

EKDUNGENS

ARBETSGRUPP MOT HYRESHÖJNING

8777-21, Fastighets AB Förvaltaren ./. Pia Knoke m.fl.

godkännande av förbättringsarbeten
Ekdungen 1, Järnvägsgatan 21, Sundbyberg

8780-21, Fastighets AB Förvaltaren ./. Daniel Ahlenius m.fl.

godkännande av förbättringsarbeten
Ekdungen 1, Järnvägsgatan 23, Sundbyberg

Detta är en gemensam skrivelse från de hyresgäster som har undertecknat den.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 FÖRORD	3
2 INSTÄLLNING	3
3 ANGÅENDE HYRESVÄRDENS YRKANDE	3
4 SÄRSKILT TILL HYRESNÄMNDEN ANGÅENDE HYRESNÄMNDENS LEGITIMITET	4
4.1 Partiska hyresnämnder till hyresvärdarnas försvar	4
4.2 Hyresnämndens sätter domstolspraxis före lagstiftarens intentioner	4
4.3 Hyresnämnden i Stockholm sticker ut på ett negativt sätt	5
4.4 Var tredje tvingas flytta	5
4.5 Effekterna av bristfällig processföring	6
5 RÄTTSLIG UTGÅNGSPUNKT	6
6 RÄTTSLIG ARGUMENTATION SOM VANLIGEN ANFÖRS AV HYRESNÄMNDER OCH HOVRÄTT	6
6.1 Vad är en “modern” lägenhet?	7
6.2 Hur hyresvärdensintresset får genomslag genom felaktiga hänvisningar och selektiva urval	8
7 RÄTTSLIGA ARGUMENT SOM HYRESNÄMNDERNA VANLIGEN	9
INTE LÄGGER VIKT VID	9
8 HYRESVÄRDENS TIDIGARE ANSÖKNINGAR OM GODKÄNNANDE AV FÖRBÄTTRINGSARBETEN	10
8.1 Spelmanshöjden	10
8.2 Götgatan	11
8.3 Högkrintavägen	11
8.4 Pjäsbacken	12
9 HYRESVÄRDENS YRKANDE	12
9.1 Hyresvärdens tynger ärendet med icke tillståndspliktiga åtgärder	12
10 AVVÄGNINGEN MELLAN HYRESVÄRDENS OCH HYRESGÄSTERNAS INTRESSEN	13

10.1 Hyresvärdens val av metod för att genomföra renoveringen syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde	13
10.2 Hyresvärdens val av metod styrs av andra faktorer än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl	13
10.3 Hyresgäster i allmänhet har intresse av en varsam renovering istället för totalrenovering	14
10.4 Uppgivna skäl för en "totalrenovering"	15
10.4.1 Tekniska installationer och avloppstammar	15
10.4.2 Åtgärderna i gemensamma delar saknar relevans i detta ärende	15
10.5 Att behålla gammal men väl fungerande utrustning är ett objektiva hyresgästintresse	15
10.6 Hyresvärderna har avtalat bort "rätten" till ett jämt underhållsintervall genom Överenskommelse rörande lägenhetsunderhåll	16
10.7 Att undvika hyreshöjning är ett objektiva hyresgästintresse	16
10.8 Det bristfälliga samrådsförfarandet ska vägas in i skälighetsbedömningen	17
10.9 Hyresvärdens brott mot samrådsavtalet	17
11 ÅTGÄRDERNA	18
11.1 ÅTGÄRDER I KÖK	18
S.1 Nytt kök inklusive nya stommar	18
De befintliga köken är överlägsna de kök som hyresvärderna vill sätta in	18
S.2 Nya vitvaror (spis, kyl/frys)	19
S.4 Ny spiskåpa	19
S.5 Förberedelse för diskmaskin	19
S.6 Viss fast inredning i köksytan behöver rivs p.g.a. nytt värmesystem	19
11.2 ÅTGÄRDER I BADRUM	19
S.7 Nytt badrum inklusive nytt eluttag och ny belysning, nytt porslin	19
S.8 Badkar tas bort och ersätts med duschvägg/skena till duschdraperi	20
S.9 Ny elektrisk handdukstork	20
S.10 Nytt badrumsskåp	20
S.11 Ny vattenledning till tvättmaskin samt avloppsanslutning med vattenlås där det är möjligt	21
S.12 Installation av nytt eluttag för tvättmaskin där det är möjligt	21
S.13 Ny toalettpappershållare	21
11.3 EL OCH TELE	21
S.14 Ny dragning av el och fiber fram till lägenhetens elcentral, nytt kombiskåp samt ett nytt fiberuttag i vardagsrummet	21
S.15 Fast telefoni/kopparnät ersätts med fast telefoni/fiber	21
11.4 RADIATORER (ELEMENT), VENTILATION OCH VATTEN	21
11.5 FÖNSTERBÄNKAR, BALKONG OCH DÖRRAR	22
12 DE YRKADE ÅTGÄRDERNA MEDFÖR EN BETYDANDE EN RISK FÖR STORA HYRESHÖJNINGAR	22
13 SKÄL SOM RÖR DET SUBJEKTIVA HYRESGÄSTINTRESSET	25
13.1 Många hyresgäster har ny inredning genom överenskommelse om valfritt lägenhetsunderhåll eller renoverat på egen hand med hyresvärdens tillstånd	25
13.2 Tillval som omfattas av valfritt lägenhetsunderhåll	25

13.4 Sjukdom och hög ålder	26
14 AVSLUTNINGSVIS	27
15 BEVISUPPGIFTER	28
15.1 Besiktning	28
15.2 Skriftliga	28
16 GENOMGÅNGNA ÄRENDEN OM “FÖRBÄTTRINGSARBETEN” I HYRESNÄMNDEN I STOCKHOLM	31
17 UNDERTECKNANDE HYRESGÄSTER	33

1 FÖRORD

Renovräkning är det största samhällsproblemet i Sverige idag. Det har skapat och skapar löpande ett omätligt lidande för hundratusentals människor som inte har råd att bo kvar i sina hem. Ordet renovräkning är ett sammansatt ord av renovering och vräkning (eng. *renoviction*).

”När hyresvärdar renoverar så mycket att hyresgästen inte har råd att flytta tillbaka efteråt.”

Så förklarar forskaren Sara Westin begreppet renovräkning (*renoviction* på engelska). Boverket har undersökt flyttmönster i samband med omfattande upprustningar och konstaterat att 25% av de boende flyttar i samband med renovering och det är de ekonomiskt svagast som flyttar i störst utsträckning. I detta sammanhang skulle Sveriges hyresråd och Hyresnämnder spela en viktig roll. Men som så många har konstaterat så fungerar Hyresnämnderna som allt annat än en broms på utvecklingen.

Tanken med denna skrift är att den ska vara en hyresgästnådan i ovanstående hyresnämndsärenden samt att den ska ut till intresserade lokala hyresgästkollektiv och journalister landet runt.

2 INSTÄLLNING

Undertecknade yrkar
att Hyresnämnden avslår hyresvärdens samtliga yrkanden.

3 ANGÅENDE HYRESVÄRDENS YRKANDE

Det bestrids att en majoritet har godkänt de gemensamma delarna. Hyresvärden har att styrka detta. Hyresvärden bör omgående redovisa hur en majoritet räknats fram beträffande de yttre åtgärderna. I minst ett fall så har Hyresvärden underlåtit att registrera ett icke-godkännande vilket gjordes först efter att det påmints om detta. Detta på grund av “förbiseende” enligt hyresvärdens ombud Sarah Juhnell (mejl 2021-09-01, [bilaga 1](#)). Detta tyder på att hyresvärden har misskött hanteringen av blanketterna och det kan därför inte godtas att mer än 50 procent har svarat och godkänt åtgärderna i de gemensamma delarna.

4 SÄRSKILT TILL HYRESNÄMNDEN ANGÅENDE HYRESNÄMNDENS LEGITIMITET

1916 inrättades de första hyresnämnderna i Sverige. De etablerades i kommunal regi och deras uppgift var att medla i hyrestvister. Initiativet kom från en statlig bostadskommitté och var tänkt som en av många lösningar på den svåra bostadssituationen i kölvattnet av första världskriget. Ett viktigt syfte med hyresnämnderna har sedan de infördes varit att fungera som ett skydd för hyresgäster mot hyresvärdarnas godtycke.

4.1 Partiska hyresnämnder till hyresvärdarnas försvar

RF 1 kap 9 §: *“Domstolar samt förvaltningsmyndigheter och andra som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter ska i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet. Lag (2010:1408)”*. (vår fetstil)

Hyresnämndernas praxis visar att de i hög grad partiska till fastighetsägarnas förmån. Det är ur hyresgästperspektivet en akut uppgift att få till omfattande förändringar. En relevant frågeställning blir om inte hyresnämnderna bör upplösas i sin nuvarande form. Forskare har i nyutgivnet verk granskat hyresnämndernas verksamhet varvid de konstaterar:

*“Det är uppenbart att fastighetsägarnas ekonomiska intressen beaktas på flera sätt och ges en större tyngd medan hyresgästernas ekonomiska intressen hamnar i skymundan och ignoreras. **Att fastighetsägarnas intressen beaktas på det här sättet och är normen betyder enligt oss att bedömningarna blir partiska Dessutom har det i de ärenden som vi studerat inte diskuterats eller förklarats vad fastighetsekonomisk förvaltning egentligen betyder, det är bara något som tas för givet i hyresnämndens och hovrättens avvägningar och okritiskt används som ett skäl till att ge godkännande till standardhöjande renoveringar. ...***

*Vi har diskuterat att hyresnämndens beslut vid godkännande av förbättringsarbeten kan upplevas som godtyckliga och onyanserade eftersom det som nämnden ska ta ställning till är termer som ”beaktansvärt” och ”oskäligt”. Därmed handlar det om bedömningsfrågor. **Att nämnden sedan löser det problemet genom att hänvisa till den egna praxisen och inte till lagstiftarens intentioner** eller till de förarbeten som tagits fram i frågan får inte bedömningarna att framstå som mer rigorösa, utan tvärtom.”¹ (vår fetstil)*

4.2 Hyresnämndens sätter domstolspraxis före lagstiftarens intentioner

För att kunna agera partiskt fullt ut så har hyresnämnderna lagt större vikt vid sin egen praxis än lagstiftarens intentioner såsom den uttrycks i förarbetena.² Detta strider mot den allmänt accepterade rättskälleordningen i Sverige enligt vilka rättskällorna rangordnas på följande sätt:

1. Författningar (lagar med mera)
2. Förarbeten (till exempel propositioner)
3. Rättspraxis (prejudikat)
4. Doktrin (juridisk litteratur)

¹ Den orättvisa rättvisan : en rättspraxis som renoverar av Dominika V Polanska, Håkan Axén, 2021-10-01

² Den orättvisa rättvisan : en rättspraxis som renoverar av Dominika V Polanska, Håkan Axén, 2021-10-01

Steg ett som skulle ha gett domstolarna vägledning till hur tolkningen av lagen kan göras bortses ifrån och istället hänvisas det till rådande praxis. Hyresråden uppfattar av ideologiska skäl äganderätten som "helig" och man vill inte inskränka ägarnas vinstmaximeringssträvanden till hyresgästernas försvar³. Resultatet är ett ideologiskt motiverad avvägning till fördel för fastighetsägarna.

