



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2020-04-27
Stockholm

Mål nr
ÖH 5434-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2019-04-12 i ärende nr 12061-17, 12067-17, 12068-17 och 12072-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A.D.

2. B.K.R.

3. M.L.

Ombud för 1-3: Jur.kand. J.F.Ö.
Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

4. E.K.

Ombud för 4: Jur.kand. C.K.
Box 24076
104 50 Stockholm

Motpart

WallWenn AB, 556055-0237
c/o Wallfast AB
Box 17074
104 62 Stockholm

Ombud: Advokaten A.H.
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

Dok.Id 1590044

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

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar yrkandet om syn.
 2. Hovrätten avvisar yrkandet om förhör under sanningsförsäkran.
 3. Hovrätten avslår yrkandet om att hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden.
 4. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten WallWenn AB:s ansökan om tillstånd att utföra förbättringsarbeten.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.D., B.K.R. och M.L. har yrkat att hovrätten ska i första hand undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling och i andra hand avslå WallWenn AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

E.K. har yrkat att hovrätten ska avslå hyresvärdens talan i hyresnämnden.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har i hovrätten anført bl.a. följande.

A.D., B.K.R. och M.L.: För att visa att hyresvärden redan hade utfört tillståndspliktiga åtgärder i deras lägenheter åberopade de syn. Hyresnämnden avvisade yrkandet om syn. I beslutet anförde hyresnämnden att hyresgästerna inte hade åberopat någon annan bevisning i den delen. Emellertid hade de åberopat bilder som visade att lägenheterna redan var ombyggda, vilket hyresnämnden inte beaktade.

Hyresnämnden grundade beslutet att avvisa syn på de uppgifter som hyresvärden hade lämnat och bedömde därmed inte om syn var ett lämpligt bevismedel.

Hyresnämnden anförde att hyresgästerna har bevisbördan för påståendet att åtgärder utförts utan tillstånd. Hyresgästerna fick inte möjlighet att föra någon bevisning och bevisbördan bör därför övergå på hyresvärden.

Hyresvärden har, innan hyresnämnden meddelat sitt beslut, genomfört de åtgärder som ansökan avsåg och lägenheterna har därmed den standard som avsetts. Hyresvärden saknar därför beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna om hyresvärden fick tillstånd att utföra åtgärder som redan utförts. Det är ostridigt att hyresvärden numera har genomfört åtgärderna.

Hyresnämndens beslut gäller inte retroaktivt utan innebär ett tillstånd att utföra åtgärderna efter beslut.

A.D., B.K.R. och M.L. har åberopat syn av provningslägenheterna samt som skriftlig bevisning fotografier som getts in till hyresnämnden den 21 mars 2019 (uab 60-68) och fotografier tagna efter det att hyresgästerna flyttat tillbaka (hab 33-35) till styrkande av att hyresvärden utfört åtgärder utan tillstånd.

E.K.: De tillståndspliktiga åtgärderna hade utförts före hyresnämndens beslut vilket innebär ett kringgående av bestämmelserna i 12 kap. 18 d § jordabalken. Åtgärderna i kök och badrum är dessutom inte standardhöjande utan standardsänkande.

E.K. har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv till styrkande av att åtgärderna inte varit standardhöjande och därför inte heller påkallade.

Hyresvärden: Ombyggnaden av huset påbörjades i augusti 2018, ett år efter det att ansökningarna hade lämnats in till hyresnämnden. Vid tiden för hyresnämndens sammanträde i januari 2019 hade hyresvärden visserligen påbörjat rivning av hyresgästernas lägenheter men avvaktat med att slutföra arbetena till dess man erhållit hyresnämndens tillstånd. I hyresnämnden inskränkte hyresvärden sin talan beträffande badrummen i A.D.s, B.K.R. och M.L.s lägenheter. Det berodde på att badrummen redan hade den standard som ansökan avsåg eftersom de till följd av vattenskador hade byggts om under de senare åren. Hyresnämnden meddelade beslut den 12 april 2019. Klagandenas lägenheter färdigställdes efter beslutet. E.K. kunde återflytta den 18 maj 2019 och övriga klagande omkring den 1 juni 2019.

Det är ostridigt att lägenheterna numera är ombyggda. Därför finns det inget skäl att hålla syn eller att återförvisa målet till hyresnämnden. Eftersom hyresvärden har erhållit hyresnämndens tillstånd till ombyggnadsåtgärderna saknar hyresgästernas ingivna fotografier bevisvärde.

Hovrättens bedömning

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Vad först gäller yrkandet om återförvisning, konstaterar hovrätten att hyresnämnden synes ha förbisett att vissa hyresgäster åberopat skriftlig bevisning i form av fotografier, som getts in till nämnden. Fotografierna har därför inte beaktats vid nämndens bedömning. Hyresnämnden har därvid förfarit felaktigt. Som framgår av det följande kan felet i detta fall dock avhjälpas i hovrätten.

Hovrätten gör i övrigt följande överväganden.

Vid hyresnämndens sammanträde den 14 januari 2019 uppgav hyresvärden att lägenheternas kök och badrum hade rivits. Hyresvärden har således vidgått att tillståndspliktiga åtgärder hade påbörjats innan hyresnämnden meddelade sitt beslut men anfört att arbetena slutförts först efter det att tillstånd lämnats. Hyresvärden har gjort gällande att det i förevarande fall är först när hyresgästen återflyttat efter renoveringen som det krävs att ett godkännande föreligger.

