

Tillståndsärenden

- VID EN OMFATTANDE OMBYGGNAD



Hyresvärden behöver ditt godkännande

Om din hyresvärd vill göra en renovering som kommer att påverka din hyra (standardhöjande åtgärder) eller om åtgärderna ändrar bostaden på ett betydande sätt, måste hyresvärden be om ditt godkännande.

Godkännande kan inte tas tillbaks

Innan du ger ditt godkännande för renoveringen, se till att du har fått svar på alla de frågor du har kring renoveringen. Efter att du har gett ditt godkännande, är det svårt att få hyresvärden att gå med på ytterligare diskussioner.

Gör inga egna ändringar eller tillägg

Skriv inte under med din namnteckning för att sedan göra egna tillägg som: "Jag godkänner åtgärderna under förutsättning att ...". Det blir ett ensidigt avtal utan juridisk hållbarhet från din sida, samtidigt som din namnteckning finns på godkännandebblanketten. Det har hänt att hyresvärdar har missbrukat detta.

Om du inte lämnar ditt godkännande

Viktigt att veta om du inte vill lämna ditt godkännande:

- Du riskerar inget om du inte ger ditt godkännande.
- Det kostar dig ingenting om hyresvärden går till hyresnämnden.
- Du kan inte förlora kontraktet till din lägenhet.
- Du kan aldrig få böter eller straffavgifter.

Två månader efter att du har fått skriftlig information om den planerade renoveringen i huset där du bor, kan hyresvärden ta ärendet till hyresnämnden. Använd den här tiden till att begära svar på de frågor du har, exempelvis:

- Vilka åtgärder som ska utföras och hur pass omfattande de är.
- Vilka praktiska konsekvenser som renoveringsarbetena kommer att få för dig som hyresgäst under byggtiden. Ingår evakuering, flytthjälp, med mera.
- Hur kommer din hyra att påverkas av upprustningen.

Som hyresgäst har du ett bra förhandlingsläge eftersom hyresvärden vill ha ditt godkännande för att kunna genomföra ändringarna. Du kan begära information om alla delar av de planerade åtgärderna innan du beslutar om du ska ge ditt godkännande. Du kan föreslå villkor som är kopplade till

åtgärderna och kanske uppnå kompromisser med hyresvärden innan du ger ditt godkännande.

Du behöver inte ge ditt godkännande ifall hyresvärden varken besvarar dina frågor eller vill kompromissa.

Hyresvärden skickar då in en ansökan till hyresnämnden. Hyresnämnden registrerar ansökan och skickar den till dig. Hyresvärden begär då att hyresnämnden prövar om de får tillstånd att genomföra renoveringarna. Därför kallas den här typen av ärenden i hyresnämnden för "prövning".

Hyresnämnden skickar med ett delgivningskvitto så de vet att du har fått handlingarna. Skriv under delgivningen, vilket innebär att du bekräftar att du har mottagit handlingen. Det betyder inte att du har godkänt renoveringarna, bara att du har tagit emot brevet. Skicka sedan tillbaka det till hyresnämnden.

I handlingarna finns det information om att du har en viss tid på dig att lämna ett yttrande med förklaring till varför du inte vill godkänna de planerade renoveringarna.

Vanligtvis står det att du måste ge ditt svar inom två veckor. Du kan be om förlängd tid innan du lämnar ditt yttrande. Vill du ha förlängd tid, kontakta hyresnämnden: Telefon: 08-561 66 500.

Ditt yttrande ska innehålla en förklaring till varför du inte godkänner hyresvärdens krav. Det är bra om du är så detaljerad som möjligt, men ändå saklig, och fokuserar på de åtgärder som hyresvärden vill genomföra. Längst bak i det här dokument hittar du en manual för hur du skriver ett yttrande.

Observera att alla handlingar som skickas till hyresnämnden blir registrerade som offentliga handlingar. Det betyder att vem som helst kan ta del av personliga synpunkter.

Efter det kommer hyresnämnden att kalla till ett sammanträde där både hyresvärden och hyresgästerna har chansen att presentera sina argument. När du får kallelsen måste du bekräfta att du har fått den genom delgivningskvitto eller ringa hyresnämnden och meddela att du har fått kallelsen. Om du inte kan delta i mötet, är det viktigt att du meddelar det till hyresnämnden.