Regelverket har vid flera tillfällen ändrats för att stärka hyresgästernas ställning vid renoveringar vilket hyresnämnderna inte tagit notis om. Av utfallet i avgörandena att döma när det gäller förbättringsarbeten så har Hyresnämnden i Stockholm överhuvudtaget inte har tagit till sig intentionerna i förarbetena till 2002 års lagändring och de beslut som fattats vid godkännande av förbättringsarbeten därmed har haft ett skevt utfall och inte följt lagstiftarens intentioner.

4.3 Hyresnämnden i Stockholm sticker ut på ett negativt sätt

Av alla Hyresnämnder i Sverige sticker Hyresnämnden i Stockholm ut på ett negativt sätt. Vid en genomgång av samtliga avslutade ärenden (2019-2021) som gäller "Godkännande av förbättringsarbeten" de senaste åren har Hyresnämnden i Stockholm i nära nog samtliga fall kommit fram till slutsatser som är till hyresvärdarnas fördel (se lista i slutet av detta dokument).

Ett exempel. Hyresråd i Hyresnämnden i Stockholm avstyrker förslag för förstärkt ställning för hyresgäster vid renoveringar:

*"Kapitel 4 –Hyresgästinflytande vid förbättrings-och ändringsarbete. Eftersom utgångspunkten för utredningen har varit att ge hyresgästerna mer inflytande har det också konstaterats att praxis kan komma att ändras. Hyresnämnden anser dock att de föreslagna författningsändringarna är oklara och kommer att medföra betydande tillämpningssvårigheter. **Förslagen i denna del bör därför inte läggas till grund för lagstiftning.**"*⁴ (vår fetstil)

Hyresnämnden i Stockholm betonar särskilt att hyresvärdarnas intressen alltid måste få väga över:

*"Hyresnämnden i Stockholm har ansett att en ombyggnad eller renovering som motiveras av objektiva och seriösa fastighetsekonomiska överväganden alltid måste få väga över individuella och subjektiva krav från hyresgästens sida. Liknande synpunkter har framförts av bl.a. Svenska Kommunförbundet, SABO och Sveriges Fastighetsägareförbund."*⁵ (vår fetstil)

En granskning av de få hyresråd som finns i Stockholm visar att de i något fall under lång tid arbetat som rådgivare åt Fastighetsägarna.

4.4 Var tredje tvingas flytta

Hyresnämndens partiskhet får mycket allvarliga samhällsliga konsekvenser. En stor del av befolkningen tvingas lämna de bostäder där de ofta har bott hela sina liv. Hyresgästföreningen har i rapporten *"Var tredje kan tvingas flytta – En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med*

³ Den orättvisa rättvisan : en rättspraxis som renoverar av Dominika V Polanska, Håkan Axén, 2021-10-01

⁴ <https://docplayer.se/106581080-Starkt-stallning-for-hyresgaster-betankande-av-hyresgastutredningen.html>

⁵ Regeringens proposition 1996/97:30, s 73

standardhöjande åtgärder i Göteborg” bedömt riskerna för att ett hushåll tvingas flytta på grund av standardhöjande åtgärder. Undersökningen omfattade 23 000 hushåll med drygt 51 000 personer boende i hyresfastigheter som står inför ombyggnad de närmaste åren. En risk att tvingas flytta finns, enligt den definition som används, om hushållets inkomst understiger Statistiska centralbyråns norm för skälig levnadsnivå, när hyran är betald.

4.5 Effekterna av bristfällig processföring

Till viss del kan de negativa utfallen i Hyresnämnden troligen hänföras till bristfällig processföring. I några fall har hyresvärdens yrkanden till stora delar medgivits. I andra fall har det varken åberopats några omständigheter eller någon bevisning av betydelse som rent juridiskt kan grunda ett utfall till hyresgästernas fördel. Det finns en föreställning bland hyresgäster och ombud att hyresgästernas är “chanslösa” i Hyresnämnden. Hovrättsmålet i Solna 2000-04-28, ÖH 1788-99-79 visar att det är eller inte alltid har varit helt omöjligt. I det fallet hade hyresgästerna yrkat en besiktning av lägenheterna som genomfördes av rättsens ledamöter.

5 RÄTTSLIG UTGÅNGSPUNKT

12 kapitlet jordabalken

18 d § En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana **standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde**, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas **krävs det att de har godkänts** av de berörda bostadshyresgästerna eller att **hyresnämnden** har lämnat tillstånd till åtgärderna. ... (vår fetstil)

18 f § En ansökan ... skall bifallas, om **hyresvärderna 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 skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs **vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet** kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns **särskilda skäl**, får även omständigheter som hänför sig endast till den **enskilde hyresgästen beaktas**. (vår fetstil)

6 RÄTTSLIG ARGUMENTATION SOM VANLIGEN ANFÖRS AV HYRESNÄMNDER OCH HOVRÄTT

Argument 1. Hyresnämnderna klistrar ofta in nedanstående stycke i beslutsmotiveringen:

“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 hyresvärderna anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs (jfr prop. 1996/97:30 s. 74).”

Ovanstående är tendentiös “sammanfattning” nedanstående stycke ur prop. 1996/97:30 s. 74:

⁶ <https://www.hemhyra.se/nyheter/svart-att-slipa-hyreschock-vid-renovering/>

*“En av de faktorer som måste beaktas vid denna skälighetsbedömning är hur starkt hyresvärdens intresse av att få utföra åtgärden objektivt sett är. Om hyresvärdens begäran beror på att han eftersträvar en standard i fastigheten som kan anses motiverad av boendehänsyn torde detta som regel vara en utslagsgivande omständighet i bedömningen. En hyresgäst bör nämligen inte med framgång kunna motsätta sig att hans lägenhet rustas upp till **en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet**. Motsvarande gäller beträffande de gemensamma delarna av fastigheten. En hyresvärd bör inte hindras från att upprätthålla en god boendestandard i sitt hus.”* (vår fetstil).

Hyresnämnderna hänvisar vanligen till Argument 1 som om det bör vara utslagsgivande trots att lagstiftaren varit tydlig med att det bara är en av flera faktorer av vikt som ska beaktas. Vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet är knappast att varje del av lägenhet är i nyskick och att allt är av senaste modell på marknaden utan att den fasta inredningen är funktionsduglig och att det finns kyl, frys, badrum och toalett och att den uppfyller svensk bostadsstandard (BBR). Längre än så sträcker sig knappast “den allmänna” hyresgästens förväntning på en lägenhet i dagens Sverige. Hyresråden har inte att utgå från sin egen socialgrupps högt ställda förväntningar på en modern lägenhet. Hovrätten har t.ex. ÖH 1730-15 utgått från ovanstående tendentiösa “sammanfattning” och detta uppfattas i Hyresnämnderna, av allt att döma, vanligen som en praxis som Hyresnämnderna har att utgå ifrån.

6.1 Vad är en “modern” lägenhet?

Hyresnämnden ska utgå från Boverkets riktlinjer för svensk bostadsstandard (BBR) när det gäller bedömningen av vad som är en “modern lägenhet”. En hyresgäst “i allmänhet” har knappast att förvänta sig något annat än vad som följer av Boverkets riktlinjer. Hyresnämnden har inte att “hitta på” vad en “modern lägenhet” är utan bör rimligen utgå från branschpraxis vilken uttrycks i BBR **bilaga 2**.

“3:22 Allmänt om utformning av bostäder

Bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning.

Bostäderna ska också inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning.

I bostaden ska finnas

a) minst ett rum för personhygien,

b) inredning och utrustning för personhygien,

c) rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro,

d) rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila,

e) rum eller avskiljbar del av rum för matlagning,

f) inredning och utrustning för matlagning,

g) utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning,

h) entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.,

i) utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas,

j) utrymmen för förvaring, och

k) inredning för förvaring.

Avskiljbar del av rum ska ha fönster mot det fria. Avskiljbar del av rum ska också utformas så att den med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. (BFS 2016:6).”

I BBR finns regler om tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen och regler för hur byggnader ska utformas. Bostadsutformning är vad som ska finnas i en bostad, exempelvis rum

för personhygien, daglig samvaro, sömn och vila samt kök. Rumshöjd anger vilken minsta rumshöjd som gäller för olika typer av rum. Hygien, hälsa och miljö beskriver hur byggnaden ska utformas för att inte påverka människor negativt. Det innebär krav på frisk luft, ljus, inomhustemperatur och tillgång till vatten samt på byggnadsmaterialen som byggnaden består av.