Klagandena har hävdats att åtgärderna i deras lägenheter hade genomförts betydligt tidigare och att det krävs tillstånd innan arbeten som förutsätter tillstånd ens påbörjas.

Frågan i målet är alltså vid vilken tidpunkt en hyresvärd ska ha fått tillstånd att utföra förbättrings- eller ändringsarbeten.

I 12 kap. 18 d § jordabalken sägs att arbeten av aktuellt slag endast får utföras under angivna förutsättningar och att det för att sådana åtgärder ska få vidtas krävs att de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

18 h § samma kapitel anger att en förbättrings- eller ändringsåtgärd kan förbjudas om den påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd. Av 55 a § samma kapitel följer att, vid prövning av hyran, en åtgärd som

avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas om godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats.

Av ordalydelsen måste anses följa att bestämmelserna förutsätter att tillstånd föreligger innan åtgärden utförs och att detta, bortsett från rena förberedelser, innefattar även att åtgärden påbörjas. Även om det inte uttryckligen uttalas måste lagens ståndpunkt vara att ett tillstånd inte kan lämnas i efterhand, när åtgärderna redan har vidtagits (jfr prop. 1996/97:30 s. 92). Att de åtgärder som avses med hyresvärdens ansökan i detta mål numera har vidtagits är ostridigt.

Till skillnad från hyresnämnden anser hovrätten att rivning av kök och badrum inför en ombyggnad måste ses som ett påbörjande av tillänkta åtgärder och att sådana åtgärder alltså kräver att hyresvärden erhållit tillstånd. Det räcker således inte att tillstånd finns då åtgärderna slutförs. I 18 d § sägs att hyresnämnden lämnar tillstånd. Eftersom hyresnämndens beslut kan överklagas, måste det vara fråga om ett beslut som vunnit laga kraft. Något sådant tillstånd förelåg inte då hyresvärden enligt egen utsago slutförde åtgärderna.

Klagandena har anfört att de aktuella åtgärderna till stor del inte varit standardhöjande utan i själva verket inneburit en sänkt standard. Hovrätten anser dock att prövningen i målet måste utgå från vad hyresvärden i sin ansökan anfört om att det är fråga om förbättringsarbeten. En annan sak är att ansökan torde innefatta vissa åtgärder som inte kräver tillstånd (RH 2004:3).

Det anförda leder till att hyresvärdens talan ska avslås. Överklagandena ska alltså bifallas.

Vid denna bedömning saknas anledning att återförvisa målet till hyresnämnden. Yrkandet om återförvisning ska därför avslås. Inte heller behövs den bevisning i form av syn och förhör under sanningsförsäkran som klagandena åberopat. Yrkandena om syn och muntlig bevisning ska därför avvisas (35 kap. 7 § 2 rättegångsbalken).

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

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



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2019-04-10
BESLUT
2019-04-12

Aktbilaga 72
Ärende nr
12059-17,
12061-17,
12064-17,
12067-17,
12068-17,
12072-17,
12075-17 och
6355-18

Rotel 4

Handläggning i parternas utevaro

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande och protokollförare
Harry Björnström och Aija Sadurskis, övriga ledamöter

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

N [REDACTED] 32, G [REDACTED] 36, 38, Stockholm

SVEA HOVRÄTT
020104

INKOM: 2020-04-27
MÅLNR: ÖH 5434-19
AKTBIL: 56

PARTER

Sökande (motpart i ärende 6355-18)

WallWenn AB, 556055-0237
c/o Wallfast AB
Box 17074
104 62 Stockholm

Ombud:

[REDACTED]
c/o Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Motparter

1. [REDACTED] (ärende 12059-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED] (ärende 12061-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

3. [REDACTED] (ärende 12064-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

Dok.Id 361485

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	- Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	måndag – fredag 08:00–16:00

4. [REDACTED] (ärende 12067-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

5. [REDACTED] (ärende 12068-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

6. [REDACTED] (ärendena 12072-17 och 6355-18 (sökande))

[REDACTED]
[REDACTED]

7. [REDACTED] (Ärenden 12075-17)

[REDACTED]
[REDACTED]

Ombud för nr 1 – 2 och 5 – 6 (endast ärende 12072-17): [REDACTED]

c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Ombud för nr 6 i ärende 6355-18: Advokat [REDACTED]

Advokatfirman Skarborg & Partners AB
Box 24076
104 50 Stockholm

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten
Förbud mot förbättringsarbeten

Hyresnämnden förordnar om gemensam handläggning i ärendena 12059-17, 12061-17, 12064-17, 12067-17, 12068-17, 12072-17, 12075-17 och 6355-18 med fortsatt aktbilagering i ärende 12059-17.

