



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2019-02-26
Stockholm

Mål nr
ÖH 3278-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-03-08 i ärende nr 311-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

C.S.

Ombud: Jur.kand. M.S.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4, 559085-9467
c/o Einar Mattsson Byggnads AB
Box 17143
104 62 Stockholm

Ombud: Advokaten A.H.
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut på så sätt att Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4:s ansökan om tillstånd att plombera kakelugnen avslås.
 2. Hovrätten avslår överklagandet i övrigt.
-

Dok.Id 1439565

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.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

C.S. har yrkat att hovrätten ska avslå Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

C.S. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden. Hon har lagt till bl.a. följande. Det är oskäligt mot henne som hyresgäst att de planerade åtgärderna genomförs. Hon bestrider att hyresvärden har ett beaktansvärt skäl för åtgärderna. C.S.s lägenhet renoverades år 2007. Vid den renoveringen revs en vägg och köket blev till följd härav större. En specialbeställd glasdörr sattes in. Delar av hallen används som kök. De nu planerade åtgärderna kommer att medföra att förvaringsutrymme försvinner. Det är oskäligt att köket byts ut, med hyreshöjning som följd. Plombering av kakelugnen kommer att leda till att bruksvärdet av lägenheten sänks. Kakelugnen tillför i dag en mysfaktor och utgör en samlingspunkt. Kakelugnen har också ett kulturhistoriskt värde. Det har ännu inte införts något eldningsförbud.

Hyresvärden har i hovrätten anført i huvudsak följande. Det är tveksamt om plombering av kakelugnen är en åtgärd som kräver C.S.s godkännande. Det är inte en standardhöjande åtgärd. Kakelugnen fyller inte längre sin ursprungliga funktion som värmekälla. Det kan därför inte anses vara en icke oväsentlig ändring av lägenheten att plombera kakelugnen. Om åtgärden skulle ses som tillståndspliktig anføres att skorstenspiporna är otäta och det skulle inte vara ekonomiskt försvarbart att åtgärda dem. På grund av det har hyresvärden ett beaktansvärt intresse av att plombera kakelugnen. Det kan inte anses vara oskäligt mot C.S. att kakelugnen plomberas.

Köket i lägenheten måste rivras eftersom vatten- och avloppsrör ska bytas. Det kommer att läggas ett tätskikt i hela köket. Det är inte ekonomiskt försvarbart att efter dessa

åtgärder försöka sätta tillbaka den befintliga inredningen. Köket kommer att tillföras större beredningsyta. Att det befintliga köket ersätts med ett nytt innebär också att lägenheten kommer tilltala en bredare målgrupp i flera år framöver. Det nya köket uppfyller dagens krav gällande såväl standard som förvaringsutrymmen. Det är hyresvärden som har att vidta åtgärder och göra överväganden för att tillse att fastigheten blir förvaltningsmässigt kostnadseffektiv. Det är möjligt att glaspartiet mot köket kan bevaras.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Rättsliga utgångspunkter

Det krävs att hyresgästen godkänt eller hyresnämnden lämnat tillstånd för att en fastighetsägare ska få

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

Åtgärder med anledning av stambytet

Parterna är överens om att det finns ett behov av att genomföra ett stambyte i fastigheten. Det har inte framkommit något som tyder på att hyresvärdens val av hur

stambytet ska genomföras har styrts av andra faktorer än tekniska och fastighets-ekonomiska. De åtgärder som hyresvärden har begärt tillstånd att få utföra med anledning av stambytet går inte utöver vad som är normalt i samband med stambyten. Hovrätten anser därmed att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärderna. C.S. önskar bevara köket intakt. Hovrätten har i ett tidigare beslut konstaterat att när en hyresvärdns önskemål om att få byta ut den befintliga inredningen har samband med ett stambyte, är utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd på grund av att hyresgästerna vill behålla inredningen begränsat (se Svea hovrätts beslut den 8 november 2017 i mål nr ÖH 2158-17). Finns det ett objektivt hyresgästintresse av att få 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. Även om det skulle finnas ett objektivt intresse av att behålla köket, kan hovrätten konstatera att det inte finns någon utredning som visar att stambytet skulle kunna genomföras på ett ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt med bevarande av den befintliga inredningen. Då det inte kommit fram någon annan omständighet som innebär att det skulle vara oskäligt att lämna hyresvärden tillstånd till åtgärderna ska därför hyresvärden få tillstånd till att utföra åtgärderna i kök och hall. Överklagandet ska i denna del avslås.