6.2 Hur hyresvärdens intresset får genomslag genom felaktiga hänvisningar och selektiva urval

Argument 2. Ur ÖH 461-16: *“Ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida ska tillmätas en särskild betydelse vid intresseavvägningen (se prop. 1996/97:30 s. 75 och prop. 2001/02:41 s. 71).”*

Vad som står i 1996/97:30 s. 75 är följande:

*“Givetvis måste ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida tillmätas **en viss** betydelse.”* (vår fetstil). En “viss” betydelse är rent språkligt nära nog motsatsen till en “särskild” betydelse.

Ur prop. 2001/02:41 s. 71: *“Utfallet av avvägningen beror givetvis av förhållandena i det enskilda fallet. Det är dock naturligt att en hyresgäst allmänt sett inte behöver prestera så tungt vägande skäl mot en åtgärd som är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning och därmed också en kraftig hyreshöjning. Omvänt får anses att, om en viss åtgärd kan utföras utan att hyresgästen drabbas av någon större olägenhet, det bör krävas starkare skäl från hyresgästen för att åtgärden inte skall få utföras. Ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida måste tillmätas en särskild betydelse. Om ett beaktande av ett objektivt hyresgästintresse eller det subjektiva hyresgästintresset skulle innebära en i sammanhanget oväsentlig kostnadsökning för hyresvärderna, bör hyresgästernas önskemål ofta tillmötesgåas (jfr prop. 1996/97:30 s. 75).”*

Vad som avses med att *“Ekonomiska faktorer på hyresvärdens sida måste tillmätas en särskild betydelse.”* följer av fortsättningen; det handlar om *“kostnadsökning för hyresvärderna”*. Hyresvärderna har rimligen att styrka eventuella påståenden om **väsentliga** kostnadsökningar. Tanken från lagstiftarens sida har knappast varit att en hyresvärdens ostyrkta påståenden om kostnadsökningar i alla lägen ska godtas och vara utslagsgivande. I så fall blir ju gokännandeprocessen nära nog meningslös ur hyresgästperspektivet.

Argument 3. Ur ÖH 461-16: *“En hyresvärd måste ges möjlighet att bedriva en i ett längre perspektiv ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning (se prop. 1996/97:30 s. 74 och prop. 2001/02:41 s. 26).”*

Hovrätten hänvisar till prop. 1996/97:30 s. 74. Med tanke på innehållet i sidan 74 så kan förmoda att hovrätten syftar någon av nedanstående skrivningar:

“En av de faktorer som måste beaktas vid denna skälighetsbedömning är hur starkt hyresvärdens intresse av att få utföra åtgärden objektivt sett är. Om hyresvärdens begäran beror på att han eftersträvar en standard i fastigheten som kan anses motiverad av boendehänsyn torde detta som regel vara en utslagsgivande omständighet i bedömningen. En hyresgäst bör nämligen inte med framgång kunna motsätta sig att hans lägenhet rustas upp till en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet. Motsvarande gäller beträffande de gemensamma delarna av fastigheten. En hyresvärd bör inte hindras från att upprätthålla en god boendestandard i sitt hus. Det kan även förekomma att en åtgärd som berör flera enskilda lägenheter har godkänts av ett flertal hyresgäster, medan ett fåtal motsätter sig den. Fastighetsekonomiska eller praktiska överväganden kan då motivera att åtgärden genomförs i alla lägenheter, dvs. även i de lägenheter där

hyresgästerna motsätter sig åtgärden.”

Om en hyresvärd t.ex. vill ordna med dusch i alla lägenheter⁷ där det saknas är sannolikt en typ av förändring (standard enligt BBR) som lagstiftaren syftar på. Detta är en standard som hyresgäster normalt förväntar sig men knappast nyskick och senaste modell av allt i lägenheten. Hyresnämnden ska först väga in om den standard som hyresvärderna eftersträvar är högre än vad hyresgäster i allmänhet efterfrågar. Om den är det bör hyresvärdens *“Fastighetsekonomiska eller praktiska överväganden”* inte spela någon roll överhuvudtaget eftersom ett fastighetsekonomiskt eller praktiskt övervägande som syftar till en *“lyxrenovering”* inte är något som Hyresnämnden ska ha ta hänsyn till.

Lägg för övrigt märke till att det står *“kan”* motivera att *“åtgärden genomförs i alla lägenheter”*. Det står inte att den *“ska”* motivera att den genomförs i alla lägenheter. Det går självfallet alldeles utmärkt att ha olika standard i lägenheterna. Detta sker vanligen genom att hyresvärderna erbjuder olika *“renoveringsnivåer”* vilket har skett i förevarande fall (**bilaga 3**). Ett påstående från hyresvärderna beträffande en önskan att få till en enhetlig standard kan inte tillmätas någon betydelse om hyresvärderna erbjuder hyresgästerna skiftande standard.

Hovrätten hänvisar i målet ÖH 461-16 även till prop. 2001/02:41 s. 26 (se ovan). Med tanke på innehållet i sidan 26 så kan förmoda att hovrätten syftar någon av nedanstående skrivningar:

“En bestämmelse om hyresgästinflytande som på detta sätt väger hyresvärdens intressen mot skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen leder till att den nuvarande fokuseringen på modern nybyggnadsstandard minskar. Hyresgästernas möjligheter att få framgång vid en prövning i hyresnämnden kommer därmed att öka. Samtidigt kommer en bestämmelse som anknyter till allmänt förekommande hyresgästintressen inte att förhindra ombyggnadsåtgärder som framstår som angelägna ur framtida hyresgästers perspektiv. Hyresvärdarna kommer också att ha rimliga förutsättningar att bedriva en i ett längre perspektiv bra fastighetsförvaltning. Förutsättningarna att förutse hur en viss planerad ombyggnadsåtgärd kommer att bedömas kommer också att vara förhållandevis goda, eftersom bedömningen kommer att utgå från objektiva kriterier.”

Det är ovanstående stycke som påstås vara stöd för påståendet att: *“En hyresvärd måste ges möjlighet att bedriva en i ett längre perspektiv ekonomiskt rimlig fastighetsförvaltning”*. Lagstiftarens tanke var att hyresgästernas möjligheter att nå framgång skulle öka och hyresvärdarna inte skulle få orimliga förhållanden. Ur detta tillskapar hovrätten en argumentation om hyresvärdens ekonomiska intressen som ges avgörande betydelse. En mer tendentiös argumentationsteknik får man leta efter.

7 RÄTTSLIGA ARGUMENT SOM HYRESNÄMNDERNA VANLIGEN INTE LÄGGER VIKT VID

“Hyresnämnden bör, som ovan har nämnts, göra en avvägning av de skäl som anförs för och emot den åtgärd som det är fråga om. Enligt regeringens mening bör det, om den åtgärd som hyresvärderna vill utföra är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning, allmänt sett krävas mindre tungt vägande skäl från hyresgästen för att ansökan skall lämnas utan bifall.” (jfr prop. 1996/97:30 s. 75).

⁷ <https://www.mitti.se/nyheter/strid-for-sista-gemensamma-duscharna-pa-soder/repufd!zIZ80GNDi1U3C8CV8iaT1g/>

De åtgärder som hyresvärden vill utföra är mycket genomgripande och medför en avsevärd standardhöjning. Det måste i förevarande fall krävas mindre tungt vägande skäl från hyresgästerna för att ansökan skall lämnas utan bifall i förevarande fall.

I propositionen från 2001 (Prop. 2001/02:41) utvidgades det objektiva hyresgästintresset vid renoveringar till att utöver modern standard även inkludera ekonomiska intressen, det vill säga hyresgästens boendekostnad, och intresset att behålla äldre men funktionell inredning. Här finns också ett försök till en bättre definition av vad de objektiva intressena är. Användandet av formuleringen ”de skilda intressen” istället för ”det intresse” skulle på ett tydligare sätt spegla att hyresgästernas objektiva intresse handlade om varierande önskemål:

*“Enligt den lydelse som styckets första mening nu föreslås få skall hyresvärdens intresse vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Dessa ”objektiva hyresgästintressen” kan vara av olika slag. **Ett sådant hyresgästintresse är intresset av att åstadkomma eller vidmakthålla en modern boendestandard. Ett annat relevant hyresgästintresse kan vara att bibehålla en äldre men fortfarande väl fungerande inredning. Ytterligare ett relevant intresse är intresset av att hyresgästernas boendekostnader inte blir opåkallat höga. Även andra hyresgästintressen är relevanta, så länge det är fråga om intressen är av det slag som hyresgäster i allmänhet har. Häri ligger att intresset skall motsvara allmänt förekommande önskemål bland hyresgäster. Det är inte nödvändigt att det är fråga om ett intresse som flertalet hyresgäster har utan det räcker att intresset finns bland breda grupper av hyresgäster (kursivering i originaltexten, Prop. 2001/02:41, s. 69-70).**” (vår fetstil).*

8 HYRESVÄRDENS TIDIGARE ANSÖKNINGAR OM GODKÄNNANDE AV FÖRBÄTTRINGSARBETEN

Hyresvärden de senaste tio åren i fyra fall ansökt om godkännande av förbättringsarbeten hos Hyresnämnden.

8.1 Spelmanshöjden

I Hyresnämndens ärende 2774-11 ansökte hyresvärden om godkännande av arbeten på Spelmanshöjden. Hyresgästerna företrädde av Hyresgästföreningens ombud medgav ca 30 ändringar utom köken. Hyresvärden påstod:

“Hyresvärden måste bland annat byta de horisontella rören där kall- och varmvatten går till badrum och kök. Avloppsrören ska istället gå ’raka spåret’ under delar av skåpinredningen mot vad de gör idag och det ska inte finnas några krökar.”

Ur Hyresnämndens skäl för beslutet:

“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.”

Hyresvärdens begäran om tillstånd till åtgärder bifölls.

8.2 Götgatan

I Hyresnämndens ärende 1830-16 så bestred hyresgästerna vissa åtgärder och medgav andra. Hyresgästerna hade ombud från Hyresgästföreningen.

“Kortfattat kan sägas att några hyresgäster har bestritt åtgärder i kök och badrum, exempelvis att de önskar behålla köksinredningen. ... Hyresgästerna har vidare motsatt sig åtgärderna under åberopande av att de har s.k. valfritt lägenhetsunderhåll.”