Hyresnämnden har i ärendena haft sammanträde den 14 januari 2019, protokollsbilaga

1. Parterna har därefter inkommit med yttranden och slutanförenden som har tillställts respektive motpart.

Hyresnämnden fattar efter enskild överläggning den 25 mars 2019 följande

BESLUT (att meddelas den 12 april 2019 kl. 14.00)

1. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] och yrkanden om avvisning i ärendena 12059-17, 12061-17, 12064-17, 12067-17, 12068-17, 12072-17, 12075-17 avslås.
2. Hyresnämnden lämnar hyresvärden tillstånd att utföra de åtgärder som yrkats för respektive motpart i lägenheterna i ärendena 12059-17, 12061-17, 12064-17, 12067-17, 12068-17, 12072-17, 12075-17.
3. Hyresvärdens yrkande om avvisning avslås i ärende 6355-17.
4. [REDACTED] begäran om besiktning i ärende 6355-17 avslås.
5. [REDACTED] begäran om förhör med sig själv under sanningsförsäkran och vittnesförhör med [REDACTED] i ärende 6355-17 avvisas.
6. [REDACTED] ansökan i ärende 6355-17 avslås.

Skäl

Godkännande av förbättringsarbeten

Rättsliga utgångspunkter

Det krävs att hyresgästen godkänt eller hyresnämnden lämnat tillstånd för att en fastighetsägare ska få utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde (12 kap. 18 d § första stycket jordabalken).

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. Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska, enligt andra stycket, 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).

Yrkanden mm

Åtgärder som hyresvärden har begärt tillstånd att få utföra i lägenheterna framgår av protokollsbilaga 2. Hyresvärden har för [REDACTED] och [REDACTED] inskränkt sitt yrkande till att inte omfatta badrummen. Vidare har hyresvärden för [REDACTED] inskränkt sin begäran om tillstånd att inte omfatta kakel och klinker, handdukstork samt förberedelse för tvättmaskin. Slutligen har hyresvärden även inskränkt sin talan för [REDACTED] att inte omfatta kakel och klinker.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] har i första hand yrkat att hyresvärdens talan ska avvisas då hyresvärden redan har utfört de åtgärder som det begärs tillstånd för. I andra hand har yrkats att ansökan ska avslås då hyresvärden redan har utfört de åtgärder som det begärs tillstånd för samt att hyresvärden saknar beaktansvärda skäl då lägenheterna redan hade den standard som hyresvärden efterfrågar samt den standard som hyresgäster i allmänhet förväntar sig. [REDACTED] har anslutit sig till yrkandet men för egen del enbart bestritt samtliga åtgärder i kök samt byte av golv i hallen. [REDACTED] har skriftligen uppgett att hon motsätter sig åtgärderna då hyran kommer att bli för hög. [REDACTED] har skriftligen uppgett att han godkänner åtgärderna under förutsättning att han får treglasfönster installerat.

Parternas inställning i övrigt framgår av protokollsbilaga 1 och av i ärendena ingivna yttranden.

Ska hyresvärdens ansökan avvisas eller avslås på den grund att åtgärderna redan är utförda?

██████████, ██████████, ██████████ och ██████████ har påstått att hyresvärden redan har utfört de tillståndspliktiga åtgärderna. Den inställningen har även, som det får förstås, ██████████ anslutit sig till.

Det är ostridigt mellan parterna att hyresvärden har evakuerat hyresgästerna och påbörjat rivning av kök och badrum. Hyresvärden har bestritt att åtgärder som kräver tillstånd har utförts och uppgett att man i de delarna väntar på hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden anser inte att en påbörjad rivning innebär att hyresvärden har vidtagit åtgärder utan tillstånd. Frågan är då om ytterligare åtgärder – som är tillståndspliktiga – har utförts. Det är hyresgästerna som har bevisbördan för sina påståenden om att tillståndspliktiga åtgärder har utförts utan tillstånd från hyresgästerna eller hyresnämnden. Hyresgästerna har här åberopat syn av lägenheterna vilket i ärendet inte varit möjligt att genomföra mot bakgrund av att fastigheten är en byggarbetsplats. Någon annan bevisning i denna del har inte åberopats av hyresgästerna. Hyresnämnden anser att den omständighet att möjligheter till syn inte har förelegat inte kan leda till att hyresgästernas påståenden om att tillståndspliktigt arbete har utförts kan godtas. Hyresnämnden finner att hyresgästerna mot hyresvärdens bestridande inte har styrkt att tillståndspliktiga åtgärder har utförts. Hyresgästernas yrkande om avvisning ska därför avslås. Inte heller ska hyresvärdens ansökan avslås på den grund att åtgärderna redan är utförda.

Ska hyresvärden ges tillstånd att utföra yrkade åtgärder?

Den tillståndsprövning som hyresnämnden ska göra sker i tre steg. Som framgår av lagtexten ska nämnden först bedöma om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs. Finner nämnden att ett sådant intresse finns ska den i nästa steg pröva om hyresgästens invändning utgör ett s.k. objektiva hyresgästintresse, dvs. om de önskemål som hyresgästen har är vanligt förekommande bland hyresgäster i allmänhet. Det krävs då inte att en majoritet av hyresgäster i huset är av den

uppfattningen, endast att det typiskt sett kan antas vara vanlig. I ett sista steg, ska nämnden väga dessa intressen mot varandra.

██████████, ██████████, ██████████ och ██████████ har bestritt att stambyte behöver genomföras i deras lägenheter samt som det får förstås beträffande ██████████ och ██████████ att asbestsanering skulle behöva utföras i köken.