Kakelugnen

Hovrätten har när det gäller uppdelning av tillståndspliktiga åtgärder och icke tillståndspliktiga sådana anfört att när det rör åtgärder som är nära knutna till varandra och som ska vidtas i ett sammanhang tjänar en sådan uppdelning inget praktiskt syfte utan skulle göras endast för att tillgodose formella hänsynstaganden som inte är tvingande. I sådana fall finns det inte någon mening med att särskilja tillståndspliktiga åtgärder från icke tillståndspliktiga sådana. (Se RH 2004:03.) Detta gäller naturligen vid stambyte och därmed förknippade åtgärder. När, som i detta fall, åtgärden inte är en direkt följd av stambytet kan det finnas anledning att skilja på åtgärderna.

En fråga som uppkommer i detta fall är dock om plombering av kakelugn över huvud taget faller in under bestämmelserna i 12 kap. 18 d § jordabalken och utgör en åtgärd som hyresvärden behöver godkännande för. En förutsättning under första stycket

punkten 1 är att det är fråga om en standardhöjande åtgärd. Plombering av en kakelugn är inte en standardhöjande åtgärd och omfattas därför inte av första punkten.

Frågan är då om ändringen ska anses vara en inte oväsentlig ändring av lägenheten enligt andra punkten och att tillstånd därför skulle behövas.

Som exempel på obetydliga förändringar som inte är avsedda att omfattas anges i förarbetena ändringar som har endast utseendemässig betydelse, t.ex. utbyte av armaturer i en trappuppgång som inte påverkar belysningseffekten eller mindre omdispositioner av uteplatser som inte påverkar funktionen. Däremot torde ökning eller minskning av en lägenhets yta eller ändring av dess planlösning omfattas (prop. 1996/97:30 s. 91). Ett exempel i rättspraxis på en åtgärd som är oväsentlig är att i samband med ombyggnad av huset ta i anspråk 0,25 kvm för dragning av ventilationskanaler genom ett par lägenheter om ett rum och kök på 40 kvm (Svea hovrätts beslut den 6 juli 2005 i mål nr ÖH 4214-05). Inte heller har installation av fönster som är inåtgående i stället för som de tidigare utåtgående ansetts utgöra en inte oväsentlig ändring av lägenheten (Svea hovrätts beslut den 11 mars 2014 i mål nr ÖH 11992-13). En plombering av en kakelugn inverkar inte på lägenhetens utseende. Kakelugnen används inte heller som värmekälla i lägenheten. Plomberingen medför således inte att kakelugnen ges någon annan funktion eller inverkar på lägenhetens disposition. Enligt hovrättens mening är alltså plomberingen av kakelugnen en i hyresrättslig mening oväsentlig åtgärd som inte omfattas av 12 kap. 18 d § första stycket 2 jordabalken. Åtgärden att plombera kakelugnen är således inte tillståndspliktig. Hyresnämndens beslut ska därför ändras i denna del på så sätt att hyresvärdens ansökan om godkännande av förbättringsarbeten avseende plombering av kakelugnen ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent, samt tf. hovrättsassessorn Linnéa Sundqvist Kahles.



Ärende nr	Rotel 9
298-17	
299-17	
300-17	
301-17	
302-17	
303-17	
304-17	
305-17	
311-17	
312-17	
315-17	
316-17	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Kristian Eriksson, ordförande
Ulla Mörch och Jolanta Borg, övriga ledamöter

Protokollförare

Mattias Hofmeijer

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

H 16, Stockholm

Sökande

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4, 559085-9467
c/o Einar Mattsson Byggnads AB
Box 17143
104 62 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten A.H.
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Biträdd av J.W., projektledare hos Einar Mattson Byggnads AB

Motpart

I. H.A.
Närvarande genom ombud

2. Å.W.

Närvarande personligen

3. R.S.

Närvarande personligen

4. M.H.

Närvarande personligen

5. M.D.G.

Närvarande personligen

6. L.H.

Ej närvarande

7. I.W.

Ej närvarande

8. A.O.

Ej närvarande

9. C.S.

Närvarande genom ombud

10. T.K.

Närvarande genom ombud

11. C.R.

Ej närvarande

12. A.L.

Ej närvarande

Ombud för nr 1: F.J. c/o K.J.

