



**FASTIGHET/ADRESS**

Järnbrott 117:6, Pennygången 33 m fl, Göteborg

**SÖKANDE**

Stena Fastigheter Väst AB, 556093-6279  
Box 31157  
400 32 Göteborg

Ombud: Ola Björstedt  
Fastighetsägarna G F R  
Box 53081  
400 14 Göteborg

**MOTPARTER**

1. [Redacted]  
Pennygången 45 Lgh 1101  
414 82 Göteborg

2. [Redacted]  
Pennygången 45 Lgh 1102  
414 82 Göteborg

3. [Redacted]  
Pennygången 33 Lgh 1202  
414 82 Göteborg

4. [Redacted]  
Pennygången 33 Lgh 1202  
414 82 Göteborg

5. [Redacted]  
Pennygången 45 Lgh 1201  
414 82 Göteborg

6. [Redacted]  
Medborgarsamfundet  
Pennygången 47 Lgh 1101  
414 82 Göteborg

7. [Redacted]  
Pennygången 47 Lgh 1101  
414 82 Göteborg

Ombud för nr 6 och 7: Conny Borup  
Hyresgästföreningen Region Västra Sverige  
Box 7304  
402 36 Göteborg

**SAKEN**  
Godkännande av förbättringsarbeten

---

**NÄMNDENS BESLUT**

Hyresnämnden ger Stena Fastigheter Väst AB tillstånd att få utföra de begärda förbättringsarbetena i motparternas lägenheter.

---

## YRKANDEN MM

Stena Fastigheter Väst AB (i fortsättningen benämnd Stena Fastigheter) äger ett bostadsområde i Högsbohöjd i Göteborg med 771 bostadslägenheter. Stena Fastigheter har för avsikt att i etapper bygga om bostäderna i området. Den första etappen omfattar 54 lägenheter. Stena Fastigheter har upplyst att 16 av dessa lägenheter saknar hyresgäster medan hyresgäster i 32 lägenheter har godkänt de planerade åtgärderna. Hyresgäster i tre lägenheter har motsatt sig åtgärderna och hyresgäster i tre lägenheter har inte besvarat Stena Fastigheters förfrågan om godkännande.

Stena Fastigheter har ansökt om tillstånd att i motparternas lägenheter få utföra de tillståndspliktiga åtgärder som framgår av bilaga 1. Stena Fastigheter har därefter återtagit ansökan i de delar den avser åtgärder i de gemensamma delarna av fastigheten.

Av motparterna har Kari Laine och Sara Nangemo samt Monica Kvarnström bestritt ansökningen. De övriga motparterna har inte yttrat sig.

## SKÄL

Stena Fastigheter har till stöd för sin ansökan anförts följande, se bilaga 2-3, och tillagt i huvudsak: Sedan ansökan ingavs motsätter sig inte längre hyresgästerna till flertalet lägenheter ansökningen. Hyresvärderna har därför återkallat ansökan såvitt avser de gemensamma utrymmena.

Kari Laine och Sara Nangemo har anförts följande, se bilaga 4, och tillagt i huvudsak: Hyresgästföreningens enkät skickades till 713 boende varav 289 svar inkom. Det är inom de 289 svaren som 80 respektive 97 procent har framfört kritiska synpunkter på hyresvärdens ombyggnadsplaner. Det vitsordas inte att tvättpelare i lägenhet och parkettgolv i alla rum är ett allmänt hyresgästintresse. En gemensam tvättstuga är ett mötesrum för de boende. Hyresvärdens påståenden om vad som utgör ett allmänt

hyresgästintresse och vad som är fastighetsekonomiskt motiverat kan inte heller vitsordas.

Monica Kvarnström har yttrat sig (aktbil 16). Hon har vidare under nämndens sammanträde instämt i vad Kari Laine och Sara Nangemo har anfört.

Stena Fastigheter har åberopat fotografisk dokumentation av lägenheternas skick och sakkunnigbedömning av ljudisoleringen i lägenheterna. På Stena Fastigheters begäran har den i Stena Bygg AB anställda arkitekten Johan Burell vittnat och beskrivit behovet av att åtgärderna vidtas.