Fastigheten är byggd 1957 och har enligt hyresvärden inte genomgått någon större renovering. Enligt hyresvärden är stammarna uttjänta och det har funnits asbests i köken. Det kan möjligen vara så att vissa ledningar och stammar har renoverats tidigare men hyresnämnden har uppfattat det som ostridigt att hyresvärden nu genomför en större renovering av huset inbegripet stambyte. Hyresnämnden finner inte någon anledning att betvivla de uppgifter som lämnats angående förekomst av asbests i huset. Det har inte framkommit skäl att tro att hyresvärdens val av hur stambytet och renoveringen ska genomföras har styrts av andra faktorer än tekniska och fastighetsekonomiska. De åtgärder som ska utföras framstår för hyresnämnden som normala och inte av större omfattning än vad som är vanligt vid renoveringar av fastigheter i samband med stambyten. Hyresvärden har därmed beaktansvärda skäl att genomföra åtgärderna.

██████████, ██████████, ██████████, ██████████ och ██████████
██████████ önskar bibehålla sina kök. Hovrätten har i ett flertal avgöranden (se Svea hovrätts beslut den 8 november 2017 i mål ÖH 2158-17 och Svea hovrätts beslut den 26 februari 2019 i mål ÖH 3278-18) konstaterat att när en hyresvärdns önskemål om att få byta ut den befintliga inredningen har samband med stambyte, är utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd på grund av att hyresgästerna vill behålla inredningen begränsat. Finns det ett objektivt hyresgästintresse av att behålla inredningen, och visar hyresgästerna att stambytet skulle kunna ske på ett ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt med bevarande av inredningen kan hyresvärdens ansökan avslås. Det framgår av bilder som getts in i ärendet att köken har varit av olika standard, såväl original från byggåret som mycket modernt och gott skick. Önskemål om att behålla äldre

platsbyggd inredning även i gott skick torde i normalfallet inte enligt hyresnämndens mening vara ett objektivet hyresgästintresse. Däremot anser hyresnämnden att några kök synes vara av så god standard att det skulle kunna utgöra ett relevant hyresgästintresse av att behålla inredningen. Intresset av att behålla dessa kök ska därmed beaktas vid den intresseavvägning som ska göras. Någon utredning om att stambyte eller asbestsanering skulle kunna utföras i köket utan rivning av befintlig köksinredning har emellertid inte förebringats i ärendet. Hyresnämnden finner att hyresvärdens intresse av att i samband med stambyte få byta ut den befintliga köksinredningen väger över det objektiva hyresgästintresset att bevara den befintliga inredningen. Det är alltså inte oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

██████████ har invänt att renoveringen innebär en stor hyreshöjning. När det gäller hyreshöjningar efter stambyten och renoveringar fastställs dessa efter förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästföreningen varför hyresgäster är skyddade mot omotiverade hyreshöjningar. Den renovering som är aktuell i förevarande ärende framstår inte heller som någon form av lyxrenovering. Det finns även skyddsregler för att säkerställa att kraftigare hyreshöjningar fasas in och inte genomförs omgående mot hyresgästerna. Hyresnämnden finner med hänsyn till detta att det inte heller på grund av hyreshöjningarna är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

██████████ synes vilja få fler åtgärder eller i vart fall åtgärder utförda på annat vis såvitt avser fönster än vad hyresvärden har begärt tillstånd till. Det är hyresvärden som styr över vilka åtgärder som ska utföras och på vilket sätt. Hyresnämnden finner med hänsyn till detta att det inte heller ██████████ invändning innebär att det är oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs.

Förbud mot förbättringsarbeten

Avvisning

Inledningsvis kan hyresnämnden konstatera att den omständighet att hyresvärden har ansökt om tillstånd för att få utföra de omständigheter som förbudstalan omfattar inte

innebär något hinder för att pröva ärendet. Hyresvärdens yrkande om avvísning ska därför avslås.

Yrkanden m.m.

Parternas yrkanden, grunder och inställning framgår av protokollsbilaga 1 och av i ärendet ingivna yttranden.

Rättslig reglering

Enligt 12 kap. 18 d § jordabalken får en fastighetsägare utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om åtgärden godkännts av berörd hyresgäst eller om hyresnämnden lämnat sådant tillstånd till åtgärderna.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda hyresvärderna att utföra åtgärden enligt 18 § samma kapitel. Hyresnämnden har alltså vid förbudsprövningen först att ta ställning till om den aktuella åtgärden är en sådan standardhöjande åtgärd som kräver hyresgästens godkännande eller, om sådant godkännande saknas hyresnämndens tillstånd.

Hyresnämnden finner att de åtgärder som hyresvärderna önskar utföra i lägenheten, vilka framgår av protokollsbilaga 2, är sådana åtgärder som avses i 18 d §.

Det är ostridigt i ärendet att tillstånd till att utföra åtgärderna inte föreligger från hyresgästen eller att godkännande har förelegat från hyresnämnden. Mot bakgrund av den bedömning som hyresnämnden har gjort i ärendena ovan om tillstånd till förbättringsarbeten finner emellertid hyresnämnden att det saknas anledning att bifalla ansökan om förbud mot förbättringsarbeten.

Vid denna bedömning saknas det även anledning att besiktiga lägenheten varför den begäran avslås. Inte heller finns det skäl att ta upp muntlig bevisning och begäran om förhör med [REDACTED] och [REDACTED] ska därför avvisas.


