



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**

BESLUT
2022-02-15
Meddelat i Nacka

Ärende nr
5736-20
5737-20
5738-20
5739-20
5740-20
5741-20
5742-20
5743-20
5744-20

FASTIGHET/ADRESS

Torsken 2, Björnstigen 6–20, Solna
Torsken 3, Björnstigen 24–40, Solna
Torsken 5, Rådjursstigen 1–7, Solna

PARTER

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

Motparter

Se bilaga 1–8

Dock har ärendet såvitt avser följande hyresgäster skrivits av efter att sammanträde hållits beträffande dem:

Bernice Strand (5737-20)
Alexandra Österberg (5738-20)
Amanuel Asgadam (5740-20)
Masoud Nadjati Gilani (5741-20)
Katarina Lindström (5743-20)
Natalie Sarmiento (5744-20)
Victor Dahlström (5744-20)

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

Dok.Id 445289

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:30

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden bifaller i alla delar Bostadsstiftelsen Signalisten i Solnas begäran om tillstånd att utföra de förbättrings- och ändringsarbeten som anges i bilaga 9–10.

YRKANDEN M.M.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna (hyresvärden) har begärt att hyresnämnden ska ge tillstånd till de förbättrings- och ändringsåtgärder som anges i bilaga 9–10.

De berörda hyresgästerna har helt eller delvis motsatt sig att tillstånd lämnas.

Hyresvärdens ansökan riktar sig mot ett mycket stort antal hyresgäster. Ärendet är därför omfattande. Av det skälet och med hänsyn till den pågående pandemin har hyresnämnden varit tvungen att dela upp hyresgästerna på sammanlagt nio ärenden och hålla åtta sammanträden. Protokollen från dessa sammanträden finns i bilaga 1–8.

Vid det första sammanträdet (5744–20, bilaga 8) togs muntlig bevisning upp. Parterna har vid de efterföljande sammanträdena erbjudits att få ta del av ljudupptagningarna från dessa förhör, en möjlighet som flera av parterna har utnyttjat. Parterna har också fått del av samtliga protokoll från sammanträdena, dvs. även de som de inte närvarat vid.

Parterna har vid sammanträdena och i skrift utförligt argumenterat för sina respektive ståndpunkter. Det gäller både i sak och rättsligt. De har också lagt fram synnerligen omfattande skriftlig och annan bevisning.

På begäran av hyresvärden har vittnesförhör hållits med Lennart Tuleberg (projektchef hos hyresvärden) och Susanne Meyer (arkitekt). På begäran av ett stort antal hyresgäster har vittnesförhör hållits med Tord af Klintberg (teknisk doktor och en av författarna till forskningsrapporten Stegvis renovering) samt Anton Björklund (snickare).

Sammanfattningsvis kan sägas att hyresvärden har hävdats att denne har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och att det inte i någon del är

oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs. Vad hyresvärderna mera i detalj har anfört till stöd för dessa ståndpunkter och till bemötande av hyresgästernas invändningar framgår av protokollen från sammanträdena (bilaga 1–8) och av handlingarna i respektive ärende.

Hyresgästernas invändningar kan i stora drag sammanfattas på följande sätt.

- De ifrågasätter inte behovet av stambyte, men de vänder sig mot bristen på kommunikation från hyresvärdens sida och att de har haft få möjligheter att påverka vilka arbeten som ska utföras och hur det ska ske. De hade önskat att få möjlighet att välja mellan olika nivåer vad gäller kvalitet m.m.
- Det är inte nödvändigt med en så omfattande renovering som hyresvärderna begär tillstånd till. Med s.k. relining är det möjligt att åtgärda stammarna på ett betydligt mindre ingripande och billigare sätt. Rör som ligger under golven behöver inte tas bort utan kan blåsas rena, förslutas och lämnas kvar. Det är också möjligt att tillämpa stegvis renovering istället för att göra alla arbeten på en gång, något som skulle vara betydligt förmånligare och mindre ingripande för hyresgästerna. De upplever att hyresvärdens val av metod för stambytets genomförande har sin grund i att hyresvärderna ska ha möjlighet att genomföra så många åtgärder som möjligt för att därefter kunna ta ut så hög hyra som möjligt.
- Inredningen är generellt sett i gott skick och behöver inte bytas ut. Det är möjligt att demontera den befintliga köksinredningen, åtgärda stammarna och därefter återmontera köksinredningen.
- Borttagandet av fönsterbänk och kallskafferi i köket innebär en kraftig försämring. Samma sak gäller för åtgärden att riva skiljeväggen mellan badrum och den befintliga toaletten och att byta ut välfungerande vitvaror i köken. Det kan också från ett miljöperspektiv ifrågasättas om det är nödvändigt att byta ut kylskåp, frysar och spisar som inte är uttjänta. Att ersätta radiatorer i badrummen med en handdukstork innebär en försämring och kommer belasta

hyresgästernas elräkning. Att ta bort fönstren i badrummet som släpper in naturligt ljus innebär även det en försämring.

- Att flytta garderober från hall till sovrum försvårar möjligheterna att möblera lägenheterna på ett bra sätt.
- Att i vissa lägenheter byta ut klädkammaren i hallen mot en extra toalett innebär en klar försämring och det är inte ett tvingande krav att så sker i det här fallet.
- Det är inte nödvändigt att göra nya och större schakt för ventilation och vattenledningar. Det är inte heller lyhört eller problem med ljudstörningar idag. Åtgärden att lägga in klinker- och parkettgolv är därför rena lyxåtgärder som inte efterfrågas av hyresgästerna och som hyresvärden endast vill genomföra för att kunna höja hyran.
- I flera lägenheter har stammar och rörledningar redan åtgärdats
- Det är redan fastställt i en förhandlingsöverenskommelse att hyran kommer att höjas med 55 procent. Med en sådan stor hyreshöjning kommer ett stort antal hyresgäster inte ha råd att bo kvar.
- Det innebär stora problem för hyresgästerna när de ska evakueras under ett års tid.
- I hyresvärdens stadgar anges att dess bostadshus ska innehålla enkla och praktiskt inredda lägenheter samt att hyresvärden ska sträva efter att tillhandahålla bostadslägenheter till lägsta möjliga pris. Det bör ses som ett uttryck för det objektiva hyresgästintresset och bör få genomslag vid intresseavvägningen i det här fallet. Av betydelse i det sammanhanget bör också vara att en stor andel av hyresgästerna har motsatt sig de föreslagna åtgärderna (ca 78 procent).
- Vissa hyresgäster har därutöver anfört subjektiva skäl som t.ex. hög ålder, sjukdom, svårigheter att packa och flytta möbler eller att hyresgästens barn har särskilda behov.