Hyresnämndens beslut överklagades till hovrätten (ÖH 10691-16):

“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.”

Hovrätten har därefter kopierat in en standardtext om att det *“ankommer på hyresvärden”* att ensidigt göra alla *“tekniska och fastighetsekonomiska”* bedömningar.

*“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.”* (vår fetstil).

Hovrätten avslutade: *“Vid en samlad bedömning finner hovrätten att de av hyresvärden begärda åtgärderna inte är oskäliga mot hyresgästerna. Överklagandena ska därför avslås.”*

8.3 Höglintavägen

I Hyresnämndens ärende 5081-19 och 5086-19 agerade hyresgäster utan ombud. En hyresgäst anförde:

“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.”

Hyresvärden påstod:

“Problemet med fastigheten är att stammarna är dåliga och dessa når man inte med relining.”

Hyresnämnden har därefter kopierat in standardtexten om att det *“ankommer på hyresvärden”* att ensidigt göra alla *“tekniska och fastighetsekonomiska”* bedömningar.

“Hyresvärdens yrkande ska därför bifallas.”

8.4 Pjäsbacken

I Hyresnämndens ärende 6078-19, 6091-19 och 9068-19 agerade hyresgäster utan ombud. Hyresgästerna anförde en rad olika personliga uppfattningar och hade ingen särskild gemensam linje.

“Skäl att frångå hyresvärdens bedömning kan dock finnas om det framgår att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl (se rättsfall från hovrätterna RH 2016:62).”

“Hyresvärdens yrkande ska därför bifallas.”

9 HYRESVÄRDENS YRKANDE

9.1 Hyresvärden tynger ärendet med icke tillståndspliktiga åtgärder

Det kan till en början konstateras att många av de åtgärder som Förvaltaren önskar vidta i lägenheterna och som är uppptecknade i hyresnämndens protokollsbilaga 1 är rena underhålls- eller reparationsåtgärder. Detta gäller bl.a. elinstallationer. Rena underhålls- eller reparationsåtgärder anses inte som standardhöjande i sig och skall därför normalt inte ha någon inverkan på lägenheternas bruksvärde och därmed inte heller på hyran. Mindre förbättringar i samband med byte, såsom t.ex. utökning av vägguttag, har endast ha en obetydlig inverkan på bruksvärdet. Sådana åtgärder är inte tillståndspliktiga enligt 12 kap. 18 d §jordabalken (se t.ex. ÖH 1788-99 och ÖH 4801-11).

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden lämnar tillstånd till att få utföra nedanstående arbeten:

Åtgärder som hyresvärden yrkar att Hyresnämnden ska ge tillstånd till		
KÖK		
S.1 Nytt kök inklusive nya stommar	S.2 Nya vitvaror (spis, kyl/frys)	S.3 Nya eluttag under köksskåp
S.4 Ny spiskåpa	S.5 Förberedelse för diskmaskin	S.6 Viss fast inredning i köksytan behöver rivas p.g.a. nytt värmesystem
BADRUM OCH TOALETT		
S.7 Nytt badrum inklusive nytt eluttag och ny belysning, nytt porslin	S.8 Badkar tas bort och ersätts med duschvägg/skena till duschdraperi	S.9 Ny elektrisk handdukstork
S.10 Nytt badrumsskåp	S.11 Ny vattenledning till tvättmaskin samt avloppsanslutning med vattenlås där det är möjligt	S.12 Installation av nytt eluttag för tvättmaskin där det är möjligt
S.13 Ny toalettpappershållare		
EL OCH TELE		
S.14 Ny dragning av el och fiber fram till lägenhetens elcentral, nytt kombiskåp samt ett nytt fiberuttag i vardagsrummet	S.15 Fast telefoni/kopparnät ersätts med fast telefoni/fiber	
ELEMENT, VENTILATION OCH VATTEN		
S.16 Nya radiatorer/element inklusive nya ledningar	S.17 Nya ventilationsdon	S.18 Nya ventilationskanaler i lägenheter kan förekomma

S.19 Trådlös givare för att mäta lägenhetens temperatur	S.20 Installation av givare för individuell mätning av kall- och varmvatten	
FÖNSTERBÄNKAR, BALKONG OCH DÖRRAR		
S.21 Nya fönsterbänkar	S.22 Renovering av balkong samt nytt eluttag	S.23 Befintliga säkerhetsdörrar som uppfyller dagens krav kompletteras med nyckeltub om det saknas
S.24 Befintliga säkerhetsdörrar som inte uppfyller dagens krav ersätts med nya	S.25 Brevinkast i befintliga säkerhetsdörrar sätts igen. Ersätts av postboxar i entre för att underlätta postutdelning.	

10 AVVÄGNINGEN MELLAN HYRESVÄRDENS OCH HYRESGÄSTERNAS INTRESSEN

10.1 Hyresvärdens val av metod för att genomföra renoveringen syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde

Hyresvärdens val att göra en "totalrenovering" istället för en miljövänlig och för hyresgästerna gynnsam *varsam renovering* är enbart att höja bostadslägenheternas bruksvärde. Men en totalrenovering avses vanligen fullständig renovering av boytan enligt svensk byggstandard. Med boyta menas badrum, kök, sovrum och alla andra de ytor som brukas som bostad.

Hyresvärdens bedömning om hur ett stambyte godtas ofta av Hyresnämnden. Men om den metod som hyresvärden har valt t.ex. styrs av andra faktorer än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl kan enligt praxis (ÖH 4801-11 och RH 2016:62) finnas anledning att frångå den bedömningen.

Som exempel på situationer där det kan finnas skäl att frångå hyresvärdens bedömning har angetts att köksinredningen är i ett gott skick (se Svea hovrätts beslut den 22 juni 2005 i mål nr ÖH 9321-03 och Svea hovrätts beslut den 21 oktober 2013 i mål nr ÖH 592-13). Om hyresgästen kan visa att stambytet skulle kunna ske på ett ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt med bevarande av den befintliga inredningen – genom användandet av den metod som hyresvärden har valt eller en alternativ metod – leder det faktum att ett stambyte ska genomföras inte automatiskt till att hyresvärden ska ges tillstånd att byta ut inredningen (jfr RH 2000:32).

Hyresvärden har i förevarande fall inte ett berättigat intresse av att byta ut inredningen och i intresseavvägningen mellan hyresvärdens intresse och hyresgästernas intresse av att bevara inredning i lägenheterna måste hyresgästernas intresse väga över.

10.2 Hyresvärdens val av metod styrs av andra faktorer än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl

Eftersom det enligt hyressättningsystemet endast är standardhöjande åtgärder som ger rätt till hyreshöjningar har fastighetsägare starka ekonomiska incitament att renovera till nyproduktionsstandard. Detta, tillsammans med att hyresgästernas inflytande över renoveringar är begränsat, ökar risken för renovering som de boende inte efterfrågar och därav följande kraftiga hyreshöjningar. Så kallade överrenoveringar är "*inte förenligt med riksdagens mål för bostadsmarknader, att utbudet ska möta efterfrågan och de behov som finns*"⁸.

⁸ <https://www.regeringen.se/4a4125/contentassets/8a071eed075445ed84a60788a66167de/riksrevisionens-rapport-om-stod-till-renovering-och-energieffektivisering-skr.-20192071.pdf>

10.3 Hyresgäster i allmänhet har intresse av en varsam renovering istället för totalrenovering

En *varsam renovering* som inte höjer bostadslägenheternas bruksvärde är ur det allmänna hyresgästperspektivet att föredra ur flera aspekter och helt överlägsen hyresvärdens modell för *totalrenovering*.

Stig Robertsson beskriver⁹ *varsamhet* vid ändringar i den byggda miljön som ett förhållningssätt med målet att "...bevara det karaktäristiska och värdefulla i den befintliga miljön, och att samtidigt ta hänsyn till de människor som brukar den." (s. 59). Ändringar av byggnader ska utföras med utgångspunkt i de värden och karaktärsdrag som kännetecknar den. Om målet med ändringarna är att tillgodose nya funktionskrav ska det göras genom att utnyttja den potential som byggnaden redan besitter, och befintliga byggnadsdelar får hellre rustas upp än bytas ut mot nya i den mån det är möjligt. Byggnadsdelar ska således inte bytas ut enbart för att det är mest lönsamt eller minst arbetskrävande på kort sikt (Robertsson, 2002, s. 60).

Den tekniska utvecklingen medför att det finns ett många metoder för att genomföra renoveringar varsamt och stegvis.

*"Det går att genomföra en stegvis renovering på ett flertal teknikområden, exempelvis av rör, badrum, fönsterbyten. Utvecklingen av relining i olika typer av rör och kanaler har inneburit en stor förändring i och med att åtgärder för renovering kan göras i stort sett utan att riva i stommar och schakt, även i fall då rör och kanaler är ingjutna. Både resultat av experiment i detta projekt och insamlade erfarenheter visar att relining är ett koncept som nu är i stark utveckling och som kommit för att stanna."*¹⁰

Enligt Svenska Bostäders modell för varsam renovering¹¹ så vårdar hyresvärden bostadshuset och reparerar istället för att byta ut och slänga bort. Hyresvärden väntar inte tills ett hus har stora renoveringsbehov utan utför mindre löpande underhåll. Istället för att hyresvärden "*ska bestämma allt bjuder hyresvärden in hyresgästerna till att bestämma mer*". Istället för att evakuera ser hyresvärden till att hyresgästerna kan bo kvar under renoveringen. Varsam renovering görs vanligen med relining istället för att rören byts ut.

En omfattande undersökning av genomförd relining gjordes redan 2011¹² av Fastighetsägarna m.fl.:

"Den viktigaste slutsatsen av intervjuundersökningen är att relining har fungerat tillfredsställande i de flesta fall ... Bland dessa 300 relinade fastigheter har det framkommit ett bekräftat fall där reliningen blev ett misslyckande ... Relining har förekommit i Sverige i cirka 20 år (2011 vår anm.). Hittills har det inte säkert framkommit att någon utförd relining har slutat fungera på grund av ålder."