Ombud för nr 1, 9 och 10: Jur. kand. M.S.
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Övriga närvarande

L.G.

Vid pårop inställer sig inte L.H., I.W., A.O., C.R. och A.L.. Det antecknas att samtliga delgetts såväl kallelse till dagens sammanträde som handlingarna i ärendena. Av kallelserna framgår att ärendena kan komma att avgöras även om de uteblir. Hinder mot att ta ärendena till beslut föreligger inte.

A.H. återkallar ansökan mot A.O..

F.J. lämnar under sammanträdet in fullmakt, aktbilaga 16.

J.W. lämnar under sammanträdet in ritningar, aktbilaga 17.

Ordföranden förordnar om gemensam handläggning av ärendena, 298-17, 299-17, 300-17, 301-17, 302-17, 303-17, 304-17, 311-17, 312-17, 315-17 och 316-17 med fortsatt handläggning i det förstnämnda ärendet.

Ordföranden går igenom handlingarna i korthet och följande antecknas.

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 (hyresvärden) äger fastigheten på S 50/Ö 56 i Stockholm. I huset finns 20 bostadslägenheter, två av dem har fyra rum och kök, resterande 18 har två rum och kök. Hyresvärden har skriftligen meddelat hyresgästerna att man vill utföra arbeten i lägenheterna och ansökt om att få nämndens godkännande av dessa.

Ordföranden erinrar om att ingivna meddelanden till hyresgästerna är daterade den 21 december 2016 och eftersom ansökan getts in den 10 januari 2017 uppkommer fråga om tvåmånadersfristen i 12 kap. 18 e § iakttagits.

A.H.: Den 21 december avser den dag då hyresvärden tog fram uppgifterna ur sitt datasystem. Hyresvärden åtar sig att senast den 1 mars 2018 komplettera ärendena med handlingar som visar rätt dag, som är den 8 november 2016.

M.S.: Meddelandena till hennes huvudmän har såvitt hon vet varit daterade den 8 november 2016.

A.H.: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska lämna tillstånd till att utföra de arbeten som framgår av respektive ansökan.

M.S.: Hennes huvudmän bestrider yrkandet.

R.S. bestrider yrkandet.

J.W.: Den stora anledningen till att arbetena måste företas är att huset är i behov av stambyte, med detta kommer att nya tätskikt i bl.a. badrum måste göras om. Vidare behöver ventilationen och elen moderniseras, jordade kontaktuttag och jordfelsbrytare saknas i lägenheterna och kommer införas. När man byter vattenstam måste våtrumsmatta alternativt klinkers och kakel rivs ut, detta måste ske och det spelar ingen roll hur gammalt badrummet är. Det kan även nämnas att de nya stamlägena är infällda i väggarna, detta kommer påverka de nya tappvattenstammarna som ska ha mer isolering än de gamla, de gamla schakten räcker i det läget inte till varför nya måste göras. Liksom vid badrum kräver även stambyte som påverkar kök att hela köket rivs ut och att nytt görs efteråt, detta är en ekonomisk konsekvens då det inte är lönsamt att ta ut delarna ur köket och sedan återanvända dessa. Vid stambytet kommer en standard som heter ”säker vatten” (säker vatteninstallation) användas för att minimera risken för vattenskador, detta innebär att tätskikt ska läggas under diskbänkarna, i detta fall kommer tätskikt läggas i hela köket. I badrummen kommer ”säker vatten” också nyttjas som standard vilket kommer påverka läge på golvbrunnar. Denna byggstandard kommer minimera risken för tillväxt av legionella genom att undvika stillastående vatten. Vidare finns vissa mått om hur kran och utlopp ska förhålla sig mot varandra. Denna nya standard som kommer införas motsvarar boverkets krav med marginal. ”Säker vatten” motsvarar vad de flesta byggare idag förhåller sig till. I samband med så omfattande reoveringar är det bäst att evakuera lägenheterna, eftersom så sker kommer även ytskikten på fastigheten att rustas upp. Vidare kommer förberedande arbete för fiberbredband att genomföras. Det har genom