Sammanfattning

Hyresnämnden finner att hyresvärdens ansökan ska bifallas i ärendena 12059-17, 12061-17, 12064-17, 12067-17, 12068-17, 12072-17, 12075-17 samt att [REDACTED] ansökan i ärende 6355-17 ska avslås.

Skiljaktig mening, se nedan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 3 maj 2019)



Vanja Lycke

Från beslutet är Aija Sadurskis skiljaktig såvitt avser ärendena 12059-17, 12061-17, 12064-17, 12067-17, 12068-17, 12072-17, 12075-17 och anför:

Av insända handlingar och sammanträdet i Hyresnämnden framgår att fastighetsägaren bett hyresgästerna godkänna ett antal åtgärder och därvid åberopat att godkännandet sökts med hänvisning till 18 d och e §§ i hyreslagen (jordabalken). Av paragraferna framgår att godkännandet avser sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde. Fastighetsägaren har alltså haft för avsikt att höja lägenheternas standard. Det är ostridigt att varken de aktuella hyresgästerna eller Hyresnämnden lämnat något godkännande, trots att ett sådant tillstånd uttryckligen krävs i hyreslagen. Det är också ostridigt att fastighetsägaren ändå påbörjat arbeten i hyresgästernas lägenheter.

En fråga som Hyresnämnden i stället haft att ta ställning till är om de tillståndspliktiga åtgärderna påbörjats, eftersom fastighetsägaren har hävdats att det bara är icke

tillståndspliktiga åtgärder som hittills utförts. Av det följer att fastighetsägaren anser att en gräns kan dras mellan tillståndspliktiga och icke tillståndspliktiga åtgärder, på så sätt att de åtgärder som är tillståndspliktiga inte påbörjas förrän fastighetsägaren får sitt tillstånd, alternativt aldrig utförs.

Om Hyresnämnden lämnar tillstånd till åtgärderna kan nämnden hålla med fastighetsägaren om att en sådan gräns går att dra, och har dragits, dvs att det nu är rätt tillfälle att pröva om fastighetsägaren ska få sitt tillstånd. Mot detta invänder jag att standardhöjande åtgärder är en så integrerad del av de totala åtgärder som genomförs att någon gräns mellan dem svårligen låter sig göras. Att fastighetsägaren inte går med på att lägenheterna besiktigas gör en gränsdragning ännu svårare.

Hyresnämnden resonerar i sitt beslut om fastighetsägares beaktansvärda intresse av att åtgärder genomförs, och om det så kallade objektiva hyresgästintresset, och drar slutsatsen att det inte är oskäligt mot hyresgästerna i detta ärende att åtgärderna genomförs. I praktiken innebär det att ta ställning för att ett tillstånd till förbättringsarbeten ändå skulle ha lämnats. Jag anser att det är att kringgå hyreslagens bestämmelse om att denna prövning ska göras innan arbetena påbörjas.

Hyresvärdens ansökan ska därför avslås. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten.



Ärende nr	Rotel 4
11907-17	
m.fl.	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Harry Björnström och Aija Sadurskis, övriga ledamöter

Protokollförare

Angeli Eklöf

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

N [REDACTED] 32, G [REDACTED] 36, 38, Stockholm

Sökande (och motpart i ärende 6355-18)

WallWenn AB, 556055-0237
c/o Wallfast AB
Box 17074, 104 62 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: [REDACTED]
c/o Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143, 104 32 Stockholm

Biträdd av: [REDACTED] och [REDACTED] hos Wallfast AB

Motparter

Ärende 11907-17

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Ej närvarande

2. [REDACTED]
[REDACTED]
Ej närvarande

Ärende 12059-17

3. [REDACTED]
[REDACTED]
Närvarande genom ombud

2019-01-14

Motpart i ärende 12061-17

4. [REDACTED]

Personligen närvarande och genom ombud

Motpart i ärende 12064-17

5. [REDACTED]

Ej närvarande

Motpart i ärende 12067-17

7. [REDACTED]

Personligen närvarande

Motpart i ärende 12068-17

8. [REDACTED]

Personligen närvarande och genom ombud

Motpart i ärende 12072-17

9. [REDACTED]

Personligen närvarande och genom ombud

Motpart i ärende 12075-17

10. [REDACTED]

Ej närvarande

Ombud för motparter nr 3-4, 8-9: [REDACTED]
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av: [REDACTED]

Sökande i ärende 6355-18

[REDACTED]

Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: [REDACTED]
Advokatfirman Skarborg & Partners AB
Box 24076, 104 50 Stockholm

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten
Förbud mot förbättringsarbeten

När ärendena ropas upp infinner sig inte [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]. Det antecknas att de har delgetts kallelse till dagens sammanträde jämte handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om de uteblir från sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning anta att de har laga förfall för sin utevaro. Hyresnämnden beslutar därför att avgöra ärendet i deras utevaro.

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av ärendena under sammanträdet med aktilagering i ärende 11907-17.

Ordförande upplyser [REDACTED] om att ärendet beträffande [REDACTED], 12066-17 sedan tidigare är återkallat och avskrivet.

