



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2020-06-24 i ärende nr 1390-20, 1391-20 och 1392-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Holger Blomstrand Byggnads Aktiebolag, 556050-7625
Djurgårdsgatan 9
414 62 Göteborg

Ombud: Fastighetsjuristen O.B.
Fastighetsägarna G F R AB
Box 53081
400 14 Göteborg

Motparter

1. H.A.

2. E.A.

3. M.B.

4. K.B.

5. P.B.

6. B.D.C.

Dok.Id 1752006

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

7. T.E.

8. J.F.

9. U.G.

10. D.N.

11. J.C.G.

12. C.H.M.

13. H.H.

14. M.H.

15. S.J.

16. L.J.

17. E.K.G.

18. T.L.

19. A-L.l.

20. A.L.

21. M.O.

22. S.O.

23. P.R.

24. L.P.

25. M.C.S.

26. M.S.

27. A.S.

28. J.S.

Ombud för 1–28: Jur.kand. S.A.
Hyresgästföreningen, Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

29. G.G.

30. A.A.

31. H.A.

32. F.B.

33. P.C.

34. S.E.

35. A.E.

36. J.J.

37. L.K.

38. K.L.

39. S.L.

40. K.L.

41. S.N.

42. J.N.

43. I.O.

44. R.P.

45. C.P.

46. M.R.S.

47. H.R.

48. M.S.

49. K.H.T.

50. M.S.

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

Hovrättens avgörande, se nästa sida

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut såvitt avser C.P. och återförvisar målet till hyresnämnden för fortsatt behandling i denna del.
 2. Med undanröjande av hyresnämndens beslut såvitt avser H.H. skriver hovrätten av målet från fortsatt handläggning avseende honom.
 3. Med undanröjande av hyresnämndens beslut att – förutom såvitt avser två bänkskåp i den fasta inredningen i köken – avslå Holger Blomstrand Byggnads Aktiebolags ansökan om tillstånd till de åtgärder som anges i bilaga 3 till hyresnämndens beslut skriver hovrätten av målet från fortsatt handläggning såvitt avser J.J., C.G. och G.G. Hyresnämndens beslut att ge Holger Blomstrand Byggnads Aktiebolag tillstånd till de åtgärder som anges i bilaga 4 till hyresnämndens beslut och till att byta ut två bänkskåp i den fasta inredningen i köken har inte överklagats och står därmed fast.
 4. Hovrätten avvisar sakkunnigförhöret med B.D.
 5. Med ändring av hyresnämndens beslut ger hovrätten Holger Blomstrand Byggnads Aktiebolag tillstånd till de åtgärder som anges i bilaga 3 till hyresnämndens beslut med undantag för åtgärden att lägga in ekparkett i köken.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Holger Blomstrand Byggnads Aktiebolag (hyresvärden) har yrkat att hovrätten fullt ut ska bifalla hyresvärdens talan i hyresnämnden, det vill säga att hovrätten ska ge hyresvärden tillstånd att utföra samtliga åtgärder enligt hyresnämndens beslutsbilaga 3 i motparternas (hyresgästernas) kök. Beträffande motparten H.H. har hyresvärden återkallat sin talan. Beträffande motparterna J.J., C.G. och G.G. har hyresvärden återkallat sin talan såvitt avser de åtgärder som hyresnämnden avslagit i sitt beslut. Hyresvärden har begärt att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut i dessa delar och skriva av målet.

De motparter som företräds av ombud samt F.S., L.K., K.L. och I.O. har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut. Övriga motparter har inte avgett någon inställning till överklagandet.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bland annat följande.

Hyresvärden

Det finns inte någon anledning att tillmäta hyresfaktorn stor vikt i det aktuella målet eftersom de åtgärder som hyresvärden vill genomföra i köken inte går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver. Det är arten på de begärda åtgärderna som avgör om hyreshöjningen ska beaktas vid bedömningen av om åtgärderna ska tillåtas och inte hur många hyresgäster som har godkänt åtgärderna. Samtliga åtgärder som hyresvärden vill genomföra är sådana som normalt brukar tillåtas och överensstämmer med det allmänna hyresgästintresset. Några s.k. lyxåtgärder förekommer inte. Hyresvärden kommer att välja produkter av normal standard vid renoveringen.

Hyresvärden har uppfyllt kraven på att informera hyresgästerna om de åtgärder man vill genomföra och har gjort en rad eftergifter för att tillmötesgå hyresgästernas önskemål.

Hyresnämndens antagande om att vitvarorna i hyresgästernas kök överlag är relativt nya stämmer inte. Däremot stämmer det att vitvarorna fungerar. Köken inom fastigheten renoverades i slutet av 1970-talet och då byttes även vitvarorna. Därefter har vitvarorna bytts ut eller lagats allteftersom de gått sönder eller blivit uttjänta. Vitvarorna inom fastigheten är därför av varierande ålder, men de flesta har passerat sin ekonomiska livslängd. Att byta ut köksinredningen men spara vitvarorna skulle se konstigt ut då nytt skulle blandas med gammalt. Till detta kommer att hyresvärden inte fullt ut kan genomföra den planerade uppgraderingen av elen om inte vitvarorna byts ut.

Det saknas skäl att avslå hyresvärdens ansökan med hänvisning till att några hyresgäster har bytt ut viss utrustning eller inredning eftersom åtgärderna inte har godkänts eller stämts av med hyresvärden.

Att lägga in ekparkett i köken kan inte anses vara en lyxåtgärd. Den ekparkett som hyresvärden planerar att lägga in är slitstark och väl lämpad för ändamålet. Cirka 80 procent av lägenheterna har i dag linoleummattor eller plastmattor i köket, som i regel är gamla och slitna. Mattorna är endast lagda fram till skåpens sockel. Det innebär att det kan bli glipor vid sockelns framkant när skåpen byts ut. Ekparketten ska läggas hela vägen in till väggen, vilket är brukligt i dag. Hyresvärden måste se framåt och ta hänsyn till framtida förbättringar inom fastigheten hellre än att anpassa köken till en äldre standard. Att lägga in ekparkett i köken även om övriga rum inte har ekparkett i dag är därför inte ett skäl för att avslå ansökan. När hyresvärden renoverar köken vill man anpassa dem till en sådan standard som efterfrågas av hyresgäster i allmänhet.

Hyresnämnden har avslagit åtgärder vilka är en förutsättning för att stam- och vattenledningsbytet ska kunna genomföras. För att kunna byta stickledningarna till diskho och diskmaskin går det, för flertalet lägenheter, inte bara att byta ut de två

underskåpen som hyresnämnden angett. I flertalet lägenheter kommer alla skåp att behöva monteras ned för att sedan monteras upp igen, vilket inte är fastighets-ekonomiskt försvarbart. Det är vidare osäkert om skåpen kan monteras ned utan att stommarna går sönder och återmonteringen är problematisk. Dessutom måste schakten breddas i mer än hälften av lägenheterna för att få plats med fördelarskåpet för kall- och varmvatten samt VVC. För att bredda fördelarskåpet måste köksskåpen flyttas i sidled. Spisen och diskhon måste också byta plats i flera lägenheter på grund av att den nya avloppsledningen inte får plats bakom spisen. Detta innebär i sin tur att skåpet ovanför spisen måste tas bort av brandsäkerhetsskäl. Sockeln till samtliga skåp är platsbyggd, fast monterad och gemensam för de skåp som ligger i rad bredvid varandra. Det är svårt att ta bort endast en del av sockeln och skåp med en sådan höjd att de går att montera på sockeln finns inte längre att tillgå i handeln. Fastställs hyresnämndens beslut innebär det vidare att gamla underskåp skulle stå bredvid nya. Att ha skåp av olika modeller och färgnyanser intill varandra skulle se märkligt ut och torde inte efterfrågas av hyresgäster i allmänhet. Skulle stammarna bytas utan att stickledningarna byts ut kommer hyresvärden inte att klara av gällande krav på Säker Vatten-installation m.m. Hyresvärden kan då inte heller få nödvändiga garantier från entreprenörerna och det kommer att uppstå problem med försäkringarna.

Det finns även ett behov i sig av att byta ut köksskåpen som härrör från renoveringen på 1970-talet och har passerat sin ekonomiska livslängd. Skåpen är slitna med kärvande lådor, skeva luckor, utslitna gångjärn och med folie som släppt på köksluckorna.

Hyresgästerna

Om hyresvärden får tillstånd till de omfattande åtgärder som denne vill genomföra i hyresgästernas kök väntas hyreshöjningarna i genomsnitt bli 48 procent. De kraftiga hyreshöjningarna som hyresvärden har meddelat att hyresgästerna kan förvänta sig till följd av renoveringarna kommer att leda till att flertalet hyresgäster inte har råd att bo kvar i sina lägenheter. Det är detta som bestämmelserna om hyresgästinflytande ska förhindra. Även om det finns en förhandlingsordning baseras förhandlingarna på lägenheternas bruksvärde.

Det golv i ekparkett som hyresvärden vill lägga in är inte funktionellt och onödigt kostsamt. Det rör sig om en s.k. lyxåtgärd som hyresvärden inte har ett beaktansvärt skäl för att genomföra. Ekparkett är dessutom svårt att rengöra, är känsligt för fukt, slag och stötar samt är dyrt att underhålla. Därtill avviker materialet från övriga golv i lägenheterna, vilket gör att helhetsintrycket i lägenheterna inte blir enhetligt eller estetiskt tilltalande. För hyresgästerna framstår det som att hyresvärden vill genomföra åtgärden endast för att kunna motivera hyreshöjningen.

Vitvarorna är fungerande och i många fall nya eller relativt nya. Det utgör rent slöseri alternativt en lyxåtgärd att byta ut välfungerande och relativt nya vitvaror. Ett utbyte av välfungerande vitvaror innebär i praktiken inte en bättre standard för hyresgästerna och det framstår som att hyresvärden vill byta ut dessa enbart för att få upp bruksvärdet i lägenheterna. Vad gäller köksinredningen i stort så är det ett allmänt hyresgästintresse att bevara en äldre och fortfarande fungerande inredning. Hyresgästernas kök är i gott skick eller kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll.

Hyresgästerna har i realiteten inte haft något inflytande över åtgärder som kan påverka hyresnivån utan endast åtgärder som rör förhållandena under de kommande renoveringarna.

De lagändringar som genomfördes år 2002 syftade till att hyresgästernas intressen skulle beaktas i större utsträckning. Lagändringarna har dock inte fått det genomslag som var avsett, se Hyresgästutredningens betänkande Stärkt skydd för hyresgäster SOU 2017:33. Hyresnämnden i Göteborg har i sitt yttrande över betänkandet bekräftat detta.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Förhör med B.D.

Hyresvärden har i hovrätten åberopat omförhör med byggnadsingenjören B.D. som hördes som sakkunnig i hyresnämnden. B.D. ska enligt hyresvärden höras angående samma omständigheter som i hyresnämnden men särskilt om svårigheterna med att endast byta ut en del av köksinredningen, att golven i köken behöver bytas ut samt att ekparkett är ett bra golv som är lämpligt att ha i kök.

Med hänsyn till de överväganden som hovrätten redovisar nedan behövs inte vittnesförhöret med B.D. Förhöret ska därför avvisas (35 kap. 7 § 2 rättegångsbalken).

Undanröjande och avskrivning

Hyresvärden har återkallat sin talan såvitt avser H.H. Hyresvärden har beträffande J.J., C.G. och G.G. återkallat sin talan såvitt avser de åtgärder som hyresnämnden avslagit i sitt beslut. Med anledning härav undanröjer hovrätten hyresnämndens beslut och skriver av målet från vidare handläggning i de delar som återkallats.

Undanröjande och återförvisning m.m.

Av handlingarna framgår att C.P. inte delgetts vare sig hyresvärdens ansökan eller kallelsen till sammanträdet i hyresnämnden innan nämnden fattade beslut i ärendet (däremot har en person vid namn C.P. medgett ansökan i nämnden). Det framgår vidare att R.P. och H.R. – såsom hyresnämnden angett i sitt protokoll – inte delgetts kallelsen till sammanträdet. Tvärt emot vad hyresnämnden angett i sitt protokoll omfattas de dock av nämndens beslut.

Genom att hyresnämnden fattat beslut i ärendet trots att vissa parter inte delgetts hyresvärdens ansökan eller kallelse till sammanträdet har det förekommit rättegångsfel vid hyresnämndens handläggning. När det gäller C.P., som varken delgetts ansökan eller kallelsen, har ett sådant fel som avses i 59 kap. 1 § första stycket

2 rättegångsbalken förekommit (domvilla). Beslutet ska därför undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden för fortsatt behandling beträffande honom.

R.P. och H.R. delgavs hyresvärdens ansökan i hyresnämnden och fick tillfälle att yttra sig över den. De har i hovrätten fått möjlighet att yttra sig över det som framkom vid sammanträdet i nämnden. Det fel som förekommit i nämndens handläggning har därmed kunnat avhjälpas. Det finns mot den bakgrunden inte skäl att undanröja hyresnämndens beslut beträffande R.P. och H.R.

