



OMBYGGNAD

Information om vad som gäller när
huset du bor i ska byggas om



Vi vill att alla
hyresgäster ska
kunna bo kvar efter
en ombyggnation! ↖
↖



Vad gäller vid ombyggnationer?

Det här är en informationsbroschyr från oss på Hyresgästföreningen. Vi vill att du ska veta vad som gäller när huset du bor i ska byggas om.

I den här broschyren går vi igenom följande

- ✓ Din rätt till inflytande
- ✓ Din rätt till information
- ✓ Vad är ett godkännandeavtal?
- ✓ Vad händer om jag inte skriver på godkännandeavtalet?
- ✓ Vad händer med din hyra?
- ✓ Det här kan du och dina grannar göra
- ✓ Hur kan du få stöd av Hyresgästföreningen?



Du har rätt till information!

När en ombyggnation är på gång i ditt område har du som hyresgäst rätt att veta vad som planeras. Hyresvärden måste ge dig skriftlig information.

För att du ska kunna ta ställning till hyresvärdens ombyggnationsplaner bör informationen innehålla de här punkterna:

- Vilka fastigheter ska byggas om?
- Vad ska göras i din lägenhet?
- Kan du som hyresgäst välja vad som ska göras i din lägenhet?
- Vad ska göras i gemensamma utrymmen, till exempel tvättstugor?
- När ska ombyggnationen göras?
- Kan du bo kvar eller behöver du flytta till ett tillfälligt boende?
- Får ni hyresgäster möjlighet till inflytande i en så kallad samrådsgrupp?
- Vilken hyra tänker hyresvärden begära efter ombyggnaden?
- Vem vänder du dig till om du har frågor?

OBS!!!
VIKTIGT!



Ställ frågor till hyresvärden om du inte får all information eller om du har fler egna funderingar. Begär beskrivningar och ritningar på vad som ska göras. Be att få svaren skriftligt. Då kan du visa vad som har sagts ifall ni blir oense om någonting längre fram.

Du har rätt till inflytande!

Du som hyresgäst har rätt till inflytande över vad som ska göras i din lägenhet. Hyresvärden behöver ditt godkännande för att få bygga om i din lägenhet.

Godkännande krävs om hyran höjs

Hyresvärden behöver ditt godkännande för all ombyggnad som ger rätt att höja hyran. Vid vanligt underhåll, som till exempel tapetsering, målning, vattenläckor och tätning av fönster, behövs det inte.

Inflytandet gäller även gemensamma utrymmen

Du har också rätt till inflytande över vad som ska göras i gemensamma utrymmen som till exempel tvättstugor. Hyresvärden behöver godkännande från minst hälften av de boende för att få bygga om i gemensamma utrymmen som till exempel tvättstugor.

Godkännandet är valfritt

Som hyresgäst kan du välja om du vill ge ditt godkännande eller inte. Det finns inga krav på att du måste godkänna hyresvärdens förslag.

Exempel där ditt godkännande behövs

- Totalombyggnad av badrum eller kök
- Installation av hiss i befintligt trapphus
- Hopslagning av två lägenheter till en
- Delning av en lägenhet till två

LÄS MER OM
GODKÄNNANDE
PÅ NÄSTA UPPSLAG



Vad är ett godkännandeavtal?

Hyresvärden kontaktar dig

Om det finns planer på att din lägenhet ska byggas om kommer hyresvärden att skicka ett så kallat godkännandeavtal till dig. Du kan få det som ett rekommenderat brev på posten eller direkt på ett informationsmöte. Det är viktigt att du inte skriver under förrän hyresvärden givit dig tydliga svar på dina frågor.

Om jag skriver på - vad godkänner jag?

- Bara de åtgärder som beskrivs i avtalet
- Inte en eventuell hyreshöjning
- Inte hur åtgärderna ska genomföras



Vad händer om jag inte skriver på?

