



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020109

BESLUT
2017-03-14
Stockholm

Mål nr
ÖH 461-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2015-12-17 i ärende nr 8332-14, se bilaga A

KLAGANDE

1. RB

2. KL

Samma adress

3. ELL

Samma adress

4. AL

Samma adress

5. ER

Samma adress

Ombud för 1 – 4: Jur.kand. MD

MOTPART

AB Stockholmshem,

Ombud: HS Adress hos
bolaget

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE, se nästa sida

Dok.Id 1313548

Postadress

Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress

Birger Jarls Torg 16

Telefon

08-561 670 00
08-561 675 00

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

Telefax

08-561 675 09

Expeditionstid

måndag – fredag
09:00-15:00

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar överklagandena i de delar som avser åtgärderna elektrisk handdukstork samt FTX-ventilation.
 2. Hovrätten avslår begäran om syn.
 3. Hovrätten avslår överklagandena i övrigt.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

RB, KL, ELL, AL och ER

(hyresgästerna) har yrkat att hovrätten ska avslå AB Stockholmshems (hyresvärden) ansökan om tillstånd till förbättringsåtgärder avseende fast inredning och vitvaror i kök, ändring av planlösning, ändring av innerdörrar, platsbyggd förvaring och listverk, installation av FTX-ventilationssystem samt installation av elektrisk handdukstork i badrum.

Hyresärderna har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av handlingarna i målet. Hyresgästerna har åberopat skriftlig bevisning samt syn av lägenheterna. Hyresvärden har motsatt sig begäran om syn.

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

*Hyresgästerna*Varsamhetsbestämmelserna i plan- och bygglagen m.m.

Om hyresvärden ges tillstånd att genomföra de begärda åtgärderna kommer kraven på varsamhet och bevarande, som följer av bl.a. plan- och bygglagens bestämmelser samt Boverkets Allmänna råd om ändring av byggnad, inte att uppfyllas. Hyresvärden har därför inte ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärderna. De värden som anges som skyddsvärda intressen i plan- och bygglagen bör även kunna beaktas som objektiva hyresgästintressen. Hyresgästintresset utgör visserligen inget sakägarintresse, varken i plan- och bygglagen eller Boverkets Allmänna råd. Det kan dock ifrågasättas om en hyresvärd ska anses ha ett beaktansvärt intresse att vidta renoveringsåtgärder som innebär att inredningsdetaljer som pekas ut som ett skyddat värde tas bort.

Avvikelser i förhållande till hyresavtalet

Om de åtgärder som hyresvärden vill genomföra innebär alltför stora avvikelser beträffande tidstypiska inredningsdetaljer jämfört med den utformning och inredning av lägenheten som hyresavtalet avser, kan det ses som en avvikelse från den av hyresvärden utlovade kontraktsförpliktelsen. Vid sådana förhållanden utgör det ett objektivet hyresgästintresse att bevara inredningen och det är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Avvikelserna ska också vägas in vid bedömningen av om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av åtgärderna.

Utbyte av fast inredning och vitvaror i kök

Lägenheternas tidstypiska konstruktion och uttryck har en utformning som en bredare grupp av hyresgäster uppskattar. Fastigheten gavs i ett utlåtande av Stockholms stadsmuseum klassificeringen grön. Inredningen är av god kvalitet och i gott skick. Med små underhållsåtgärder kan inredningen få en fullgod modern standard, och en fortsatt förväntad lång livslängd. Det finns skafferier i köken, vilket hyresgäster sätter värde på. Om köksinredningen byts ut kommer skafferiet att försvinna. Hyresvärden vill ersätta köksskåpen med skåp som är mindre och av enklare material. Stambytet kan genomföras utan att riva den befintliga inredningen, om nya rörschakt och dragningar görs och befintliga rör plomberas och lämnas kvar. Åtgärderna kan även ifrågasättas från miljösynpunkt, både vad gäller resursslöseri men också för att naturmaterial, såsom massivt trä många gånger bidrar till en sundare inomhusmiljö medan skivmaterial kan innehålla ohälsosamma ämnen. Lägenhetens originalinredning med platsbyggda skåp och garderober av god kvalitet, har en sådan utformning som en bredare grupp av hyresgäster uppskattar. Vitvarorna är relativt nya och behöver inte bytas ut nu.