Vad hyresgästerna mera i detalj har anfört till stöd för dessa invändningar framgår av protokollen från sammanträdena (bilaga 1–8) och av handlingarna i respektive ärende.

Flera hyresgäster har begärt att syn ska hållas i deras lägenheter. Hyresnämnden har i beslut den 23 juni 2021 och den 1 september 2021 avslagit hyresgästernas begäran om syn.

Erdina Mulahatovic och Mirza Matic har den 1 maj 2021 bytt lägenheter med varandra. Dessa parter och hyresvärderna är överens om att hyresnämndens prövning beträffande dem bör avse de lägenheter som de bytt till sig och inte de lägenheter de hade när hyresvärderna gjorde sin ansökan. Hyresnämnden har i sin bedömning prövat hyresvärdens ansökan gentemot dessa hyresgäster på sätt de berörda parterna är överens om.

Parterna har beretts tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Hyresnämnden har påbörjat sin enskilda överläggning i samband med att det senaste sammanträdet avslutades och därefter bestämt utgången och beslutets närmare avfattning vid fortsatt enskild överläggning den 14 februari 2022. Vid den senare överläggningen har hyresnämnden tagit del av den film av delar av avloppssystemet som vissa hyresgästerna gett in i samband med att de slutförde sin talan.

SKÄL

Inledning

Som redan framgått anser hyresnämnden att hyresvärdens begäran om tillstånd att utföra de förbättrings- och ändringsarbeten som framgår av bilaga 9–10 ska bifallas. Skälen för den slutsatsen redovisas i det följande.

Rättsliga utgångspunkter

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 hyresvärden vill utföra sådana åtgärder ska denne skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Om en berörd hyresgäst inte godkänner åtgärderna eller inte godkänner att alla åtgärderna utförs, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärderna. En sådan ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen (12 kap. 18 e § första och andra stycket jordabalken).

En hyresvärds 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. Vid bedömningen av om det är oskäligt mot hyresgästen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det s.k. objektiva hyresgästintresset). Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig till endast enskilda hyresgäster beaktas (det s.k. subjektiva hyresgästintresset).

Bedömningen av en hyresvärds ansökan om godkännande av förbättrings- eller ändringsarbeten sker i tre steg. Första steget är att bedöma om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs. I det andra steget prövas om hyresgästernas invändningar är sådana att de ska beaktas som objektiva eller subjektiva hyresgästintressen. Förutsatt att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs och att hyresgästernas önskemål ska beaktas görs slutligen en avvägning mellan parternas olika intressen. Leder intresseavvägningen till slutsatsen att det vore oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs ska ansökan avslås. I annat fall ska den bifallas (jfr prop 2001/02:41 s. 70 f.).

Enligt fast praxis är utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas att det är hyresvärden i egenskap av fastighetsägare som har att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att bibehålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. Visar det sig att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniska och fastighetsekonomiska skäl kan det dock finnas skäl att frångå hyresvärdens bedömning. Resulterar åtgärderna i en upprustning som inte går längre än att lägenheterna får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet får hyresvärden anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs (se bl.a. RH 2016:62 och jfr prop. 1996/97:30 s. 74).

Att få behålla befintlig inredning som är i gott skick eller som efter sedvanligt underhåll kan ställas i gott skick, utgör ett objektivet 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. Finns det ett objektivet intresse av att få behålla den befintliga inredningen och visar hyresgästerna att stambytet skulle kunna ske på ett tekniskt och ekonomiskt försvarbart sätt med bevarande av inredningen kan det emellertid leda till att hyresvärdens ansökan avslås (se ovan nämnt avgörande RH 2016:62).

Intresset av att undvika en hyreshöjning till följd av en förbättrings- eller ändringsåtgärd utgör även det ett objektivet hyresgästintresse (jfr prop. 2001/02 s. 25 och 70 f.). Går åtgärderna inte utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver har dock i rättspraxis regelmässigt även åtgärder som innebär betydande hyreshöjningar accepterats. Det har motiverats med att hyresgästerna är skyddade mot opåkallade hyreshöjningar genom det s.k. bruksvärdessystemet och reglerna om att en ny hyra kan fasas in under en tid, s.k. trappning (se bl.a. ovan nämnt avgörande RH 2016:62).

Möjligheterna att öka hyresgästernas inflytande vid renoveringar och ombyggnationer har nyligen utretts (se Hyresutredningens betänkande Stärkt skydd för hyresgäster, SOU 2017:33). Av de förslag som utredningen lade fram i denna del gick regeringen endast vidare med förslaget om utökade möjligheter att fasa in en ny hyra (se prop. 2020/21:201 s. 24 och 44 f.). Det förslaget godkändes dock inte av riksdagen (se Civilutskottets betänkande 2021/22:CU2 och Riksdagsskrivelse 2021/22:42). Det innebär att kraven på samråd m.m. som lagstiftningen ställer på en hyresvärd i detta avseende fortfarande är de som redovisats ovan, nämligen att skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna om vilka åtgärder som hyresvärden avser att vidta och att avvakta med ansökan till hyresnämnden till dess två månader har förflutit från det att meddelandet lämnats till hyresgästerna för att det ska finnas tid för samråd.

Har en hyresgäst efter tillstånd från hyresvärden nyligen satt in och bekostat fast inredning som kommer att förstöras om hyresvärdens ansökan bifalls kan det vara ett subjektivt hyresgästintresse som det finns särskilda skäl att beakta (se prop. 1996/97:30 s. 75). Samma sak kan gälla om en hyresgäst till följd av hög ålder, sjukdom eller liknande kan ha svårt att klara av att lägenheten genomgår en omfattande renovering

Hyresnämndens bedömning

Hyresgästerna har i detta ärende i flera avseenden stött sin argumentation på ett beslut från Hyresnämnden i Göteborg där den nämnden i stora delar avslog en hyresvärdens ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder (Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 juni 2020 i ärende 1390–20 m.fl.). Hyresnämnden kan konstatera att det beslutet efter överklagande från hyresvärdens sida har ändrats av hovrätten till hyresvärdens förmån, dvs. att hyresvärden fått begärt tillstånd, bortsett från en mindre del beträffande golvbeläggningen i köken som inte är relevant för bedömningen i detta ärende (se hovrättens beslut 2021-12-17 i ÖH 7907–20).

Hyresnämnden inleder med att pröva om hyresvärden kan anses ha ett beaktansvärt intresse av att de aktuella åtgärderna genomförs. I den delen gör nämnden följande överväganden.