Ordförande går i korthet igenom handlingarna i ärendena och följande antecknas. Hyresvärden, WallWenn AB har ansökt om att få hyresnämndens tillstånd till godkännande av förbättringsarbeten enligt 12 kap. 18 d § jordabalken i fastigheten KV N [REDACTED] 32 med adress G [REDACTED] 36 – 38 i Stockholm. Hyresgästen [REDACTED] har i sin tur ansökt om förbud mot förbättringsarbeten. Nämnden börjar med godkännande av förbättringsarbeten och avslutar med förbud mot förbättringsarbeten.

[REDACTED]: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden lämnar tillstånd till de arbeten som framgår av ansökan beträffande varje hyresgäst. Fastigheten N [REDACTED] 32 har sedan den byggdes 1957 inte genomgått någon större renovering, varför behovet av detta och en modernisering i övrigt är stort. Eftersom fastighetens stammar, på grund av ålder, är uttjänta har hyresvärden beslutat att utföra stambyte och att i samband med det utföra vissa standardhöjande åtgärder i lägenheten och i fastighetens gemensamma delar. Hyresvärden skickade den 7 april 2017 ut en inbjudan med informationsfolder till hyresgästerna till ett möte som hölls den 26 april 2017. Där presenterades den

planerade ombyggnaden. Det finns 60 lägenheter i fastigheten. De hyresgäster som var närvarade delgavs meddelandet vid mötet och de som inte var närvarande delgavs genom rekommenderat brev. Hyresgästerna informerades om att de skulle behöva evakueras inför ombyggnationen. Därefter ansöktes om godkännande. Under resan har det visat sig att det var majoritet för de allmänna utrymmena. På grund av lång handläggningstid i Hyresnämnden var man tvungen att starta sommaren 2018 med att evakuera hyresgästerna. De arbeten som hyresvärderna vill genomföra i lägenheterna framgår av bilaga tre till ansökan (ab 4) och är:

- Helt nya badrum med kaklade väggar och golvklinker med golvvärme, dusch eller badkar, ny handdukstork, nytt badrumsskåp, uttag för tvättmaskin i mån av plats.
- Upprustning av kök med nya snickerier, nytt kakel, nya högre disk- och köksbänkar, nya vitvaror med hög energiklass och ny fläktkåpa.
- Fönster ska renoveras med s.k. lågemissionsglas eller byts ut.
- Säkerhetsdörrar.
- Förbättrad ventilation.
- Ny elinstallation med jordfelsbrytare.
- Förberedelse för fiber och s.k. öppet nät.

██████████: ██████████ och ██████████ bestrider hyresvärdens yrkande i dess helhet.

██████████: Hon har bestritt ombyggnad av köket, samt nya golv i hall och kök och åtgärd av garderob i hall. Hon har en inbyggd garderob.

██████████: Det är inget som är tillståndspliktigt med garderober.

██████████: ██████████ och även ██████████ har bestritt hyresvärdens yrkande i dess helhet.

2019-01-14

Det antecknas att [REDACTED] har yttrat sig enligt vad som framgår i ärende 12064-17, ab 7, och [REDACTED] enligt vad som framgår i ärende 12075-17, ab 7. [REDACTED] och [REDACTED] har inte avhörts.

[REDACTED]: Hyresgästerna yrkar i första hand att hyresvärdens talan ska avvisas. I andra hand yrkas att den ska lämnas utan bifall. Hyresgästerna yrkar även besiktning av de aktuella lägenheterna för att hyresgästerna ska kunna styrka hur lägenheten ser ut. Hyresvärden har påbörjat åtgärder i badrum och kök. Det är väsentlig ändring som de gjort utan hyresnämndens tillstånd.

[REDACTED]: Huset är en byggarbetsplats. Hyresgästerna har inte tillträde till lägenheterna. Deras inställning är att allt tillståndspliktigt arbete redan är utfört.

[REDACTED]: Samtliga hyresgäster instämmer i det som [REDACTED] sagt.

[REDACTED]: [REDACTED] har redan renoverat sin lägenhet och utfört de åtgärder som det har begärts tillstånd för. Möjligen förutom fönster i nedervåningen.

[REDACTED]: [REDACTED] och [REDACTED] kök är rivna och kommer inte sättas tillbaka. De är nedtagna varsamt och magasinerade. Under golven i samtliga kök fanns det asbest. Hyresvärden var tvungna att asbestsanera köken. Badrummen är också rivna. Hyresvärden återkallar alla begärda åtgärder i badrummen förutom golvvärme såvitt avser [REDACTED] och [REDACTED]. [REDACTED] hade klinker i kök och badrum. De var tvungna att ta bort klinker i köket pga. asbestsanering. Arbetena påbörjades i somras/höst. Det enda som är påbörjats är det som inte kräver godkännande av nämnden. De arbeten som de har ansökt om tillstånd för har inte påbörjats. [REDACTED] kök installerades utan tillstånd av den tidigare hyresvärden.

[REDACTED]: [REDACTED] bestrider att det var tvunget att asbestsanera köken. Asbest har återfunnits i ett golvlím där asbesten är bunden i limmet. Det krävs att man river golvet för att asbest ska bli löst. Detta påtalades av [REDACTED] vid mötet i juni 2018. Vid mötet deltog [REDACTED]. Köket behövde inte demonteras utan

2019-01-14

stambytet kunde ske genom att gå genom väggen från ett annat rum enligt byggledaren som också var närvarande. Parterna diskuterades att man skulle nedmontera och magasinera köket och sedan återinstallera det. Om ingen överenskommelse kom till stånd hotade fastighetsägaren att ha sönder köket. Köket var av betydligt högre standard än det som hyresvärden tänker installera.