### **Lagreglering**

Reglerna om förbättrings- och ändringsarbeten finns i 12 kap. jordabalken. Enligt 18 d § får en fastighetsägare bara med hyresgästens samtycke eller hyresnämndens tillstånd utföra sådana standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte obetydlig ändring av en sådan lägenhet. Av 18 f § framgår att hyresvärden skall få bifall till sin ansökan om värden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och detta inte är oskäligt mot hyresgästen. Vid denna oskälighetsbedömning skall hyresvärdens intresse vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet har. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som endast hänför sig till den enskilde hyresgästen beaktas.

### **Hyresnämndens bedömning**

Mot de skäl som hyresvärden har åberopat skall vägas de skäl som hyresgästerna har för att motsätta sig åtgärderna. I frågan om det är oskäligt mot motparterna att de sökta åtgärderna vidtas bör beaktas att motparterna utgör en mindre andel av de berörda hyresgästerna. För flertalet av de bostäder som nu berörs har hyresgästen godkänt

ombyggnaden vilket kan tolkas som att hyresgäster i allmänhet har ett intresse av att åtgärderna genomförs.

Det är i första hand hyresvärden som har att göra de fastighetsekonomiska och tekniska bedömningar som innefattas vid en ombyggnad av bostadslägenheter. Genom den redovisning som hyresvärden har lämnat är det utrett att den ombyggnad hyresvärden vill genomföra inte kommer att innebära att huset får någon "överstandard". De förändringar som hyresvärden vill åstadkomma i lägenheterna syftar till att modernisera dessa så att de svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på ett bra och funktionellt boende. Hyresnämnden finner att de åtgärder Stena Fastigheter vill utföra är sådana som i sig kan utgöra ett beaktansvärt intresse för en hyresvärd.

Motparterna har invänt att den hyreshöjning som åtgärderna kommer att medföra blir så hög att hyresgäster kommer att tvingas flytta från sina bostäder. De bostäder som ansökan gäller omfattas av en förhandlingsordning mellan Stena Fastigheter och hyresgästföreningen. Den hyreshöjning som blir följden av ombyggnaden är en fråga för förhandling med hyresgästföreningen. Om hyresvärden och hyresgästföreningen inte kan nå enighet om hyran kommer hyressättningen att ske med hänsyn till reglerna om lägenheternas bruksvärde. Dessa regler ska skydda hyresgästerna mot att de drabbas av några omotiverade hyreshöjningar. Stena Fastigheter har vidare garanterat de hyresgäster som inte kan eller önskar bo kvar efter ombyggnaden ersättningsbostäder.

Hyresnämnden finner därför att det inte är oskäligt mot hyresgästerna att de sökta åtgärderna får utföras. Stena Fastigheters ansökan ska därför bifallas.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

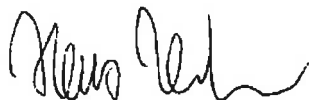
För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 9 januari 2013**.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som 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.

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



Hans Henriksson

I beslutet har deltagit hyresrådet Hans Henriksson (ordförande) samt ledamöterna Jerker Almgren och Bengt Svensson.

#### **SKILJAKTIG MENING**

Bengt Svensson är av skiljaktig mening och anför följande. Jag anser att hyresgäster i allmänhet inte har intresse av att badrum förses med golv av klinker och med tvättpelare samt av att parkettgolv läggs in i andra rum än vardagsrum. Vid den intresseavvägning som ska ske mellan hyresvärdens intresse av att få genomföra dessa åtgärder och hyresgästernas intressen av att slippa anser jag att hyresgästernas intresse väger tyngre. I dessa delar ska därför ansökningen ogillas. Överröstad i denna fråga är jag i övrigt ense med majoriteten.

## Detta görs vid upprustningen:

- Total renovering invändigt med nya badrum och kök
- Målning av samtliga väggar och tak
- Parkett i hela lägenheten, klinker i badrummet
- Nya garderober i sovrum och klädkammare
- Byte av fönsterrutor för bättre värmeisolering
- Tvättmaskin och torktumlare i lägenheterna
- Balkonger eller uteplats till samtliga lägenheter
- Individuell mätning av kall- och varmvatten
- Nytt elsystem med jordade eluttag samt automatsäkringar och jordfelsbrytare
- Ny ventilation; till- och frånluftssystem med återvinning
- Ljudisolering av lägenheter
- Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
- Postboxar i entréerna
- Nya entréer till trapphuset med elektroniskt inpasseringssystem och porttelefon
- Skärmtak ovan entrén
- Nytt klinkergolv i entréplan
- Ny belysning i trapphus
- Grovtvättstuga med elektroniskt bokningssystem
- Tilläggsisolering av fasader och vindar
- Nya fasader av skivmaterial

## 2. GRUND

En hyresvärds ansökan om tillstånd till bl.a. standardhöjande åtgärder ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att de genomförs (12 kap. 18 f § jordabalken). Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få vidta de begärda åtgärderna. Det kan inte anses oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs.