Planlösning

Hyresvärden avser att ändra planlösningen genom att slå samman kök och ett sovrum för att göra köken större. Vidare planerar hyresvärden att ta bort den separata toaletten. Flera förvaringsutrymmen och garderober kommer att tas bort. Ingreppen blir så omfattande att vissa väggar måste flyttas och lägenheten kommer därmed att disponeras om så att vissa sovrum inte kommer att kunna användas som sovrum, vilket varken är till fördel för hyresgästerna eller ökar lägenhetens bruksvärde. Dörrar

kommer att tas bort eller flyttas. Det medför inte några funktionsmässiga förbättringar. Man bör kunna göra undantag från dagens rekommendationer när det rör sig om äldre bebyggelse med avseende på handikappanpassning, särskilt som fastigheten saknar hiss.

Hyreshöjningar

Hyresvärden har på informationsmöte med hyresgästerna upplyst om att hyran kommer att höjas med upp till 60 procent till följd av de åtgärder som hyresvärden vill genomföra. En så stor höjning kommer att leda till att flera hyresgäster inte har råd att bo kvar. Hyresgästernas besittningsskydd sätts ur spel. Flyttningar i samband med renovering ligger runt 25 procent jämfört med 14 procent för individer i hyresfastigheter som inte renoveras. Det är därför oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna utförs, även om deras intresse av att hyran efter renoveringen blir skälig tillgodoses inom ramen för sedvanliga hyresförhandlingar.

Hyresvärden

Hyresgästerna får välja om de vill behålla separat toalett, välja om de vill ta bort vägg mellan kök och sovrum/matrum eller flytta väggen för att möjliggöra ett nytt kök, välja mellan nya garderober eller att behålla de befintliga i utrymmen där det är tekniskt möjligt samt välja mellan skjutdörr eller vanlig dörr m.m. Hyresvärden planerar alltså inte att ta bort den separata toaletten mot hyresgästens vilja och inte heller slå samman kök och matrum/sovrum utan att hyresgästen samtycker till detta. Den tänkta ändrade planlösningen motsvarar hyresgästernas önskemål i allmänhet. Hyrorna kommer att förhandlas med hyresgästföreningen.

Hovrättens bedömning

Åtgärder som omfattas av hyresvärdens ansökan

Hovrätten konstaterar att varken hyresvärdens ansökan eller hyresnämndens beslut omfattar åtgärderna installation av elektrisk handdukstork eller FTX-ventilation. Överklagandena i denna del ska därför avvisas.

Allmänna utgångspunkter

Av 12 kap. 18 f § första stycket jordabalken framgår att hyresvärdens ansökan om tillstånd till en sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 12 kap. 18 d § första stycket, ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Enligt fast praxis är utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas att det ankommer på hyresvärden i egenskap av fastighetsägare att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. 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 genomförs (jfr prop. 1996/97:30 s. 74).

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas, s.k. objektiva hyresgästintressen (12 kap. 18 f § andra stycket jordabalken). Ett sådant intresse ska 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 (se prop. 2001/02:41 s. 70). Endast om det finns särskilda skäl kan hänsyn tas till omständigheter hänförliga till den enskilda hyresgästen.

Hovrätten har i olika mål uttalat sig i flera av de frågor som är föremål för prövning i nu aktuellt mål (Svea hovrätts beslut den 20 april 2016 i mål ÖH 1730-15 och den 12 oktober 2016 i mål ÖH 5050-15).

Varsamhetsbestämmelserna i plan- och bygglagen

I samband med den lagändring av bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad som trädde i kraft den 1 april 2002, kom regeringen fram till att det inte

borde införas några bestämmelser om att prövningen av om hyresvärden ska ges tillstånd att genomföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd, ska omfatta frågan om åtgärden är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i plan- och bygglagen (se prop. 2001/02:41 s. 27 f.). Vad hyresgästerna har anfört i detta avseende kan alltså inte beaktas vid hovrättens prövning.

Hovrätten noterar att hyresnämnden, om det i ett ärende om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd uppkommer fråga om åtgärden är förenlig med varsamhetsbestämmelserna i plan- och bygglagen, ska sända en underrättelse till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggväsendet (12 § förordningen [2005:1095] om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd). Hovrätten noterar att hyresnämnden i detta mål har underrättat Stadsbyggnadskontoret.