Hyresvärden kan skicka ärendet vidare

Om du inte skriver på godkännandeaftalet kan hyresvärden skicka ärendet vidare till Hyresnämnden. Hyresnämnden är en myndighet som beslutar i tvister som rör bostäder och lokaler. Hyresnämnden beslutar ofta att hyresvärden får göra sin ombyggnad ändå. Men du som hyresgäst riskerar ingenting på grund av att ärendet går till Hyresnämnden.

Skriv inte under avtalet på en gång

Hyresvärden kan gå vidare med ärendet till Hyresnämnden tidigast efter 60 dagar från att du mottagit godkännandeaftalet. Använd tiden till att begära svar på de frågor du har.

Att komma ihåg

OBS!!!
VIKTIGT!

- Du riskerar ingenting om du inte ger ditt godkännande
- Det kostar dig ingenting om hyresvärden går till Hyresnämnden
- Du kan inte förlora kontraktet till din lägenhet på grund av det



Vad händer med hyran?

Standarden påverkar hyran

Hyran höjs ofta efter ombyggnationer. Hyran kan höjas för sådant som höjer standarden på lägenheten. Det kan till exempel vara nytt badrum och kök, parkettgolv, säkerhetsdörr eller hållspis.

Förhandlingar krävs

Hyresvärderna måste förhandla om den nya hyran med Hyresgästföreningen, om det finns en förhandlingsordning.

Vårt mål är att hyreshöjningarna ska vara rimliga. Vi arbetar för att det ska finnas olika nivåer på ombyggnad som kostar olika mycket i hyreshöjning. Vi försöker ofta få till stegvisa hyreshöjningar, så att hyrorna inte höjs mycket på en gång.

Det är inte alltid hyrorna är färdigförhandlade innan du som hyresgäst uppmanas lämna ditt godkännande. Då kan du kontakta din hyresvärd för att få en ungefärlig uppgift.



Det här kan du och dina grannar göra!

✓ Delta i en samrådsgrupp

Vi på Hyresgästföreningen arbetar för att få hyresvärden att bilda samrådsgrupper. Där ingår representanter för hyresgäster och hyresvärd. I en samrådsgrupp kan man till exempel jobba för att ni som hyresgäster ska kunna välja mellan olika nivåer på ombyggnaden. De bästa ombyggnaderna sker genom samråd - hyresgästerna får inflytande och hyresvärden får värdefull kunskap från er som bor i området.

✓ Ordna bostadsmöten

Ni kan ordna möten för alla boende för att gemensamt diskutera frågor ni har. Vi på Hyresgästföreningen hjälper gärna till.

✓ Protestera

Våga protestera om hyresvärden inte lyssnar på er boende. Skriv insändare eller gör en namnsamling. Fråga gärna oss om tips på vad ni kan göra. Ombyggnationer är en högaktuell fråga i hela landet. Det är viktigt att de boendes perspektiv lyfts fram på olika sätt.



Hyresgästföreningen stödjer dig!

Vi på Hyresgästföreningen kan ge stöd på olika sätt. Våra förtroendevalda och tjänstemän är med i arbetet kring ombyggnationer. Vi vill att alla hyresgäster ska kunna bo kvar efter en ombyggnation.

För att ingen ska behöva flytta så gör vi följande:

- ✓ Vi ordnar informationsmöten
- ✓ Vi arbetar för att hyresvärden ska bilda samrådsgrupper ihop med boende
- ✓ Vi förhandlar hyran efter ombyggnad
- ✓ Vi kan ge råd och i vissa fall företräda hyresgäster i Hyresnämnden
- ✓ Vi arbetar med opinionsbildning och försöker påverka politiker i både kommun och i riksdagen





Har du frågor eller tankar om ombyggnationer?

Kontakta oss på tel 0771-443 443
eller mejla info@hyresgastforeningen.se

Bli medlem på www.hyresgastforeningen.se

 Hyresgästföreningen