En undersökning av vattenledningarna har gjorts varvid följande slutsats drogs (**bilaga 4**):

⁹ Robertsson, S. (2002). Fem pelare -en vägledning för god byggnadsvård. Stockholm: Riksantikvarieämbetets förlag

¹⁰ <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1465431/FULLTEXT01.pdf>

¹¹ <https://www.svenskabostader.se/hyresgast/renovering/>

¹² <http://brif.se/wp-content/uploads/2020/06/reliningrapport-sabo.pdf>

“Samlad information tyder på att en relining av fastighetens spillvattenledningar är genomförbar.”

En varsam renovering är avsevärt mycket billigare för hyresvärden och innebär stora besparingar.

“Om ett beaktande av ett objektiva hyresgästintresse eller det subjektiva hyresgästintresset skulle innebära en i sammanhanget oväsentlig kostnadsökning för hyresvärden, bör hyresgästernas önskemål ofta tillmötesgå” (jfr prop. 1996/97:30 s. 75)

10.4 Uppgivna skäl för en “totalrenovering”

10.4.1 Tekniska installationer och avloppstammar

Ur aktbilaga 1: *“De tekniska installationerna i husen är föråldrade och i dåligt skick och avloppstammarna läcker och i stort behov av utbyte.”*

Det bestrids att de tekniska installationerna är i dåligt skick. Det är oklart vad hyresvärden avser med *“de tekniska installationerna”*. Med tekniska installationer avses vanligen byggnadstekniska installationer som kräver elenergi såsom ventilation, fast installerad belysning och elvärme. Det behövs ett klargörande vad som avses med *“tekniska installationer”*.

Det bestrids även att *“avloppstammarna läcker”* (se **bilaga 4**). Vid en undersökning har det inte framkommit något som tyder på att *“avloppstammarna läcker”*.

Enligt en undersökning genomförd av KRI Relining & Rörinspektion AB den 9 september 2021 visade att det inte finns läckage. Rören är däremot i behov av relining (se **bilaga 4**) vilket kan göras till en låg kostnad utan *“totalrenovering”*.

10.4.2 Åtgärderna i gemensamma delar saknar relevans i detta ärende

Ur aktbilaga 1: *“Dessutom medför Trafikverkets byggande av ny järnväg att tågen kommer passera närmare fastigheten än vad som är fallet i dag, vilket medför ökat behov av ljudisolerande åtgärder i fasad, fönster och balkonger.”*

De yttre åtgärderna omfattas inte av ansökan och saknar helt relevans i detta ärende och kan inte vara en grund för ansökan om förbättringsåtgärder inomhus. *Upplysningsvis* så kan det dock nämnas att Trafikverket finansierar stora delar av de yttre åtgärderna i gemensamma delar och att fasaden egentligen inte kommer att renoveras. Vad som kommer att göras är att ljudisolerande plattor kommer att fästas utanpå den fasaden. Ljudisolerade fönster som bekostas av Trafikverket kommer sättas in under våren 2022 och fasaden kommer ljudisolerats under samma tid.

10.5 Att behålla gammal men väl fungerande utrustning är ett objektiva hyresgästintresse

Hyresgästerna motsätter sig samtliga åtgärder eftersom de har en äldre men väl fungerande inredning.

Ur SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster:

“Ett objektiva hyresgästintresse kan vara av olika slag. Det behöver inte vara fråga om ett intresse som flertalet hyresgäster har. Det räcker att intresset finns bland breda grupper av hyresgäster. Det

kan t.ex. handla om en vilja att åstadkomma eller behålla en modern boendestandard eller att behålla en äldre men fortfarande väl fungerande inredning. Intresset att undvika att boendekostnaderna blir opåkallat höga är ett annat exempel.”

10.6 Hyresvärden har avtalat bort “rätten” till ett jämt underhållsintervall genom Överenskommelse rörande lägenhetsunderhåll

Hyresvärden vill både “*ha kakan och äta den*”. Genom ett för hyresgästerna osedvanligt ofördelaktigt avtal (**bilaga 5**) om att hyresgästerna själva ska få “*bestämma över underhållet i sin lägenhet*” genom åtgärder som ger påslag på hyran istället för att underhållet ingår i hyran. Med stöd av avtalet har hyresvärden gjort stora besparingar vilket har inbringat hyresvärden stora inkomster. Hyresvärden har först avtalat om att hyresgästerna själva ska få “*bestämma*” och försöker sedan stödja sin ansökan på att hyresvärden vill ha “*samma underhållsintervall*” (ur aktbilaga 1). Det är med hänvisning till ovanstående oskäligt mot hyresgästerna att tillåta åtgärder med argumentet att hyresvärden vill ha “*samma underhållsintervall*”, åtgärder som hyresgästerna många gånger redan har betalat för.

10.7 Att undvika hyreshöjning är ett objektiva hyresgästintresse

Sedan andra hälften av 1990-talet har boendekostnadens andel av den disponibla inkomsten ökat mer för boende med hyresrätt än för andra boendeformer. Därför kan det betraktas som ett ’objektivt hyresgästintresse’ att hyrorna hålls nere och att slentrianmässiga standardförbättringar med åtföljande hyreshöjningar undviks. Många hyresgäster är nöjda med den standard deras lägenhet har och tycker det är onödigt med en ombyggnad. De uppskattar den kvalitet som finns i det lite äldre bostadsbeståndet och vill bevara den med varsam upprustning hellre än utbyte av skåp och bänkar. Av detta följer att hyresgästerna bör ha inflytande även över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard.

Som redogjorts för ovan så har Hyresvärden valt metoden *totalreovering* enbart för att höja lägenheternas bruksvärde.

“En anledning till att hyresgäster motsätter sig en ombyggnadsåtgärd kan vara att de vill undvika den hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda. Enligt vår mening utgör också detta ett sådant vanligt förekommande hyresgästintresse som bör tas med i intresseavvägningen. Ibland bör denna faktor tillmätas avgörande vikt, i andra fall inte. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, dess starkare skäl bör hyresvärden rimligen kunna visa på om han likväl vill att åtgärden skall genomföras.”¹³

De åtgärder som hyresvärden vill genomföra kan antas medföra en kraftig hyreshöjning och går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver; hyresgästernas intresse av att hyran inte höjs väger över hyresvärdens intresse (snöda vinstmaximeringsintresse) av att åtgärden vidtas (jfr prop. 1996/97:30 s. 75).

En hyresgäst behöver allmänt sett inte prestera så tungt vägande skäl mot en åtgärd som är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning och därmed också en kraftig hyreshöjning.

¹³ <https://data.riksdagen.se/fil/AFFCAAA1-E4AD-4909-8183-86549DF17028>

Varsam och stegvis renovering har tillämpats fullt ut vid Knivstabostädernas renovering, som resulterade i hyreshöjning på 13 % (**bilaga 7**). En förutsättning för detta var dels att fastighetsbolaget var helt transparenta med ekonomin, undvek fördyrande standardhöjande åtgärder och fick ta betalt för sina underhållskostnader.¹⁴

10.8 Det bristfälliga samrådsförfarandet ska vägas in i skälighetsbedömningen

Vid en bedömning om en åtgärd ska anses skälig mot hyresgästens särskilt beaktas om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i skälig utsträckning (SOU 2017:33).

SABO och Hyresgästföreningen samt Fastighetsägarna har tagit fram fram en gemensam vägledning för samrådsförfarande. Hyresvärderna genomförde ett antal samrådsmöten med en samrådsgrupp med hyresgäster från Järnvägsgatan 21 och 23.

Samrådsgruppen gjorde en enkät bland hyresgästerna med svar från ca 60 hyresgäster. De flesta ville ha en försiktig upprustning och man var inte beredd att acceptera stor höjning av hyresnivån. Beträffande köksstandarden ansåg merparten att tex köksutrustning och köksskåp inte behöver förnyas.

Samrådsgruppen slutsats var att:

“Vi i Samrådsgruppen har försökt påverka upprustningen, men vi anser inte att vi fått tillräcklig gehör för hyresgästernas önskemål. De viktigaste var att vi önskade en försiktig upprustning som vi kunde påverka genom att få välja mellan fyra upprustningsnivåer (att köket inte ska ingå i basnivån t.ex.) och att hyran skulle vara känt innan vi godkänner upprustningen.” (Ekdungenbladet, nr 6 december 2020 - utgiven av HGF - Ekdungen, **bilaga 8**)

10.9 Hyresvärdens brott mot samrådsavtalet

2017-03-15 ingick hyresvärderna ett avtal med Hyresgästföreningen med titeln *“Avtal om samråd vid upprustning inom Fastighets AB Förvaltaren”* (**bilaga 9**).

Ur avtalet: “Under samrådet presenteras de fyra nivåerna enligt följande:

1. Bas - byggnad och badrum
2. Bas - byggnad och badrum samt modul kök.
3. Bas - byggnad och badrum samt modul ytskikt.
4. Bas - byggnad och badrum, modul kök samt modul ytskikt.”

Hyresvärderna har brutit mot avtalet som fortfarande är giltigt och erbjuder inte nivå ett. Detta har skapat sådant rabalder att flera demonstrationer har genomförts på grund av detta och en majoritet i kommunfullmäktige har i november 2021 röstat igenom en särskild uppmaning till hyresvärderna att följa samrådsavtalet men hyresvärderna gör ändå inte detta.

Hyresgästernas möjlighet att påverka (SOU 2017:33) ges bl.a. genom de organisationer som hyresgästerna har. Genom att välja att aktivt bryta mot ingångna samrådsavtal så har hyresvärderna

¹⁴ <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1465431/FULLTEXT01.pdf>

effektivt blockerat hyresgästernas möjligheter till inflytande vilket måste vägas in i skälighetsbedömningen till hyresgästernas fördel.