Avvikelser i förhållande till hyresavtalet

De avvikelser, avseende lägenhetens utformning och inredning, jämfört med när hyresavtalet ingicks som genomförandet av en förbättrings- eller ändringsåtgärd kan leda till, kan enligt hovrättens mening inte i sig tillmätas någon betydelse vid prövningen av om tillstånd ska lämnas. Den omständigheten att en åtgärd är mycket genomgripande eller medför en avsevärd standardhöjning ska dock beaktas vid intresseavvägningen. Vid sådana förhållanden bör det enligt förarbetena till de berörda bestämmelserna krävas mindre tungt vägande skäl från hyresgästen för att hyresvärdens ansökan ska lämnas utan bifall (se prop. 1996/97:30 s. 75 och prop. 2001/02:41 s. 71). Hovrätten noterar att hyresvärden i detta fall i flera avseenden låter hyresgästen bestämma om åtgärden ska vidtas eller inte, t.ex. vad avser sammanslagning av kök med sovrum, den separata toaletten samt garderober.

Utbyte av fast inredning, garderober, lister och vitvaror

Det är ostridigt att det finns behov av att genomföra ett stambyte i fastigheten. Åtgärderna att byta ut den fasta inredningen och vitvarorna i köken som hyresvärden har begärt tillstånd till är inte av större omfattning än vad som är vanligt vid renoveringar av fastigheter i samband med stambyten. Åtgärderna medför enligt hovrättens mening inte en högre standard än den som är ordinär för upprustade

lägenheter och motsvarar vad hyresgäster i allmänhet kan antas vilja ha. Hyresvärdens har därför ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs.

Hyresgästerna har gjort gällande att det utgör ett objektivet hyresgästintresse att bevara den befintliga köksinredningen och vitvarorna. Bestämmelsen i 12 kap. 18 f § andra stycket jordabalken om att hyresvärdens intresse ska vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha, infördes genom en lagändring år 2002. Syftet var att åstadkomma en ordning som innebär att inte endast hyresgästintresset av att erhålla bästa möjliga standard, utan även andra allmänt förekommande hyresgästintressen ska beaktas vid den intresseavvägning som ska göras (se prop. 2001/02:41 s. 25 f. och 69 f.). I förarbetena uttalas att den omständigheten att många, kanske flertalet, hyresgäster föredrar en modern nybyggnadsstandard inte hindrar att däremot stridande önskemål om att bevara en äldre men fortfarande välfungerande inredning beaktas, så länge det är fråga om önskemål av de slag som hyresgäster ofta har. Vidare framhålls att om lägenhetens befintliga inredning är i gott skick eller efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, kan hyresgästens intresse av att behålla inredningen många gånger väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta den med en ny modern inredning (se prop. 2001/02:41 s. 69 f.).

Av utredningen framgår att köksinredningen i de lägenheter som åtgärderna berör är i varierande skick. Önskemål om att bevara inredningar i dåligt skick utgör inte ett objektivet hyresgästintresse (se prop. 2001/02:41 s. 70). Även om intresset av att bevara inredningen i vissa fall kan ifrågasättas finner hovrätten att utredningen ger stöd för att inredningen, i vart fall i någon av lägenheterna, är i så gott skick att det kan utgöra ett relevant hyresgästintresse att få behålla inredningen (jfr Svea hovrätts beslut den 22 juni 2005 i mål nr ÖH 9321-03). Intresset av att bevara den befintliga köksinredningen utgör enligt hovrättens bedömning ett sådant hyresgästintresse som ska beaktas vid intresseavvägningen.

Hovrätten konstaterar att det i förarbetena till aktuell bestämmelse inte närmare anges i vilka situationer hyresgästintresset av att behålla befintlig inredning väger tyngre än hyresvärdens intresse av att ersätta den med en ny modern inredning. De uttalanden som redogjorts för ovan tar inte uttryckligen sikte på situationer där hyresvärdens

önskemål att byta ut befintlig inredning har samband med ett stambyte. Enligt hovrättens mening finns det vid intresseavvägningen anledning att skilja mellan dessa fall och fall då hyresvärden av andra skäl vill göra en upprustning. När åtgärden har samband med ett stambyte är, som närmare redogörs för i det följande, utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd på grund av hyresgästintresset att behålla befintlig inredning ofta begränsat.

Hyresgästerna har i detta fall förespråkat en alternativ metod för stambytet som innebär att det inte är nödvändigt att montera ned den befintliga inredningen. Enligt hyresgästerna har befintliga skåpsstommar och inredning god kvalitet och livslängd och ett bevarande skulle vara fördelaktigt både vad avser hushållning med naturresurser och hyresgästernas hälsa.