Tillstånd till åtgärder i hyresgästernas kök

Rättsliga utgångspunkter

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 de gemensamma delarna av fastigheten endast om de berörda hyresgästerna har godkänt åtgärderna eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till dem (12 kap. 18 d § första och andra stycket jordabalken). Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder ska hyresvärden skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta (12 kap. 18 e § första stycket jordabalken).

Hyresvärdens ansökan om tillstånd ska bifallas om hyresvärden 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 ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det s.k. objektiva hyresgästintresset). Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig till endast den enskilde hyresgästen beaktas (det s.k. subjektiva hyresgästintresset). (12 kap. 18 f § jordabalken.)

Prövningen av hyresvärdens ansökan om godkännande av förbättringsarbeten sker i tre steg. Först bedöms om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna

genomförs. Därefter provas om hyresgästernas invändningar är sådana att de ska beaktas som objektiva eller subjektiva hyresgästintressen. Förutsatt att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och att hyresgästernas önskemål ska beaktas görs slutligen en avvägning mellan parternas olika intressen. Leder intresseavvägningen till bedömningen att det vore oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs ska ansökan avslås. I annat fall ska den bifallas. (Jfr prop. 2001/02:41 s. 70 f.)

Enligt fast praxis är utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas att det är hyresvärden i egenskap av fastighetsägare som har att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att behålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. Visar det sig att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniskt och fastighetsekoniskt rationella skäl kan det dock finnas skäl att frångå hyresvärdens bedömning. 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. (Se bl.a. hovrättens avgörande RH 2016:62 och jfr prop. 1996/97:30 s. 74.)

Att få behålla befintlig inredning som är i gott skick, eller som efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, utgör ett objektiva hyresgästintresse (se prop. 2001/02:41 s. 25 och 69 f.). När hyresvärden vill byta ut befintlig inredning i samband med ett stambyte är dock utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd med hänvisning till hyresgästernas intresse av att behålla befintlig inredning begränsat. Finns det ett objektiva hyresgästintresse av att få behålla den befintliga utredningen och visar hyresgästerna att stambytet skulle kunna ske på ett tekniskt och ekonomiskt försvarbart sätt med bevarande av inredningen kan detta emellertid leda till att hyresvärdens ansökan avslås. (Se tidigare nämnda avgörande RH 2016:62.)

Intresset av att undvika en hyreshöjning till följd av en förbättringsåtgärd utgör även det ett objektiva hyresgästintresse (jfr prop. 2001/02:41 s. 25 och 70 f.). Går åtgärderna inte utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver har dock i

praxis regelmässigt även åtgärder som innebär betydande hyreshöjningar accepterats, vilket framförallt har motiverats med att hyresgästerna är skyddade mot opåkallade hyreshöjningar genom bruksvärdessystemet och reglerna om att den nya hyran kan fasas in under en tid, s.k. trappning (se bl.a. tidigare nämnda avgörande RH 2016:62).

Möjligheterna att öka hyresgästernas inflytande vid renoveringar och ombyggnationer har nyligen utretts (se Hyresgästutredningens betänkande Stärkt skydd för hyresgäster, SOU 2017:33). Av de förslag som utredningen la fram i denna del gick regeringen endast vidare med förslaget om en utökad trappningsregel (se prop. 2020/21:201 s. 24 och 44 f.) Förslaget godkändes dock inte av riksdagen (se Civilutskottets betänkande 2021/22:CU2 och Riksdagsskrivelse 2021/22:42).

Har en hyresgäst efter tillstånd från hyresvärden nyligen satt in och bekostat fast inredning som kommer att förstöras om hyresvärdens ansökan bifalls kan det vara ett subjektivt hyresgästintresse som det finns särskilda skäl att beakta (se prop. 1996/97:30 s. 75).

Hovrättens bedömning

I nu aktuellt mål gav hyresnämnden hyresvärden tillstånd att utföra de åtgärder i badrummen som hyresvärden sökt tillstånd till. Hyresnämnden gav även hyresvärden tillstånd att byta ut två bänkskåp i den fasta inredningen i köken men avslog hyresvärdens ansökan beträffande köken i övrigt. Målet i hovrätten gäller frågan om hyresvärden ska få tillstånd att genomföra de åtgärder i köken som hyresnämnden avslagit.

Hovrätten tar först ställning till om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna i köken genomförs.

Hyresvärden har uppgett att åtgärderna i köken ska genomföras i samband med ett stambyte. Att stammarna är uttjänta och behöver bytas är inte ifrågasatt. Enligt hyresvärden är det inte fastighetsekonomiskt försvarbart att behålla befintlig inredning och vitvaror eller – i enlighet med hyresnämndens beslut – endast byta ut två av underskåpen i köken i samband med stambytet. Hyresvärden har utförligt redogjort för

skälen till detta. Det har inte framkommit att hyresvärdens önskan att byta ut köksinredning och vitvaror har styrts av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl. De åtgärder som hyresvärden har begärt tillstånd till motsvarar också vad som ofta förekommer vid renoveringar av fastigheter i samband med stambyten. Med undantag för golven (se nedan) medför åtgärderna inte heller en högre standard än vad hyresgäster i allmänhet kan antas vilja ha och vad som motsvarar modern byggnadsstandard med bland annat nya vitvaror och enhetlig köksutrustning. Hyresvärden har därför enligt hovrätten, med nyss angivet undantag, ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna i köken genomförs.

Hyresvärden har även ett beaktansvärt intresse av att få byta ut golven i köken i samband med stambytet, bl.a. eftersom befintligt golv inte ansluter till väggen. Hovrätten ifrågasätter inte att ekparkett kan fungera väl som golv i kök. Hovrätten instämmer emellertid i hyresnämndens bedömning att det får anses vara onödigt kostsamt att lägga in ekparkett som köksgolv. Enligt hovrätten kan detta betraktas som en sådan åtgärd som går utöver vad hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet. Åtgärden är också något som samtliga hyresgäster som yttrat sig i målet uttryckligen har motsatt sig. Mot denna bakgrund anser hovrätten att hyresvärden inte har ett beaktansvärt intresse av att få genomföra åtgärden.

Hovrätten övergår därmed till att pröva om det finns några objektiva eller subjektiva hyresgästintressen att beakta vid intresseavvägningen och vilken tyngd de i så fall ska tillmätas.

Av utredningen framgår att köksinredningen i vissa lägenheter är i gott skick även om den är av äldre modell. Intresset av att behålla befintlig inredning och vitvaror skulle därför kunna vara ett objektiva hyresgästintresse som det finns skäl att beakta vid den intresseavvägning som ska göras. Hyresnämndens beslut innebär dock att två bänkskåp får bytas ut, vilket får till följd att nyare skåp kommer att ställas intill äldre. Enligt hovrätten kan det inte vara ett objektiva hyresgästintresse att få ett sådant kök. Hyresgästerna har inte heller visat att stambytet kan ske på ett tekniskt och ekonomiskt försvarbart sätt med bevarande av befintlig inredning och vitvaror. Även om det skulle anses finnas ett objektiva hyresgästintresse av att behålla befintlig inredning och

vitvaror finns det därmed inte skäl att tillmäta hyresgästernas intresse större vikt än vad som är brukligt i dessa mål.

Intresset av att undvika en kraftig hyreshöjning utgör också ett objektiva hyresgästintresse som ska beaktas vid intresseavvägningen. Med hänsyn till att hyresvärden vill genomföra en ordinär upprustning i samband med ett stambyte och att hyresgästerna har ett skydd mot opåkallade hyreshöjningar genom bruksvärdessystemet och reglerna om trappning, finner hovrätten dock inte skäl att göra någon annan bedömning av hyresgästintressets tyngd än vad som följer av praxis för dessa mål. Det förhållandet att ett stort antal hyresgäster har motsatt sig åtgärderna föranleder inte hovrätten att göra någon annan bedömning.

Vad som anförts om att vissa hyresgäster utfört renoveringsarbeten i köken är inte ett subjektivt hyresgästintresse som påverkar intresseavvägningen eftersom renoveringarna, såvitt framkommit, genomförts utan hyresvärdens samtycke. Det har inte framförts några andra subjektiva hyresgästintressen att beakta. Det har inte heller framkommit att hyresvärden skulle ha brustit i sin informationsskyldighet enligt 12 kap. 18 e § jordabalken på ett sätt som skulle kunna påverka bedömningen av om åtgärderna ska godkännas.

Vid avvägningen mellan parternas intressen gör hovrätten följande bedömning. Hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra samtliga åtgärder i köken utom att lägga in ekparkett. Med hänsyn till att det är fråga om ordinära åtgärder i samband med en stambyte har de objektiva hyresgästintressen som framkommit begränsad tyngd och några subjektiva hyresgästintressen att beakta finns inte. Det kan mot den bakgrunden inte anses oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna vidtas. Överklagandet ska därför bifallas och hyresnämndens beslut ändras på så sätt att hyresvärden ges tillstånd att även genomföra åtgärderna i bilaga 3 till hyresnämndens beslut med undantag för åtgärden att lägga in ekparkett i köken.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander, Hanna Carysdotter och Lina Forzelius, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2020-06-24
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
1390-,1391- Rotel 6
1392-20

FASTIGHET/ADRESS

X 19:22, Göteborg
X 19:22, Göteborg
X 19:22, Göteborg
X 19:22, Göteborg

PARTER

Sökande

Holger Blomstrand Byggnads AB, 556050-7625
Djurgårdsgatan 9
414 62 Göteborg

Ombud: O.B.
Fastighetsägarna GFR
AB Box 53081
400 14 Göteborg

Motpart

Partsförteckning, se bilaga 1

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Hyresnämnden ger Holger Blomstrand Byggnads AB tillstånd att utföra de åtgärder som anges i bilaga 4 (åtgärder i badrum). Hyresnämnden ger vidare Holger Blomstrand Byggnads AB tillstånd att byta ut två bänkskåp i den fasta inredningen i köken men avslår i övrigt yrkandet att få utföra de åtgärder i motparternas kök som anges i bilaga 3.

Dok.Id 197488

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggrotel6@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-goteborg/		måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING M M

Holger Blomstrand Byggnads AB (i fortsättningen Hyresvärden) äger fastigheten X 19:22 med adresserna N 3 - 9, Vä 3, 4 - 8 och D 97 i Göteborg.

Hyresvärden har för avsikt att utföra åtgärder i samband med stambyte. Motparterna, dvs merparten av hyresgästerna, har inte godkänt att åtgärderna får utföras i deras lägenheter.

Hyresvärden har begärt hyresnämndens tillstånd att få utföra åtgärderna i bilaga 2-4 (ab 4, 6-7) även i motparternas lägenheter.

Av 87 berörda lägenheter har innehavarna till 44 av lägenheterna motsatt sig åtgärderna och innehavarna till 26 har godkänt. Av de som har godkänt åtgärderna har vissa erbjudits att få flytta till annan fastighet. Många av lägenheterna upplåts som korttidskontrakt, med avstående av besittningsskydd och omfattas därmed inte av krav på godkännande.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresvärden har anfört i huvudsak följande. Den aktuella byggnationen har uppförts 1930. Den innehåller sammanlagt 87 lägenheter som berörs av renoveringen. Hyresvärden förvärvade fastigheten 1993. Under ägandetiden har sedvanligt reparations- och underhållsarbete utförts, men med stigande ålder har antalet felanmälningar tilltagit. Stämmarna är uttjänta och behöver bytas. Hyresvärden vill i samband med stambytet också passa på och anpassa lägenheterna till dagens behov och standard. Därför planerar hyresvärden att göra de åtgärder som framgår av beslutsbilaga 2-4, vilka tillsammans innebär sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde.

Hyresvärden planerar att renovera köken. Nuvarande inredning är föråldrad och sliten och måste rivas för genomförande av stambytet. Hyresvärden planerar bl a att lägga in ekparkett i köken och installera nya skåp, bänkar, ny diskbänk, nytt kakel, nya vitvaror, ny fläkt, förbereda för diskmaskin och för ny belysning. Dessutom avser hyresvärden att byta elkablar, uttag, brytare, centraler, vatten- och avloppsledningar samt ventilationsdon.

Vidare planerar hyresvärden att renovera badrummen. Ytskikten måste brytas för genomförande av stambytet. Befintliga badrum är i de flesta fall föråldrade och standarden låg. Fungerande tätskikt saknas och det har förekommit läckage och fuktproblem. Hyresvärden planerar bl a att kakla väggarna upp till tak och att lägga klinkers på golven samt att installera nytt handfat med kommod och blandare, ny WC-stol, nytt spegelskåp med belysning, duschhörna med draperistång (i mån av plats med glasvägg), förberedelse för tvättmaskin/torktumlare (i mån av plats), ny belysning och nya vattenledningar.

