. I ett sista steg ska nämnden väga dessa intressen mot varandra.

Rena underhållsåtgärder såsom stambyte och byte av elledningar kräver inte något tillstånd och anses inte heller som standardhöjande i sig. Rena underhållsåtgärder ska normalt inte ha någon inverkan på bruksvärdet. Dessa åtgärder har hyresvärden rätt att vidta utan tillstånd. En uppdelning av vilka åtgärder som är respektive inte är tillståndspliktiga skulle kräva en omfattande prövning och tjänar inget praktiskt syfte. En sådan uppdelning behöver därför inte göras (se RH 2004:3).

Det ankommer på hyresvärden att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som bestämmer omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som är nödvändiga och önskvärda för att upprätthålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. 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.

Hyresgästerna har inte ifrågasatt behovet av att byta stamledningarna i fastigheten. Med hänsyn härtill och till utredningen i ärendet finner hyresnämnden att det saknas anledning att ifrågasätta hyresvärdens behov av att byta stamledningarna i fastigheten. Utöver sedvanligt underhåll vill hyresvärden i huvudsak genomföra standardhöjande



åtgärder i samband med renovering av badrum, kök och lägenheten i övrigt. Hyresnämnden finner att åtgärderna inte medför en högre standard än den som är ordinär för moderna lägenheter. Åtgärderna kan inte anses omotiverade. Hyresvärden har därmed ett beaktansvärt intresse av att byta stammarna i fastigheten och att i samband därmed utföra vissa förbättringsarbeten.

För att tillstånd ska ges krävs vidare att det inte är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna vidtas.

Hyresgästerna har invänt mot hyresvärdens val av metod vid genomförande av stambytet. Som redogjorts för ovan är utgångspunkten att hyresvärden bestämmer vilka förbättrings- och åtgärder som är nödvändiga och det sätt på vilket åtgärderna ska genomföras. Det har inte framkommit någon omständighet som ger anledning att ifrågasätta den metod som hyresvärden har valt för att genomföra stambytet.

Hyresgästerna har därutöver invänt mot att åtgärderna kommer att medföra hyreshöjningar. Hyresnämnden konstaterar att hyreshöjningen kommer vara resultatet av en förhandling med hyresgästföreningen. Hyresgästerna har ett skydd mot omotiverade hyreshöjningar i reglerna om lägenheternas bruksvärde. Med hänsyn härtill medför inte omständigheten att hyran kommer att höjas att åtgärderna ska anses oskäliga.

Hyresgästerna har också framfört ett intresse av att bevara nuvarande inredning. Utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd på grund av hyresgästintresset att behålla befintlig inredning är ofta begränsat i situationer som den förevarande, där hyresvärden vill vidta åtgärder i samband med ett stambyte (se RH 2016:62). När det gäller Hans Lidströms invändning mot installation av ekparkettgolv i köket är det vanligt att hyresgäster invänder mot just detta slag av åtgärder. Enligt praxis brukar dock intresseavvägningen utfalla till hyresvärdens förmån. Med beaktande av vad som anförts vid sammanträdet och vad som i övrigt framkommit finner hyresnämnden inte skäl att göra någon annan bedömning i detta fall.



Vid en avvägning mellan hyresvärdens intresse och hyresgästernas intresse av att hålla hyrorna nere samt bevara nuvarande inredning, väger enligt hyresnämndens mening hyresvärdens intresse över. Det är därmed inte oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Hyresvärdens yrkande ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 1 december 2020.)

Rebecka Gamboa

Protokollet justerat 2020-11-10/