Enligt praxis ska hyresvärdens bedömning av hur ett stambyte ska genomföras normalt godtas. Som exempel på situationer där det kan finnas skäl att frånga hyresvärdens bedömning har angetts att köksinredningen är i ett mycket gott skick och det framgår att den metod som hyresvärden valt styrs av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl (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). När hyresgästen, som i detta fall, har förespråkat en metod som från teknisk synpunkt skiljer sig väsentligt från den som hyresvärden har valt bör det dock enligt hovrättens mening krävas tungt vägande skäl från hyresgästen för att hyresvärdens val av metod ska ifrågasättas.

Hyresgästerna har i målet förespråkat att platsbyggd inredning ska bevaras och framfört att den av dem förespråkade metoden är billigare. Av de bilder som finns tillgängliga i målet framgår att köksinredningarna har varierande utseende och måste ha bytts ut allt eftersom. Det är alltså inte fråga om att i någon större omfattning byta ut originalinredning.

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). 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). I förarbetena framhålls att om en åtgärd som berör flera enskilda lägenheter har godkänts av ett flertal hyresgäster, medan ett fåtal motsätter sig den, kan fastighets-ekonomiska och praktiska överväganden motivera att åtgärden genomförs i alla lägenheter, dvs. även i de lägenheter där hyresgästerna motsätter sig åtgärden (se prop. 1996/97:30 s. 74). I enlighet med detta har i praxis hyresvärdens intresse av att samtliga lägenheter åtgärdas i ett sammanhang och att lägenheterna får en enhetlig standard och utrustning, vilket bl.a. underlättar framtida underhåll, ansetts väga tungt.

Vid en sammantagen bedömning finner hovrätten att hyresvärdens intresse av att i samband med stambytet få byta ut den befintliga köksinredningen och vitvarorna – även om det är tekniskt möjligt att genomföra stambytet med den metod som hyresgästerna förespråkat – väger över det objektiva hyresgästintresset att bevara den befintliga inredningen. Det är alltså inte oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

Planslösning

Hovrätten övergår härefter till att pröva om hyresvärden ska få tillstånd till de åtgärder som enligt värden måste utföras för att tillföra provningslägenheten ett stort och sammanhållet våtutrymme samt större kök. För dessa ändamål planerar hyresvärden att göra vissa förändringar. I KLs och ELLs samt ALs lägenheter flyttas badrumsväggen mot hallen varvid garderoberna i hallen blir något färre. Väggen mellan kök och sovrums/matrum flyttas så att sovrums/matrum blir mindre. I ERs lägenhet görs vissa omflyttningar i badrum/bastu men det påverkar inte dispositionen i övrigt. Däremot planeras befintliga garderober att ersättas med en klädkammare. I RBs lägenhet görs badrummet större, väggen mot köket flyttas och en platsbyggd förvaring i hallen utanför badrummet blir mindre. Inte i någon av lägenheterna planerar hyresvärden att ta bort den separata toaletten mot hyresgästens vilja. Så är inte heller fallet när det gäller innerdörrar.

Det finns flera hovrättsavgöranden där hyresvärden har tillåtits ändra planlösningen. I ett fall var det lägenheter om 4 rum och kök som hade ett duschrum och en separat toalett. Hyresvärden önskade tillskapa ett större badrum genom att ta en del av intilliggande sovrum i anspråk. Hyresgästerna hade motsatt sig detta. Hyresnämndens bedömning, som hovrätten inte fann skäl att frångå, var att de intilliggande sovrummen var förhållandevis stora och att de efter ombyggnaden skulle komma att rymma sängar m.m. för två personer, att de duschutrymmen som fanns vid prövningstillfället inte kunde anses motsvara de krav som hyresgäster i allmänhet ställer och att de åtgärder som hyresvärden önskade vidta inte kunde anses oskäligen mot hyresgästerna (Svea hovrätts beslut den 8 november 2005 i mål nr ÖH 2925-05, se även de rättsfall som nämns under rubriken "Ändring av planlösning" i Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen, 11 uppl., s. 182).