## 3. BAKGRUND

Hyresvärden är lagfaren ägare till fastigheterna Göteborg Järnbrott 117:6 med adresser Pennygången 1-63, 2-108 i Järnbrott, Göteborgs kommun. Byggnaderna, som är 50 år gamla, har visat flera tecken på att de är i behov av upprustning. Som långsiktig ägare har hyresvärden ambitionen att rusta upp Pennygången till att kunna vara en attraktiv bostadsmiljö i minst 50 år till.

Hyresvärden, på den tiden ett bolag inom Skanskakoncernen, förvärvade fastigheterna 1989. Under ägandetiden har sedvanligt förekommande reparations- och underhållsarbete utförts, men med stigande ålder på husen har antalet fel med åren tilltagit, många orsakade av vattenläckage från badrum.

Hyresvärden har för avsikt att de närmaste åren genomföra en upprustning av hela Pennygången. Åtgärderna som planeras är ibland annat mekanisk ventilation, nya tilläggsisolerade fasader med balkonger samt nya rör för vatten och avlopp. Kök och badrum kommer att totalrenoveras. Planen är att påbörja ombyggnaden i januari 2013 med nu förevarande byggnad. Utvärdering kommer att ske av detta första hus inför det fortsatta projektet.



## 4. OMSTÄNDIGHETER

### 4.1 Planerade åtgärder

Genomgripande underhålls-, ombyggnads- och förbättringsarbeten i fastigheten syftar till att anpassa lägenheterna till dagens behov och standard. Som exempel kan nämnas förbättrad energieffektivitet samt bättre ljudisolering.

Ombyggnaden kommer att omfatta stambyte i både kök och badrum. I de flesta fall ligger de vertikala stammarna i vägg mellan kök och bad. I samband med stambytet finns inte skäl att spara på gamla köks- eller badrumsinredningar. Många åtgärder är dessutom beroende av varandra och det är därför svårt att utesluta vissa åtgärder. Exempelvis krävs mekanisk ventilation för att uppnå en god inomhusmiljö och energieffektivitet, vilket ställer krav på täthet i ytterväggarna. Detta kan medföra arbeten som kräver rivning av kök mot yttervägg för att kunna genomföras. Ljudisolering mellan lägenheterna behöver förbättras och detta kan föranleda rivning av befintliga golv etc.

Lägenheterna totalrenoveras invändigt. Det innebär bland annat följande. Alla väggar målas och det blir parkett i alla rum. I köken byts skåp, bänkskivor och diskbänk ut. Det blir kakel över bänkskivorna, ny spis med häll, nya armaturer samt nya vitvaror. Badrummen får klinker på golven, helkaklade väggar, nya armaturer och nytt porslin. Det installeras nya badrumsskåp och handdukstork samt i de flesta lägenheter tvättmaskin och torktumlare. Nästa alla lägenheter får balkong eller uteplats.

Åtgärderna är avsedda att utföras i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. En beskrivning av åtgärderna finns bifogad som [bilaga 3](#).

### 4.2 Genomförande och information

Eftersom ombyggnaden blir omfattande har hyresvärden valt att göra den utan hyresgäster i huset. Samtliga hyresgäster får erbjudande om ersättnings- eller evakueringsbostad. Hyresvärden har varit tillmötesgående för önskemål avseende ovanstående för att lösa situationen för varje hyresgäst på ett tillfredsställande sätt. Ombyggnaden kommer alltså göras med samtliga hyresgäster evakuerade. Hyresvärden anlitar en flyttfirma som, utan kostnad för hyresgästerna, hjälper hyresgästerna vid ut- och återflyttning. Dessutom ersätts omkostnader för flytt av telefon m.m. upp till 2 000 kr per lägenhet.