Åtgärderna behövs för att tillvarata hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. De får anses motsvara de krav som hyresgäster i allmänhet ställer på en modern bostad. Åtgärderna är även påkallade av tekniska och fastighetsekonomiska skäl.

Hyresgästerna har löpande informerats om alla åtgärder. Informationen har varit såväl skriftlig som muntlig och informationsmaterial har delats ut. Hyresvärden har haft informationsmöten och även möten med en samrådsgrupp som bildats och som består av representanter från hyresvärd, hyresgästförening och hyresgästerna i området och där samtliga parter kunde komma med synpunkter och ställa frågor. I oktober och november 2019 bjöd hyresvärden in till ”småmöten” med högst 10 deltagare per möte, för att alla skulle få möjlighet att komma till tals. Småmötena hölls i en visningslägenhet så att hyresgästerna skulle få möjlighet att bilda sig en uppfattning

om hur förändringarna ter sig i verkligheten. Godkännandeblankett har skickats ut med rekommenderat brev till de hyresgäster som inte svarat.

Mer än två månader har gått sedan hyresvärden underrättade hyresgästerna om åtgärderna.

För fastigheten gäller en förhandlingsordning. Någon förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen om hyran har ännu inte träffats men hyresgästerna är skyddade mot opåkallat höga boendekostnader. Den höjning som åtgärderna innebär kommer att trappas in med rabatter.

Huvudregeln är att hyresgästerna kommer att få bo kvar i lägenheterna under renoveringen. Hyresvärden kommer att ordna med toalett och duschmöjligheter i bodar på gården m m ävensom möjlighet till matlagning. De som har särskilda behov kommer erbjudas evakueringsbostäder i mån av tillgång. Hyresvärden kan inte säga hur stora de förväntade hyreshöjningarna blir. Det kommer också bli någon form av kompensation för hyresgästerna för det hinder och men i nyttjanderätten som renoveringen innebär. Storleken på kompensationen är inte bestämd ännu och kommer bestämmas i samband med hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen. Hyresgästerna har erbjudits att flytta permanent till färdigrenoverade lägenheter inom hyresvärdens bestånd för att slippa bo inom fastigheten under renoveringen.

C.C. har för flertalet hyresgäster anfört följande, se beslutsbilaga 5-7.

S.E. har förklarat att hon inte motsätter sig själva stambytet som bör ligga under normalt underhåll. Hon motsätter sig att fastighetsägaren ser utbytet av kök och badrum som en så pass hög standardhöjning av lägenheten att det skulle motivera en höjning av hyran om ca 47 %. Det är orimligt.

L.K. har anfört i huvudsak följande: de s k standardhöjande åtgärderna i samband med stambytet är inte önskvärda och helt onödiga. Hyresvärden byter ut

välhållen, fungerande och funktionell köksutrustning mot ny bara för sakens skull. Det är 63, 2 procent av hyresgästerna som har motsatt sig den form av renovering som fastighetsägaren förespråkar. Många lägenheter är korttidsuthyrda utan besittningsskydd och där är hyresgästerna inte tillfrågade utan fastighetsägaren får ett automatiskt godkännande eller veto. Fastighetsägaren behöver inte riva ut hela köksinredningen för att byta stammar och vattenledningar. Eftersom fastighetens konstruktion är av trä förenklar det alla sorters ombyggnadsarbeten. Spisfläkt av kolfiltertyp kommer monteras vilket inte förändrar ventilationen i huset. Det tillvalet finns att få redan idag för den som önskar. Nya ventilationsdrag förändrar inte ventilationen och innebär ingen standardhöjning utan ska ses som sedvanligt underhåll. Han ifrågasätter nödvändigheten av att riva ut samtliga badrum utan förordar fall till fall – principen. Det är onödigt att kakla ända upp till tak. Det är bara ett sätt att få upp bruksvärdet och därmed hyran. Det han vänder sig mot är att ventilation i badrummen för att vädra ut fukt och andra olägenheter inte kommer att förbättras. Att förbereda för tvättmaskin och torktumlare torde inte gå då de inte kommer att få plats i de flesta badrum. Den gemensamma tvättstugan är utmärkt och väl fungerande. Det är förfulande att lägga nya elkablar i utvändig låda. Det är inte standardhöjande utan normalt underhåll. Varför lägga in parkett i kök när det inte ens finns parkett i vardagsrum. Ett köksgolv av parkett harmoniserar således inte med övrig standard och inredning och är opraktiskt. Enligt hans mening kan stammarna bytas utan renovering. Hyresvärden bör låta varje hyresgäst själv få bestämma om köken ska renoveras. Det är fullt möjligt att driva en rationell förvaltning på så sätt vilket görs bl a avseende 6 500 lägenheter i AB Bostäder. Det har inte varit något medbestämmande för hyresgästerna. Informationsmötet var en ren information med budskapet ”Så här ska vi göra!” och småmötena i visningslägenheten var av samma karaktär. Därutöver har hyresvärden tackat nej till att delta i samrådsmötena. Hyresvärden har genom sin jurist gjort klart att man renoverar för att man vill och kan och för att efter renoveringen kunna tillämpa bruksvärdeprincipen. Visningslägenheten var renoverad i en helt annan grad än vad resultatet av hyresvärdens nu begärda åtgärder kommer resultera i vilket vilseleder hyresgästerna att tro att de kommer få en likvärdig lägenhet vilket inte är fallet. Hyresvärden har aldrig haft någon löpande underhållsplan utan hyresgästerna

har fått renovera på egen bekostnad. Sammanfattningsvis så är de planerade åtgärderna oskäligt mot hyresgästerna, onödigt, odemokratiskt samt miljömässigt oförsvarbart. Han godkänner dock stambytet i sig.

A.E. har anfört sammanfattningsvis följande. Hon motsätter sig inte stambyte och det som medföljer utan förstår att visst arbete behöver göras. Däremot är det mycket otydligt för henne vad som kommer att hända med hyresnivån och boendet under renoveringen. Det som hon har fått till sig handlar framförallt om underhåll och borde därför inte resultera i en sådan drastisk hyreshöjning. Tre vuxna och en tonåring bor i lägenheten. Ytterligare två barn bor växelvis i lägenheten. Det innebär att 4-6 personer bor i lägenheten. Dessutom är hon allvarligt sjuk och har i samband med det fått ett större behov av lugn varför det är helt omöjligt för henne och hennes familj att bo under de premisser som hon har fått presenterat för sig.

L.G. har sammanfattningsvis anfört följande. Hon har full förståelse för att hyresvärden behöver genomföra stambyte men de skåp och stommar som byts ut är i mycket fint skick. Om det stämmer att de standardhöjande åtgärderna är nödvändiga för att hyresvärden ska kunna bedriva bra fastighetsförvaltning under en längre tid kan man tycka att hyresvärden gör sig skyldig att fräscha upp samtliga ytor i lägenheten och inte bara de som kan ge största möjliga hyreshöjning. Hyresvärdssidan har anfört att ändringarna inte är sådana att de kommer att medföra opåkallat höga boendekostnader. Detta stämmer överhuvudtaget inte. Den information som hyresgästerna har fått är att hyran kan komma att bli så mycket som närmare 50 % högre än nuvarande. Det är en enorm höjning som långt ifrån alla klarar av. Det innebär en mycket stor ekonomisk påfrestning för studerande, pensionärer, arbetslösa eller ensamstående. Stambytet är inte obefogat men de standardhöjande åtgärderna är.

M.S. har anfört: Hon var med på samrådsmötena. Det fanns inget att påverka. Det fanns heller inga valmöjligheter; varken till- eller frånval kunde göras. Det fanns en klar bild från hyresvärdens sida om vad som skulle göras och den var inte förhandlingsbar. När hon förstod att det inte var fråga om några vanliga samrådsmöten

frågade hon fastighetsägaren i vilken roll hon närvarade på mötet och vad hon egentligen gjorde där. Hon frågade om hon inte var där för att företräda de övriga hyresgästerna men fick då till svar att hon var där i eget intresse och för att hon var en intresserad hyresgäst. Ingenting var påverkbart. Inte ens handdukstork gick att lägga som tillval. Många av hyresgästerna ser handdukstork som onödigt kostsamt eftersom du får betala elen själv. Inget erbjudande om evakuering eller hyreskompensation presenterades. Hyresgästerna lyckades ändå få gehör för två saker. De önskade få ställa kyl och frys i hallen under renovering så att inte stora värden gick till spillo för hyresgästerna och hyresvärden skulle ordna låsbara skåp under renoveringen i de gemensamma lokalerna så man kunde ta med sig knivar etc. Mötena hölls i en helrenoverad lägenhet. Det var parkett i samtliga rum i lägenheten. Alla rum var nymålade. Det var splitter nya garderober i samtliga rum. Dessutom hade man tagit bort alla plasttak. Även om hyresvärden var tydlig med vad som ingick i renoveringen hade alla ändå fått ett intryck som fastnat på näthinnan som var svårt att suddas ut när informationen gavs. Det var en envägskommunikation från hyresvärdens sida och inte fråga om något givande och tagande eller något samråd överhuvudtaget. Som exempel nämnde hon fastighetsägaren R som har många hyresgäster i området. R har tagit fram olika förslag i samband med stambyten, ett lite billigare, ett medel och ett lite exklusivare. Samtliga hyresgäster har skriftligen godkänt den fastighetsägarens renoveringsförslag. Det finns även andra goda exempel i området. Hon anser inte att det är rationellt att byta ut fullt fungerande inredning. Det borde inte vara ett beaktansvärt intresse för fastighetsägaren att få slänga bort inredning som nyligen tillförts lägenheten genom underhåll. Många hyresgäster har gjort egna förbättringsåtgärder efter samtycke från hyresvärden. En granne har lagt in eget golv och inhandlat en egen spis år 2018 respektive 2019. Sådana saker borde fastighetsägaren självant erbjuda sig att återföra efter samråd. Hyresgästerna håller inte med om att ekparkett är bra i ett kök. Det är känsligt, det är svårt att rengöra och det är dyrt att underhålla. Det passar inte ihop med övriga rum. Flera hyresgäster har badkar och ser installation av dusch som en standardsänkning. Det är inte något som hyresgästerna i allmänhet önskar sig. En del har fått helt nytt badrum nyligen. I de fallen borde fastighetsägaren ta tillvara på badrumsinredningen. Det är hyresgästernas

uppfattning att hyresvärden gör renoveringen endast för att få en högre hyra. Hyresvärden har lämnat uppgift om att hyreshöjningen kommer resultera i 48 % hyreshöjning. Det går att göra en bra men betydligt billigare renovering. Många hyresgäster oroar sig och kommer att få svårt att bo kvar. Det som hyresvärden har gjort på innergården på byggnaden tvärs emot är fint för ögat att titta på. Det är en tjusig trädgårdsarkitekt som tagit fram förslaget och det ser snyggt ut, men är allt annat än användarvänligt. Det finns en sandlåda och fyra bänkar runt om, men bänkarna har inga ryggstöd så det går inte att slå sig till ro och njuta.

Hyresvärden har replikerat följande: Hyresvärden vitsordar att de fläktar som hyresvärden vill sätta in är av kolfiltertyp. Ventilationen inom fastigheten är dock inte självdrag utan s k mekaniska frånluft. Hyresvärden bekräftar att även övriga rum i visningslägenheten var renoverade men hyresvärden var mycket noggrann med att förklara vad som skulle ingå i renoveringen. Hyresgästerna hade också fått skriftligt material dessförinnan, se beslutsbilaga 2. Hyresvärden kan släppa på handdukstorken så till vida att hyresvärden kommer att installera den men underlåter att koppla på elen för de som inte vill använda den. På så sätt kommer hyresgästerna att spara 25 kr/månad i hyreshöjning. Om man får en evakueringslägenhet så betalar man den lägsta hyran av evakueringslägenheten och den egna lägenheten. Om man bor i sommarstugan under tiden så betalar man ingen hyra. Hyresvärden har i övrigt replikerat i enlighet med beslutsbilaga 8.

C.C. har vitsordat att det har förekommit möten, men det bestrids att det har varit fråga om samråd eftersom inget har gått att påverka. Det har varit fråga om informationsmöten i små grupper eftersom man inte ville ha stormöte med alla hyresgästerna.

Det konstateras att någon ytterligare information/utredning som delgetts hyresgästerna på t ex samrådsmötena än den som är ingiven inte finns.

Hyresgästerna har åberopat fotografier från kök, toalett och badrum.

SKÄL

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).

I förarbetena nämns även att ett särskilt skäl som kan hänföra sig till den enskilde hyresgästen kan vara att hyresgästen efter tillstånd från hyresvärden nyligen har

satt in och bekostat fast inredning, som kommer förstöras om den av hyresvärden begärda åtgärden utförs (prop.1996/97 s. 75) Åtgärder som en hyresgäst bekostat sju år tidigare har inte ansetts vara nyligen gjorda (se Svea Hovrätts beslut den 21 augusti 2015 i mål nr ÖH 11797-14).