I linje med det ovan refererade fallet finner hovrätten att badrum med både toalett och handfat, liksom rymliga kök i stället för "korridorkök" får anses motsvara krav som hyresgäster i allmänhet ställer. Att ett sovrum/matrum blir något mindre och att viss platsbyggd förvaring tas bort eller förändras samt att lister förändras i enlighet med vad hyresvärden önskar medför inte att åtgärderna ska anses oskäligen mot hyresgästerna. I aktuellt mål noterar hovrätten att hyresvärden inte avser att flytta väggen mellan kök och sovrum/matrum eller ta bort den separata toaletten såvida hyresgästen inte samtycker till det. Åtgärderna ska alltså godkännas.

Hyreshöjningar

Hyresvärden har inte invänt mot hyresgästernas påstående om att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till kan leda till hyreshöjningar med upp till 60 procent. Även om det inte är möjligt att inom ramen för detta mål exakt bedöma storleken av de hyreshöjningar som kan komma i fråga, finner hovrätten att skäl saknas att ifrågasätta att det rör sig om betydande hyreshöjningar.

Intresset av att undvika den hyreshöjning som en förbättringsåtgärd kan medföra framhålls i förarbetena till 2002 års lagändring som ett relevant hyresgästintresse. Det utgör ett objektivt hyresgästintresse att hyresgästernas boendekostnader inte blir

opåkallat höga. Vidare uttalas att ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl bör hyresvärden kunna visa för att genomföra åtgärden. När hyresvärden vill genomföra en åtgärd som kan antas medföra en kraftig hyreshöjning, och som går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver, kan hyresgästernas intresse av att hyran inte höjs väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas (se prop. 2001/02:41 s. 25 och 70 f.).

I praxis har den omständigheten att hyresgästerna är skyddade mot omotiverade hyreshöjningar genom att hyran efter en ombyggnad bestäms efter förhandlingar mellan parterna eller av hyresnämnden efter en bruksvärdebedömning, tillmätts en särskild betydelse. Kraftiga hyreshöjningar kan vara en indikation på att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till går utöver den standard som hyresgäster i allmänhet önskar (se Svea hovrätts beslut den 8 december 2014 i mål nr ÖH 5772-14). Så länge det inte är fråga om sådana s.k. lyxåtgärder, vilka hyresvärden ändå inte har ett beaktansvärt intresse av att genomföra, har det i regel inte ansetts oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna vidtas även när betydande hyreshöjningar aktualiseras.

Hovrätten finner inte skäl att i detta fall göra någon annan bedömning, beträffande den betydelse som en eventuell hyreshöjning ska tillmätas vid intresseavvägningen, än den som redogjorts för ovan. Hovrätten beaktar dock att bestämmelsen om infasning av nya hyror (trappning) i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken trädde i kraft den 1 januari 2011 (prop. 2009/10:185) och blir tillämplig vid väsentliga hyreshöjningar i samband med standardhöjande renoveringar (se RH 2013:9). Hyresgästerna är därigenom skyddade mot att kraftiga hyreshöjningar genomförs på en enda gång.

Hovrätten har funnit att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till inte resulterar i en standard som går utöver vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet, samt att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra de åtgärder som kan antas leda till hyreshöjningar. Med hänsyn till detta – och med beaktande av att hyresgästerna är skyddade mot opåkallade hyreshöjningar genom bruksvärdessystemet och bestämmelserna om trappning – finner hovrätten att det inte heller på grund av hyreshöjningarna är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

Fråga om syn

Hyresgästerna har åberopat syn av fastigheten till styrkande av att de planerade åtgärderna är olämpliga att genomföra ur teknisk, fastighetsekonomisk, antikvarisk, bevarande- och hållbarhetsaspekt samt att det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna att genomföra åtgärderna då hänsyn inte i tillräcklig omfattning tas till de särskilda intressen som hyresgäster i allmänhet har.

Hyresvärden har motsatt sig begäran om syn.

Hyresnämnden har besiktigt lägenheterna och fotograferat dem. Vidare finns ritningar över tänkt planlösning efter renoveringen. Hovrätten finner att en förnyad syn inte är av betydelse för utredningen. Begäran om syn ska alltså avslås.

Sammanfattning

Hovrätten finner att överklagandena ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-12-03
BESLUT
2015-12-17

Aktbilaga 66

Ärende nr	Rotel 7
8332-14	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Kristian Eriksson, ordförande
Johan Bergenstråhle och Anita Granqvist, övriga ledamöter

Protokollförare

Jessica Tegnér

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

X

Sökande

AB Stockholmshem,
Närvarande genom ombud

Ombud: HS Adress hos
bolaget

Biträdd av YS och TE

Motpart

1a. KL,

2. RB,

3. AL,

4. ER,

Samtliga med adress X,

Nr 2-4 personligen närvarande

Ombud för samtliga: MD

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Dok.Id 274556

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

Hyresnämnden genomför besiktning av nedan lägenheter. Fotografering sker och fotografierna läggs på en CD-skiva, aktbilaga 67.