Hyresvärderna har informerat samtliga hyresgäster i den aktuella byggnaden om de planerade åtgärderna. Det har bland annat skett vid informationsmöten som hölls i mars 2012. Vid mötena erhöll hyresgästerna en pärm med fördjupad information om projektet. Kort därefter skickades ett hyresgästgodkännande ut till berörda hyresgäster. De första skickades ut som vanligt brev i april 2012 och en första påminnelse gick ut som vanligt brev i början av juni. Efter varje brevomgång fick hyresvärderna in ett antal godkännanden. Till sist skickades en andra påminnelse som rekommenderat brev den 20 juni 2012. Exempel på hur breven gått ut bifogas som bilaga 4 – 6 och avskrift från rekbok bifogas som bilaga 7. Med brevet följde ett informationsblad, bilaga 8. Efter det rekommenderade brevet fick hyresvärderna in ytterligare godkännanden.

Ombyggnaden i aktuell etapp omfattar totalt 54 lägenheter. 15 lägenheter är redan tomma. Av återstående 39 har 24 godkänt, 2 sagt nej och 13 inte svarat. Mer än två månader har gått sedan hyresvärderna underrättade hyresgästerna om åtgärderna.

Med start i april 2012 har hyresvärderna varje vecka haft öppet på sitt projektkontor på Pennygången 53. Dit kan hyresgäster komma för att få information om projektet och diskutera sin boendesituation. Detta gäller samtliga hyresgäster på Pennygången. För de som önskar flytta inom Pennygången eller till andra av hyresvärdens områden i Göteborg har möjlighet till detta givits. Under juni hölls ett extra informationsmöte för aktuell byggnad på projektkontoret. Fortlöpande information har skett månadsvis till alla hyresgäster på Pennygången genom brevutskick. Samtlig information ligger på hemsidan [www.stenafastigheter.se](http://www.stenafastigheter.se) under "Pågående arbeten".

Hyresvärderna har startat upp en referensgrupp av hyresgäster som ges möjlighet att påverka utformningen av projektet. Alla hyresgäster har inbjudits att delta och ett femtontal har gått med i referensgruppen som träffas regelbundet sedan i våras. Gruppen kommer att delta i utvärderingen av den första byggnaden.

För fastigheterna gäller en förhandlingsordning. Hyran med de förbättringsåtgärder för vilka tillstånd nu söks, förhandlas för närvarande med Hyresgästföreningen.

## **5. SAMMANFATTNING**

Hyresvärderna vill utföra de planerade åtgärderna för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på

ett funktionellt boende. Stambyte, byte av elinstallationer, byte av tätskikt i badrum samt en mängd andra åtgärder är påkallat av tekniska och fastighetsekonomiska skäl.

Samtliga åtgärder avser sådant som en hyresvärd enligt praxis normalt får tillstånd till t.ex. i samband med stambyten. Det är inte i något avseende fråga om åtgärder som kan leda till opåkallat höga boendekostnader. Hyresgästerna är genom bestämmelserna om prövning av hyra i 12 kap. jordabalken under alla förhållanden skyddade mot omotiverade hyreshöjningar.

### Allmänt om stambytet

Stammarna inom fastigheten är 50 år gamla och uttjänta. Ett antal läckage har förekommit.

### Kök

Befintliga kök härrör från tiden då fastigheten uppfördes och standarden är låg. Köksinredningen är sliten och omodern. Bänkarna håller inte fullhöjd (90 cm) och flätkåpor saknas (matos sprids i lägenheterna), se vidare bifogade fotografier, bilaga 1. Det saknas skäl att spara den gamla köksinredningen. De åtgärder som omfattas av ansökan är erforderliga för att ta tillvara hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Åtgärderna är behövliga för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på ett funktionellt boende. Åtgärderna är påkallade av tekniska och fastighetsekonomiska skäl. Därtill är åtgärderna av sådant slag som regelmässigt godtagits i praxis.

### Badrum

Befintliga badrum härrör från när fastigheten uppfördes. Standarden är låg, se bifogade fotografier, bilaga 1. Det saknas fungerande tätskikt och ett stort antal läckage har förekommit. Utrustningen är otidsenlig med stora golvbrunnar som rostar och förorsakar läckage. Ventilationen är undermålig utifrån dagens behov. Det vore inte ändamålsenligt att återanvända gammal utrustning. Badrummen måste åtgärdas till undvikande av ytterligare läckage och skador och på sikt även för att säkra fastighetens bestånd i ett vidare perspektiv. Hyresvärderna planerar att genomföra de åtgärder i badrummen som framgår av ansökan. Bl.a. planerar hyresvärderna att sätta in tvättmaskin och torktumlare i badrummen till respektive lägenhet. Tvättmöjligheter inom lägenheten är ett sätt att



råda bot på de problem som alltid är förknippade med tvättstuga. Tillgängligheten förbättras, hyresgästerna behöver inte boka tid, och närheten förbättras. Efterfrågan på tvättmöjligheter inom lägenheten är stor bland hyresgäster i allmänhet. Hyresvärden vill svara mot denna efterfrågan. De av hyresvärden planerade åtgärderna är erforderliga för att ta tillvara hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Åtgärderna är behövliga för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på ett funktionellt boende. Åtgärderna är påkallade av tekniska och fastighetsekonomiska skäl. Därtill är åtgärderna av sådant slag som godtagits i praxis.

### Övriga rum

Förutom att måla samtliga väggar och tak planerar hyresvärden att lägga in parkett i de rum som idag har annan golvbeläggning. Hyresvärden har bedömt att det råder stark efterfrågan på parkett jämfört med andra golvmaterial. Hyresvärden planerar att genom åtgärder ovanpå betongbjälklaget förbättra ljudisoleringen mellan lägenheterna, då det idag finns problem med lyhördhet (se vidare nedan under rubriken "Övrigt"). Då måste ytskiktet på golven brytas upp och hyresvärden vill då passa på att lägga sådana golv som är mest efterfrågade.

Garderoberna är platsbyggda och måste monteras bort för att de planerade ljudisolerade åtgärderna ska kunna utföras. Det är inte ändamålsenligt att återmontera de gamla garderoberna. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det mer fördelaktigt att byta ut garderoberna.

Därtill planerar hyresvärden att sätta upp balkong eller ordna med uteplats till samtliga lägenheter. Det finns en stark efterfrågan på balkonger och uteplatser. Hyresvärden vill möta denna efterfrågan och skapa ett attraktivt boende. Enligt hyresvärdens uppfattning framstår det som angeläget med balkonger för att säkra lägenheternas attraktionskraft för framtiden. Därtill skulle de planerade balkongerna påverka fastighetens värde positivt. För att hyresgästerna ska få tillgång till balkongerna måste balkongdörrar monteras.

Hyresvärden planerar även att installera nytt elsystem med jordade eluttag och automatsäkringar och jordfelsbrytare. Det befintliga elsystemet är föråldrat och svarar inte mot de krav på säkerhet som ställs upp i moderna normer.

De av hyresvärden planerade åtgärderna i "övriga rum" är vidare erforderliga för att ta tillvara hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Åtgärderna är behövliga för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom

överskådlig framtid har rätt att ställa på ett funktionellt boende. Åtgärderna är påkallade av tekniska och fastighetsekonomiska skäl. Därtill är åtgärderna av sådant slag som godtagits i praxis.

### Övrigt

Hyresvärderna planerar att installera mekanisk ventilation med återvinning. Hyresvärdens skäl för denna åtgärd är att minska energiförbrukningen och därmed miljöbelastningen. Samtidigt önskar hyresvärderna säkra upp fastigheten för eventuella framtida miljökrav och även minska uppvärmningskostnaderna.

Vidare planerar hyresvärderna att installera nya fönsterrutor (innerisoleratglas) för bättre värmeisolering. Skälen för denna åtgärd överensstämmer med skälen för den nya ventilationen.

Av samma skäl som nyss har sagts planerar hyresvärderna att tilläggsisolera fasader och vindar och samtidigt klä fasaderna med nytt skivmaterial.

Därtill planerar hyresvärderna att införa individuell mätning av kall- och varmvatten. Skälen för detta överensstämmer med de miljömässiga skälen enligt ovan. Därtill möjliggörs för varje hyresgäst att själv råda över sin förbrukning och kostnaderna för denna.

Hyresvärderna planerar även att utföra åtgärder för att förbättra ljudisoleringen i lägenheterna emellan. Det har inkommit många klagomål från hyresgästerna om överhörning. Hyresvärderna har också gjort vissa tekniska undersökningar och kommit fram till att ljudmiljön behöver förbättras.