Hyresnämnden bedömning

Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästernas intresse

Hyresnämnden finner att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få byta stammar i en fastighet där stammarna inte har bytts sedan huset byggdes och att hyresvärden i samband med detta ska få utföra vissa förbättringsåtgärder.

På sidan 25 i ovan nämnda förarbeten framhålls att det är naturligt att inte längre väga hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd mot ett enda hyresgästintresse (ofta definierat som intresset av att erhålla modern nybyggnadstandard).

Hyresgästintresset bör istället vägas mot *de skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen* som talar i motsatt riktning. Hyresvärdens intresse av att vidta en viss åtgärd bör sålunda vägas inte bara mot hyresgästintresset av att erhålla bästa möjliga standard utan också mot andra önskemål som hyresgästerna för fram och som är typiska och allmänt förekommande hyresgästintressen. Ett sådant intresse kan vara att behålla en äldre och fortfarande väl fungerande inredning. Ett annat vanligt förekommande hyresgästintresse som omnämns på anført ställe i förarbetena är att hyresgästerna vill undvika den hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda.

Hyran

Vid renovering av bl.a. badrum och kök vid ett stambyte kan betydande hyreshöjningar komma att följa. 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 som tidigare anförts ändå inte har ett beaktansvärt intresse av att få genomföra, har det i regel inte ansetts oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna vidtas även när betydande hyreshöjningar aktualiseras.

Hyresnämnden finner, beträffande den betydelse som en eventuell hyreshöjning ska tillmätas vid intresseavvägningen, att det i detta fall finns anledning att tillmäta hyresfaktorn stor vikt. Den nuvarande fokusen på modern nybyggnadsstandard bör få vika i förevarande ärende då samtliga ombyggnadsåtgärder inte framstår som angelägna. Hyresvärden torde ändå ha rimliga förutsättningar att bedriva en i ett längre perspektiv bra fastighetsförvaltning. Hyresnämnden konstaterar att det i sammanhanget är ovanligt att en majoritet av hyresgästerna sätter sig emot

hyresvärdens önskan att uppgradera och renovera lägenheterna. En majoritet av hyresgästerna i en fastighet torde i allmänhet uppskatta ett nytt badrum och ett nytt kök. Måhända kan avsaknaden av inflytande i den process som hyresvärden valt att kalla för samråd spela in i resultatet. Måhända kan även avsaknaden av information avseende typ, varumärke, prisklass av blandare, fläkt och spis m m eller vilket varumärke som skulle inhandlas spelat in. Utan relevant information blir det svårt att bedöma huruvida åtgärderna går utöver vad som är en standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet och som objektivt efterfrågas av hyresgäster. Som exempel kan nämnas att en köksblandare i krom kan antingen kosta 900 kr eller 17 000 kr beroende på funktion och standard.

Att kalla till samrådsmöte men därefter i praktiken varken ha en öppen dialog eller presentera viktigt informationsunderlag till hyresgästerna får anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Det kan inte heller anses vara god sed att presentera en visningslägenhet för hyresgästerna som i stora delar avviker från slutresultat eller vars överensstämmelse med slutresultatet det blir svårt att kontrollera då närmare typ, fabrikat, pris m m inte presenterats.

Ett flertal av de åtgärder som hyresvärden avser att genomföra är rena underhållsåtgärder. Utbyte av uttjänta rörstammar, el och ommålning är t ex inte tillståndspliktiga. Sådana åtgärder anses inte standardhöjande i sig men de övriga sökta åtgärderna har sammantaget en inte obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde varför hyresnämndens godkännande krävs.

Vilka åtgärder bör tillåtas?

I prop 1996/97:30 s 90 berörs problemet med att vissa underhållsarbeten samtidigt är standardhöjande. Som exempel anges utbyte av ett äldre uttjänt kylskåp mot ett nytt. Ofta finns inte nya kylskåp som motsvarar de äldre. Det nya har i allmänhet en helt annan och högre standard än det gamla. Slutsatsen i propositionen blir att ”hyresvärden inte hindras från att vidta smärre förbättringsåtgärder i samband med sedvanligt

underhåll, t ex utbyte av ett gammalt uttjänt kylskåp mot ett jämförbart modernt sådant”. Hyresgästerna har invänt att kylskåp, frysar och spisar är varken gamla eller uttjänta och att ett nytt inte innebär någon standardhöjning. Hyresvärden har inte förmått visa motsatsen. Hyresgästerna har också invänt att många av vitvarorna har bytts ut av hyresgästerna själva efter inhämtande av hyresvärdens godkännande varför det i vissa fall även finns särskilda skäl som ska beaktas. Enligt hyresnämndens bedömning har hyresvärden med hänsyn härtill inte något beaktansvärt intresse av att fungerande kylar och frysar bytts ut i samband med stambytet. Att byta ut välfungerande och relativt nya vitvaror kan inte vara ett beaktansvärt intresse utan får snarare ses som rent slöseri eller en lyxåtgärd, i vart fall om en stor del av den totala maskinparken i en fastighet redan är ny. Åtgärden synes inte vara föranledd av att åstadkomma en verklig standardhöjning utan endast för att få upp bruksvärdet.

När det gäller att lägga in ekparkett i köket har hyresgästerna sammanfattningsvis anfört att det är ett material som är känsligt för slag, repor och fukt, att det är onödigt kostsamt och kommer föranleda hyreshöjningar, trots att det i realiteten inte innebär någon förbättring. Hyresgästerna har vidare anfört att det inte kan anses vara i överensstämmelse med det allmänna hyresintresset att lägga in ett mindre praktiskt golv utan att det t o m är olämpligt. Därtill har flertalet hyresgäster ett liknade golv, som det som hyresvärden planerar att lägga in, dvs ett såpgolv av furu. Hyresnämnden finner att få ekparkett i vardagsrum får anses vara ett objektivet hyresgästintresse, men det kan på goda grunder ifrågasättas ifall det ”inom breda grupper av hyresgäster ” verkligen finns ett intresse att få det i sitt kök – när köket inte är placerat i en öppen planlösning. Ur såväl miljö- som hälsoaspekt bör man t ex frosta av frysen en eller ett par gånger om året vilket torde vara förenat med stora risker ifall frysen står placerad på eller kloss an ett parkettgolv då översvämningsskyddet vid dylik åtgärd knappast räcker till. Det är också svårare att hålla rent eftersom det ska rengöras varsamt och skyddas mot väta, vilket tyvärr inte alla hyresgäster känner till. Även i övrigt slits ett köksgolv snabbare än övriga golv. Hyresnämnden finner att byta ut golven i köket till ekparkett får – i detta sammanhang - anses onödigt kostsamt. Hyresnämnden poängterar att för det fall samrådsgrupperna verkligen hade inneburit samråd och äkta

medbestämmande för hyresgästerna det förmodligen hade utkristalliserat sig en grupp hyresgäster som hade velat välja ett dyrare trägolv med goda hållbarhetsegenskaper, t ex laminat, som tillval. Att däremot tvinga samtliga hyresgäster till ekparkett i sitt kök torde knappast vara förenat med det samlade hyresgästintresset utan får i detta sammanhang, då flertalet lägenheter varken har ekparkett i vardagsrum eller hall, övriga rum inte är nyrenoverade och åtgärden sålunda inte heller torde bidra till ett enhetligt och estetiskt tilltalande intryck av hela lägenheten, klassificeras som en lyxåtgärd.

När det gäller utbyte av fast inredning i köket så har hyresgästerna hävdad att en modern boendestandard kan erhållas utan större ingrepp på inredningen och att det inte är nödvändigt att byta ut hela kökets inredning till följd av stambytet. Hyresgästerna har även hävdad att både förvaringsutrymmen, arbets- och avställningsytor försvinner. Flera hyresgäster har hävdad att de har renoverat köket för egna medel efter godkännande av hyresvärden. Hyresnämnden finner att det är rimligt att hyresvärden ska få byta ut köksinredning i samband med stambytet och att skåp behöver monteras ner, men att det samtidigt är rimligt att hyresgästerna ges ett visst inflytande vad gäller utformningen av köket och att hyreshöjningen hålls nere. Hyresgästerna svävar idag i ovisshet om vad resultatet av renoveringen landar och var hyran hamnar. Under sammanträdet i hyresnämnden har vid flera tillfällen 48 procents hyreshöjningar nämnts utan att hyresvärden har motsatt sig påståendet. Hyresnämnden finner att en hyreshöjning om 48 % är en avsevärd höjning och kan resultera i att hyresgäster inte klarar av att bo kvar. Det är just detta som hyresgästinflytandet ska förhindra. Det skulle således vara oskäligt mot hyresgästerna om de begärda åtgärderna genomfördes till fullo. Hyresnämnden finner att hyresvärden inte har lyckats styrka att det är nödvändigt att plocka bort mer av den fasta inredningen än de två underskåp som vanligtvis plockas bort för att genomföra stambyte och för att kunna byta stickledningar till diskho och diskmaskin i samband därmed.

Med tanke på den kraftiga hyreshöjning som kan förväntas har hyresvärden inte heller i övrigt anvisat tillräckligt starka skäl för att genomföra övriga åtgärder i köken.

Ansökan ska såvitt avser kök och de åtgärder som anges i beslutsbilaga 3, förutom tillstånd att plocka bort och ersätta två underskåp, därför avslås. Byte av ledningar och avlopp är inte tillståndspliktigt.

De åtgärder som hyresvärden i övrigt planerat att genomföra, dvs att renovera badrummen i samband med att befintliga ytskikt bryts för genomförande av stambyte, är erforderliga för att tillvarata hyresvärdens berättigade intresse av en rationell fastighetsförvaltning. Hyresnämnden, som förutsätter att det blir normal standard på blandare, porslin, kommod, belysning m m och att hyresvärden inte kopplar in handdukstork för de som inte önskar en sådan, finner att åtgärderna inte går utöver vad hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet och som objektivt efterfrågas av hyresgäster. De ska därför tillåtas. Hyresvärdens ansökan ska således bifallas i denna del. Hyresnämnden utgår ifrån att hyresvärden står fast vid de särskilda överenskommelser som har gjorts med enstaka hyresgäster avseende möjligheten att ha kvar badkar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 9

Beslutet kan överklagas till Svea Hovrätt **senast den 15 juli 2020.**

Susanna Berntsson

I avgörandet har hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Leif Rasmussen och Per Gunnarsson deltagit. Beslutet är enhälligt.

Unit

Kv L [REDACTED]
L [REDACTED] 19:22
TYPRUMSBESKRIVNING

Bilaga 5

H B
HOLGER
BLOMSTRAND
BYGGNADS AB



Referensbild ombyggt kök (Nordostpassagen)

HYRESNÄMNDEN, ARRENDENÄMNDEN
I GÖTEBORG
Dnr. 1390-20-6

Ink. 2020-03-12

Akrbil.nr. 6

KÖK

Ytskikt	Lamellparkett, ek Sockellist i trä, målad Målade väggar Stänkskydd över bänkskiva, vitt kakel Målade tak
Fast inredning	Bänkskåp och överskåp med målade luckor Laminatbänkskiva Rostfri diskbänk med 2 diskhoar och köksblandare Vitvaror (kyl, frys, spis, ugn, fläkt) Förberett för diskmaskin (demonterbart bänkskåp)
Belysning	Takbelysning (plafond) Belysningsramp under överskåp
Övrigt	Eluttag och strömbrytare Ledningar vatten och avlopp Ventilationsdon
Tillval	Stänkskydd: vitt kakel ersätts med kakel i annan kulör (gul eller turkos).

Unit

Kv L
L 19:22
TYPRUMSBESKRIVNING

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN
I GÖTEBORG
Dnr. 1350-20-6

Bilaga 6

H B
HOLGER
BLOMSTRAND
BYGGNADS AB

Ink. 2020-03-12

7



Referensbild ombyggt badrum (Nordostpassagen)



Referensbild tillval klinkergolv

BADRUM Utrymme för wc, bad

Ytskikt	Klinkergolv Kaklade väggar, vitt Målade tak
Fast inredning	Handfat med kommod och blandare Golvstående WC-stol Spegelskåp med integrerad LED-belysning Duschhörna med draperistång (i mån om plats med glasvägg) i kombination och blandare Rostfri golvbrunn Krokar, väggfasta Förberett för tvättmaskin / torktumlare (i mån om plats) Handdukstork (eluppvärmd) i mån om plats.
Belysning	Takbelysning, LED-spotlights Belyst spegel
Övrigt	Eluttag och strömbrytare Ledningar vatten och avlopp Ventilationsdon
Tillval	Kakel: mellangrätt kakel i fondvägg ersätts med ljusgrått eller mörkgrått kakel. Klinker: rutigt 100x100 med två kulörer

Handläggare

C [REDACTED] C [REDACTED]

Datum

2020-04-30

Diarienummer

6-2020-004606

Hyresnämnden i Göteborg

404 83 Göteborg

Ges in via e-post: hggrotel6@dom.seHYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6

INKOM: 2020-04-30

MÅLNR: 1390-20

AKTBIL: 23

Yttrande i ärende nr 1390-20, 1391-20 och 1392-20, rotel 6 angående tillstånd till förbättringsarbeten

Holger Blomstrand Byggnads AB ./ hyresgästerna

I egenskap av ombud för [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] och [REDACTED] (nedan angivna som
hyresgästerna) inkommer jag med följande yttrande.