Hyresgästerna har inte ifrågasatt att stammarna i fastigheten är uttjänta och att de därför behöver åtgärdas. Hyresvärden har i alla delar utförligt redogjort för de tekniska och fastighetsekonomiska skäl som ligger bakom dennes val av hur arbetena ska genomföras och vilka förbättrings- och ändringsåtgärder som denne begär tillstånd till. Hyresnämnden kan vidare konstatera att de åtgärder som hyresvärden i detta fall begärt tillstånd till motsvarar vad som ofta förekommer idag vid renoveringar av fastigheter i samband med stambyten. Åtgärderna kan inte heller i någon del anses medföra en högre standard än vad hyresgäster i allmänhet kan antas vilja ha och vad som motsvarar modern byggnadsstandard med t.ex. enhetlighet och ny inredning m.m. i t.ex. kök och badrum. När det gäller de lägenheter där en klädkammare i hallen ska tas i anspråk för en extratoalett har hyresvärden hänvisat till krav från Boverket.

Som framgått följer av fast praxis att utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas är att det är fastighetsägaren i egenskap av fastighetsägare som har att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningarna som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att bibehålla fastighetens värde och livslängd. Det är även hyresvärden som bestämmer på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. Det är endast om det visar sig att hyresvärdens val av metod styrs av andra än tekniskt och fastighetsekonomiskt rationella skäl som det kan finnas anledning att frånga hyresvärdens bedömning.

Enligt hyresnämnden är den enda rimliga slutsats som kan dras av den omfattande utredning som hyresvärden lagt fram att dennes val av metod i alla delar måste anses grunda sig på tekniska och fastighetsekonomiska rationella skäl. Den synnerligen omfattande utredning som hyresgästerna har lagt fram kan inte anses ge stöd för att hyresvärdens val av metod skulle styras av skäl som inte är rationella från ett tekniskt eller fastighetsekonomiskt perspektiv.

Vid sådana förhållanden och då åtgärderna resulterar i en upprustning som inte går längre än att lägenheterna, enligt hyresnämndens mening, får en sådan standard som hyresgäster normalt förväntar sig av en modern lägenhet måste hyresvärden i alla delar anses ha ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs. Den bedömningen påverkas inte av att det kan finnas alternativa metoder eller om Boverkets föreskrifter, såvitt nu är aktuellt, är tvingande eller inte. Inte heller vad hyresgästerna anfört i övrigt kan, enligt hyresnämnden, förändra bedömningen i denna del.

Hyresnämnden går därefter över till att pröva om det finns några objektiva eller subjektiva hyresgästintressen att beakta vid intresseavvägningen och vilken tyngd dessa i så fall ska tillmätas.

Hyresgästernas invändningar om att få behålla befintlig köksinredning, vitvaror m.m. skulle kunna utgöra ett objektiva hyresgästintresse som ska beaktas vid en intresseavvägning. Som redan framgått är dock utrymmet för att vägra hyresvärden tillstånd med hänvisning till hyresgästernas intresse av att få behålla befintlig inredning m.m. 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.

Enligt hyresnämndens mening kan dock hyresgästerna med den utredning som dessa lagt fram inte anses ha visat att så är fallet. Den utredningen som bl.a. innefattar de uppgifter som Anton Björklund har lämnat kan möjligen ge vid handen att det inte är uteslutet att i vissa fall demontera och återmontera den befintliga köksinredningen. Däremot ger den inte stöd för slutsatsen att en sådan metod skulle vara tekniskt och ekonomiskt försvarbar. Det kan hållas för visst att all inredning inte kommer kunna demonteras i sådant skick att den utan vidare kan återmonteras. Till det kommer de stora logistiska problem det skulle innebära för hyresvärden att ta hand om köksinredningen under tiden som arbetena med att byta stammarna pågår. Hyresvärden måste vidare anses ha ett starkt intresse av enhetlighet när det gäller köksinredning,

vitvaror m.m. samt att se till att köken uppfyller dagens krav på t.ex. arbetshöjd. Vid sådana förhållanden finns det inte anledning att tillmäta hyresgästernas intresse i denna del större vikt än vad som är brukligt i ett ärende som detta.

Intresset av att undvika en kraftig hyreshöjning utgör också ett objektiva hyresgästintresse som ska beaktas vid intresseavvägningen. Med hänsyn till att hyresvärden vill genomföra en normal upprustning i samband med ett stambyte och till att en förhandlingsöverenskommelse redan tecknats beträffande hyran efter att förbättrings- och ändringsåtgärderna genomförts, finns det inte anledning att i detta fall göra någon annan bedömning av hyresgästintressets tyngd än vad som följer av praxis i ärenden som detta och som redovisats i det föregående. Det gäller inte minst i ljuset av att hyresvärden oemotsagd påstått att hyresgästerna genom förhandlingsöverenskommelsen har fått en infasning av de nya hyrorna som är förmånligare än vad som normalt gäller enligt praxis. Det förhållandet att ett stort antal hyresgäster har motsatt sig åtgärderna kan inte föranleda annan bedömning i denna del.

Det har inte kommit fram att hyresvärden i detta fall har brustit i sin informationsskyldighet på något sätt som skulle kunna påverka bedömningen av om åtgärderna ska godkännas eller inte. Vad den skyldigheten innebär i ett fall som detta har beskrivits ovan under avsnittet *Rättsliga utgångspunkter*.

Vad som anförts om att vissa hyresgäster redan fått badrum och kök renoverade utgör inte ett subjektivt hyresgästintresse som kan påverka intresseavvägningen i detta fall, eftersom samtliga dessa arbeten ligger förhållandevis långt tillbaka i tiden och inte heller kan anses påverka hyresvärdens behov av och skälen för att nu göra ett totalt stambyte.

Hyresvärden har vidare redovisat vilka åtgärder som denne avser att vidta i samband med evakuering och återflytt samt för de hyresgäster som inte anser sig ha möjlighet att bo kvar. Dessa åtgärder är sådana som hyresvärdar i allmänhet erbjuder hyresgäster vid renoveringar i samband med stambyten. Vid sådana förhållanden kan de subjektiva

hyresgästintressen som förts fram om att vissa hyresgäster har svårt att hantera ett stambyte med allt vad det innebär för dem till följd av hög ålder, sjukdom, svårigheter att packa och flytta möbler eller att hyresgästens barn i något fall har särskilda behov inte i någon del anses väga så tungt att det kan påverka intresseavvägningen.

Vad hyresgästerna har anfört i övrigt kan inte heller påverka bedömningen av om åtgärderna ska anses oskäligen eller inte.

Vid en sammantagen bedömning av det anförda anser hyresnämnden således att hyresvärden i detta fall måste anses ha ett beaktansvärt intresse av att de aktuella förbättrings- och ändringsåtgärderna genomförs och att det inte i någon del kan anses oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs. Hyresvärdens begäran om tillstånd ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 11](#)

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 8 mars 2022.