åren funnits olika planlösningar i husets olika lägenheter, med denna renovering kommer lägenheterna få en enhetlig planering. De faktiska planlösningssändringarna avser justering i badrum för att göra dem så tillgängliga som möjligt utan att genomföra handikappsanpassning. Någon dörr kan komma att justeras pga. detta. Det som påverkas av detta är placering av WC-stol och tvättställ i badrummen. En lägenhetstyp har ett kök där planlösningen kommer förändras i enlighet med aktbilaga 17, avseende lägenhet nr 104-0008/1303, som innehas av H.A.. Även C.S.s lägenhet påverkas av den nya ritningen. Den uppdatering som skett i denna senaste ritning jämfört med ritningen som drogs upp för ett år sedan är att serveringspassagen mellan kök och matsal sätts igen. Köket får med denna förändring en bättre planlösning och blir större. Denna förändring är bättre för huset samt för de boende både nu och i framtiden. Det kommer finnas möjlighet att ta bort denna vägg mot en kostnad. Det som på ritningen benämns som "VS" och "V" är de ställen där nya schakt kommer göras, dessa kommer sättas in till höger om diskbänken där serveringsgången finns idag. I tvårumslägenheterna påverkas inte planlösningen i köket. Enligt samma ritning kommer ingången till badrummet att flyttas, av detta följer att dörrarna inte längre kommer ligga på rad samt att badrumsfönstret inte kommer gå att öppna med samma lätthet som tidigare då WC-stol måste flyttas. Omplacering av badrumsmöblerna krävs då nya schakt måste göras för de nya stammarna. Vidare kommer en lägenhetsdörr mot trapphuset tas bort i fyrrumslägenheterna. Idag finns möjlighet att använda ett rum som uthyrningsdel, många bygger en vägg i hallen så att man får två lägenheter med separata ingångar. Detta är ett problem då brand- och ventilationskrav inte upprätthålls samt att ljudnivån kan öka. Det är det i ritningen benämnda sovrum 1 som utgör den möjliga uthyrningsdelen. Vid passagen ut i trapphuset sitter idag en ytterdörr till vänster denna ska sättas igen.

Angående förråden ska dessa flyttas då vinden ska renoveras, den nya placeringen blir i källaren där "troaxburar" eller motsvarande kommer inrättas. Enligt svensk standard ska en nyproducerad lägenhet ha en kvm förrådsutrymme per rum. Med förevarande renovering kommer detta krav att överstigas med omkring 30 till 40 %.

En ny tvättstuga kommer inrättas och garaget kommer utgå för att göra plats för förråd och tvättstuga. Bjälklaget är i så dåligt skick att det har skyddsstämplat och det kommer således tas bort och ersättas. På gården kommer det uppföras ett miljöhus för sophantering, det finns bygglov för detta. I tvättstugan kommer slitna maskiner att bytas ut och ett digitalt system införs. Tvättstugan kommer att flyttas ca 20 meter från nuvarande position. Det kommer att ordnas med en ny hiss som inte finns idag, denna kommer befinna sig mellan den nya tvättstugan och utgången till gården.

A.H.: Hyresvärden begär även tillstånd att stänga eller plombera kakelugnarna, då risken för eldningsförbud är överhängande. Fastighetsägaren är inte beredd att renovera och modernisera befintliga röckanaler. Hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få utföra arbetena och det är inte oskäligt mot hyresgästerna att arbetena genomförs.

M.S.: C.S., T.K. och H.A. motsätter sig att de begärda åtgärderna ska utföras. Hyresvärden har inte beaktansvärda skäl och de är även oskäligt mot hyresgästerna, detta då behov för åtgärderna saknas. Hyresgästerna motsätter sig inte att stambyte som sådan ska genomföras men menar att ingreppen i de enskilda lägenheterna leder till standardsänkning. Vidare har inte hyresgästerna fått önskvärt inflytande över hur lägenheterna ska rustas upp och vilken planlösning som ska gälla. Det finns oro för att husets kulturhistoriska aspekter inte beaktats.