Inställning, grund och sakomständigheter

Inställning

Hyresgästerna bestrider hyresvärdens yrkanden att erhålla tillstånd till förbättringsarbeten i fastigheten L [REDACTED] 19:22. Hyresgästerna yrkar således att hyresnämnden lämnar hyresvärdens ansökan om tillstånd till nämnda förbättringsarbeten utan bifall.

Grund

Grunden för bestridandet är att hyresvärden inte har ett beaktansvärt intresse av att genomföra de avsedda åtgärderna. Därtill är det oskäligt mot de hyresgäster som bor i fastigheten att åtgärderna genomförs.

Hyresvärdens intresse av att åtgärderna ska genomföras kan inte avses överväga de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärderna inte vidtas, 12 kap. 18 f § jordabalken.

Hyresgästernas respektive inställning och omständigheter

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden

- ekparkett i kök
- köksskåp
- handdukstork i badrum

Ett köksgolv i ekparkett är inte funktionellt, då det lätt blir märken om man till exempel tappar något som är tungt. I dag har hon plastmatta på köksgolvet i sin lägenhet, vilket är mer hållbart och betydligt lättare att hålla rent. Renoveringen kommer därtill att leda till en minskad möjlighet till förvaring i köket. Detta då de nya köksskåpen ska monteras på så sätt att en träskiva sätts in mellan överskåp och tak. Renoveringen medför även att hennes städskåp tas bort, vilket innebär att hennes förvaringsmöjligheter begränsas kraftigt.

Vad gäller badrummet är det inte motiverat ur miljömässig synpunkt att installera en handdukstork. Det som är slitet i lägenheten kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll och ska därför omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök

Hans befintliga kök är charmigt, funktionellt och välvårdat. Köksgolvet är nytt sedan 2018 och det är helt omotiverat att lägga in ett nytt golv i ekparkett. Alla vitvaror fungerar som de ska. En ny spishäll installerades 2019 och behöver inte bytas ut. Den rostfria diskbänken glänser och köksluckorna är fina. Det enda som behöver renoveras i köket är utdragslådorna, vilket bör omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet. Renoveringen leder till en försämring snarare än en förbättring och är inte försvarbar.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Det befintliga köket och badrummet är fullt fungerande. Det som är slitet kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Ett stambyte behöver inte innebära att hela köket förstörs. Renoveringen bör kunna genomföras på ett sätt så att det befintliga köket kan behållas. Renoveringen kan komma att leda till en kraftig hyreshöjning, 48 %, vilket innebär att det är oskäligt att åtgärderna genomförs. Det ska också framhållas att den visningslägenhet som hyresgästerna har fått se för att bilda sig en uppfattning om renoveringen inte är representativ för hur lägenheterna kommer se ut efter renoveringen. Därtill är det, med anledning av coronaviruset, olämpligt att hyresgästerna ska använda gemensamma badrum och köksbaracker under renoveringen.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- ekparkett, sockellist, bänkskåp, laminatbänkskiva, rostfri diskbänk samt byte av vitvaror i kök
- klinkergolv, kaklade väggar och handdukstork i badrum

Flertalet av de åtgärder som hyresvärden vill genomföra är inte nödvändiga. Mycket av det som är slitet eller bristfälligt beror på att hyresvärden har eftersatt sin underhållsskyldighet.

██████████ och ██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök
- duschhörna, handdukstork och förberedelse för tvättmaskin/torktumlare i badrum

Vad gäller köket så innebär renoveringen ett minskat antal förvaringsskåp samt att en avlastningsbänk kommer att tas bort. Detta är en standardsänkning. Det befintliga golvet i köket är ett rågolv av furu som är slipat och lackat. Denna golvtyp är både mer praktisk och vackrare än det golv av ekparkett som hyresvärden vill lägga in. Ett byte till ekparkett blir inte en förbättring av standarden och kan inte motivera en hyreshöjning. Ekparkett är olämpligt då det är ett material som är känsligt. Det blir även en försämring rent estetiskt då ekparkett inte passar ihop med resterande golv i lägenheten. I köket finns redan en installerad diskmaskin och lösningen för detta inklusive vattenkoppling. Förberedelse för insättning av diskmaskin innebär därför inte en förbättring.

Vad gäller badrummen är det i ett av dem redan förberett för tvättmaskin och det finns redan avlopp, vattenkoppling och elinstallation. Renoveringen kommer innebära att badkaret tas bort och ersätts med en duschkabin. Detta är en försämring av standarden

i lägenheten. Därtill är installation av elektrisk handdukstork varken försvarbart ut ett hållbarhetsperspektiv eller ekonomiskt perspektiv. Det är en apparat som drivs av el som hyresgästerna själva får bekosta.

Hyresvärdens underhåll i lägenheten är kraftigt eftersatt. Det är inte rimligt att hyresvärden ska utföra åtgärder med syfte att kunna höja hyran, när åtgärderna borde omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Hennes lägenhet är i fullt fungerande skick och en helrenovering av kök och badrum är inte försvarbar. Både kök och badrum målades om vid hennes inflytt år 2011. Renoveringen kan komma att leda till en kraftig hyreshöjning. Enligt information från hyresvärden kommer renoveringen medföra 48 % höjd hyra. En sådan renovering är oskälig mot de som bor i fastigheten. Renoveringen innebär att dyra material, i form av exempelvis ekparkett i köket, kommer att användas. Detta är dåligt ur hållbarhetssynpunkt, men är också onödigt och leder till en omotiverat stor hyreshöjning. Det är bättre och mer funktionellt att ha kvar den befintliga plastmattan på golvet i köket då den är mer tålig och lätt att hålla ren. Även handdukstork i badrummet är onödigt och dåligt ur hållbarhetssynpunkt. Hyresvärdens tillvägagångssätt är omotiverat dyrt. Att göra en "relining" är betydligt billigare och orsakar mindre olägenheter för de boende. Detta har framförts till hyresvärden men har avvisats. Det ska även framhållas att hyresvärden inte har skött sin underhållsskyldighet. Hyresgästerna ska inte behöva betala för en renovering som behövs på grund av att hyresvärden eftersatt underhållet i fastigheten.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök
- kaklade väggar, klinkergolv och handdukstork i badrum

Renoveringen innebär en standardhöjning som inte är önskvärd då denna kommer att leda till en omfattande hyreshöjning. Påståendet

att alla hyresgäster efterfrågar en högre standard är felaktigt. En undersökning visar att om hyresgäster får välja mellan tre olika nivåer på renoveringen så väljer ca 80 % det billigaste alternativet. Detta talar starkt emot att majoriteten av alla hyresgäster skulle vilja ha den sortens standardhöjningar som hyresvärden hävdar att de flesta vill ha. Det finns inte behov av parkettgolv i köket, helkaklat badrum eller handdukstork. Köksskåpen är i fungerande skick och kan enkelt sättas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Det är orimligt ur miljösynpunkt att riva ut fullt fungerande saker för att kunna höja hyran. I de flesta fall när ett stambyte görs behöver inte köket rivas ut. I hans kök är det möjligt att byta ut rören utan att behöva riva hela köket, se bild på kök i **bilaga 2** där schaktet där rören går syns till vänster i bild 1 och i mitten på bild 2. De skåp som behöver monteras ner kan sedan monteras tillbaka igen. Hyresvärden har informerat om att renoveringen kommer att medföra en hyreshöjning om 48 %. Detta innebär att det är oskäligt gentemot honom och andra hyresgäster att renoveringen genomförs. Hyran för hans lägenhet skulle bli i nivå med hyran för en nybyggd lägenhet med hög standard i samtliga rum. Det ska även framhållas att underhållet i fastigheten är kraftigt eftersatt. Hyresgästerna ska inte behöva betala för en renovering som behövs på grund av att hyresvärden eftersatt underhållet i fastigheten.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök
- wc-stol, handfat och handdukstork i badrum

Renoveringen i köket är obehövlig då det befintliga köket är fullt fungerande och i gott skick, se **bilaga 3**. Det finns ingen anledning att byta ut ett funktionellt och välvårdat kök till ett annat. Framförallt ska inte det nuvarande golvet bytas ut mot parkettgolv. Renoveringen i köket kan komma att den leda till en kraftig hyreshöjning, vilket innebär att åtgärden är oskälig.

Badrummet är i behov av renovering. Däremot är både toalettstolen och handfatet nästan nya och behöver inte bytas ut. En handdukstork ska inte sättas in, då det känns onödigt och kommer leda till en högre hyra.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- ekparkett i kök
- handdukstork i badrum

Det är inte motiverat att lägga in ekparkett i köket. Ett golv med ekparkett är känsligt och skadas lätt om man exempelvis tappar något

tyngre på golvet. Därtill kräver ett sådant golv mer underhåll än det befintliga golvet med plastmatta. Vad gäller badrummet är det inte motiverat att installera en handdukstork. Hennes badrum är ganska litet och hon använder hellre ytan där handdukstorken ska monteras till annat. En handdukstork är även inte motiverat ut miljösynpunkt. Underhållet i lägenheten är kraftigt eftersatt. Det som är slitet i kök och badrum kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Den tilltänkta helrenoveringen kommer att leda till en hyreshöjning som är oskälig hyresgästerna i fastigheten. Det ska även framföras att hon inte kommer att kunna bo kvar i lägenheten under renoveringen, dels då hon inte har någon dörr in till sitt sovrum, dels då hon har astma vilket innebär att hon av hälsoskäl inte kan bo i en lägenhet med byggdamm.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök
- handdukstork och duschkörna i badrum

Vad gäller köket har det renoverats två gånger under de fyra senaste åren med anledning av vattenläckage. Renoveringarna har genomförts med bristande kvalitet. I köket saknas exempelvis en vägg bakom diskon, vilket innebär att isoleringen är totalt exponerad. Det är inte skäligt att hyresvärden ska genomföra en standardhöjande renovering med en hyreshöjning som följd, då behovet av förbättringar är vållat av hyresvärden. Renoveringen innebär även att förvaringsutrymmet ovanför köksskåpen försvinner, vilket inte är en förbättring.

Vad gäller badrummet är det ur miljösynpunkt inte motiverat med en handdukstork. Det ifrågasätts även att badkaret ska tas bort och ersättas med en duschkörna med draperi. Detta är knappast en standardhöjande åtgärd. Om en duschkörna ska ersätta badkaret är glasdörrar att föredra framför draperi. Då fastighetens underhåll är kraftigt eftersatt innebär en renovering av kök och badrum knappast att lägenheten blir mer attraktiv.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i badrum och kök

Det befintliga badrummet och köket är i funktionellt och gott skick. Det kan i vart fall ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Handdukstork på toaletten och ekparkett i köket känns otroligt onödigt och miljöovänligt. Renoveringen kommer att leda till en kraftig hyreshöjning. Som hyresgäst har han ett starkt intresse av att

boendekostnaden inte stiger kraftigt. Det är därför oskäligt åtgärderna utförs.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- ekparkett och skåp i kök
- handdukstork i badrum

Att lägga in ekparkett i köket är inte motiverat ur hållbarhetssynpunkt. Ett golv av ekparkett är känsligt och det kommer att skadas om något tappas på golvet. Därtill kräver parkett mer underhåll än den befintliga plastmattan. Plastmattan är även betydligt lättare att hålla ren. Renoveringen i köket kommer även innebära att befintliga städskåp tas bort samt att förvaringsutrymmet i köksskåpen minskas, då det ska sättas en skiva mellan köksskåpens ovansida upp till taket. Detta innebär inte en förbättring av standarden i lägenheten. Vad gäller montering av handdukstork i badrummet så går detta inte att motivera med hänsyn till miljön. Han har bott i lägenheten i 15 år och underhållet i lägenheten är kraftigt eftersatt. Det som är slitet i kök och badrum kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Den tilltänkta helrenoveringen kommer att leda till en hyreshöjning som är oskälig mot de hyresgäster som bor i fastigheten.

██████████ och ██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Underhållet i fastigheten är kraftigt eftersatt. Med anledning av detta har de gjort egna förbättringar i lägenheten. I köket har hyresvärden mot kostnadstillägg lagt in golv i trälaminat. De har själva installerat diskmaskin, spisfläkt, enhandsblandare och induktionshäll. Köket är i fint skick, se **bilaga 4**. På den nedre toaletten finns det redan förberedelse för tvättmaskin. Det finns även ett nytt handfat med enhandsblandare. Den övre toaletten har genomgått en omfattande renovering till följd av en fuktskada. Både golv och fuktspärr är nytt. Om renoveringen genomförs kommer deras dusch att flyttas från övre plan till nedre plan och badkaret kommer att tas bort. Detta är inte en förbättring då badrummet på övre plan är större, har "naturlig ventilation" med fönster och ligger i anslutning till det större sovrummet. Badrummet är halvkaklat.