Prövning i hyresnämnden

Varje hyresgäst som är berörd kan vara med och tala för sin egen sak. Hyresvärden har ofta ett juridiskt ombud. Hyresgästerna kan också ha ett

ett eget ombud, eller i enstaka fall vara företrädare av juridiskt ombud från oss på Hyresgästföreningen, se sidan 4. Du kan själv vara med på möten i hyresnämnden även om du har ett ombud.

Processen i hyresnämnden

Hyresnämnden består av två ledamöter, en representant för hyresgästsidan och en för hyresvärdens sida, samt ett hyresråd som är jurist. Det är de här tre som tar ett beslut när processen är klar.

Sammanträdet i hyresnämnden tar vanligtvis 1 timme, men ibland kan det ta längre tid. Längden beror på hur många hyresgäster som är kallade och hur många som närvarar vid mötet.

Det första som händer vid hyresnämndens sammanträde är att hyresvärdens går igenom varför de vill genomföra åtgärderna. Hyresnämnden lyssnar sedan på varje hyresgäst, eventuellt genom ombud om vad de tycker om de planerade åtgärderna och varför hyresgästen inte vill lämna sitt godkännande. Ibland genomförs en besiktning av den aktuella fastigheten vid ett senare tillfälle.

Efter sammanträdet och eventuell besiktning av fastigheten gör hyresnämnden en bedömning av hur de ser på de planerade åtgärderna och på vad hyresgästerna har framfört. Med utgångspunkt i hyreslagen gör man en avvägning av de argument som hyresvärdens har för att genomföra åtgärderna mot de argument som hyresgästerna har för att åtgärderna inte ska genomföras. Sedan tar hyresnämnden beslut om vilka åtgärder fastighetsägaren får genomföra.

Prövningens förutsättningar

Prövningen görs med utgångspunkt i om det är rimligt att åtgärderna görs, med tanke på framtida hyresgäster som kan komma att bo i lägenheten.

Det innebär att prövningen inte bara tar hänsyn till nuvarande hyresgäster.

Hyresnämnden fokuserar enbart på hyresvärdens planer och bedömer inte alternativa lösningar från hyresgäster, eller tar hänsyn till framtida hyra eller hyresgästens betalningsförmåga.

Efter prövningen

Hyresnämnden fattar ett beslut ungefär 2-3 veckor efter prövningen. Beslutet skickas till dig per post, via mejl eller finns tillgängligt på hyresnämnden. Du kan överklaga beslutet inom 3 veckor till Svea hovrätt. Överklagandet skickar du till hyresnämnden, som skickar vidare den till hovrätten. Hovrättens beslut kan inte överklagas.

Det kostar inget att delta i rättsprocessen i dessa ärenden, varken i hyresnämnden eller hovrätten.

Hovrätten baserar sitt beslut enbart på det som har skickats in skriftligen och de handlingar som skickats in till hyresnämnden.

Ingen hyreshöjning på fem år

Om hyresvärden utför åtgärder utan godkännande eller tillstånd från hyresgästen eller hyresnämnden, kan konsekvensen bli att de inte får höja hyran för dessa åtgärder på fem år.

Ombud från Hyresgästföreningen i hyresnämnd och Svea hovrätt

Hyresgästföreningen gör alltid en bedömning av möjligheterna till framgång vid hyresnämndens prövning. Är bedömningen att hyresnämndsprocessen inte skulle vara framgångsrik avböjer vi förfrågan om att vara juridiskt ombud.

I praktiken är det därför endast i undantagsfall som vi är juridiskt ombud i hyresnämnden när hyresvärden vill genomföra renoveringar. Detta eftersom rättspraxis är att hyresnämnden och hovrätten med dagens lagstiftning så gott som alltid godkänner hyresvärdens planer. Detta gäller i synnerhet renovering av badrum och kök. Dock kan vi erbjuda viss rådgivning även om vi inte är juridiskt ombud.