Nyss sagda åtgärder är erforderliga för att ta tillvara hyresvärdens berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Åtgärderna är behövliga för att uppnå en standard som svarar mot de krav som hyresgäster i dag och inom överskådlig framtid har rätt att ställa på ett funktionellt boende. Åtgärderna är påkallade av tekniska och fastighetsekonomiska skäl.

### Samordning m.m.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det av stor vikt att utföra samtliga åtgärder i ett sammanhang. Därigenom uppnås betydande samordnings- och stordriftsfördelar.

### **Grunder och sakomständigheter**

De bestridna åtgärderna är inte nödvändiga för att åstadkomma en långsiktig och ändamålsenlig förnyelse av fastigheterna. Stena Fastigheter Väst AB (nedan motparten) har inte beaktansvärda intresse av att åtgärderna utförs och det är oskäligt att åtgärderna utförs av följande orsaker.

Motpartens syfte med att genomföra yrkade åtgärder är att upprätthålla för fastigheterna erforderlig standard och vidare att lägenheterna ska erhålla en modern standard som efterfrågas och förväntas av hyresgästerna i allmänhet. Enligt propositionen 2001/02:41 s 26 bör fokuseringen på modern nybyggnadsstandard minska varför även fler hyresgästintressen bör beaktas. Ett sådant intresse utgörs enligt propositionen 2001/02:41 s 25 av hyresgästernas vilja att undvika en hyreshöjning som en ombyggnation kan föranleda.

Hyresgästerna motsätter sig att standardhöjande åtgärder vidtas då de driver upp hyrorna. I propositionen 2001/02:41 s 70 anges exempel på när hyresgästintresset kan väg tyngre än hyresvärdintresset i fråga om godkännande av förbättrings- eller ändringsåtgärd. Ett sådant fall (oavsett bruksvärdssystemet) är enligt propositionen när hyresvärden vill

genomföra en åtgärd som kan antas medföra en kraftig hyreshöjning och som går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver.

Motparten har hos Hyresgästföreningen Region Västra Sverige yrkat att hyrorna skall höjas med 66 % i 2012 års nivå eller 816 kr/Rh

Yrkade hyresnivåer föreligger inte inom Göteborg med omnejd vad gäller ombyggda lägenheter. Hyresnivåerna motsvarar nyproducerade hyresfastigheter. Motparten har inte kunnat redovisa något jämförelse-material som utvisar att yrkade nivåer är bruksvärdemässigt rätt.

Hyresgästföreningen har inte kunnat teckna en förhandlingsöverenskommelse med de yrkade nivåerna då de inte motsvarar ett relevant bruksvärde motsvarande de åtgärder som motparten önskar utföra.

Motparten har inte återkopplat till Hyresgästföreningen om önskemål om ny tid för förhandlingar varför Hyresgästföreningen finner att motparten vidhåller sitt ohemula krav på yrkade hyresnivåer efter ombyggnation.

För nedan angivna lägenhetsstorlekar innebär detta följande höjningar.

Ett rum och kokvrå, 21 m<sup>2</sup>

Betalar idag 2 220 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 4 040 kr/mån.

En höjning med 1 820 kr/mån.

Ett rum och kök, 43 m<sup>2</sup>

Betalar idag 3 580 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 5 975 kr/mån.

En höjning med 2 395 kr/mån.

Två rum och kök, 62 m<sup>2</sup>

Betalar idag 4 720 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 7 750 kr/mån.

En höjning med 3 030 kr/mån.

Tre rum och kök, 62 m<sup>2</sup>

Betalar idag 4 965 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 8 090 kr/mån.

En höjning med 3 125 kr/mån.

Fyra rum och kök, 83 m<sup>2</sup>

Betalar idag 6 070 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 9 950 kr/mån.

En höjning med 3 880 kr/mån.



Fem rum och kök, 83 m<sup>2</sup>

Betalar idag 6 150 kr/mån.

Efter ombyggnationen en hyresnivå om 10 155 kr/mån.

En höjning med 4 005 kr/mån.

Härtill kommer en extra pålaga avseende förbrukning av hushållsel jämte vattenförbrukning då motparten skall installera tvättmaskinen och torktumlare i de enskilda lägenheterna samtidigt som de inför individuell mätning av kall- och varmvatten. Motparten avser att enbart ha en grovtvättstuga varför hyresgästerna är hänvisade till att tvätta i lägenheterna till en extra kostnad utöver hyran.