██████████: Hon instämmer med vad hyresgästföreningen har anfört.

██████████: När det gäller besiktning så går det inte nu att se hur kök och badrum såg ut tidigare eftersom de är rivna. En syn skulle därför inte ha någon betydelse. Det finns ingen möjlighet att bereda parterna och nämnden tillträde p.g.a. att det är en byggarbetsplats. ██████████ har skrivit under godkännande i aktbilaga 4 under förutsättning av att treglasfönster sätts in. Det man gör är att sätta in en energiskiva i fönstret och hyresvärden menar att de uppfyller då blir ljudisolerande också. Fastigheten var modern på 50-talet. Det har förekommit vattenskador i badrummen. Det var akut att bygga om dem. Då åtgärder som ska utföras är sådana som krävs för att modernisera fastigheten så den är attraktiv för hyresgäster.

██████████: Det pågår arbeten överallt i varje lägenhet. Det fanns asbest på rören i källaren och i dörren. Det upptäcktes asbest i köken och fastigheten måste saneras. De ville inte ha kvar två kök som inte var asbestsanerade därför sanerades ██████████ och ██████████ kök. De kommer att dra in ny el, installera nya undercentraler och serviser. Det blir nytt tätskikt på gården. Ljuddämpade fönster. Man slipar parkett. Det kan finnas nya jordfelsbrytare i vissa lägenheter men installatören kommer att få avgöra om byte krävs. Vidare installeras nya säkerhetsdörrar. Hissen kommer renoveras och trapphusen kommer målas. Alla behöver få renoverat oavsett hur de såg ut innan.

██████████: Då det framkommit mycket nytt idag, kan hyresgästerna behöva ge in kompletteringar efter sammanträdet. Det krävs att hyresvärden ska ha tillstånd från hyresnämnden. Hyresvärden har inte tillstånd från hyresnämnden och får således inte komma i efterhand och kräva tillstånd. Om talan inte avvisas ska den av samma

2019-01-14

anledning inte bifallas. Många av lägenheterna har redan god standard. Då lägenheterna redan har en god boendestandard är det inte skäligen att renovera. Hyresvärden har flaggat för en 82% hyreshöjning. Det finns två stora problem. Hyresnämnden kan rent processuellt inte pröva frågan då hyresvärden redan genomfört arbetena. Hyresgästerna har inte lämnat tillstånd. Hyresvärden började med åtgärderna i maj/juni. Den 6 juni var köken nedmonterade och sönderslagna. Likaså deras badrum. Hyresgästerna har förutsatt att hyresvärden skulle vänta med åtgärderna. Genom rivningen så har så har åtgärder vidtagits som innebär att en inte oväsentlig ändring påbörjats. Hyresvärden har med hjälp av låsmed utan tillstånd från hyresgästen och hyresnämnden samt utan handräckning från kronofogdemyndigheten gått in i lägenheten.

██████████ lägenhet renoverades av henne själv under 2004. Då renoverades kök, två badrum, en toalett, golven slipades och väggarna målades. Köket var utrustat med induktionshäll, klinker m.m. Hyresvärden har tagit bort hyresgästernas möjlighet att visa lägenheternas fina skick.

██████████: Det är först vid återflyttningen som det krävs att godkännande finns och det är från den tidpunkten som den nya hyran ska betalas. Ansökan avser de konkreta åtgärder som hyresvärden betraktat som tillståndspliktiga. Stambytet ingår inte i prövningen.

██████████: Rivningen samt tillståndspliktiga åtgärder måste ses tillsammans. Tillstånd måste finnas innan rivningen påbörjas.

██████████: Det går inte att komma överens om åtgärderna är utförda eller inte oense. ██████████ anser att man kan besiktiga en byggarbetsplats. Inspekterar byggarbetsplatser dagligen. Det går om man vill. Om det inte går att utföra besiktning ska det rimligen lasta hyresvärden och bevisbördan för vad som åtgärdats och inte falla på hyresvärden och inte hyresgästen.

Härefter tas en paus 14:10 – 14:35.

2019-01-14

Förbud mot förbättringsarbeten

██████████: Hyresvärden säger att de inte vidtagit tillståndspliktiga förbättringsarbeten. ██████████ yrkar förbud mot förbättringsarbetena. Lägenheten hade redan den utrustning som hyresvärden vill sätta in.

██████████: Hyresvärden yrkar att ansökan avvisas eftersom hyresvärden har ansökt om tillstånd att få genomföra åtgärderna. ██████████ hävdar att hon genomfört dessa om det är så ska ansökan avvisas. Hyresvärden har redan återkallat ansökan gällande de badrum där hyresvärden redan genomfört renoveringsarbeten. Hade hyresvärden genomfört standardhöjande åtgärder hade inte godkännande behövts. Har hyresgästen gjort detta krävs godkännande.

██████████: Renoveringen blir en standardsänkning för henne.