Johan Rosén, hyresråd

I beslutet har ledamöterna Klas Heldesten och Christina Glasberg (skiljaktig).

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Ledamoten Christina Glasberg är skiljaktig och anför följande.

Vid en sammantagen bedömning anser jag att det är oskäligt mot hyresgästerna att de aktuella åtgärderna genomförs. Enligt min uppfattning ska därför hyresvärdens ansökan avslås.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-06-16

Aktbilaga 314

Ärende nr	Rotel 9
5736-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppuristen Mattias Schierbeck

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 2, Björnstigen 6-20, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Motparter

1. Amela Besic, 19730503-5342
Björnstigen 8 Lgh 1201
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. Alhagie GIBRIL Betts, 19640402-0213
Björnstigen 8 Lgh 1103
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

3. Anna Kristina TITTI Brinck, 19620426-1181
Björnstigen 6 Lgh 1302
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

4. Catherine Englebert, 19710504-9444
Björnstigen 8 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 424596

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67	Sicklastråket 1,	08-561 665 00	-	måndag – fredag
131 07 Nacka	Nacka	E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00–16:00
		www.hyresnamnden.se Info om		
		personuppgiftsbehandling, se hemsidan		

5. Rolf LENNART Birger Eriksson, 19540422-1011
Björnstigen 10 Lgh 1101
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud

6. LARS Johan Gunnar Heleander, 19420323-0216
Björnstigen 8 Lgh 1501
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

7. MAARIT Maria Kaarina Ketola-Ondusye, 19530122-2369
Björnstigen 6 Lgh 1301
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

8. Sigfrid Larsson, 19420531-1295
Björnstigen 8 Lgh 1403
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

9. GERD Enis Birgitta Lindell, 19250313-1084
Björnstigen 8 Lgh 1301
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

10. SVEN Erik Olov Ricknell, 19270908-0531
Björnstigen 8 Lgh 1503
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

11. LARS Bertil Duroj, 19580324-1099
Björnstigen 6 Lgh 1102
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-11: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av Jan Bagge

12. Lia Bereket, 19720905-0645
Björnstigen 10 Lgh 1102
170 72 Solna
Ej närvarande

Ombud: Annika Lordin
Socialförvaltningen
Englundavägen 13
171 86 Solna
Ej närvarande

13. Saeed Bagheri Bidhndi, 19610922-0472
Björnstigen 6 Lgh 1203
170 72 Solna
Personligen närvarande

14. LARS Birger Ekman, 19460809-7194
Björnstigen 6 Lgh 1503
170 72 Solna
Ej närvarande

15. CARL Martin Gustafsson, 19810603-0391
Björnstigen 8 Lgh 1202
170 72 Solna
Ej närvarande

16. KENT Linus Tobias Jonsson, 19900818-4872
Björnstigen 6 Lgh 1403
170 72 Solna
Ej närvarande

17. Pär MARCUS Näsholm, 19730828-7817
Björnstigen 8 Lgh 1502
170 72 Solna
Ej närvarande

18. Etspatos Ogbazghi, 19671112-2645
Björnstigen 8 Lgh 1101
170 72 Solna
Ej närvarande

19. ELVRIDE Alessandrina Sette, 19311129-9743
Björnstigen 6 Lgh 1103
170 72 Solna
Ej närvarande

20. HILLEVI Teresia Sjöqvist, 19400504-1068
Björnstigen 6 Lgh 1401
170 72 Solna
Ej närvarande

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Ordföranden konstaterar att de motparter som inte är närvarande personligen eller genom ombud är delgivna kallelse och handlingarna i ärendet samt att de i kallelsen upplysts om att ärendet kan komma att avgöras även om de inte inställer sig. Det antecknas att Lia Berekets ombud redogjort för hennes inställning i samband med sammanträde i ett annat ärende.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 2 på Björnstigen 6-20 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts i skrift samt vid tidigare sammanträden (aktbilaga 273 i ärende 5744-20, aktbilaga 254 i ärende 5738-20, aktbilaga 267 i ärende 5740-20 och aktbilaga 281 i ärende 5743-20). I detta ärende anför hyresvärden sammanfattningsvis att det finns stammar och ledningar som uppnått sin tekniska livslängd och därför måste bytas ut. Vattenskador har uppkommit på grund av att stammarna och tätskikten är uttjänta. Relining av stammarna är inte möjligt då de inte skulle klara av det. Stammarna är för slitna. Relining har redan skett vid ett tidigare tillfälle, men stammarna har aldrig bytts. På 1990-talet gjordes tätskikten om, men med dagens mått duger de inte och de måste därför göras om på nytt. De befintliga schakten är för trånga för att rymma kall- och varmvattenledningar på ett effektivt sätt då hyresvärden behöver isolera ledningarna. Om dessa ledningar inte isoleras går det åt mycket energi för temperaturreglering. Ledningarna uppnår inte heller de krav som finns på korta väntetider för varmvatten. En komplettering med VVC-ledning kommer ske för att kunna uppfylla väntetidskraven och minimera risken för legionella. Hyresvärden hänvisar till de ritningar som ingivits. Schakten behöver därför utvidgas. Badrummen kommer bli helkaklade.

Hyresvärden menar att det finns flera skäl till att byta ut köksinredningen trots att många hyresgäster vill ha kvar den. För att kunna nå rören och schakten belägna bakom köksskåpen måste skåpen nedmonteras. Hyresvärden behöver också isolera ledningarna för varm- och kallvatten belägna bakom skåpen. Golvskåpen behöver höjas för att uppfylla dagens krav på 90 cm i diskbänkshöjd. Hyresvärden vill säkra köket mot vattenskador genom att lägga in ett vattentätt skikt för att enkelt och snabbt kunna upptäcka läckande vatten. Ventilationsrör kommer dras bakom köksskåpen. Vitvarorna i lägenheterna skiljer sig från moderna mått och kommer därför bytas ut till en enhetlig standard. Lägenheterna som är tre rum och kök eller större ska få separat kyl och frys.

I samband med att vattenskador anmälts har hyresvärden kunnat konstatera att flera köksskåp består av masonitskivor på träramar och de klarar därför inte av demontering och remontering utan att skadas. Det är inte kostnadseffektivt att plocka ner skåpen, frakta bort dem, frakta tillbaka dem och slutligen montera upp dem igen. Köksinredningen kan inte heller lämnas kvar i lägenheterna ur arbetsmiljöhänsyn. Det rör sig om olika mått på befintlig köksinredning och den som föreslås, och inredningen skulle därför inte bli enhetlig om endast vissa skåp byttes ut. Att ha olika köksinredning i samma lägenhet är inte vad en hyresgäst kan förvänta sig.

