

## GEMENSAM SKRIVELSE FRÅN HYRESGÄSTERNA PÅ JÄRNVÄGSGATAN 21-23

---

Fastighets AB Förvaltaren  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg;

### ANMÄLAN OM MEN I NYTTJANDERÄTTEN

#### Rättslig grund

Enligt 12 kap. 11 och 16 §§ JB har en hyresgäst rätt till skäligen nedsättning av hyran för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Utgångspunkten är att en hyresgäst inte ska behöva fullgöra sin del av avtalet om inte hyresvärden fullgör sin del. Bristen eller störningen behöver inte vara en brist i själva lägenheten, utan kan även uppstå som en följd av utomstående faktorer och omständigheter.

#### Följden av ombyggnationen

Byggarbetena som avser de gemensamma delarna har nu kommit igång på Järnvägsgatan 21 och beräknas hålla på till augusti. Arbetena medför ett omfattande buller och en indirekt eller direkt övertäckning av våra fönster minskar ljusinsläppet kraftigt och skapar en otrevlig atmosfär. Balkongerna kommer inte kunna användas och en hel del hyresgäster betalar dessutom extra för en inglasning.

Störningarna från byggarbetena gör det svårt för oss att vistas i lägenheterna dagtid. De som arbetar natt kan inte få ordentlig sömn och det går inte arbeta hemifrån eller koppla av i lägenheten. Detta gör att vi tvingas vistas på annat håll dagtid vilket medför extrakostnader för mat och dylikt. En gemensam lägenhet för alla hyresgäster i 23:an löser inte detta problem.

#### Nedsättningens storlek

Med hänsyn till på vilket sätt som ombyggnationen genomförts och vilken inverkan den haft på våra möjligheter att nyttja lägenheterna på sådant sätt som hyresgästerna haft rätt att förvänta sig får ombyggnationen anses utgöra en sådan brist som ger hyresgästerna rätt till hyresnedsättning. När det gäller storleken på hyresnedsättningen har ombyggnationen utgjort en ingripande olägenhet som inneburit att lägenheterna inte varit fullt brukbara för sitt ändamål. Vid beaktande av samtliga omständigheter är det skäligt att hyresnedsättningen bestäms till **40 procent**. (jämför med NJA 2019 s. 445).

*Vi förbehåller oss rätten till hyresnedsättning/skadestånd på grund av men i nyttjanderätten fram till dess att byggarbetena är klara.*

Undertecknade hoppas på ett fruktbart samarbete och en snar återkoppling.