Porten, se bild 0987

ERs lägenhet, se bilder 0835-0873,0875-0884, 0886-95

KL och **ELLS** lägenhet, se bilder 0897-0922

RBs lägenhet, se bilder 0923-0952

ALs lägenhet, se bilder 0953-0986

Hyresnämnden har sammanträde i ALs lägenhet och i närvaro av ombuden, AL och ER. Hyresnämnden har tidigare haft sammanträde i ärendet, se protokoll aktbilaga 41. Parterna förklarar att de vidhåller sina ståndpunkter med följande ändringar och tillägg.

HS: Hyresvärden justerar yrkandet för ALs lägenhet med att tillstånd i andra hand begärs för att flytta köksväggen ca 40 cm på motsvarande sätt som i KLS och ELLS lägenhet, se aktbilaga 47 och ritning, aktbilaga 48.

AL: Det är det minst dåliga alternativet att flytta väggen.

Ordföranden går igenom de begärda åtgärderna i ERs lägenhet, aktbilaga 47, och ritningar, 51-52b.

På ordförandens fråga var stammarna går i ERs kök svarar **TE** att stammarna går mitt i köket rakt ner ca två och en halv till tre meter från fönstret. **MD:** E R vill behålla allt i så hög grad som möjligt.

ER: Det befintliga köket kommer hålla i 50 år till. Behövs lite underhåll. Även kökets klinker kommer hålla 50 år. När hon flyttade in i lägenheten fick hon hjälp av sin bror som är elektriker att dra om ca två km elkablar på undervåningen. Övervåningens elkablar är nog inte ok. När hyresvärden renoverade balkongerna och fasaden, målades balkongerna i ösregn. Hon försökte förmedla detta till hantverkarna men pga. språkbrister fortsatte målningen. Hennes hörnlaghet är utsatt för vind och blåst och balkongräckena rostar redan. De kommer inte hålla i 50 år. Fönstrens karmar har mörknat och det går att få in en sticka. När det har regnat kraftigt har det regnat in. Fönstren borde bytas ut för ventilation och för att de är uttjänta. Bastun funkar utmärkt och används på vintern. Övrig tid används den till att hänga upp tvätt för torkning. Om bastun flyttas måste man krypa in. Även nästa hyresgäst som flyttar in kommer ha behov av bastun. Badrumet har gediget materialval oavsett vad man tycker om färgsättningen. Lägenheten har ovanligt bra med förråd, garderober och skåp. Den föreslagna ritningen blir en försämring. Det behövs underhåll av fönster och rör.

HS: Hyresvärden vill ha enhetliga kök ur förvaltningssynpunkt. Men för att komma åt stammarna måste köken rivs ut. Så långt det är möjligt kommer hyresvärden att anpassa renoveringen efter hyresgästernas önskemål.

YS: Efter besiktningen idag i ERs lägenhet, har hon uppmärksammat att det finns ett behov av att fönstren behöver göras i ordning. Men det är svårt att hitta tidtypiska fönsterbågar. Eventuellt kommer fönstren att göras i ordning i detta projekt. Det är en underhållsfråga.

Ordföranden går igenom de begärda åtgärderna i KLs och ELLs lägenhet, aktbilaga 47, och ritningar, aktbilaga 48.

YS: Hyresvärden tror att det finns en spis bakom väggen och ambitionen är då att ta fram den.

MD: Om det finns en spis bakom väggen vill KL och ELL inte ha den. Sovrummet kommer inte kunna användas om köket flyttas. Köket har ett IKEA-kök som går att montera ner för att komma åt stammarna. Garderober vid badrummet och andra garderober tas bort, samt den separata toan. Detta är en försämring.

HS: Den separata toaletten kan vara kvar.

YS: Sovrumsdörren kommer slå upp i badrumsdörren efter förlängning av badrumsväggen. Hyresvärden har föreslagit en inbyggd skjutdörr men i diskussion med hyresgästen har hyresgästen tackat nej till detta.