Rörledningarna som ligger under golven måste tas bort. De är långa och ligger ojämnt. Det går därför inte att blåsa ur rören och det innebär att det skulle finnas risk för bakteriell tillväxt och vattenskador om de rostar. I samband med att rörledningarna ska tas bort behöver golvet brytas upp. Hyresvärden planerar att byta ut golven mot parkettgolv med underliggande isolering. Hyresvärden anser att parkettgolv med ljudisolering är den bästa metoden för att ljudisolera lägenheterna. Klinker kommer att läggas i hallen eftersom det materialet tål fukt bäst.

Hyresvärden är vid en ombyggnation skyldig att iaktta Boverkets regler. Vid en sådan ombyggnation som planeras i detta ärende ställs i stort sett samma krav på

tillgänglighetsanpassning som vid en nybyggnation. Hyresvärden måste göra sitt yttersta för att tillgänglighetsanpassa lägenheterna, och om hyresvärden inte kan uppnå något av kraven på tillgänglighetsanpassning, måste denne fortfarande göra sitt yttersta för att uppnå övriga krav.

Hyreshöjningen är i sig inte föremål för nämndens prövning och ska inte beaktas i ärendet. Det är dock värt att notera att den är framförhandlad med Hyresgästföreningen och de nya hyrorna kommer att fasas in under en period av tre år. I bedömningen ska det inte heller tas hänsyn till enskilda hyresgästers subjektiva åsikter. I liknande fastigheter inom hyresvärdens bestånd har liknande ombyggnadsåtgärder vidtagits. Dessa åtgärder har godkänts av både hyresnämnd och hovrätt som ansett dessa vara åtgärder som hyresgäster i allmänhet kan förvänta sig. Hyresvärden har erbjudit flera alternativ gällande evakuering under tiden arbetena ska ske. Det rör sig dels om utflytt med återflytt ett år senare då ombyggnationen är färdig, dels permanent utflytt till annan lägenhet inom hyresvärdens bestånd eller via bostadsförmedlingen. Alternativen erbjuds för att hyresgästerna ska kunna ha inflytande över processen. Evakueringen är dock inte helt fastställd och kan inte bli det förrän ombyggnationen är närmare förestående.

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkande och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts. Samtliga hyresgäster motsätter sig hyresvärdens yrkande. Hyresgästerna anser att hyresvärden saknar beaktansvärda skäl att genomföra åtgärderna och att det därför är oskäligt mot dem att det genomförs.

Den befintliga inredningen är i gott skick och en renovering hade kunnat ske på ett mindre ingripande sätt. Ombyggnationen kommer leda till en nybyggd standard som inte är tidstypisk för lägenheterna och som leder till att flera hyresgäster inte kan bo kvar. Enligt förarbetena till bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är det allmänna hyresgästinflytandet något som kan väga över hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärderna. Bestämmelserna är tänkta som ett skydd för hyresgästerna och ska ge hyresgästerna inflytande i processen. Om

hyresgästerna inte kan påverka sin boendemiljö är det en tydlig svaghet i besittningsskyddet då hyresgästerna kan tvingas flytta ut ur lägenheterna om de inte godtar åtgärderna, oavsett om det är av ekonomiska eller andra skäl. Hyresgästerna har inte på ett riktigt sätt haft möjlighet att påverka boendet. De har enbart fått möjlighet att påverka mindre kosmetiska förändringar. Hyresgästerna har skapat en grupp, Bergshamragruppen, för att underlätta hyresvärdens dialog med hyresgästerna. En stor majoritet av hyresgästerna, 78 %, har motsatt sig de föreslagna åtgärderna.

Många lägenheter har idag en god standard. Under ett tidigare sammanträde hördes ett vittne, Anton Björklund, som har besiktat en lägenhet och menat att det är möjligt att demontera och remontera inredningen i köket och att man därför inte behöver riva hela köket. Ändringen av planlösning som innebär att köksbänken under fönstret i köket tas bort är enligt hyresgästerna en försämring som leder till minskad arbetsyta i köket. Borttagandet av kallskafferiet innebär också en försämring. De materialval som gjorts gällande ny inredning i köket är mindre och sämre, och kommer leda till att inredningen behöver bytas ut oftare än tidigare. Det är inte en förbättring. Inredningen är i dagsläget gedigen och kan hålla i många år.

Hyresgästerna har föreslagit att relining kan ske av stammarna och har för att styrka det åberopat ett vittne, Tord af Klintberg, som säger att det är möjligt. Nästan alla badrum har en skiljevägg mellan toalett och badrumsdelen som ska tas bort. De två dörrar som i nuläget leder in till badrummet har inneburit att två personer kunnat vistas separat i badrummet, men den möjligheten kommer nu försvinna. Elementet i badrummet ska också försvinna för att ersättas av en handdukstork. Handdukstorken kommer belasta elsystemet för hyresgästerna. Fönstret i badrummet släpper in naturligt ljus som kommer försvinna. Att byta ut klädkammaren mot en extra toalett innebär att förvaringsmöjligheterna försämras i lägenheterna. Att lägga klinker i hallen är enbart en lyxåtgärd för att kunna höja hyran. Hyresgästerna menar att det inte är nödvändigt. De rör som ligger under golvet behöver inte tas bort om de blåses ur och försluts. Att evakuera alla hyresgäster innebär ett stort orosmoment som går att undvika. Kravet på tillgänglighetsanpassning gäller endast vid nybyggnation, och inte vid ombyggnation.

Hyresgästerna har tidigare hänvisat till Janis Incitis yttrande som handlar om relining och metod i aktbilaga 122-135 och 159-183 i ärende 5742-20.

Vad gäller det enskilda hyresgästintresset anføres följande.

Amela Besic

Hon hänvisar till sitt eget yttrande i aktbilaga 130.

Gibril Betts

Han medger att stambyte behöver göras men håller inte med om den omfattning som hyresvärden föreslår. Han anser att det bör gå att göra en mer varsam renovering enligt Knivstammodellen. Han anser även att den föreslagna hyreshöjningen är för hög. Han ansluter sig till Jan Bagges yttrande i aktbilaga 230.

Titti Brinck

Hon ansluter sig till vad som tidigare anförts.

Catherine Englebert

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 127.

Lars Heleander

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 296. Han vill inte att kallskafteriet ska tas bort. Det är redan förberett för diskmaskin och de har kaklat väggen mellan diskbänken och överskåp. De föreslagna åtgärderna leder till sämre möjligheter till att ha köksmaskiner. Handdukstorken är en onödig belastning. Han har satt upp en egen hatthylla som han vill behålla. Den befintliga klädkammaren kommer förstöras genom att en ny toalett installeras där. Han har redan säkerhetsdörr och inglasad balkong.