11 ÅTGÄRDERNA

11.1 ÅTGÄRDER I KÖK

S.1 Nytt kök inklusive nya stommar

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

Ur aktbilaga 1: *”I samband med arbetena med stambyte och nya elinstallationer (bl a eluttag under köksskåp) kommer köksinredningen att behöva avlägsnas. Köksinredningen skiljer sig åt i ett flertal lägenheter och har således inte samma standard. Vidare är stommarna slitna och följer inte dagens standardmått. Vitvarorna i köket är av varierande ålder och skick och ska ersättas med nya. Då diskmaskin är något som hyresgäster i allmänhet önskar vill hyresvärden förbereda för diskmaskin där så är möjligt. Ny spiskåpa ska installeras.”*

Det bestrids att köksinredningen behöver avlägsnas och att den inte är av samma standard. Stommarna är inte slitna och de har standardmått. Vitvarorna i köken är relativt nya och behövs inte bytas ut. Hyresgäster har diskmaskin. Syftet med att riva ut köket är åstadkomma en kraftig standardhöjning. Det finns inga eluttag under köksskåpen som kräver att köksinredningen behöver avlägsnas varken helt eller delvis.

De befintliga köken är överlägsna de kök som hyresvärden vill sätta in

Befintliga köksinredningarna är av hög kvalitet. De platsbyggda köken håller högre kvalitet framförallt eftersom stommarna är av massiv trä. De håller i hundra år till. Det “IKEA-kök” som hyresvärden vill sätta in har en väsentligt kortare livslängd. Blir de befintliga platsbyggda köken slitna så kan de enkelt renoveras. Man slipar och målar och det blir som nytt igen. Hyresvärden har själv gjort detta i ett kök på Järnvägsgatan 21 (**bilaga SH 3**). Hyresgästen tvingades skriva på att han godkände att köket skulle renoveras genom målning av köksluckorna innan han flyttade in. Detta går inte att göra med de kök som hyresvärden vill sätta in som består av folie och spånskiva av betydligt lägre kvalitet.

De flesta hyresgäster har originalkök och de är i gott skick.

Bilder från hyresgästen Maritta Hellströms originalkök finns i bilaga SH 5.

Det kök som hyresvärden kommer att sätta in är låg kvalitet och många hyresgäster har själva med hyresvärdens godkännande bytt ut sina kök till moderna kök med mycket hög standard. Ett byte av köken kommer i flertalet fall leda till en kraftig standardsänkning och strider således mot det allmänna hyresgästintresset. Vad hyresvärden vill sätta in är nya kök av låg kvalitet som inte uppskattas av hyresgästerna. Hyresvärden har byggt en “visningslägenhet” av vilken det framgår att hyresvärden har för avsikt att sätta in material och inredning av mycket låg kvalitet vilket kommer att höja bostadslägenhets bruksvärde kraftigt till lägsta möjliga kostnad för hyresvärden.

Den lägenhet med ombyggt kök helt enligt Förvaltarens ansökan har en tämligen ordinär standardinredning. Hyresgästernas kök har en tidstypisk inredning från slutet av 1960-talet med

stadiga platsbyggda skåp - bänkskåp med 80 cm höjd och väggskåp upp till tak. Vidare finns arbetskvivor av metall och andra praktiska inredningsdetaljer från tiden som hyresgäster idag uppskattar. Köken i sitt nuvarande skick har en sådan utformning som en bredare grupp av hyresgäster kan uppskatta.

Köken är i bra - och i flera lägenheter i mycket bra - skick. Hyresvärderna har gjort gällande att stambytet inte kan ske utan att köksskåpen måste tas bort. Väggskåpen kommer inte alls komma att beröras av arbetena. Under alla förhållanden kan åtgärdas med relativt små ingrepp i de befintliga bänkskåpen. Bytet av eluttag leder således inte automatiskt till att tillstånd till byte av köksnickerier måste lämnas.

Vid en avvägning av hyresvärdens intresse av att få vidta en total ombyggnad av köken och hyresgästernas motstående intresse av att få behålla köken i ursprungligt skick bör Hyresnämnden finna att det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna att ombyggnaden genomförs. Hyresvärdens ansökan såvitt avser köken skall därför avslås i vad den avser byte av köksinredningen

S.2 Nya vitvaror (spis, kyl/frys)

Vitvarorna är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.4 Ny spiskåpa

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.5 Förberedelse för diskmaskin

Lägenheter har redan diskmaskin installerad.

S.6 Viss fast inredning i köksytan behöver rivas p.g.a. nytt värmesystem

Det bestrids att inredning behöver rivas "p.g.a. nytt värmesystem"

11.2 ÅTGÄRDER I BADRUM

Ur aktbilaga 1:

"I samband med stambytet kommer badrum och separat toalett att förse med nytt sanitetsporcelain och ny badrumsinredning inklusive nytt kakel på väggar och klinker på golv. Det är inte förenligt med rationell fastighetsförvaltning att återanvända nuvarande inredning, blandare, sanitetsporcelain m.m. vars tekniska livslängd är förkortad, varierar, uppvisar slitage och skador. Badrummen förbereds även för anslutning för tvättmaskin där så är möjligt. Befintligt badkar ska ersättas med skena till duschdraperi. Även ny belysning och nya eluttag ska installeras."

S.7 Nytt badrum inklusive nytt eluttag och ny belysning, nytt porcelin

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

Badrummen och porسلینet är i sin helhet i gott skick. I många badrum finns inget porسلین.

Om hyresvärden valt metoden varsam renovering så hade inte hyresvärden behövt att riva badrummet varifrån stammarna nås.

S.8 Badkar tas bort och ersätts med duschvägg/skena till duschdraperi

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

Badkaren är i gott skick och hyresgäster i allmänhet efterfrågar badkar och inte dusch. Många lägenheter har ett badrum med badkar och ett badrum med dusch. Det oskäligt mot hyresgästerna att försämra standarden genom att ta bort badmöjligheten så att det bara blir möjligt att dusch. Hyresgäster i allmänhet efterfrågar självfallet inte valmöjligheterna minskar så att möjlighet till bad helt försvinner.

Förvaltaren har gått ut med följande på sin hemsida:

“Frågor och svar inför renoveringen av ekdungen 1 ...

Jag tycker verkligen om mitt badkar och vill inte byta till dusch.

Badrummet måste renoveras i samband med stambytet då golv och tak behöver rivas. Förvaltaren har dusch som standard, men om du vill behålla ditt befintliga badkar - och det finns utrymme för det – så går det bra. Meddela projektsamordnaren under ert möte.

Vad blir det för typ av duschvägg i badrummet?

Det blir en skena för duschdraperi. I samtal med samrådsgruppen framfördes önskemål om att de som vill skulle kunna behålla sina badkar. Vi har hört sammat de önskemålen och har därför valt en lösning med duschskena i taket samt en blandare som funkare för både dusch och badkar; istället för duschvägg som skulle begränsa möjligheten att behålla sitt badkar.”¹⁵

Trots detta ansöker nu hyresvärden om att få ta bort badkaren.

S.9 Ny elektrisk handdukstork

En elektrisk handdukstork efterfrågas inte av hyresgäster i allmänhet och är lyxbetonad. Den finns vanligen på hotell och inget som hyresgäster i allmänhet förväntar sig i bostadshus byggda på 60-talet. Det finns redan handdukstork i flertalet lägenheter vilken inte drivs med el och uppvärmningen ingår i hyran. Att sätta in en handdukstork som drivs med el blir en standardsänkning för hyresgästerna vilka måste bekosta elen vilken beräknas till 1050 kr / år¹⁶. Även om hyresgästerna kommer att kunna välja om de vill ha handdukstorken påslagen så måste man utgå från att hyresgästernas elkostnader kommer att påverkas. Många lägenheter är av det större slaget med stora familjer och man kan inte utgå från att det kommer att gå ha dem permanent avstängda.

S.10 Nytt badrumsskåp

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

¹⁵ <https://www.forvaltaren.se/artikel/fragor-och-svar-11>

¹⁶ <https://www.ecster.se/ecster-tipsar/eltjuvarna-som-knaprar-mest-pa-planboken>

Badrumsskåpen är i gott skick och behöver inte bytas ut. Åtgärden är onödig och syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde.

S.11 Ny vattenledning till tvättmaskin samt avloppsanslutning med vattenlås där det är möjligt

Lägenheterna har redan idag möjlighet till installation av tvättmaskin. Åtgärden är onödig och syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde.

S.12 Installation av nytt eluttag för tvättmaskin där det är möjligt

Flertalet lägenheter har redan idag möjlighet till installation av tvättmaskin. Åtgärden är onödig och syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde.

S.13 Ny toalettpappershållare

Lägenheternas toalettpappershållare är i gott skick och behöver inte bytas ut. Åtgärden är onödig och syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde.

11.3 EL OCH TELE

S.14 Ny dragning av el och fiber fram till lägenhetens elcentral, nytt kombiskåp samt ett nytt fiberuttag i vardagsrummet

Dragning av el är i sig inte standardhöjande. Att sätta in ett nytt fiberuttag i vardagsrummet är helt onödigt. Lägenheterna har redan idag fiberuttag vid entrén och i vardagsrummet. Åtgärderna är onödiga och syftar enbart till att höja lägenheternas bruksvärde.

S.15 Fast telefoni/kopparnät ersätts med fast telefoni/fiber

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

Fiber finns redan i lägenheten. Det kan inte vara en standardhöjande åtgärd att ta bort möjligheten till fast telefoni. Många i bostadshusen är äldre och har fast telefon. Dessa berövas nu möjligheten att ha fast telefon i hemmet.

11.4 RADIATORER (ELEMENT), VENTILATION OCH VATTEN

S.16 Nya radiatorer/element inklusive nya ledningar

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.17 Nya ventilationsdon

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.18 Nya ventilationskanaler i lägenheter kan förekomma

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.19 Trådlös givare för att mäta lägenhetens temperatur

Väl fungerande temperaturmätare finns redan i lägenheterna och ska därför inte bytas ut.

S.20 Installation av givare för individuell mätning av kall- och varmvatten

Syftet med mätningen är att på sikt lägga vattenkostnaden på hyresgästerna vilket blir till en indirekt hyreshöjning vilket gör åtgärden oskäligen mot hyresgästerna.