Ordföranden går igenom de begärda åtgärderna i RBs lägenhet, aktbilaga 47, och ritningar, aktbilaga 49.

Ordföranden frågar om serveringsgången påverkas av rörschakten och måste tas bort samt om den befintliga bänken i köket kommer att få plats eftersom ritningen visar en kortare bänk än den befintliga.

YS: Bänken i köket kan hyresvärden ta ner och magasinera och sätta tillbaka. Kan även ordna så att bänken får samma luckor som det nya köket. Om hyresgästen vill detta men hyresvärden har ännu inte fått något svar från hyresgästen.

Ordförande ställer frågan om fönstret kommer att få plats när köksväggen flyttas max 40 cm för att göra intilliggande badrum större.

YS: Hon tror att fönstret kommer vara kvar. Under alla förhållanden ska fönstret inte flyttas. Väggen kommer att flyttas max 40 cm. Hyresvärden kommer räkna på det för prospekteringen är ännu inte klar.

Ordföranden går igenom de begärda åtgärderna i ALs lägenhet, aktilaga 47, och ritningar, aktilaga 50.

Ordföranden konstaterar att när matrummet som ligger vid köket enligt planritning slås ihop med köket, blir lägenheten därmed på tre rum och kök mot nuvarande fyra rum och kök.

AL: Hon behöver sovrummen för barnen som flyttar hem. Hon bestrider att elementet tas bort från badrummet och ersätts med golvvärme eftersom hyresgästen får betala för uppvärmning.

YS: Köksväggen kan flyttas ut för att möjliggöra att ett nytt kök kan byggas. Då kan de fyra rummen behållas. Hyresvärden vill ordna upp köken så att de bli moderna. Garderoberna i sovrummet kan renoveras upp istället för att byta ut dem till garderober med skjutdörr.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer meddelas torsdagen den 17 december 2015 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 17 december 2015 kl. 14.00)

Hyresnämnden lämnar hyresvärden tillstånd att utföra de åtgärder som begärts i KLs och ELLs, RBs, ALs samt ERs lägenheter med följande undantag. I ALs lägenhet får hyresvärden endast flytta väggen mellan köket och matrummet på motsvarande sätt

som väggen får flyttas mellan köket och sovrummet i KLs och ELLs lägenhet.

Skäl för beslutet

Parternas ståndpunkter framgår av protokollet från ett tidigare sammanträde inför hyresnämnden, bilaga 1, protokollet ovan och skriftväxlingen i ärendet. De åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till framgår av bilaga 2. Hyresvärden har gett in ritningar, som visar hur lägenheterna ser ut idag och efter tilltänkt ombyggnad, bilaga 2-12, och även yrkat tillstånd till följande åtgärder.

1. Takhöjden i samtliga lägenheter sänks från nuvarande ca 2,70 med 2 – 10 cm och för ljudisolering och för att fästa takputs.
2. KLs och ELLs lägenhet: Köksväggen mot sovrummet flyttas 20 cm så att köket blir 230 cm brett istället för nuvarande 210 cm. Dörröppningen i köket utökas från 60 cm till 75 cm. Intilliggande sovrumsdörr flyttas 20 cm till vänster. Badrumsväggen flyttas maximalt 20 cm för att få plats för toalettstol. På grund av åtgärderna i badrummet flyttas intilliggande sovrumsdörr 20 cm och befintliga garderober, som ska renoveras, blir något färre, se bilaga 3-4.
3. RBs lägenhet: Köksväggen mot badrummet flyttas maximalt 20 cm för att få ett större badrum med bl.a. plats för toalettstol och ett eventuellt badkar. Badrumsväggen förlängs med 20 cm för att bl.a. få plats för toalettstol. Serveringsgången påverkas också av rörschaktet och en av dörrarna i vardagsrummet sätts igen, se bilaga 5-6.
4. ALs lägenhet: Köksväggen mot matrummet rivs och i samband därmed sätts dörren igen till matrummet. Om köksväggen inte får rivas yrkas i andra hand att köksväggen flyttas på motsvarande sätt som väggen flyttas mellan köket och sovrummet i KLs och ELLs lägenhet. Badrumsväggen

flyttas för att få plats för toalettstol och rörschakt. Separata toaletten behålls, men rustas upp.