Hyresgästerna efterfrågar enbart underhållsåtgärder som inte innebär ovan nämnda hyreshöjningar som inte bruksvärdesmässigt ligger i nivå mot yrkade åtgärder. Hyresgästerna anser således att ansökta åtgärder inte är nödvändiga för att upprätthålla hyresfastigheternas erforderliga standard och att de därför går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver.

Till detta kommer att det är omöjligt för hyresgästerna att ta ställning till vissa åtgärder samt hur de kan komma att påverka ett framtida boende mot bakgrund av att motparten inte kan ange vilka lägenheter som får tvättmaskin och torktumlare samt vilka lägenheter får balkong eller uteplats. Vidare osäkerheten om det krävs rivning av kök mot yttervägg samt om ljudisolering mellan lägenheterna kommer att föranleda rivning av befintliga golv etc.

Hyresgästerna anser således att ansökta åtgärder inte är nödvändiga för att upprätthålla hyresfastigheternas erforderliga standard och att de därför går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver.

Lagstiftarens intentioner som framgår av propositionen synes vara att minska fokuseringen på nybyggnadsstandard, öka hyresgästinflyttandet samt uppnå en förändring i förhållande till tidigare avgöranden. Det lagrum som diskuteras är JB 12 kap 18f § vilken trädde i kraft 1 april 2002. Sedan dess har det inte genomförts någon officiell utvärdering huruvida bedömningen har förändrats på det sätt som avsågs från första början. Andra genomgångar av avgöranden från åren 2002 – 2012 visar tydligt att hyresvärden i princip alltid får rätt. Visserligen beaktas numera fler objektiva hyresgästintressen. Hyresgästerna vill dock förtydliga och göra gällande att intressena inte tycks ha fått den betydelse som avsetts. För hyresgästerna är inte hyresrätten en vara vilken som helst på en marknad utan just en bostad – ett hem. I många fall medför boendet

att man rotar sig och bygger ett liv kring det. Många av hyresgästerna har bott i provningslägenheterna sedan en längre tid. För det fall att motparten ges tillstånd att utföra åtgärderna kommer många av hyresgästerna att tvingas bryta upp och flytta, till följd av de hyreshöjningar motparten yrkar. Konsekvensen av en fortsatt fokusering på nybygg-

nadsstandard och begränsat hyresgästinflytande i detta fall kommer att bli en kraftig ökning av uppsägningar. Utflyttningsgraden bör beaktas utifrån lagstiftarens intentioner med införandet av nu aktuellt lagrum.

Vid prövningen om åtgärderna ska godkännas måste därför åtgärderna i enlighet med förarbetenas angivelser inte bedömas var och en för sig, utan även som en helhet.

Motparten avser att utföra ombyggnationen i olika etapper och den nu aktuella etappen består av 54 lägenheter. Dock kommer ombyggnationen att omfatta 771 bostadslägenheter.

Vid den bedömning som hyresnämnden skall göra menar vi att en helhetsbedömning skall göras av det totala beståndet av bostadslägenheter som i olika etapper kommer att drabbas.

Mot bakgrund härav menar hyresgästerna vidare att vid bedömningen av hyresgästintresset bör Hyresgästföreningen Region Västra Sveriges enkät som gjordes under våren/sommaren 2012 vägas in samt den namnsamling som nätverket Pennygångens framtid samlade in bland de boende på Pennygången under våren/sommaren 2012.

Hyresgästföreningens enkät utvisar bland annat att:

- 80 % av de boende har små möjligheter att bo kvar efter ombyggnationen med anledning av de hyror som motparten yrkar på.
- 80 % önskar att motparten har flera olika alternativ till upprustningen.
- 97 % anser att de i mycket liten grad har kunnat påverka motpartens ombyggnadsplaner.

Pennygångens framtid samlade in över 400 namnunderskrifter från de boende på Pennygången som inte önskar att motparten utför de åtgärder de nu yrkar på i hyresnämnden med beaktande av de hyresnivåer som motparten avser skall utgå.

Med stöd av ovan anförda görs det gällande från hyresgästernas sida att det inte föreligger grund att medge motpartens yrkanden.

Göteborg som ovan



Conny Borup