██████████ visar bilder och ger in dessa, aktbilaga 11–24. I köket finns en granitskiva från Madagaskar, arbetshöjden är modern, helkaklat, induktionsspis, ekgolv, massiv ekbänkskiva, kylskåp, vinkyl, armatur under skåpbelysning, el-uttag, badrummet nytt sanitetsporlin, nytt golv, helkaklat badrum, nytt golv, badrum på övre våning var ordentligt fint gjort med helkaklade inläggningar, spotlights i taket som nu rivits ner. Tvättställ, specialbeställt. Hallen med klinkers, övervåningen slipade golv. Hon har betalt allt och har kvitton. Hon har fått tillstånd av den tidigare hyresvärden. Hon fick även hyressänkning i två år pga. av dessa åtgärder.

██████████: Bilderna åberopas även som bevisning i ärendet om godkännande. Bilderna visar att hyresvärdens åtgärder inte är behövliga.

██████████: Hon hade ett platsbyggt kök i original från 50-talet. Det hade inte behövt rivas för att byta stammar. Hon har inget emot renoveringar i övrigt.

██████████: ██████████ har för avsikt att ge in kvitton till styrkande av de kostnader som hon haft för renovering av lägenheten.

Sammanträdet som pågick kl. 13.00 - 14.55 förklaras avslutat med besked om att hyresnämnden kommer att ge besked i fråga om besiktning vid en senare tidpunkt och att efter att parterna gett in de kompletteringar som de ska komma besked om ärendets fortsatta handläggning lämnas.

Hyresnämnden meddelar efter enskilda överläggningar den 14 januari 2019 och den 22 januari 2019 följande

BESLUT

Yrkandet om besiktning avvisas.

Skäl

Hyresgästerna har anfört att besiktning krävs dels för att visa lägenheternas skick innan renovering, dels för att visa att tillståndspliktiga åtgärder redan har genomförts.

Hyresvärden har anfört att provningslägenheterna utgör en byggarbetsplats dit nämnden och hyresgästerna inte kan få tillträde med tanke på säkerhet. Vidare har hyresvärden anfört att en besiktning inte kan visa vilket skick lägenheterna hade innan rivningarna påbörjades.

Det är ostridigt mellan parterna att lägenheterna i stora delar redan är rivna. En besiktning för att visa skicket på lägenheterna innan rivningen är därför onödig då skicket av lägenheterna innan rivningen inte skulle kunna iaktas vid besiktningen. När det gäller besiktning för att iaktta om förbättringsarbeten har vidtagits eller inte anser hyresnämnden att det inte mot hyresvärdens bestridande går att genomföra en besiktning av en byggarbetsplats på ett säkert sätt varför yrkandet om besiktning i sin helhet ska avvisas.

BESLUTET KAN INTE ÖVERKLAGAS

Ärendets fortsatta handläggning

Hyresnämnden ger parterna tillfälle att senast den 31 januari 2019 komplettera ärendet med den ytterligare bevisning som respektive part vill åberopa. Därefter kommer hyresnämnden att ta ställning till om ärendet ska sättas ut till fortsatt sammanträde eller om parterna ska beredas tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.



Angeli Eklöf

Prot. uppv. 2019-01-23/ 



PROTOKOLLSBILAGA 2
Bilaga 3

Stockholm 2017-04-26

Meddelande och godkännande enligt 18 e § i hyreslagen

avseende åtgärder som avses i 18 d § samma lag

Dnr: 11907

Fastighet: N [redacted] 32, Kommun: Stockholm, Adress: G [redacted] 36-38

Inkom 2017 -08- 24

Lägenhet: 1173 - _____

Storlek: _____ m²

Hyresnämnden i Stockholm

Akt.bil.nr 1

Vi underrättar Er härmed som hyresgäst i rubricerade bostadslägenhet att vi planerar att från maj 2018 och enligt tidigare presenterad tidplan genomföra nedan redovisade åtgärder

I Din bostadslägenhet:

- Ny säkerhetsdörr.
- Ny elinstallation med jordfelsbrytare.
- Nytt helkaklat badrum med klinkergolv, förberett för anslutning. av tvättmaskin (om det finns plats), ny handdukstork för både el- och vattenvärme, nytt badrumsskåp med eluttag och belysning samt golvvärme.
- Nytt kök med nya köksnickerier, nytt kakel, ny högre disk- resp. köksbänk, nya vitvaror med hög energiklass, ny fläktkåpa, ny belysning, nya golv.
- Fönsterrenovering med nya energiglasrutor
- Parkett kommer att läggas på ytor som inte har det idag

Evakueringslägenhet kommer att erbjudas Er under ombyggnadstiden, enligt separat överenskommelse. Efter arbetenas genomförande kommer hyran att bestämmas i enlighet med reglerna i hyreslagstiftningen.

Vi ber att Du godkänner att åtgärderna får genomföras genom att underteckna detta papper senast den **31 maj 2017**.

Har ni frågor är ni välkomna att kontakta [redacted]

Wallfast AB

.....
[redacted]
Administrativ chef

.....
Godkännande:

Undertecknad hyresgäst godkänner att hyresvärden får utföra ovan beskrivna ombyggnadsåtgärder.

Stockholm den 2017-

.....
Hyresgäst 1

.....
Hyresgäst 2

Namnförtydligande

Namnförtydligande



ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

– beslut som meddelats av Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Hur man överklagar

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Förenklad delgivning

Om du tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med dig i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Mer information

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.