Maarit Ketola-Ondusye

Hon anser att det är viktigt med stambyte och en uppgradering av elen sker eftersom underhåll eftersatts av hyresvärden under lång tid. Däremot anser hon inte att det

behövs en så omfattande ombyggnad som leder till en sådan hög hyreshöjning som det nu kommer vara fråga om. Hon vill ha en upprustning som ändå innebär att hon har råd att bo kvar i lägenheten.

Sigfrid Larsson

En total ombyggnad på det föreslagna sättet leder till att boytan blir mindre. I köket planeras lägre och mindre väggskåp som skapar oanvändbart utrymme ovanpå. En hel möblerbar vägg försvinner. Den klädkammare som försvinner ska ersättas av tre garderober, vilket gör att lägenheten kommer bli svärmöblerad.

Gerd Lindell

Det blir svårt för hyresgästerna att bo kvar om hyresvärden får genomföra åtgärderna. Det borde ha avsatts pengar för dessa åtgärder under flera år. Det innebär en stor olägenhet för hyresgästerna att flytta ut i ett år och hyresvärden har inte kunnat erbjuda ett nytt boende.

Monicka Sparrman uppger att hon återkommer gällande Lars Durojs, Sven Ricknells och Lennart Erikssons yttranden.

Jan Bagge: Hans uppfattning är att hyresvärden helt bortser från sitt sociala ansvar för de boende och istället bara vill tjäna pengar. Det stambyte och den renovering som måste ske blir ett bra tillfälle att passa på att utföra fler åtgärder för att kunna höja hyran. Hyresvärden har inte tagit någon samhällelig eller mänsklig hänsyn och många kommer tvingas lämna sina hem. Hyresgästerna evakueras i ett år då de ska ta med sitt bohag och flytta ut. Sen ska samma sak upprepas ett år senare då alla ska flytta tillbaka. Hyresgästerna vet inte om de kommer ha råd att flytta tillbaka efter de hyreshöjningar som kommer göras.

Han hänvisar till Hyresnämnden i Göteborgs dom av den 24 juni 2020 i ärende 1390-20, 1391-20 och 1392-20 som han menar ger stöd för att undvikandet av opåkallat höga boendekostnader är ett objektivt hyresgästintresse. Han hänvisar även till prop.

2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor. Enligt propositionen kan hyresgästens intresse av att behålla äldre men väl fungerande inredning i vissa fall väga över hyresvärdens intresse att byta ut den mot modern inredning. Det är ett objektivet hyresgästintresse att inte hyrorna ska bli för höga. Han hänvisar till Svea hovrätts beslut av den 8 december 2014 i ÖH 5772-14 där det anföras att kraftiga hyreshöjningar kan vara en indikation på att de åtgärder som hyresvärden begärt tillstånd till går utöver den standard som hyresgäster i allmänhet önskar. I andra fastigheter ägda av hyresvärden där liknande ombyggnadsåtgärder vidtagits har två tredjedelar av hyresgästerna flyttat ut ur sina lägenheter. Han menar att hyresvärden driver folk ur hus och hem, vilket inte är försvarbart. Statistik från hyresnämnderna visar att hyresvärdar får rätt i 94 % av fallen, vilket tyder på ett behov av att hyresgästernas rätt bör stärkas.

Den argumentation som hyresvärden för utgår från att golven i lägenheterna behöver brytas upp för att ta bort de rör som går där. Han menar att rören går att blåsa ut, vilket även stöds av vad hyresvärdens egen entreprenör sagt. I och med att hyresvärden vill bryta upp golvet menar hyresvärden att det är lika bra att passa på att byta ut golven mot parkettgolv. Det stämmer inte överens med det dominerande hyresgästintresset av att kunna bo kvar i lägenheterna och slippa evakuering. Hyresvärden menar att vissa åtgärder vidtas för att uppnå krav på tillgänglighetsanpassning, men det är redan nu många personer som sitter i rullstol som klarar sig bra i lägenheterna.

Hyresgästerna har försökt visa att det inte behövs en stor ombyggnation även om det behövs stambyte och renovering. Våtutrymmen och tätskikt kan hålla länge än. Han förstår inte vad det skulle ge för fördelar att kakla väggarna några centimeter till. Det har löpande skett förändringar och förbättringar i lägenheterna genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Genom detta har standarden i lägenheterna kunnat upprätthållas. I flera fall skulle det bli en standardsänkning med hyresvärdens föreslagna åtgärder. Han nämner särskilt de dörrar som finns i lägenheterna, som är fina och släpper in ljus.

Han förstår att det är viktigt för hyresvärden att följa utvecklingen, men efterfrågan av lägenheterna kommer alltid vara hög, även utan de planerade åtgärderna. Om ombyggnationen sker enligt Knivstamodellen kan hyreshöjningarna bli avsevärt lägre än om åtgärderna utförs som planerat. Enligt honom skulle hyreshöjningen kunna stanna på 13 %, istället för de 55 % som idag följer av planen. Hyresvärden och hyresgästerna kan komma överens om gemensamma lösningar genom samrådsavtal. Tillsammans har hyresgästerna mångårig erfarenhet av att bo i området och kan komma med värdefulla synpunkter.

Saeed Bagheri Bidhndi: Han motsätter sig hyreshöjningen och att behöva evakuera lägenheten i ett år. Han förstår att renovering behövs, men han vill att det ska finnas olika nivåer där alla kan välja vilken nivå av renovering som ska utföras. Hyresvärden har medvetet underlåtit att utföra löpande underhåll i väntan på att få genomföra denna renovering. Hyresvärden vill riva upp golv, kök och badrum för att kunna kalla det ombyggnation. Badrummet behöver ingen renovering. I köket har hans spis nyligen bytts ut, han har fått en säkerhetsdörr och hans balkong har glasats in. Allt detta har skett mot hyrestillägg. De har fått ett nytt portsystem och trapphusen har målats om. I tvättstugan har tvättmaskinerna nyligen bytts ut och de har under år 2017 fått ett nytt bokningssystem. Gällande alternativet att få annat permanentboende genom bostadsförmedlingen vid evakuering, har bostadsförmedlingen hänvisat till det vanliga kösystemet och hyresgästerna har därmed inte fått någon förtur.

Marcus Näsholm: Han motsätter sig en totalrenovering då han inte anser att det är nödvändigt. I övrigt instämmer han i de synpunkter som övriga hyresgäster lämnat.

Christel Hackman: Catherine Englebert har i yttrande, aktilaga 127, först skrivit att hon vill behålla sitt 60-talskök, men sedan strukit över det. Det tolkar hyresvärden som att hon godtar att köket rivs ut. Det är flera hyresgäster som sagt att de önskar behålla kallskafferiet, men det är inte möjligt på grund av installationen av ventilation i lägenheten. De kommer ta ut radiatorn ur badrummen, vilket är en vanlig åtgärd. Under vintertid kommer den ersättande handdukstorken drivas av radiatorsystemet och

därmed inte belasta hyresgästernas elförbrukning. Under resterande delar av året kan handdukstorken användas för komfortvärme om hyresgästerna önskar. I sådant fall kommer den belasta elsystemet.

Jan Bagge: Han anser att de underlag som ligger till grund för hyresvärdens beslut generellt är dåliga. Hyresvärden pratar om vattenskador, men kan inte visa någon samlad bevisning eller kostnadssammanställning om det. För att kunna genomföra åtgärderna måste kostnader och miljöfaktorer för alternativa lösningar kunna jämföras och vägas mot varandra. Gällande schakten förstår han att det kan vara till fördel att utvidga dem, men den lösning som är nu har fungerat i 60 år. Det är möjligt att det finns andra åtgärder och material som skulle uppfylla samma syfte, men hyresvärden har inte varit öppen för alternativ. Han hänvisar till Urban Alvrings yttrande om hyresvärdens åtgärder, aktbilaga 244-252.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 16 och 17 juni 2021 i ärendena 5736-20, 5737-20 och 5742-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 23 juni 2021. Samtliga protokoll kommer expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Senare i höst kommer sammanträde hållas i de resterande två ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

5. De vittnesförhör som återopats med Tord af Klintberg och Folke Björk kommer hållas vid det sista sammanträdet i höst. Hyresnämnden tillåter att kompletterande frågor ställs till Tord af Klintberg. Förhørs- och bevistemat avseende Folke Björk måste förtydligas så att det går att läsa ut vilken ny information det förhöret skulle tillföra ärendena. När så skett kommer hyresnämnden ta ställning till om det ska tillåtas eller inte. För det fall någon part önskar ta del av de ljudinspelningar som tagits upp vid tidigare vittnesförhör kan dessa begäras ut.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.15 till 10.20, förklaras avslutat.

Mattias Schierbeck

Protokoll justerat 2021-06-22/



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-06-16

Aktbilaga 291

Ärende nr	Rotel 9
5737-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Mattias Schierbeck

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 2, Björnstigen 6-20, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Motparter

1. Karin MARIE Rodrigo, 19510310-0268
Björnstigen 10 Lgh 1303
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. HELENA Ulfsdotter Sundt, 19530106-5123
Björnstigen 10 Lgh 1502
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

3. KERSTIN Anne-Marie Halldin, 19470906-0208
Björnstigen 10 Lgh 1503
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 424627

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

4. Ghani Majidi, 19570124-1811
Björnstigen 12
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

5. Elsa Asgodom, 19690202-0962
c/o Asgodom
Björnstigen 12 Lgh 1301
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

6. Eva Slezakova, 19550821-2882
Björnstigen 12 Lgh 1403
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

7. Astier Hadgu, 19660802-0548
Björnstigen 14 Lgh 1103
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

8. INGA Märta Elisabet Carlsson, 19270830-0203
Björnstigen 14 Lgh 1202
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-8: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av Jan Bagge

9. Mebrat FEBEN Abrha Solomun, 19800521-9384
Björnstigen 12 Lgh 1101
170 72 Solna
Ej närvarande

10. Sadat Alimirzapour Ghalati, 19550313-0709
Björnstigen 14 Lgh 1302
170 72 Solna
Ej närvarande

11. Per JONAS Hans Anders Eklund, 19850104-0094
Björnstigen 14 Lgh 1101
170 72 Solna
Ej närvarande

12. Siv MARIE Hagman, 19600125-0288

Björnstigen 12 Lgh 1201

170 72 Solna

Ej närvarande

13. Gun-Britt Margareta Holm, 19590608-9361

Björnstigen 12 Lgh 1402

170 72 Solna

Ej närvarande

14. PONTUS Leonard Simson Incitis, 19720808-0411

Björnstigen 12 Lgh 1303

170 72 Solna

Ej närvarande

15. KARIN Ingegerd Ivarsson, 19390921-8525

Björnstigen 14 Lgh 1401

170 72 Solna

Ej närvarande

16. Soraya Mohajeri, 19431123-3482

Björnstigen 14 Lgh 1303

170 72 Solna

Ej närvarande

17. IMAN Berhan Nour, 19830806-0360

Björnstigen 14 Lgh 1102

170 72 Solna

Ej närvarande

18. Mansour Ramzi, 19521222-2052

Björnstigen 12 Lgh 1401

170 72 Solna

Ej närvarande

19. Ingeborg BERNICE Strand, 19411023-9367

Björnstigen 10 Lgh 1301

170 72 Solna

Ej närvarande

20. Joseph Weldai, 19590505-2634

Björnstigen 10 Lgh 1401

170 72 Solna

Ej närvarande

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

Ordföranden konstaterar att de motparter som inte är närvarande personligen eller genom ombud är delgivna kallelse och handlingarna i ärendet samt att de i kallelsen upplysts om att ärendet kan komma att avgöras även om de inte inställer sig.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 2 på Björnstigen 6-20 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts i skrift samt vid tidigare sammanträden (aktbilaga 273 i ärende 5744-20, aktbilaga 254 i ärende 5738-20, aktbilaga 267 i ärende 5740-20, aktbilaga 281 i ärende 5743-20 och aktbilaga 314 i ärende 5736-20). Även sakframställningsvis hänvisas till det som anförts skriftligen samt i de andra ärendena.

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts. Vad gäller de enskilda hyresgästintresset anför följande.

Elsa Asgodom

Hennes lägenhet har redan modernt kök och golv och det är därför onödigt att lägga in nytt golv. Hyresvärden har gjort en besiktning av hennes lägenhet där de fotograferat och bekräftat att hon har ett modernt kök.

Astier Hagdu

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 123.

Kerstin Halldin

Hyresgästerna har inte fått möjlighet att påverka. De har endast tillåtits komma med synpunkter rörande detaljer som inte påverkar hyran. Köken har idag god standard och hyresvärdens planerade åtgärd med att flytta köksbänken skulle innebära en försämring. Kravet på att ha 80 cm mellan spis och diskho kan uppnås genom en spis på 60 cm. Parkett i vardagsrummet kan hon gå med på, men i övriga rum är det tillfyllest med vinylgolv. Att riva ut fungerande köksskåp är inte acceptabelt ur miljöhänseende. Den föreslagna hyran ligger på nivå med nybyggnation.

Marie Rodrigo

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 290, som under sammanträdet läses upp. Marie Rodrigo begär att hyresnämnden genomför syn av de lägenheter som hyresgästerna vill visa upp.