Deras lägenhet är något sliten, men fullt fungerande. Eventuella åtgärder, som till exempel renovering av köksluckor och skåp, bör omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet. De förbättringar som

hyresvärden vill genomföra är rent kosmetiska och innebär inte en standardhöjning. Det är därför oskäligt att genomföra en renovering som kan komma att leda till en så hög hyreshöjning.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum med undantag för eluttag och strömbrytare, ledningar för vatten och avlopp samt ventilationsdon

Befintlig köksutrustning och golv i kök är fullt fungerande. Ekparkett i köket är ett olämpligt material för det arbete som pågår i köket. Den befintliga golvmattan är i mycket fint skick liksom vitvaror och skåp. Badrummet är i mycket gott skick. En handdukstork är en onödig åtgärd som inte kommer att användas. Att möjliggöra installation av tvättmaskiner i lägenheterna vore att förvärra ljud och vibrationer i fastigheten. De maskiner som redan finns idag skapar ett mycket obehagligt ljud och vibrationer. Därtill kommer renoveringen att leda till en kraftig hyreshöjning. Som hyresgäst finns ett starkt intresse av att boendekostnaden inte stiger kraftigt. Det är därför oskäligt åtgärderna utförs.

██████████ och ██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Det befintliga köket är i gott skick och fullt fungerande, se bild i **bilaga 5**. Det finns ingen anledning att byta ut ett funktionellt och välvårdat kök till ett lyxigare, framförallt då det inte passar ihop med lägenhetens skick i övrigt. Renoveringen i köket kan komma att leda till en kraftig hyreshöjning, vilket innebär att det är oskäligt att åtgärderna genomförs. Det som är slitet kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll. Vad gäller badrummet är det inte motiverat att göra en lyxrenovering, då detta bara ser konstigt ut i jämförelse med lägenhetens bristfälliga skick i övrigt.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- ekparkett i kök
- handdukstork i badrum

Både inläggning av ekparkett i köket och installering av handdukstork i badrummet är onödiga lyxåtgärder som kan medföra hyreshöjningar. I köket kommer de nya skåpen inte att vara i takhöjd. Utrymmet mellan skåpets översida och taket kommer täckas med en skiva. Detta innebär att förvaringsutrymmena i köket minskar.

Åtgärden kan ses som en försämring snarare än en förbättring. Anledningen till den bristfälliga standard som finns i lägenheten idag är att hyresvärden inte har skött sin underhållsplikt.

■■■■■ motsätter sig följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Köket är inte i behov av renovering då det befintliga köket är fullt brukbart. Det som behöver göras är ett byte av köksluckor, då de är relativt slitna. Att åtgärda detta borde emellertid omfattas av hyresvärdens underhållsskyldighet. Vad gäller badrummet så har det relativt nyligen renoverats med helkaklade väggar till följd av en vattenskada. Hans badrum är även förhållandevis litet, vilket innebär att en förberedande installation av el/vatten för tvättmaskin och torktumlare inte är nödvändigt på grund av platsbrist. Om tvättmaskin/torktumlare installeras så kommer den faktiska ytan som kan användas i badrummet minska radikalt, vilket har en negativ inverkan på hans boendekvalitet.

■■■■■ motsätter sig följande av motpartens yrkanden

- samtliga åtgärder i kök

Köket är inte i behov av en renovering då det befintliga köket är fullt fungerande.

■■■■■ motsätter sig följande av motpartens yrkanden

- samtliga åtgärder i kök
- duschhörna i badrum

Det befintliga kökets nuvarande skick är bra och likt det förslag till renovering som finns. Det finns framförallt inget behov av att lägga in ekparkett i köket. Det befintliga golvet, som han själv har bekostat, lades in för endast sex år sedan och är i gott skick. Det är inte rimligt att renoveringen i köket ska genomföras, då den är onödig och kan komma att leda till en kraftig hyreshöjning. Vad gäller badrummet är borttagande av badkar är en märkbar försämring av standarden. Han och hans familj önskar att behålla badkaret. Det ska också framhållas att det inte är skäligt för honom och hans familj att bo kvar i lägenheten under renoveringen, då de är en barnfamilj med behov av eget kök och badrum.

och [redacted] motsätter sig följande av motpartens yrkanden

- samtliga åtgärder i kök och badrum

När de flyttade in i sin lägenhet för fyra år sedan fick de nya golv och ommålade ytskikt i hela lägenheten. Det befintliga köket och badrummet är i fungerande skick. De har själva gjort förbättringsarbeten i lägenheten då underhållet är eftersatt. Renoveringen innebär inte någon egentlig standardhöjning för deras del. Renoveringen kommer trots detta att leda till en kraftig hyreshöjning. Som hyresgäst finns ett starkt intresse av att boendekostnaden inte stiger kraftigt. Det är därför oskäligt åtgärderna utförs.

[redacted] motsätter sig följande av motpartens yrkanden

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Det befintliga köket och badrummet är fullt fungerande. Det finns inget behov av de förbättringsarbeten som hyresvärden vill genomföra. Köket renoverades 2017 och utrustades då med nytt golv, ommålade köksskåp och fixat tak. Badrummet renoverades 2016 till följd av en mögelskada och har ny wc-stol och duschkabin. Badrummet har anpassats efter familjens särskilda behov. Anpassningarna har bekostats av Göteborgs stad. Hyresvärdens renovering kan därtill komma att innebära kraftigt stigande boendekostnader, vilket kan göra att familjen inte har ekonomisk möjlighet att bo kvar i lägenheten. Det är därför oskäligt åtgärderna utförs.

Hyresgästernas gemensamma ståndpunkter

Utgångspunkter vid bedömningen

Det ska inledningsvis framhållas att bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är tänkta som skyddsregler för hyresgästen med syfte både att hyresgästen rent faktiskt ska få inflytande i processen och att hyresgästens intressen ska tillvaratas. I förarbetena framgår att "Boendet utgör en central del av människors liv och vardag. Det är därför självfallet av största vikt att hyresgästerna ges inflytande över hur deras boendemiljö utformas".

Det konstateras därefter att bestämmelserna inte har fått den betydelse som i och för sig varit önskvärt. En genomgång av ärenden som gjorts ger stöd för att "hyresnämnderna och Svea hovrätt har gett det objektiva hyresgästintresset en sådan innebörd att hyresvärdarna alltid har en möjlighet att genomföra sådana åtgärder som innebär att lägenheterna uppnår modern nybyggnadsstandard". Det konstateras att hyresgästerna i allt väsentligt endast har ett reellt inflytande över s.k. lyxåtgärder och att lagreglerna därför bör "ändras så att det tar till vara på hyresgästernas intressen" (prop. 2001/02:41, s. 23 ff).

Trots lagändringen 2002 har bestämmelserna inte fått den betydelse som var åsyftad. Justitiedepartementet gjorde en genomgång av ett antal ärenden i Svea hovrätt och några hyresnämnder, vilken talade för att praxis inte ändrats nämnvärt och att lagändringen inte fått den betydelse som var åsyftad (*Modernisering av hyreslagen*, Kommittédirektiv 2006:85).

Denna uppfattning framkommer även i betänkandet av hyresgästutredningen "Stärkt ställning för hyresgäster", där det framkommer att de syften som fanns i 2002 års hyreslagstiftning inte har fått genomslag (SOU 2017:33 s. 178). Uppfattningen bekräftas även i hyresnämnden i Göteborgs yttrande över betänkandet (Ju2017/03853/L1), där det framgår att "Hyresnämnden instämmer i och för sig i utredningens slutsats att syftet bakom de lagändringar som infördes år 2002 inte har fått fullt genomslag i praxis".

Det är förhållandevis vanligt att hyresvärdar vidtar stora ombyggnader i hyresfastigheter med kraftiga hyreshöjningar till följd. Det är också vanligt att hyresgästerna inte samtycker till arbetena. Vid tillämpningen av reglerna om förbättrings- och ändringsarbeten i 12 kap. 18 d – h §§ jordabalken framstår det många gånger som att hyresgästerna inte får något faktiskt inflytande i processen och att deras intressen inte tillgodoses i någon egentlig mening.

I bedömningen av om hyresvärden ska få tillstånd till de förbättringsarbeten som är aktuella i det nu aktuella ärendet gällande fastigheten L 19:22 är det av stor vikt att ha i åtanke att tillämpningen av gällande bestämmelser inte är i linje med vad som åsyftats vid lagändringen 2002.

Avsaknad av samråd och reellt hyresgästinflytande

Det ska framhållas att hyresvärden inte har gett de berörda hyresgästerna möjlighet till inflytande genom samråd. Det har inte bildats någon samrådsgrupp med hyresgästrepresentanter, representanter från Hyresgästföreningen och hyresvärden.

Hyresvärdens uppgifter om att sådana möten har genomförts är felaktiga. Avsaknaden av samråd innebär att samsyn kring de aktuella förbättringsarbetena har inte kunnat skapas. Denna bristande dialog har inneburit att hyresgästernas inflytande över sin boendesituation har inskränkts.

Hyresvärden har bjudit in till flertalet mindre möten, där hyresgästernas önskemål inte har efterfrågats eller hörtsammats. Merparten av de berörda hyresgästerna önskar att få välja mellan tre tillvalsnivåer vad gäller renoveringen, där varje hyresgäst kan göra sitt val utifrån sina ekonomiska förutsättningar. Detta önskemål har inte hörtsammats av hyresvärden. Hyresgästerna har endast fått gehör vad gäller mindre frågor, så som att de planerade köksbarackerna ska utrustas med bestick i metall och inte plast. Flera hyresgäster har under dessa möten även framfört till hyresvärden att duschväggar i glas är att föredra framför duschdraperi.

Det ska även framhållas att den lägenhet som hyresvärden har ombett hyresgästerna att besöka för att få en uppfattning om resultatet av förbättringsarbetena inte är representativ för hur resultatet faktiskt kommer att bli. Visningslägenheten var totalrenoverad med nya garderober, borttaget spänntak, nya golvmattor och nymålade väggar. Detta ger inte en realistisk bild över den renovering som hyresvärden avser att genomföra i hyresgästernas lägenheter. Visningslägenheten uppfattas som vilseledande.

Hyresvärden har inte heller hörtsammat att flertalet hyresgäster önskar att erbjudas evakueringsbostäder under renoveringen. Det är, särskilt med beaktande av rådande situation med spridning av Covid-19, olämpligt att hyresgästerna ska bruka gemensamma duschar, toaletter och köksbaracker på gården.

Utbyte av fast inredning, golv och vitvaror i kök

Merparten av de berörda hyresgästerna har ett befintligt kök som är fullt fungerande och i gott skick. De planerade åtgärderna är därför till stor del obehövliga. Det eventuella underhållsbehov som finns är av sådan karaktär att det bör åtgärdas genom hyresvärdens sedvanliga underhållsplikt. Med enkla åtgärder kan en modern boendestandard erhållas utan större ingrepp på inredningen.

Det är inte nödvändigt att byta ut hela kökets inredning till följd av stambytet. Ett stambyte kan i de flesta fall genomföras utan att hela köket behöver rivas ut. De skåp som behöver monteras ned kan sedan monteras tillbaka igen. Hyresvärden har inte anfört något skäl till varför köken inte kan bevaras intakta trots stambytet. Det är inte

ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart att byta ut inredning som är fullt fungerande och i många fall modern och/eller nyligen utbytt.

Flertalet hyresgäster har fungerande och moderna vitvaror. Det är onödigt att byta ut dessa då det innebär ökade kostnader. Det är därtill inte försvarbart ur miljösynpunkt att byta ut vitvaror innan de är uttjänta. Hyresvärden har inte anfört något tungt vägande skäl att ersätta fungerande vitvaror med nya.

Hyresvärden vill ersätta de befintliga köksskåpen med nya skåp, där det ska sättas upp en skiva mellan taket och köksskåpets ovansida. Detta innebär att köket får en sämre funktion, eftersom möjligheten till förvaring inskränks. Hyresgästernas allmänna intresse att bevara förvaringsmöjligheter bör väga tyngre än hyresvärdens intresse att sätta in nya köksskåp.

Hyresvärden vill ersätta befintliga köksgolv med golv i lamellparkett av ek. Merparten av de berörda hyresgästerna motsätter sig denna åtgärd då materialvalet är onödigt dyrt och inte funktionellt. Ekparkett är ömtåligt och är svårt att hålla rent i jämförelse med exempelvis ett golv med plastmatta. Därtill har flertalet hyresgäster redan trägolv som är fullt funktionsdugliga och estetiskt tilltalande. Det är därför inte motiverat att byta ut befintliga golv mot lamellparkett i ek. Det ska även noteras att ett köksgolv i lamellparkett av ek närmast är att se som en s.k. lyxåtgärd, vilken hyresvärden inte har ett beaktansvärt skäl att genomföra.

I förarbetena uttalas att den omständigheten att många hyresgäster föredrar en modern nybyggnadsstandard inte hindrar att däremot stridande önskemål om att bevara en äldre men fortfarande väl fungerande 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.).

Sammantaget utgör det ett objektivet hyresgästintresse att få behålla ett fullt fungerande kök med funktionell köksinredning och vitvaror. Detta intresse ska väga minst lika tungt som hyresvärdens intresse av att ersätta befintligt kök med en ny modern inredning. Det framstår närmast som att hyresvärden vill genomföra åtgärderna endast för att kunna motivera en hyreshöjning.

Det ska även framhållas att renoveringen i många av hyresgästernas fall inte leder till en faktisk standardhöjning. I de fall där en renovering skulle innebära en standardhöjning ska det beaktas att anledningen till detta är att hyresvärden under många år kraftigt



eftersatt sin underhållsskyldighet. Många av kökens skick är således i gott skick eller kan ställas i gott skick genom sedvanligt underhåll.

Mot bakgrund av detta har hyresvärden inte ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs.

Det ska även beaktas att flera av hyresgästerna har satt in och bekostat ny fast inredning som kommer att förstöras om den planerade renoveringen genomförs. I dessa fall finns det särskilda skäl att beakta deras subjektiva hyresgästintresse (jmf prop. 1996/97:30 s. 75).

Åtgärder i badrum

Merparten av de berörda hyresgästerna har befintliga badrum som är fullt fungerande. I de fall där det finns behov av renovering så har detta behov uppstått på grund av att hyresvärden har eftersatt sin underhållsskyldighet. Renoveringen ska i dessa fall anses utgöra underhåll som hyresvärden är skyldig att utföra och således inte ses som standardhöjande och påverka hyresgästernas hyra.

Installation av elektrisk handdukstork är en åtgärd som hyresvärden inte har ett beaktansvärt intresse att genomföra. En handdukstork är en lyxåtgärd som inte kan anses motiverad av boendehänsyn. Därtill kan hyresgästernas elkostnader komma att påverkas av installationen. Installationen innebär att en del av lägenhetens uppvärmningskostnad, som tidigare bekostats av hyresvärden, överförs på hyresgästen. Det finns inte behov av standardhöjande detaljer som medför att hyran höjs med ett icke obetydligt belopp och som innebär ökade elkostnader för hyresgästerna. Mot bakgrund av detta är det oskäligt mot hyresgästerna att åtgärden genomförs.

Flertalet hyresgäster har idag badkar i sina badrum. Hyresvärden avser att ersätta badkaret med en duschhörna, vilket inte är en standardhöjande åtgärd. Åtgärden ska snarare ses som standardsänkande, då det är mer funktionellt med badkar, särskilt för de hyresgäster som har yngre barn.

Hyreshöjningar

Hyresvärden har meddelat att hyrorna i fastigheten kommer att höjas med upp till 50 procent till följd av de åtgärder som hyresvärden vill genomföra. De kraftiga hyreshöjningarna kommer att leda till att flera hyresgäster inte har råd att bo kvar. Detta innebär att följderna av renoveringen blir att hyresgästernas besittningsskydd rubbas.

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.).

Kraftiga hyreshöjningar kan därtill vara en indikation på att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till går utöver den standard som hyresgäster i allmänhet önskar (se exempelvis Svea hovrätts beslut den 8 december 2014 i mål nr ÖH 5772-14).

Mot bakgrund av att hyresvärdens renoveringar kan antas komma att leda till betydande hyreshöjningar som rubbar hyresgästernas besittningsskydd är det oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs. Det intresse som hyresgäster har i allmänhet att hyresnivån ska hållas nere får anses väga tyngre än hyresvärdens vilja att genomföra de aktuella åtgärderna. Att hyresvärden har informerat hyresgästerna om att förbättringsåtgärderna kan medföra en hyreshöjning upp till 50 % är även en indikation på att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till går utöver den standard som hyresgäster i allmänhet önskar.

Ett betydande antal av hyresgästerna har motsatt sig åtgärderna

Enligt uppgift från hyresvärden berörs 87 lägenheter av den planerade renoveringen. Av motpartslistan i det aktuella ärendet framgår att 65 hyresgäster motsätter sig åtgärderna. Det finns således ett starkt intresse hos hyresgästerna i fastigheten att åtgärderna inte genomförs. I detta sammanhang bör även beaktas att många hyresgäster har valt att flytta från fastigheten i samband med besked om den omfattande renoveringen, varför det ses som att dessa hyresgäster har godkänt åtgärderna.

Sammanfattningsvis

Hyresgästerna efterfrågar lägenheter med en bevarad funktionell standard och en hyresnivå i nivå med dagens nivåer. Att detta intresse tillgodoses var en av målsättningarna med den nuvarande lagstiftningen på området. För att ge utrymme för dessa och andra

allmänt förekommande hyresgästintressen har det i förarbetena betonats att fokuseringen på modern standard ska minska, se prop. 2001/02:41 s. 26.

Hyresvärden kan sammantaget inte anses ha visat att denne har ett beaktansvärt intresse av att yrkade åtgärder vidtas. Om hyresvärden bedöms ha ett beaktansvärt intresse överväger detta i vart fall inte hyresgästernas intresse av att åtgärderna inte utförs. Hyresvärdens ansökan om tillstånd att genomföra åtgärderna ska därmed avslås.

Bilagor

Bilaga 1: Fullmakter

Bilaga 2: Bilder på befintligt kök, E [REDACTED] K [REDACTED] 4 C

Bilaga 3: Bilder på befintligt kök, D [REDACTED] V [REDACTED] 97 B

Bilaga 4: Bilder på befintligt kök och badrum, N [REDACTED] 3 B

Bilaga 5: Bilder på befintligt kök, N [REDACTED] 3 A

Bilaga 2-5 åberopas som bevisning till styrkande av de omständigheter som ligger till grund för bestridandet.

Göteborg, dag som ovan

[REDACTED]

C [REDACTED] C [REDACTED]
Processjurist

Handläggare C.C.

Datum
2020-05-12Diarienummer
6-2020-004606Hyresnämnden i Göteborg
404 83 Göteborg*Ges endast in via e-post: hggrotel6@dom.se*HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6INKOM: 2020-05-12
ÄNDR: 1390-20
AKTBIL: 56

Kompletterande yttrande i ärende nr 1390-20, 1391-20 och 1392-20, angående tillstånd till förbättringsarbeten
Holger Blomstrand Byggnads AB ./. hyresgästerna

Jag anmäler mig som ombud för ytterligare tre hyresgäster i rubricerat ärende: [REDACTED]. Med anledning av detta inkommer jag med följande kompletterande yttrande.

Inställning

[REDACTED] bestrider hyresvärdens yrkanden att erhålla tillstånd till förbättringsarbeten i fastigheten L [REDACTED] 19:22. Hyresgästerna yrkar således att hyresnämnden lämnar hyresvärdens ansökan om tillstånd till nämnda förbättringsarbeten utan bifall.

Grund

Hyresvärden har inte ett beaktansvärt intresse av att genomföra de avsedda åtgärderna. Därtill är det oskäligt mot de hyresgäster som bor i fastigheten att åtgärderna genomförs. Hyresvärdens intresse av att åtgärderna ska genomföras kan inte avses överväga de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärderna inte vidtas.

Hyresgästernas respektive inställning och omständigheter

[REDACTED] bestrider följande av motpartens yrkanden

- ekparkett i kök
- förberedelse för tvättmaskin/torktumlare i badrum
- handdukstork i badrum

Ett köksgolv i ekparkett är inte funktionellt, då det är ett material som är känsligt för vatten. Den nuvarande plastmattan är mer praktisk och har ett lägre förmånsvärde. Vad gäller badrummen i fastigheten är det inte lämpligt att förbereda för tvättmaskin och

torktumlare. Det är redan idag ett problem med buller i huset. Hans granne har satt in en tvättmaskin som ger ifrån sig buller och vibrationer mellan lägenheterna. Det är därtill inte motiverat ur att installera en handdukstork. Det är en onödig åtgärd som leder till en högre hyra.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- samtliga åtgärder i kök och badrum

Flertalet av de åtgärder som hyresvärden vill genomföra är inte nödvändiga. Mycket av det som är slitet eller bristfälligt beror på att hyresvärden har eftersatt sin underhållsskyldighet. Renoveringen kan därtill komma att leda till en kraftig hyreshöjning, 48 %, vilket innebär att det är oskäligt att åtgärderna genomförs.

██████████ bestrider följande av motpartens yrkanden.

- Samtliga åtgärder i kök och badrum

Det finns ett visst renoveringsbehov i både badrummen och köket. Mycket av det som är slitet eller bristfälligt beror dock på att hyresvärden har eftersatt sin underhållsskyldighet. Det ena badrummet har troligtvis inte renoverats under de senaste 30 åren. I köket har de själva bytt alla skåpluckor och byggt till skåp med anledning av att de befintliga luckorna föll isär. Den största anledningen till att tillstånd till renoveringen inte ska ges är att den kommer att leda till en kraftig hyreshöjning. För hennes lägenhet kommer hyran att höjas ungefär 5 000 kronor per månad. Det är därför oskäligt att åtgärderna genomförs.

Utveckling av grunder och sakomständigheter

Vad gäller utveckling av grunderna och sakomständigheter hänvisas till det yttrande som tidigare har lämnats in (den 30 april 2020).

Bilagor

Fullmakter bilägges

Göteborg, dag som ovan

C.C. Processjurist

Handläggare C.C.

Datum
2020-06-08Diarienummer
6-2020-004606Hyresnämnden i Göteborg
404 83 GöteborgGes in via e-post: hggrotel6@dom.seHYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6INKOM: 2020-06-08
MÅLNR: 1390-20
AKTBIL: 69

Yttrande i ärende nr 1390-20, 1391-20 och 1392-20 angående tillstånd till förbättringsarbeten

Holger Blomstrand Byggnads AB ./ hyresgästerna

Med anledning av hyresvärdens yttrande i aktbilaga 65 vill jag framföra följande.

Kök

Det är förståeligt att köksinredningen till viss del kan komma att påverkas av ett stambyte och att påverkan beror på hur köken är utformade i de olika lägenheterna. Det vitsordas dock inte att hela köksinredningen skulle behövas rivas ut på ett sådant sätt att inredningen inte kan bevaras och sedan återföras efter stambytet.

Hyresvärdan anför att det inte är ekonomiskt försvarbart eller ändamålsenligt att återinstallera välfungerande spisar och vitvaror efter stambytet. Detta vitsordas inte. Hyresgästernas vidhåller att det inte är motiverat att köpa och installera nya vitvaror när det redan finns fungerande sådana. Det bör tvärtemot vad hyresvärdan anför vara mindre ekonomiskt att köpa nya vitvaror och spisar alternativt att frakta dessa till andra lägenheter, än att låta fungerande vitvaror och spisar stå kvar i lägenheterna och återinstallera dessa efter stambytet.

Hyresgästerna vidhåller att parkettgolv i köket är en olämplig åtgärd med hänvisning till att det är ett material som är känsligt för slag, repor och fukt. Det valda materialet är även onödigt kostsamt och kommer föranleda hyreshöjningar, trots att det i realiteten inte är en förbättring. Att lägga in ett mindre praktiskt golv än det befintliga kan inte anses vara i överensstämmelse med det allmänna hyresgästintresset. Därtill har flertalet hyresgäster redan ett liknande golv som det som hyresvärdan planerar att lägga in. Ett nytt golv blir inte standardhöjande.

Vad gäller de förbättringsarbeten som hyresgästerna själva har stått för ska följande framföras.

Hyresvärden har anført att [REDACTED] inte haft tillstånd att byta ut skåpsluckor i köket och bygga till ett skåp. Detta påstående är felaktigt. Innan åtgärderna genomfördes stämde de av med den dåvarande fastighetschefen [REDACTED]. [REDACTED] fick tillåtelse att genomföra åtgärderna. [REDACTED] uppgav även att ändringar som höjer standarden i lägenheten är okej så länge dessa sker inom rimliga gränser.

[REDACTED] hade kontakt, och stämde av, de aktuella åtgärderna med fastighetsskötaren innan dessa vidtogs. De fick då information om att de skulle spara den gamla spisen, vilket de också har gjort. Den tidigare blandaren hade börjat glappa och läcka. Fastighetsskötaren uppgav därför att de kunde få en ny installerad. Åtgärderna är gjorda med hjälp av hantverkare. Laminatgolvet i köket är installerat av hantverkare som anlits av hyresvärden mot kostnadstillägg. Den gröna linoleummattan som skulle bytas ut ligger kvar under laminatgolvet.

Vad gäller det laminatgolv som [REDACTED] fick installerat i köket för sex år sedan, så var det hantverkare som lade in detta på uppdrag av hyresvärden mot kostnadstillägg.

Badrum

[REDACTED] och [REDACTED] ser positivt på att de kan få behålla badkaret i det övre badrummet även om hyresvärden får tillstånd till förbättringsåtgärderna. [REDACTED] och [REDACTED] önskar alltså att ha badkar i detta badrum även fortsättningsvis.

[REDACTED] ser positivt på att hyresvärden har för avsikt att återställa anpassningarna i hennes lägenhet efter renoveringens färdigställande.

Vad gäller åtgärderna i badrummen i övrigt vidhåller hyresgästerna att det som kan återanvändas vad gäller badrumsinredning ska återinstalleras efter ett stambyte. Därtill vidhåller hyresgästerna att installation av handdukstork är en onödig åtgärd som kommer att leda till en omotiverad hyreshöjning.

Evakueringslägenheter

██████████ har en medlem i sitt hushåll som av medicinska anledningar är i behov närhet till toalett. Behovet har uppstått på grund av kronisk njursvikt samt att personen har nedsatt rörelseförmåga. Han är förhindrad att rent fysiskt ta sig till en barack på gården. I denna situation finns det därmed ett stort behov av en evakueringslägenhet när stambyte och eventuella förbättringsåtgärder ska genomföras.

Även ██████████ önskar att erbjudas en evakueringslägenhet, då hans hushåll är en barnfamilj med ett stort behov av tillgång till egen toalett och kök. Därtill har ██████████ ett behov av en evakueringslägenhet då det inte är möjligt för henne att leva mitt i en ombyggnation med anledning av sin astma.

Samråd

Hyresvärdens uppgift om att en samrådsgrupp bildades är korrekt. Uppgiften i mitt tidigare yttrande om att en sådan grupp inte bildats är således felaktig och ska bortses ifrån. Däremot har de s.k. samrådsmötena inte inneburit att hyresgästerna har fått något faktiskt inflytande över de åtgärder som är standardhöjande och kan innebära en hyreshöjning. Mötena har haft karaktär av informationsmöten, där hyresgästerna endast har kunnat påverka saker som inte är standardhöjande (som exempelvis vilken typ av bestick som ska finnas i barackerna under renoveringen). Hyresgästerna har därmed inte fått möjlighet till något reellt hyresgästinflytande vad gäller de standardförbättrande åtgärderna.

Göteborg, dag som ovan

C.C. Processjurist

Göteborg den 1 juni 2020

Hyresnämnden i Göteborg
404 83 GöteborgHYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6INKOM: 2020-06-01
MÅLNR: 1390-20
AKTBIL: 65

Ärende nr 1390-20 m.fl., rotel 6

Holger Blomstrand Byggnads AB ./. Hyresgäster i fastigheten**Angående godkännande av förbättringsåtgärder****Fastighet/Adress: L 19:22 vid D 97 m.fl. adresser**

Som ombud för Holger Blomstrand Byggnads AB (hyresvärden) får jag, med anledning av yttrandet (jänte kompletteringen) från de hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen (nedan kallat "yttrandet" eller "hyresgästföreningens yttrande") anföra följande.

Kök

Hyresvärden vidhåller att köksinredningen i de flesta berörda lägenheter är föråldrad och sliten (ett fåtal kök har dock åtgärdats punktvis i vissa delar efter förekommande läckage). Vad som sagts i hyresgästföreningens yttrande om att köksinredningen i vissa lägenheter inte skulle behöva rivas bestrids. I vissa lägenheter går det i och för sig att nå den lodräta stammen utan ingrepp i köksinredningen. Emellertid räcker det inte att nå den lodräta stammen då det även finns andra delar som måste bytas ut. Grenen mot köksavloppet och tappvattenledningarna ska också bytas och då måste köksinredningen under alla omständigheter rivas. Det är inte ändamålsenligt eller ekonomiskt försvarbart att återanvända den gamla inredningen. Samma sak gäller för vitvaror och spisar (ur ett miljömässigt perspektiv kan det tilläggas att vitvaror och dylikt som fungerar och är i gott skick, i förekommande fall, sparas och återanvänds i andra delar av förvaltningen - samma sak gäller viss utrustning i badrummen). Hyresvärden har ett betydande intresse av att samtliga aktuella kök åtgärdas samtidigt och på samma sätt då en sådan ordning innebär fördelar ur ett fastighetsekoniskt perspektiv. Genom att åtgärda köken samtidigt uppnås samordnings- och stordriftsfördelar. Även ur underhållssynpunkt är det fördelaktigt med en sådan ordning. Underhållsintervallerna blir lika eller likartade och det underlättar med reservdelar. Därtill kan sägas att det även finns ett egenvärde med likformighet mellan lägenheterna.

Av hyresgästföreningens yttrande framgår att några hyresgäster har synpunkter på att hyresvärden vill lägga in parkett i köken. Idag är det linoleummattor i flertalet kök. Hyresgästerna har bl.a. anfört att det skulle vara opraktiskt med parkettgolv. Hyresvärden delar inte denna uppfattning. Det finns i och för sig vissa parkettgolv som är känsliga och

mindre lämpliga för dylika utrymmen. Emellertid planerar hyresvärden att lägga in en slitstark ekparkett som enligt hyresvärdens uppfattning är väl lämpad för ändamålet. Parkettgolv kan inte betraktas som en lyxåtgärd. Enligt hyresvärdens uppfattning är det normalt med sådana golv och i överensstämmelse med det allmänna hyresgästintresset. Yrkandet om att få lägga in parkett i samtliga kök kvarstår följaktligen oförändrat.

██████████ och ██████████ har anfört att de själva installerat induktionshäll, engreppsblandare och spisfläkt. Hyresvärden har inte lämnat tillstånd till installationer av sådana slag. Vidare har Johan Friman anfört att han själv lagt nytt golv i köket för sex år sedan – det kan för närvarande inte vitsordas att denna åtgärd stämts av med hyresvärden eller godkänts av denne. Slutligen har ██████████ anfört att hon själv bytt ut skåpsluckorna i köket och även byggt till ett skåp – dessa åtgärder har inte stämts av med hyresvärden eller godkänts av denne. Yrkandena i aktuella delar kvarstår oförändrade.

Några hyresgäster har anfört att de installerat egen diskmaskin. Hyresvärden har för avsikt att sätta tillbaka och återinstallera dessa tvättmaskiner vid renoveringens färdigställande. Någon hyresgäst har vidare uttryckt oro för att befintliga städskåp ska tas bort. Hyresvärden får därför klargöra att städskåp belägna i kök kommer att ersättas med nya sådana skåp. Städskåp på andra platser i lägenheterna berörs inte av renoveringen.

Badrum

Hyresvärden vidhåller att befintliga badrum i de flesta fall är föråldrade och att standarden är låg. Hyresvärden har ett starkt intresse av att badrummen är säkra ur läckagesynpunkt. Fungerande tätskikt saknas i flertalet badrum och att det förekommit läckage och fuktproblem. Enstaka badrum har delvis renoverats efter förekommande läckage. Under alla omständigheter måste ytskikten rivas för att stammarna och vattenledningarna ska kunna bytas. Då måste badrummen göras om från grunden. Under sådana omständigheter är det inte ändamålsenligt eller ekonomiskt försvarbart att återanvända gammalt material eller gammal inredning. Hyresvärden har även ett betydande intresse av att samtliga aktuella badrum åtgärdas samtidigt och på samma sätt då en sådan ordning innebär fördelar ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Genom att åtgärda badrummen samtidigt uppnås samordnings- och stordriftsfördelar. Även ur underhållssynpunkt är det fördelaktigt med en sådan ordning. Underhållsintervallerna blir lika eller likartade och det underlättar med reservdelar. Slutligen kan sägas att det även finns ett egenvärde med likformighet mellan lägenheterna.

Vad beträffar de elektriska handdukstorkar som hyresvärden vill installera i badrummen har hyresgästföreningens i sitt yttrande anfört att detta är att betrakta som en lyxåtgärd och att hyresgästernas elkostnader kan komma att påverkas. Enligt hyresvärdens uppfattning är handdukstork numera normal standard. Varje hyresgäst väljer själv om och när denne önskar ha värmen till handdukstorken påslagen och kan därigenom ha kontroll över elkostnaderna.

Vad gäller duschhörnan har det i hyresgästföreningens yttrande anförts att glasdörrar är att föredra framför draperi. Hyresvärden instämmer och det framgår av informationsmaterialet att hyresvärden har för avsikt att sätta upp glasvägg om det får plats och annars draperistång.

Inom fastigheten finns ett fåtal etagelägenheter, i två våningsplan, däribland den som hyrs av [REDACTED] och [REDACTED]. Etagelägenheterna har två badrum, ett i respektive våningsplan. I det nedre badrummet planerar hyresvärden att vidta samtliga åtgärder som anges i bilaga 6. I det övre badrummet bortfaller några punkter. I det övre badrummet planeras inte någon duschhörna (snedtak och låg takhöjd gör det mindre lämpligt för duschhörna), inte någon handdukstork och inte någon förberedelse för tvättmaskin/torktumlare. I övrigt planeras samma åtgärder för de bägge badrummen. Badkar planerar hyresvärden i förekommande fall att ta bort. För de hyresgäster med etagelägenheter med ett övre badrum där det idag finns dusch eller badkar vill hyresvärden öppna upp för viss valfrihet. För dem som så önskar kan hyresvärden ordna med dusch eller badkar i det övre badrummet även fortsättningsvis. Berörda hyresgäster ombedes att anmäla intresse i god tid. Avslutningsvis får jag, för tydligheten skull, tillägga att ytskikten, även i de övre badrummen, måste brytas för genomförandet av stambytet och att även dessa badrum följaktligen måste göras om från grunden. Vad som anförts ovan om badrummen i allmänhet gäller även för de övre badrummen i etagelägenheterna.

[REDACTED] har anfört att deras badrum, på bekostnad av Göteborgs stad, anpassats efter familjens särskilda behov. Hyresvärden har för avsikt att återställa anpassningarna eller ordna med motsvarande sådana vid renoveringens färdigställande.

Övrigt

Beträffande vad hyresgästföreningen i sitt yttrande anført om relining har hyresvärden gjort den bedömningen att en sådan åtgärd inte är tillräcklig utan att stammarna måste bytas. Stammarna är i dåligt skick.

I hyresgästföreningens yttrande har det gjorts gällande att visningslägenheten inte var representativ för hur slutresultatet av renoveringen skulle komma att bli. Som hyresvärden förstår saken menas att visningslägenheten var renoverad i högre grad jämfört med den renovering som planeras inom fastigheten (d.v.s. de åtgärder som omfattas av yrkandet i det nu aktuella ärendet). Hyresvärden kan bekräfta att även övriga rum (d.v.s. förutom kök och badrum) i vissa delar var renoverade i visningslägenheten. Med anledning av detta var hyresvärden vid visningen mycket noggrann med att tydligt förklara vad som skulle ingå i den planerade renoveringen (vad som skulle ingå framgick även av det skriftliga material som hyresgästerna fått del av dessförinnan).

Hyresgästföreningen har i sitt yttrande gjort gällande att de inte skett något samråd - att det inte bildats någon samrådsgrupp och inte hållits några samrådsmöten. Hyresvärden kan inte förstå hyresgästföreningens ståndpunkt. Efter ett inledande informationsmöte i

december 2018 skapades en samrådsgrupp bestående av representanter från hyresvärden, hyresgästföreningen [REDACTED] och berörda hyresgäster. Samrådsgruppen hade möten den 22 januari 2019, den 20 februari 2019 och den 13 mars 2019. Samråd har således skett. En annan sak är att hyresgästföreningen och vissa hyresgäster måhända inte var fullt ut nöjda med utfallet. När samrådet var avslutat och åtgärderna bestämda ansåg hyresvärden inte att det skulle tillföra något med nya ytterligare samrådsmöten. Hyresvärden hade planerat s.k. "småmöten" i en visningslägenhet, där alla skulle kunna få komma till tals och även se hur de planerade förändringarna såg ut i verkligheten. Hyresvärden ansåg det mer meningsfullt och ändamålsenligt att gå vidare med de planerade småmötena i visningslägenheten än att återuppta samrådsprocessen.

Vidare har det i hyresgästföreningens yttrande uttryckts oro för hur situationen med Coronaviruset kommer att hanteras i samband med renoveringen. Renoveringen ligger en bit fram i tiden. Vi vet inte i dagsläget hur situationen med Coronaviruset kommer att se ut när renoveringen påbörjas. Inte heller vet vi hur folkhälsomyndighetens rekommendationer kommer att lyda. Under alla omständigheter har hyresvärden för avsikt att följa folkhälsomyndighetens vid varje tillfälle gällande rekommendationer.

Dag som ovan

[REDACTED]



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>