11.5 FÖNSTERBÄNKAR, BALKONG OCH DÖRRAR

S.21 Nya fönsterbänkar

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.22 Renovering av balkong samt nytt eluttag

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.23 Befintliga säkerhetsdörrar som uppfyller dagens krav kompletteras med nyckeltub om det saknas

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.24 Befintliga säkerhetsdörrar som inte uppfyller dagens krav ersätts med nya

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

S.25 Brevinkast i befintliga säkerhetsdörrar sätts igen. Ersätts av postboxar i entre för att underlätta postutdelning.

Inredningen är väl fungerande och i gott skick och ska därför inte bytas ut.

12 DE YRKADE ÅTGÄRDERNA MEDFÖR EN BETYDANDE EN RISK FÖR STORA HYRESHÖJNINGAR

Hyresnämnden brukar vanligen i sin partiska praxis fara med skrivningar som denna:

“Även om det efter en ombyggnad blir fråga om betydande hyreshöjningar har det i regel inte ansetts oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs så länge det inte är fråga om lyxåtgärder. Ändring av hyran ska förhandlas med hyresgästföreningen. Om överenskommelse inte kan träffas mellan parterna är det hyresnämnden eller hovrätten som slutligt kommer att fastställa hyran. Lagstiftaren har till skydd för hyresgästerna också infört reglerna i 12 kap 55 § femte stycket jordabalken om infasning av hyra. Hyresnämnden finner att det inte heller mot bakgrund av att det

kan bli fråga om kraftiga hyreshöjningar är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Inte heller vad hyresgästerna övrigt anfört medför att åtgärderna kan anses oskäliga mot dem.”
(Ur Hyresnämnden i Stockholms beslut i ärende 483-18)

Påståendet att trappning (infasning) skulle vara ett “skydd” saknar förankring i verkligheten. I Svea Hovrätts beslut i mål ÖH 7179-17 (2019-06-04) stod följande att läsa:

“De hyresgäster som Hyresgästföreningen företräder har yrkat att den nya hyran ska få trappas in under en skäligen tid, en trappning motsvarande 80 % första året, 90 % andra året samt 100 % tredje året.”

Trappningen är som synes snarast obetydlig då hyreshöjningen ofta blir ett påslag med uppåt 50 procent beroende på lägenhetsstorlek. Lagstiftaren har lagt fast att vid en kraftig hyreshöjning och som går utöver vad en normal och ändamålsenlig förvaltning kräver kan hyresgästernas intresse av att hyran inte höjs väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas (Ur “SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster).

Hovrätten angav följande 2018-10-26 i mål ÖH 4774-17:

“Av RH 2015:18 framgår att en direkt jämförelse kan göras mellan lägenheter belägna i Sundbyberg och lägenheter belägna på Kungsholmen respektive på Södermalm i Stockholm.”

Hyresvärden hoppas i och med detta på att Hyresnämnden ska godta kraftigt höjda normhyror framöver.

Hyresvärden har i ett utskick till hyresgästerna i maj 2021 (**bilaga 10**) angett följande:

“Förvaltaren förhandlar med Hyresgästföreningen så att din nya hyra efter renoveringen ska motsvara din lägenhets standard, skick och läge. Det är den så kallade bruksvärdeshyran. Vi förhandlar också om en så kallad intrappning av den nya hyran. Det innebär i så fall att du under flera år får en rabatt på själva hyreshöjningen. Motsvarande lägenheter i centrala Sundbyberg har idag en bruksvärdeshyra på mellan cirka 1 600 och 1 700 kronor per kvadratmeter och år. Mer information kommer.”

Den kryptiska uppgiften 1 600 och 1 700 kronor per kvadratmeter och år syftar sannolikt på normhyra (hyran omräknad till en tänkt trerumslägenhet på 77 m²). Den beräknade hyran kallas för normhyra.. Normhyran för lägenheterna på Järnvägsgatan 21 och 23 ligger idag på ca 1 170 kr. Vad hyresgästerna kan förvänta sig är alltså en extrem hyreshöjning med ca 45 procent.

Redan vid en höjning på 25 procent är det fler än var femte hushåll som hamnar i riskzonen och med en höjning på 5 procent är det fler än var tionde hyresgäst som får svårt att klara den nya hyran visar en undersökning i Göteborg¹⁷.

¹⁷

<https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/regionala-rapporter/var-tredje-hyresgast-k-an-bli-tvungen-att-flytta/>

Hyresnämnden tar ofta inte upp hyresaspekten i avvägningen och verkar inte “reagera på” att en väsentlig del av hyreshöjningsprocessen som handlar om godkännandet.

“Inställningen tycks vara att hyran inte är hyresnämndens uppgift, och istället skjuter nämnden frågan om effekten på hyrorna vidare till hyresvärdens och Hyresgästföreningens förhandlingar. Ofta med just den formulering som används i vårt utvalda ärende, att frågan om skälig hyra efter renoveringen i första hand ska fastställas i förhandlingar mellan hyresvärdens och Hyresgästföreningen (HN 5802-14).¹⁸”

En sådan inställning som beskrivs ovan är absurd med tanke på att regleringens syfte är att hindra just “lyxrenoveringar”, dvs. oskäligen standardhöjande åtgärder. Fakta om effekten på hyran måste vara en i högsta grad väsentlig sakomständighet vid prövningen.

¹⁸ Den orättvisa rättvisan : en rättspraxis som renoverar av Dominika V Polanska, Håkan Axén, 2021-10-01

13 SKÄL SOM RÖR DET SUBJEKTIVA HYRESGÄSTINTRESSET

Ur regeringens proposition 1996/97:30: "I enstaka fall kan emellertid det skäl som den enskilda hyresgästen åberopar till stöd för att åtgärden inte skall få vidtas vara särskilt beaktansvärt. Hyresnämnden bör därför, när det finns särskilda skäl, kunna beakta omständigheter som enbart är hänförliga till den enskilda hyresgästen. Sådana särskilt beaktansvärda skäl på hyresgästsidan kan exempelvis vara att utförandet av en viss åtgärd skulle **drabba hyresgästen särskilt hårt på grund av sjukdom, hög ålder eller liknande**. Ett annat skäl kan vara att hyresgästen efter tillstånd av hyresvärden nyligen har satt in och **bekostat ny fast inredning, som kommer att förstöras**, om den av hyresvärden begärda åtgärden utförs.

Hyresnämnden bör, som ovan har nämnts, göra en avvägning av de skäl som anförs för och emot den åtgärd som det är fråga om. Enligt regeringens mening bör det, **om den åtgärd som hyresvärden vill utföra är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning, allmänt sett krävas mindre tungt vägande skäl från hyresgästen för att ansökan skall lämnas utan bifall.**" (vår fetstil)

Ur "SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster:

"Särskilda skäl att beakta hänsyn till en enskild hyresgäst Om det finns särskilda skäl, får omständigheter hänförliga till en enskild hyresgäst beaktas. Det kan handla om att utförandet av en viss åtgärd skulle drabba hyresgästen särskilt hårt på grund av sjukdom, hög ålder eller liknande. Ett annat skäl kan vara att hyresgästen nyligen har satt in och bekostat ny fast inredning, som skulle förstöras, om den omstridda åtgärden utförs."

13.1 Många hyresgäster har ny inredning genom överenskommelse om valfritt lägenhetsunderhåll eller renoverat på egen hand med hyresvärdens tillstånd

Hyresgästerna har genomfört underhåll genom bl.a. målning, tapetsering och byte av golv i enlighet med överenskommelsen med hyresvärden och har betalat för detta. En del hyresgäster har 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 bilaga 5 och 6 framgår vad hyresvillkoret om valfritt lägenhetsunderhåll omfattar. Hyresgäster nedan har vidtagit underhållsåtgärder som hyresvärden nu kommer att genomföra och har en högre standard än den hyresvärden nu vill införa. Hyresgästerna kommer att försättas i en sämre situation.

13.2 Tillval som omfattas av valfritt lägenhetsunderhåll

Enligt hyresvärdens hemsida¹⁹ så finns förnärvarande (2022-01-01) följande tillval (**bilaga 6**):

"Köksluckor och bänkskivor – 7 år

¹⁹ <https://www.forvaltaren.se/artikel/tillval>

Målning och tapetsering – 7 år
 Garderobsdörrar och inredörrar – 7 år
 Spis, kyl och frys – 9 år
 Parkett och linoleum – 12 år
 Inglasad balkong – Permanent höjning
 Uteplats – Permanent höjning
 Säkerhetsdörr – Permanent höjning
 Diskmaskin – Permanent höjning”

13.3 Det åligger hyresgästerna att sköta inre underhåll

Genom överenskommelse om valfritt lägenhetsunderhåll åligger det hyresgästerna en förpliktelse att sköta inre underhåll samt inom ramen för detta höja standarden utan att detta påverkar hyran om hyresgästen inte anlitar hyresvärderna att genomföra åtgärden som ett “tillval” (**bilaga 5 och 6**). Denna uppgörelse har gynnat hyresvärderna genom lägre underhålls-, reparations- och förbättringskostnader. Det är inte skäligt att hyresvärderna tillåts utföra underhåll eller standardhöjande åtgärder som åligger hyresgästen att utföra enligt överenskommelsen (**bilaga 5**).

13.4 Sjukdom och hög ålder

Många hyresgäster är äldre och har svårt att röra sig och lider av olika sjukdomar. Dessa kommer att ha särskilt svårt med den totalrenovering som hyresvärderna avser genomföra. Hyresgästerna med sjukdomar nedan klarar inte av en flytt och följderna av en “totalrenovering” blir orimliga för dem. Hyresgästerna motsätter sig “förbättringsåtgärderna” av de skäl som anges under “grund”.

<u>Hyresgäst</u>	<u>Adress</u>	<u>Grund</u>
Helena Andersson	Järnvägsgatan 21	
Amira Brun	Järnvägsgatan 21	
Micael Dahlqvist	Järnvägsgatan 21	
Philip Hammargren	Järnvägsgatan 21	Hälsoproblem, hjärtproblem, knäskada. Nyrenoverat kök förstörs. Flera tillval, bil SH 3.
Eva Josefsson	Järnvägsgatan 21	Diskmaskin som tillval. Har barn med autism och astma och asperger.
Gösta Ljungdahl	Järnvägsgatan 21	Diskmaskin som tillval. Har barn med autism och astma och asperger.
Magnus Jönsson	Järnvägsgatan 21	Har whiplash.
Pia Knoke	Järnvägsgatan 21	Har tillvalsfläkt i köket och har själv kaklat i kök och på toaletten. Har egen bra frys. Har fibromyalgi.
Torbjörn Lamrell	Järnvägsgatan 21	Har en svårartad Kol 2 (sjukdom).
Tony Nielsen	Järnvägsgatan 21	Har köket som tillval (byggt 2019), bil SH 1.
Diego Prieste	Järnvägsgatan 21	Har en till stora delar nyrenoverad lägenhet.
Zandra Sundin-Müller	Järnvägsgatan 21	
Anders Sundqvist	Järnvägsgatan 21	
Mats Tallbo	Järnvägsgatan 21	Är äldre och har parkett i köket och ny kyl och frys.
Berhane Tewelde	Järnvägsgatan 21	
Sören Vinkvist	Järnvägsgatan 21	
Iris Dahlqvist	Järnvägsgatan 21	Armskada och ryggskada. Har platsbyggd bokhylla som måste rivas, bil SH 4.

Susanne Schärström	Järnvägsgatan 21	
Daniel Ahlenius	Järnvägsgatan 23	
Vinnss Chuah	Järnvägsgatan 23	
Javier Claire	Järnvägsgatan 23	
Olof Forsgren	Järnvägsgatan 23	
Maritta Hellström	Järnvägsgatan 23	Har diskmaskin som tillval som vill behålla. SH 5 Får lyfta max 5 kg på grund av muskelskada.
Laila Ismael	Järnvägsgatan 23	
Zaki Ismael	Järnvägsgatan 23	
Milos Jankovic	Järnvägsgatan 23	
Andreas Johansson	Järnvägsgatan 23	
Kristian Johansson	Järnvägsgatan 23	
Ulla Kron	Järnvägsgatan 23	Är mycket gammal och har tre olika hjärtsjukdomar. Sundbybergs stad har handikappanpassat badrummet. Kardiologen har förbjudit henne arbeta med händerna ovanför axlarna. Får blodtrycksfall och svimmar ofta.
Monica Levart	Järnvägsgatan 23	
Fredrik Markström	Järnvägsgatan 23	
Kim Lovén	Järnvägsgatan 23	
Eva Carlson	Järnvägsgatan 23	
Arvid Taube	Järnvägsgatan 23	
Assaf Waked	Järnvägsgatan 23	
Janina Vardoni	Järnvägsgatan 23	Har nyrenoverad toalett och kök, bil SH 2.
Solvig Viberg	Järnvägsgatan 23	
Anja Öhman	Järnvägsgatan 23	Har svårt yrsel och hör dåligt.

14 AVSLUTNINGSVIS

Ur "SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster:

*"I ett avslutande steg ska hyresnämnden väga hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden mot de skilda intressena hos hyresgäster av att åtgärden inte vidtas. Om hyresvärden exempelvis vill ersätta en äldre inredning med en modern inredning, kan hyresvärdens intresse av att vidta åtgärden komma att vägas mot ett objektivet hyresgästintresse av att behålla en fungerande äldre inredning. **Om den aktuella inredningen är i gott skick eller efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, kan hyresgästernas intresse av att behålla inredningen många gånger väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta den med en ny modern inredning. Ett annat exempel är att en åtgärd kan antas medföra en kraftig hyreshöjning och som går utöver vad en normal och ändamålsenlig förvaltning kräver; hyresgästernas intresse av att hyran inte höjs kan då väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas.**" (vår fetstil)*

15 BEVISUPPGIFTER

15.1 Besiktning

Det yrkas att nämnden besiktiga den fastighet som ärendet rör (17 § lag om arrendenämnder och hyresnämnder,) och nedanstående hyresgästers lägenheter.

Det som ska styrkas med besiktningen är
att inredningen i lägenheterna har väl fungerande inredning i gott skick.
att lägenheterna har en modern boendestandard.

Tony Nielsen Järnvägsgatan 21
Janina Vardoni Järnvägsgatan 23
Philip Hammarström Järnvägsgatan 21
Maritta Hellström Järnvägsgatan 23
Kim Lovén Järnvägsgatan 23
Diego Prieste Järnvägsgatan 21

15.2 Skriftliga

Bilaga 1. Mejl från Sara Juhnell. Åberopas till styrkande av
att hyresvärden har varit försumlig i hanteringen av godkännandebblanketterna.

Bilaga 2. Boverkets byggregler (BBR). Åberopas tillsammans med besiktningen till styrkande av
att hyresgästernas lägenheter redan idag uppfyller modern standard enligt den branschpraxis som
uttrycks i BBR.

Bilaga 3. Meddelande från hyresvärden till hyresgästerna. Åberopas till styrkande av
att hyresvärden erbjuder två renoveringsnivåer med olika standard och utformning.

Bilaga 4 Inspektionsprotokoll rörinspektion. Åberopas till styrkande av
att rören i husen lämpar sig för relining.
att avloppsstammarna inte läcker.

Bilaga 5. Överenskommelse om lägenhetsunderhåll. Åberopas till styrkande av
att hyresvärden erbjuder "förbättringsåtgärder" mot betalning.

Bilaga 6. Utdrag från hyresvärdens hemsida. Åberopas till styrkande av
att hyresvärden erbjuder "förbättringsåtgärder" (tillval) mot betalning.

Bilaga 7. DN-artikel. Åberopas till styrkande av
att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl.

Bilaga 8. Ekdungenbladet nr 6. Åberopas till styrkande av
att hyresgästerna inte fått tillräcklig gehör för hyresgästernas önskemål.
att samrådsgruppen kom fram till att det viktigaste för hyresgästerna att de önskade en försiktig
upprustning som de kunde påverka genom att få välja mellan fyra upprustningsnivåer (att köket inte
ska ingå i basnivån t.ex.).

Bilaga 9. Avtal om samråd. Åberopas tillsammans med bilaga 3 styrkande av att hyresvärden har brutit mot samrådsavtalet

Bilaga 10. Meddelande från hyresvärden. Åberopas till styrkande av att hyresvärden planerar att höja normhyran till 1700 kr.

Bilaga 11. Utlåtande från besiktningsman Jan Perssson. Åberopas till styrkande av att hyresvärden valt metoden totalrenovering enbart för att höja lägenheternas bruksvärde. att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl. att lägenheterna har en väl fungerande utrustning som kan behållas. att köken kan bevaras vid en renovering. att lägenheterna har en modern boendestandard och uppfyller BBR:s krav.

Bilaga SH 1. Bilder från hyresgästen Tony Nielsens kök som hyresvärden renoverat för något år sedan. Åberopas till styrkande av att de befintliga platsbyggda köken enkelt kan renoveras genom att man slipar och målar varvid det blir som nytt igen. att Tony betalar för köket som ett tillval.

Bilaga SH 2. Bilder från hyresgästen Janina Vardonis lägenhet som hyresvärden och hon själv renoverat med hyresvärdens godkännande för något år sedan. Åberopas till styrkande av att de befintliga platsbyggda köken enkelt kan renoveras genom att man slipar och målar varvid det blir som nytt igen. att Janina nyligen har renoverat golv och badrum och kök.

Bilaga SH 3. Bilder från hyresgästen Philip Hammarströms kök som hyresvärden renoverat för något år sedan. Åberopas till styrkande av att de befintliga platsbyggda köken enkelt kan renoveras genom att man slipar och målar varvid det blir som nytt igen.

Bilaga SH 4. Bild från hyresgästen Iris Dahlströms vardagsrum. Åberopas till styrkande av att hyresgästen har en platsbyggd bokhylla som måste rivas på grund av renoveringen.

Bilaga SH 5. Bilder på hyresgästen Maritta Hellströms originalkök. Åberopas till styrkande av att hyresgästens originalkök är i gott skick.

Bilaga SH 6. Bilder på hyresgästen Anja Öhman originalkök och originalbadrum. Åberopas till styrkande av att hyresgästens originalkök och -badrum är i gott skick.

Bilaga SH 7. Bilder på hyresgästen Ragnar Öhrns (ej part i Hyresnämnden) kök som hyr en lägenhet på våning 10 på Järnvägsgatan 21. Åberopas till styrkande av att hyresgäster på Järnvägsgatan 21-23 har kök som är i gott skick.

Bilaga SH 8. Bilder på hyresgästen Kim Lovéns kök. Åberopas till styrkande av att hyresgästens kök är i gott skick.

Bilaga SH 9. Bilder på hyresgästen Stefan Cederblads (ej part i Hyresnämnden) kök som hyr en lägenhet på Järnvägsgatan 21. Åberopas till styrkande av att hyresgäster på Järnvägsgatan 21-23 har kök som är i gott skick.

Bilaga SH 10. Bilder på hyresgästen Amira Bruns originalkök. Åberopas till styrkande av att hyresgästens originalkök är i gott skick.

16 GENOMGÅNGNA ÄRENDEN OM “FÖRBÄTTRINGSARBETEN” I HYRESNÄMNDEN I STOCKHOLM

18358-17
13262-17
12059-17
11907-17
8872-18
8866-18
5305-18
5183-18
5176-18
4710-18
2861-18
1338-18
483-18
18384-18
17107-18
16515-18
15569-18
14141-19
13513-19
12661-18
9899-18
9063-18
8996-19
7407-18
6758-19
6078-19
6007-20
5081-19
4623-19
4508-19
4503-19
3948-19
2089-18
84-19
16047-20
15743-20
15561-20
14210-19
14113-19
13501-19
12955-19
12754-19
12449-19
11974-19
11271-19

10618-20
10260-20
9665-19
9591-20
9563-20
9286-20
9212-20
8797-20
8688-20
8410-19
8408-19
7587-20
7419-20
7280-20
6893-19
5606-20
5124-20
3834-20
3033-20
2728-20
1510-20
1405-20