5. ERs lägenhet: Befintligt kök rivs och återställs med ny skåpinredning.

Bänkskåp intill köksfönster mått anpassas så att fönstret går att öppna helt. I badrummet på undervåningen monteras toalettstol. Separata toaletten behålls, men rustas upp. I badrummet på övervåningen flyttas toalettstol, tvättställ och dusch enligt bilaga 11-12. I samband därmed byggs ny vägg intill badrumsdörren och bastun flyttas enligt bilaga 11-12 så att den placeras under snedtaket. Befintliga garderober i hall på övervåningen tas bort och ny klädkammare byggs enligt bilaga 11-12. Samtliga inspektionsluckor på övervåningen ersätts med nya luckor och ny låsanordning.

Hyresnämnden, som besiktigat lägenheterna, gör följande bedömning.

Av bestämmelserna i 12 kap. 18 § d första stycket jordabalken följer att en fastighetsägare får utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten endast om de berörda bostadshyresgästerna har godkänt åtgärderna eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till dem. - Om hyresvärd vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 § d ska han skriftligen meddela hyresgästerna detta och om hyresgäst inte godkänner åtgärden får han ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Enligt 18 f § ska tillstånd lämnas om hyresvärd har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövning av om det är oskäligt mot hyresgästen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen beaktas.

I de nu aktuella ärendena är hyresvärdens begäran om åtgärderna motiverade bl.a. av att man vill undvika vattenskador i fastigheten, som är uppförd 1936 och vars el- och avloppsstammar är uttjänta. Åtgärderna om att rusta upp kök och badrum överensstämmer också med vad som varit vanligt vid senare års renoveringar i samband med stambyten. De kan varken anses onödiga eller särskilt lyxiga. Hyresnämnden har vid sin besiktning kunnat konstatera att samtliga kök och badrum har äldre utrustning och de är objektivt sett inte vad hyresgäster i allmänhet efterfrågar. ERs kök är visserligen ombyggt och fortfarande funktionellt, men det är nu snart 30 år sedan och platsbyggt, vilket medför att det måste rivras för stambytet. Det är därför inte rimligt att hennes kök bevaras.

När det gäller ändringarna av planlösningarna är de i huvudsak motiverade av ökad funktionalitet och tillgänglighet och de är inte av mer genomgripande natur. Vid besiktningen har nämnden konstaterat att ändringarna inte medför stora nackdelar för de krav som hyresgäster i allmänhet ställer på en modern lägenhet, t.ex. skapas utrymme för toalett i badrummen och bättre plats för modern utrustning i köken, som genomgående är relativt små. Tillgången till garderober och förvaringsutrymmen kommer även efter ombyggnaderna att vara goda. I ALs lägenhet är det dock enligt hyresnämnden tillräckligt att köksväggen flyttas på motsvarande sätt som hos KL och ELL, vilket hyresvärden yrkat i andra hand. Mot hennes bestridande bör lägenheten inte ändras från fyra till tre rum och kök, eftersom en hyresgäst bör ha större inflytande över den typen av ändringar. Hyresvärden synes även vara av samma uppfattning, eftersom AL ursprungligen hade efterfrågat förstahandsyrkandet, men numera ändrat sig. ERs bastu flyttas och den kommer att fungera väl för avsett ändamål med föreslagen ny placering. Vad slutligen gäller sänkningarna av taken för att få bättre ljudisolering är de också väl motiverade utifrån de krav som kan ställas på en modern lägenhet och takhöjden kommer även efter sänkningen att vara fullgod.

Hyresnämnden finner sammanfattningsvis att hyresvärden har visat ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs med undantag av nyss nämnda ändring i ALs lägenhet. Det har i övrigt inte framkommit omständigheter som visar att det är oskäligt mot någon av hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Den omständigheten att hyrorna kommer att höjas efter reoveringen ändrar inte den bedömningen. Vid angivna förhållanden finner hyresnämnden att tillstånd till samtliga åtgärder ska lämnas. Dock ska hyresvärdens ansökan om ändringen i ALs lägenhet bifallas på det sättet att väggen mellan badrum och kök får flyttas på motsvarande sätt som hos KL och ELL.

Hyresnämnden anmärker att hyresgästernas invändningar om att hyresvärden även ska beakta varsamhetskravet i plan- och bygglagen endast medför att nämnden är skyldig enligt 12 § förordningen (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd att underrätta byggnadsnämnden om planerade åtgärder.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 13](#)

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 7 januari 2016)

Jessica Tegnér

Protokollet uppvisat 2015-12-16/

Sammanträdet pågick kl. 9.00–10.35.