C.S.s lägenhet håller god standard och det är inte motiverat att upprusta i den omfattning som hyresvärden kräver. Lägenheten har tidigare genomgått omfattande renovering i kök och hall. Väggar och golv byttes då det fanns stora problem med råttor. Med denna renovering skapades en ny planlösning med hjälp av arkitekt. Väggen mellan kök och genomgångshall revs då. Köket blev då uppskattningsvis ca 30 % större. Köket var helt nytt 2007 med nya material, nya vitvaror, specialanpassade skåp, lådor m.m. De foton som finns i akten avser detta kök. Det är en modern planlösning, trots att det är tio år äldre är det bättre än hyresvärdens föreslagna förbättringsarbeten. Hyresgästen motsätter sig den nya planlösningen och

vill inte ha den nya planlösningen i köket då den befintliga är bättre. Den nya planlösningen är ganska lik men inte exakt som den befintliga, vilket innebär att köket måste rivas. Det nya köket skulle vara mindre funktionellt och sänka lägenhetens standard. Det finns även en gammal kakelugn i lägenheten som hyresvärden planerar att plombera. Hyresgästen tycker detta vore synd då det är en vacker ugn och det kan förväntas att den fungerar då den tillför mervärde. Avseende parketten i vardagsrummet, äldre stjärnparkett, är detta något som hyresgästen önskar få vara kvar.

T.K. motsätter sig inte renovering eller stambyte i badrum, men motsätter sig omdispositionen i badrummet. En vägg kommer att flyttas så att dörröppningen in till badrummet får en annan plats. Detta kräver i sin tur en omflyttning av badrumstillbehören i badrummet. WC-stolen kommer hamna precis under fönstret, idag kan man öppna fönstret utan problem. Man ska även ta bort ett platsbyggt skåp för att det ska fungera med den nya dörröppningen. Det finns behov av förvaringsutrymme då det finns begränsat med utrymme i denna tvårumslägenhet. I köket finns idag en kombinerad kyl-frys vilket är anpassat för lägenhetens storlek. Hyresvärden vill sätta in separata kyl- och frysskåp vilket inte behövs i den berörda lägenheten. Att förrådsutrymmet kommer att göras mindre och flyttas motsätts också.

H.A. motsätter sig arbetena av följande skäl. Lägenheten håller redan god standard, köket har fullt funktionell standard och badrum god standard, detsamma gäller för ytskikten. Det finns idag två ingångar till lägenheten. Det som enligt ritning kallas sovrums 1 kan göras om till uthyrningsdel genom att uppföra en vägg i hallen, denna möjlighet kommer försvinna. Hyresgästen anser detta vara en försämring av standard då gästen idag vill kunna använda denna del som uthyrningsdel, även om så inte sker idag. Eventuellt vill hon ta in sitt barnbarn som ska studera vid högskola eller annan studerande i denna del. Det finns således en familjanknytning till denna möjlighet. Rörande kakelugnen anförs att den bidrar till kulturhistoriskt värde.

Sammanträdet fortsätter efter en kortare paus.

J.W.: Hyresvärden håller med om att köket i C.S.s lägenhet håller god standard med vackert ljusinsläpp. Om det är möjligt kommer dörren bevaras mot kapprummet, det krävs dock mätning på plats. Det glasparti man ser på bilderna är betydligt större än dörrens mått, det kan vara så att glaspartiet är för stort, i sådana fall måste detta tas bort. Köksbänken blir för liten om dörren till köket inte flyttas, det ska vara lika utseende på alla kök i huset. Mindre köksbänk leder även till mindre avställningsyta i köket. Anledningen till att köket måste rivas är för att nya schakt måste byggas för att höja standarden på vatten- och avloppsstammarna. Det är vidare inte ekonomiskt försvarbart att återställa köket med befintliga delar, där av blir det nytt kök. Vidare har hyresvärden inte för avsikt att riva ur stjärnparkett då den bidrar till huset kulturvärde.

Avseende T.K.s invändningar kan hyresvärden medge kombinerad kyl-frys. Anledningen till att dörren till badrummet måste flyttas beror på hur man ska dra de nya stammarna och med det anpassa placeringen av badrumstillbehören. Om man då inte flyttar dörröppningen kommer tillbehören vara i vägen när man ska in i badrummet.

När det gäller H.A.s invändning rörande uthyrningsdelen anser hyresvärden att inneboende är acceptabelt i och för sig, men man vill undvika andrahandsuthyrning i huset. Lösningen med dubbla ingångar inbjuder till andrahandsupplåtelse. Vidare finns säkerhetskrav rörande brand och ventilation som inte uppfylls om inte den extra ytterdörren sätts igen. Det har tidigare inneburit problem med att hyresgästerna sätter upp en vägg i hallen och hyr ut sovrum 1 med fritt förfogande.