På sista sidorna finns en manual för hur man kan skriva ett yttrande till hyresnämnden. Yttrandet ska sedan skickas till:

hyresnamndenistockholm@dom.se

eller per post:

Hyresnämnden i Stockholm
Box 67
131 07 Nacka

Telefon till Hyresgästföreningens rådgivning 0771-443 443

Manual för hur du kan skriva ett yttrande

Yttrande i ärende [ärendenummer]

Yrkande

Jag/vi bestrider hyresvärdens krav och kräver att hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan. Jag/vi kräver också att hyresnämnden genomför syn av lägenheten. – **Obs endast om det är till gagn för prövningen, dvs om lägenheten är i mycket gott skick.**

Grunder

Grunden för bestridandet är att hyresvärden saknar beaktansvärda skäl att genomföra yrkade åtgärder och att åtgärderna strider mot det allmänna hyresgästintresset, varför det är oskäligt att de genomförs. Grunden för yrkande om syn är att hyresnämnden behöver på plats skapa sig en bild av vad som kan bevaras i lägenheterna och vad som kan åtgärdas med underhåll samt se standarden på lägenheten. – **Obs endast om det yrkas syn av lägenheten.**

Utveckling av talan

Här kan du skriva dina synpunkter.

Exempelvis

- Att hyresvärdens begäran om att genomföra standardhöjande åtgärder endast är i syfte att kunna höja hyran och att lägenheterna redan har en god boendestandard.
- Att hyresvärdens begäran om att vilja ha en enhetlig standard inte är vad en hyresgäst i allmänhet förväntar sig.
- Att det inte är ekonomiskt motiverat att genomföra åtgärderna eftersom boendestandarden redan är god.
- Att det är resursslöseri att riva ut fullt fungerande inredning med tidstypiska och platsbyggda kök.
- Att det ej är fastighetsekonomiskt rationellt att riva ut inredning av god kvalitet
- Att ett stambyte redan skett (**om det är aktuellt**) varför stambyte ej behöver göras igen
- Att hyresvärden under mycket lång tid har underlåtit att renovera lägenheten och fastigheten vilket har lett till den situation som råder idag
- Att dubbla kylar och frysar genererar långt mer energi som ökar hyresgästens kostnader varför åtgärden inte kan vara beaktansvärd utifrån ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv.

- Att det är ej ett beaktansvärt skäl för hyresvärden att riva ut alla platsbyggda enheter av gedigen kvalitet för att ersätta dessa med moduler som har betydligare kortare livslängd, vilket också ger mer slitage i lägenheterna och ökade kostnader för hyresvärden.
- Att nyligen utbytta vitvaror ska slängas kan inte vara fastighetsekonomiskt försvarbart, inte heller försvarbart ur miljösynpunkt.
- Att lägenheten redan har den standard som hyresvärden söker tillstånd för.
- Att hyresgästen vill bibehålla en äldre men en fortfarande modern och fullt fungerande standard.
- Att hyresgästens boendekostnad riskerar att bli oskäligt hög pga. av detta.
- Att begärda planlösningsändringar försämrar lägenhetens flöde och användning.
- Att sätta in golvvärme och handdukstork som ökar bruksvärdet hos hyresvärden men belastar hyresgästens elräkning.

Om du omfattas av nedanstående punkter kan du även lägga till det i ditt yttrande.

Exempelvis

- Att hyresgästen redan har en ombyggd lägenhet med hög standard som hyresvärden byggt om nyligen.
- Att hyresgästen är i en hög ålder eller sjuklig och inte har möjlighet att hantera en ombyggnad med de problem som följer därav.
- Att lägenhetens användning skulle försämras av de begärda åtgärderna, exempelvis att arbetsytor, skåp och liknande försvinner i exempelvis köket.
- Att lägenheten redan har en ny spis eller kyl.

Till slut

Exempelvis

Avslutningsvis, är det min uppfattning att åtgärderna sammantaget resulterar i en renovering som går utöver vad hyresgäster i allmänhet kan förvänta sig av en modern lägenhet idag. Hyresvärden saknar därmed beaktansvärda skäl och hyresnämnden bör redan på den grunden avslå hyresvärdens ansökan och lämna denna utan bifall.

Ort, Datum, Namn