

LEXNOVA NYHETER

Hyresgäster påtvingas nya kök vid stambyte

Publicerad
04 OCT 2023

Hyresgäster motsatte sig renovering av kök vid stambyte, men presenterade inget annat sätt att genomföra stambytet på. Intresset av att få behålla befintlig inredning får ge vika för hyresvärdens intresse av att renoveringarna genomförs. Önskemål om att få bevara en otillåten tidigare köksrenovering beaktas inte i hovrätten.

AB Stadsholmen inkom med en ansökan till Hyresnämnden i Stockholm angående godkännande av förbättringsarbeten i samband med ett stambyte i den av hyresvärden ägda fastigheten i Stockholm. Två hyresgäster motsatte sig dessa förbättringsarbeten, men inte stambytet.

I samband med stambytet skulle kök och badrum renoveras. Köken skulle ersättas med samma typ av kök som hela fastigheten kommer få. I övrigt innefattade renoveringarna även nya golv, målning av tak, väggar och snickerier, framdragning av el, vatten och avlopp för inkoppling av egen diskmaskin samt ny takbelysning.

Hyresgästerna motsatte sig framför allt att stambytet skulle göras från köket och att köket således skulle rivas ut och sedan renoveras. Detta skulle vidare leda till framtida hyreshöjningar. En av hyresgästerna hade på egen hand tidigare renoverat köket.

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 de gemensamma delarna endast om de berörda hyresgästerna har godkänt åtgärderna eller hyresnämnden har lämnat tillstånd till att de utförs (12 kap. 18 d § första och andra stycket jordabalken). Om en hyresgäst inte godkänner åtgärderna får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra dessa. En hyresvärdens ansökan om tillstånd ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Att få behålla befintlig inredning som är i gott skick utgör ett objektivi t hyresgästintresse (se prop. 2001/

02:41 s. 25 och 69 f.). När hyresvärden vill byta ut befintlig inredning i samband med ett stambyte är dock utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd med hänvisning till hyresgästernas intresse av att behålla befintlig inredning begränsat.

Hyresnämnden konstaterade att de åtgärder som hyresvärden i detta fall begärt tillstånd för motsvarar vad som ofta förekommer idag vid renoveringar av fastigheter i samband med stambyten. Åtgärderna kunde inte heller anses medföra en högre standard än vad hyresgäster i allmänhet kan antas vilja ha och vad som motsvarar modern byggnadsstandard, varför nämnden ansåg att hyresvärden i alla delar skulle anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomfördes.

Hyresgästernas invändningar om att få behålla befintlig köksinredning skulle kunna utgöra ett objektivet hyresgästintresse som ska beaktas vid en intresseavvägning. Utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd med hänvisning till hyresgästernas intresse av att få behålla befintlig

inredning är dock begränsat i ett fall som detta. Det är endast om hyresgästerna kan visa att stambytet kan ske på ett tekniskt och ekonomiskt försvarbart sätt med bevarande av inredningen som denna invändning kan leda till att hyresvärdens ansökan avslås. Hyresnämnden konstaterade att hyresgästerna inte visat att stambytet kunde genomföras på ett tekniskt och ekonomiskt försvarbart sätt med bevarande av befintlig inredning i köken. Hyresvärdens begäran om tillstånd bifölls.

Svea hovrätt delar nämndens bedömning att hyresvärden får anses ha ett beaktansvärt intresse av att genomföra åtgärderna. Hyresgästerna hade förespråkade att mindre ingripande åtgärder skulle vidtas, så att de därigenom kunde behålla befintlig inredning i köken. Frågan var således om underhållsåtgärderna bör göras på ett annat sätt än vad hyresvärden har avsett för att därigenom tillmötesgå hyresgästernas önskemål.

Ingen utredning om alternativa sätt att genomföra stambytena på hade dock åberopats av hyresgästerna och hovrätten framhåller också att ett av köken har renoverats utan hyresvärdens tillåtelse och i dagsläget är bristfälligt utrustat. Önskemål om att få bevara den otillåtna renoveringen beaktas således inte.

Vidare anser hovrätten att det förhållande att endast en begränsad andel av hyresgästerna (boende i två av fjorton lägenheter) hade motsatt sig åtgärderna talar för att hyresvärden ska ge det sökta tillståndet. Hovrätten finner mot bakgrund av det anförda att hyresvärdens intresse av att få vidta de planerade åtgärderna väger över motstående hyresgästintressen. Det är alltså inte oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs, varför överklagandet ogillas.

Viktoria Silfverplatz

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Bostadshyra - underhåll och renovering](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter