

# Ditt inflytande vid ombyggnad

OM VAD DU KAN PÅVERKA NÄR HYRESVÄRDEN VILL BYGGA OM

För att en hyresvärd ska få bygga om i fastigheten så krävs det att hyresgästerna godkänner åtgärderna. För gemensamma utrymmen behövs ett kollektivt godkännande och för den enskilda lägenheten ett godkännande av den berörda hyresgästen.

Om du som hyresgäst inte vill godkänna ombyggnaden så kan hyresvärden ansöka om tillstånd i hyresnämnden.

## Det här har du inflytande över

De åtgärder du har inflytande över kan delas in i två grupper:

- Standardhöjande åtgärder som ökar lägenhetens bruksvärde. Ett ökat bruksvärde har betydelse vid hyressättningen, det vill säga när hyrans skälighet ska bedömas.
- Åtgärder som innebär att din lägenhet förändras väsentligt. Det kan vara delning och/eller sammanslagning av lägenheter eller flyttning av väggar som påverkar planlösningen. Det behöver alltså inte vara fråga om standardhöjande åtgärder.

## Det här har du inte inflytande över

Om lägenheten är halv- eller omodern så får hyresvärden rusta upp den till lägsta godtagbara standard utan att hyresgästerna godkänner åtgärderna. Med lägsta godtagbara standard menas att en bostad är utrustad med installationer för matlagning, har kontinuerlig uppvärmning, vatten, avlopp och hygienutrymme.

Hyresvärden får även underhålla lägenheten utan hyresgästens medgivande. Det kan till exempel innebära att måla, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parkett eller byta ett gammalt kylskåp mot ett nytt modernt.

## Hyresvärden måste ha ditt godkännande

När hyresvärden ska utföra åtgärder som omfattas av hyresgästinflytandet så måste han ha ett godkännande av den eller de hyresgäster som är berörda.

## Vem är berörd hyresgäst?

När det gäller åtgärder i en enskild lägenhet är det förstahandshyresgästen som är ”berörd hyresgäst”. Har hyresavtalet upphört under ombyggnadstiden men hyresgästen har återflyttningsrätt, får inga åtgärder utföras utöver vad hyresvärd och hyresgäst kommit överens om tidigare.

■ I lägenheten ska den enskilde hyresgästen godkänna åtgärder.

■ I husets gemensamma delar, till exempel tvättstugan, ska alla hyresgäster som har rätt att använda den tillfrågas.

■ När det gäller vad som ska utföras i ett bestämt trapphus så ska hyresgästerna i den uppgången tillfrågas.

När det gäller gemensamma utrymmen eller någon gemensam del av fastigheten, så ska mer än hälften av hyresgästerna godkänna hyresvärdens planer.

## Krav och godkännande

Vill hyresvärden bygga om så ska han lämna ett skriftligt meddelande till den eller de hyresgäster som berörs av planerna. Det finns inga uttryckliga krav på innehållet men för att kunna ta ställning är det viktigt att varje hyresgäst får klart besked om

vilka åtgärder hyresvärden vill utföra. Och den tänkta hyresnivån efter ombyggnad. För hyresgästens godkännande finns det inte heller några formkrav, utan ett muntligt godkännande gäller men ett skriftligt är att rekommendera. På så sätt kan hyresgäst och hyresvärd undvika framtida diskussioner eller konflikter om vad man egentligen kommit överens om.

### **När man inte blir överens**

Om hyresvärden inte får godkännande från hyresgästerna för de åtgärder han vill utföra så kan han vända sig till hyresnämnden för att få ett medgivande. En sådan ansökan kan inte göras förrän det gått två månader från det att de berörda hyresgästerna fått meddelande om hyresvärdens planer. Anser hyresnämnden att hyresvärden har ”ett beaktansvärt intresse” av att få utföra åtgärderna, och att det inte är oskäligt mot hyresgästen, så bifalls ansökan. I hyresnämnden ska man ta hänsyn till de olika intressen hyresgästen har för att inte genomföra åtgärderna. Ett sådant intresse kan vara att hyresgästerna vill bevara äldre inredningar i gott skick.

Till exempel en köksinredning som fungerar alldeles utmärkt. Risker för kraftiga hyreshöjningar är ett hyresgästintresse som kan vägas in i hyresnämndens bedömning. Ju större hyreshöjningar som kan förväntas desto starkare skäl måste hyresvärden ha för att få genomföra åtgärderna.

Hyresnämnden ska i sin bedömning väga in om hyresgäster rimligen kan förväntas ha möjlighet att betala den hyra som åtgärderna kan medföra. Den enskilde hyresgästens ekonomi ska dock inte vägas in i bedömningen. Rättspraxis på området visar emellertid att hyresvärden nästan i alla fall får godkännande av förbättringsarbeten av hyresnämnd och Svea hovrätt när hyresgästerna motsatt sig åtgärderna. Hyresgästernas inflytande är därmed i praktiken mycket begränsat.

### **Förbud mot att utföra otillåtna åtgärder**

Hyresvärden har skyldighet att se till att han har tillstånd för de planerade arbetena. Påbörjar hyresvärden tillståndspliktiga åtgärder utan hyresgästernas eller hyresnämndens tillstånd, kan hyresgästerna vända sig till hyresnämnden och begära ett förbud mot att de utförs.

Om en tillståndspliktig åtgärd påbörjas, eller av någon särskild anledning kan förväntas påbörjas, utan godkännande kan hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden.

### **Ingen hyreshöjning för ej godkända åtgärder**

Skulle hyresvärden trots allt bygga om utan godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden, ska åtgärden inte vägas in vid prövning av hyran.

Ett undantag är om det gått mer än fem år sedan arbetena utförts. Eller om lägenheten upplåtits till en annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden.

### **När ombyggnadsplaner blir kända**

För att Hyresgästföreningen ska kunna hjälpa dig och andra medlemmar är det viktigt att föreningen snabbt får reda på när en hyresvärd har planer på att bygga om. Så ta därför kontakt med Hyresgästföreningen så snart ombyggnadsplanerna blir kända.

### **Mer information**

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.