M.S.: H.A. motsätter sig att någon av ytterdörrarna tas bort. Hon ifrågasätter även varför just den utpekade dörren ska tas bort och inte den andra.

J.W.: Hyresvärden önskar återkomma till hyresgästerna angående möjligheten att diskutera vilken dörr som ska tas bort.

R.S.: Han klagar på lägenhetens inre planering. Motsätter sig samtliga åtgärder i lägenheten, de är omotiverade kosmetiska åtgärder eller redan åtgärdade punkter. När Rune flyttade in för 20 år sedan var lägenheten helrenoverad, lägenheten är idag i samma skick. Åtgärderna som föreslås är således ren kapitalförstöring. Vidare har hyresvärden inte framställt något besiktningsprotokoll som stödjer att behov av åtgärderna finns. Det är vidare oskäligt mot honom att åtgärderna företas. Standarden är idag fullt acceptabel och den håller i minst 20 år till.

M.D.G.: Hon förklarar sig nöjd, men duschdörrarna som föreslås i badrum godtas inte.

J.W.: Han noterar att det rör sig om lägenhet 0020 i ritningarna med badrum i anslutning till hallen. Duschdörrarna behöver inte monteras utan kan ställas i källarförrådet.

M.D.G. godkänner arbetena.

Å.W. och **M.H.** godkänner arbetena.

A.H. återkallar ärendena mot M.D.G., Å.W. och M.H..

R.S.: Han efterfrågar en precisering på vad ”där med sammanhängande modernisering” åsyftar, rör det sig om dörr, postboxar i entré m.m.

F.J.: Hyresgästerna fick information om förbättringsarbetena strax innan jul. Lägenheterna har olika standarder och hyresgästerna har inte alltid fått det gehör för de idéer som framförts. Han efterlyser att en bättre dialog borde förts under projektets gång. Angående uthyrningsdel bör det finnas politiskt stöd för att sådana ska finnas kvar.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att om hyresnämnden finner en besiktning nödvändig kommer detta meddelas parterna. Om besiktning inte behövs kommer beslut i ärendena meddelas torsdagen den 8 mars 2018 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 8 mars 2018 kl. 14.00)

1. Ärendena avskrivs såvitt avser Å.W., M.D.G., M.H. och A.O..
2. Hyresnämnden lämnar hyresvärden tillstånd att utföra de åtgärder som begärts i lägenheterna som innehas av H.A., C.S., T.K., R.S., L.H., I.W., C.R. och A.L..

Skäl för beslutet

På grund av återkallelser ska ärendena avskrivas såvitt avser Å.W., M.D.G., M.H. och A.O..

Hyresvärdens ståndpunkter framgår av protokollet ovan. De åtgärder som begärts bifogas detta beslut, bilaga 1. De åtgärder som avser allmänna utrymmen i fastigheten är inte föremål för nämndens prövning utom såvitt avser flyttning av förråden. Hyresvärden har kompletterat åtgärderna med en närmare beskrivning enligt ingivna ritningar och tillagt att tillstånd också yrkas för att plombera kakelugnarna i de lägenheter där sådana finns.

H.A., C.S., T.K. och R.S. har bestritt yrkandena och deras ståndpunkter framgår av protokollet. Övriga kvarvarande hyresgäster har trots kallelse inte inställt sig till sammanträdet och inte yttrat sig.

Efter sammanträdet har hyresvärden förklarat att i H.A. lägenhet ska den vänstra dörren sättas igen beroende på att den kanalisation som det igensatta dörrhålet ska användas för är mer användbar. Hyresvärden har även gett in förtydliganden avseende de meddelanden som skickats till hyresgästerna inför ombyggnaden.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

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

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

Inledningsvis kan hyresnämnden konstatera hyresvärden på rätt sätt meddelat hyresgästerna skriftligen innan ansökningarna getts in till hyresnämnden och också ansökt om nämndens godkännande i rätt tid.

I de nu aktuella ärendena är hyresvärdens begäran om åtgärderna huvudsakligen föranledda av att stammarna i både kök och badrum är uttjanta och värden vill därför

byta stammarna och modernisera lägenheterna med bl.a. nytt ventilationssystem, nya eldragningar och ny utrustning. De åtgärder som hyresvärden önskar genomföra framstår därför som befogade. Åtgärderna överensstämmer också med vad som varit vanligt vid senare års renoveringar i samband med stambyten, se Svea hovrätts beslut den 20 april 2016 i mål ÖH 1730-15. Hyresnämnden finner att hyresvärden har visat ett beaktansvärt intresse av att samtliga åtgärder genomförs.

C.S.s lägenhet

Anledningen till att köket måste rivas är för att nya schakt måste byggas för att höja standarden på vatten- och avloppsstammarna. Det är inte ekonomiskt försvarbart att montera ner köket och återställa det. Den omtalade glasdörren ska enligt hyresvärden om möjligt behållas, men planlösningen av nya köket kan medföra att dörren måste ersättas med en ny. Hyresnämnden finner att de begärda åtgärderna inte är oskäligen mot C.S..

T.K.s lägenhet

Stambytet i badrummet medför med nödvändighet en mindre ändring av planlösning med bl.a. ett nytt läge för dörren, som i sin tur innebär att ett linneskåp tas bort. Den nya planlösningen innebär också att badrumsfönstret får en något sämre tillgänglighet. Enligt hyresnämnden är ändringarna objektivt sett godtagbara. I köket har hyresvärden medgett att en kombinerad kyl- och frys sätts in istället för separata vitvaror. Hyresnämnden finner att de begärda åtgärderna inte är oskäligen mot T.K..

H.A.s lägenhet

Stambytena i kök och badrum medför som nämnts med nödvändighet att utrymmena rivs och det kan i detta fall inte heller krävas att utrustningen återmonteras. När det gäller hyresvärdens begäran att sätta igen en av de två lägenhetsdörrarna kan hyresnämnden konstatera att båda dörrarna ligger bredvid varandra och de utgör entré till samma hall. Även om den ena dörren sätts igen ändras inte lägenhetens funktion, dvs. det finns fortfarande möjlighet att använda en del av lägenheten som t.ex. uthyrning till inneboende eller upplåtelse på annat sätt. Som hyresvärden påpekat

finns också annars risk för brand- och ventilationsproblem om en vägg sätts upp mellan dörrarna. Hyresnämnden finner att de begärda åtgärderna inte är oskäligen mot H.A..

R.S.s lägenhet

Även i hans lägenhet medför stambytet att kök och badrum rivs och det kan inte krävas ett återställande av hyresvärden. Hyresnämnden finner att de begärda åtgärderna inte är oskäligen mot honom.

L.H.s, I.W., C.R.s och A.L.s lägenheter Omständigheter som medför att åtgärderna är oskäligen mot någon av dem har inte framkommit.

Flyttning av förråden

Hyresvärdens intresse av att exploatera vinden är beaktansvärt. Hyresgästerna får nya förråd i källaren av modernt snitt och godtagbar storlek. Det är inte oskäligt mot någon av hyresgästerna att förråden flyttas.

Plomberingen av kakelugnarna

Som hyresvärden påpekat kan ifrågasättas om åtgärden är tillståndspliktig, men hyresnämnden inte behöver i ärenden av detta slag inte särskilja vilka åtgärder som är tillståndspliktiga. Nämnden konstaterar att kakelugnarna inte längre fyller sin ursprungliga funktion som värmekälla och att plomberingen i den meningen inte utgör ett men i boendet för hyresgästerna. Det är därför inte heller ekonomiskt försvarbart att åtgärda de kanaler som krävs för det fall eldningsförbud utfärdas. Vid sådana förhållanden har hyresvärden ett beaktansvärt intresse av plomberingen och den kan inte anses oskäligen mot hyresgästerna.

Övriga frågor

Invändningarna om att vissa åtgärder äventyrar fastighetens kulturhistoriska värde medför att hyresnämnden är skyldig att underrätta bygglovmyndigheterna enligt 12 § förordning (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

Sammanfattningsvis finner hyresnämnden att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få genomföra samtliga begärda åtgärder och att ingen av dessa är oskäligen mot hyresgästerna. Hyresvärdens ansökan ska därför bifallas. Vid den bedömningen som nämnden gjort behövs inte heller en besiktning av fastigheten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2.

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 29 mars 2018.)

Mattias Hofmeijer

Protokollet uppvisat 2018-03-07/

Sammanträdet pågick kl. 10.00 – 11.50.