Eva Slezakova

Hon ansluter sig till Jan Bagges yttranden.

Monicka Sparrman uppger att hon återkommer gällande Inga Carlssons, Ghani Majidis och Helena Sundts yttranden.

Christel Hackman: Gällande Elsa Asgodoms yttrande så har hennes lägenhet inte besiktats i samband med ombyggnationen. Vid inventeringen av lägenhetsbeståndet kom inte hyresvärden in i Elsa Asgodoms lägenhet. Hyresvärden bestrider att lägenheten är i modernt skick och att den lovats få vara kvar utan renoveringsåtgärder. Kylen och frysen är från år 1993 och spisen är på 70 cm och från år 1999. Marie Rodrigos tidigare inläga har redan bemötts.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 16 och 17 juni 2021 i ärendena 5736-20, 5737-20 och 5742-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 23 juni 2021. Samtliga protokoll kommer expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Senare i höst kommer sammanträde hållas i de resterande två ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.
5. De vittnesförhör som åberopats med Tord af Klintberg och Folke Björk kommer hållas vid det sista sammanträdet i höst. Hyresnämnden tillåter att kompletterande frågor ställs till Tord af Klintberg. Förhørs- och bevisemat avseende Folke Björk måste förtydligas så att det går att läsa ut vilken ny information det förhöret skulle tillföra ärendena. När så skett kommer hyresnämnden ta ställning till om det ska tillåtas eller inte. För det fall någon part önskar ta del av de ljudinspelningar som tagits upp vid tidigare vittnesförhör kan dessa begäras ut.

Sammanträdet, som pågick kl. 10.45 till 11.05, förklaras avslutat med besked om att beslut i frågan om syn kommer att meddelas i samband med expediering av protokoll den 23 juni 2021.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 23 juni 2021)

Hyresnämnden avslår Marie Rodrigos begäran om besiktning.

Skäl för beslutet

Med hänsyn till den utredning som parterna redan tillfört ärendena och till de frågor som hyresnämnden har att bedöma när ärendena ska avgöras behöver det inte genomföras några besiktningar av lägenheter. Marie Rodrigos begäran om besiktning ska därför avslås.

Beslutet får endast överklagas i samband med överklagande av slutligt beslut i ärendena.

Mattias Schierbeck

Protokoll justerat 2021-06-22 /



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-03-22

Aktbilaga 254

Ärende nr	Rotel 9
5738-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Johanna Ståhlberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 2, Björnstigen 6-20, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Biträdd av Emma Wåxnäs, Polaris Advokatbyrå HB.

Motpart

1. EVA Karin Broman Assouchidis, 19590329-5664
Björnstigen 16 Lgh 1101
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. MONA Birgitta Gassner, 19411007-7502
Björnstigen 20 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

3. PETER Paul Maria Gassner, 19410810-9713
Björnstigen 20 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 415807

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

4. Fessehay Gebregziabher, 19670805-0890

Björnstigen 16 Lgh 1201

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

5. Anna MARIE Gustavsson, 19680601-6041

Björnstigen 18 Lgh 1201

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

6. LARS Gustaf Hallonstén, 19520912-0095

Björnstigen 14 Lgh 1403

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

7. LARS Anders Jonsson, 19550806-7674

Björnstigen 20 Lgh 1103

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

8. Siri ANDREA Larsdotter, 19680912-0188

Björnstigen 16 Lgh 1103

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

9. Adhanet Merke, 19620102-2560

Björnstigen 14 Lgh 1502

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

10. DANIEL Fernando Perez Wenger, 19820207-0291

Björnstigen 20 Lgh 1302

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

11. Abdul Quddos, 19730319-2210

Björnstigen 18 Lgh 1002

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

12. XIMENA De Las Mercedes Rodriguez Lazcano, 19621229-2723

Björnstigen 18 Lgh 1003

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

13. BISIRAT Abraham Tesfagioghis, 19771001-2746

Björnstigen 16 Lgh 1203

170 72 Solna

Närvarande personligen och genom ombud

Ombud för 1-13: Jur.kand. Monicka Sparrman

c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm

Box 10117

121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av: Jan Bagge

14. Shpresa Imeri, 19810826-2984

Björnstigen 20 Lgh 1201

170 72 Solna

Närvarande personligen

15. Mahmoud Ezzati, 19640526-0719

Björnstigen 18 Lgh 1101

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

Ombud: Annika Lordin

Socialförvaltningen Englundavägen 13

171 86 Solna

16. Negassi Yebio, 19580828-2353

Björnstigen 18 Lgh 1001

170 72 Solna

Ej närvarande

17. Semhar Yemane, 19810919-0986

Björnstigen 18 Lgh 1103

170 72 Solna

Ej närvarande

18. ALEXANDRA Helen Österberg, 19881031-4404

Björnstigen 18 Lgh 1303

170 72 Solna

Ej närvarande

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har inkommit till hyresnämnden med en ansökan

om godkännande av förbättringsarbeten beträffande de av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 2 på Björnstigen 6-20 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts (aktbilaga 273 i ärende 5744-20).

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkande och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts (aktbilaga 273 i ärende 5744-20).

Christel Hackman: Utifrån vad hyresgästerna i detta ärende anfört skriftligen vill hyresvärden förtydliga att flera av de framtagna planlösningarna beror på att hyresvärden anpassat lägenheterna efter de byggregler som måste följas. Detta gäller exempelvis den nya lösningen med badrum med separat toalett samt köket. Enligt de regler som finns måste hyresvärden tillgänglighetsanpassa i den mån det är möjligt i samtliga lägenheter. Hyresvärden vill även betona att relining är en metod som gör att ett förestående stambyte kan flyttas fram, och det är således inte ett arbete som kan göras istället för ett stambyte. I denna fastighet är det inte möjligt med relining eftersom rören är i så pass dåligt skick. Vidare är tätskikten i badrummen för dåliga. Även om det skedde viss ytskiktsrenovering under slutet av 90-talet behöver hyresvärden byta ut samtliga golvbrunnar vilket är lämpligt att göra i samband med ett stambyte. I övrigt hänvisas till det skriftliga material som getts in samt protokollet, aktbilaga 273, i ärende 5744-20.

Monicka Sparrman: Hyresgästernas menar att det egentligen inte handlar om fastighetens skick utan att de boende i lägenheterna ska ha råd att bo kvar. Den befintliga inredningen är generellt i bra skick och lägenheterna kan till stor del renoveras utan att all inredning rivs ur och byts ut. I detta fall är hyresgästerna medvetna om att det kommer att ske en hyreshöjning med 55 % om hyresvärden får tillstånd att genomföra de önskade åtgärderna. Ett flertal hyresgäster har meddelat att de inte kommer ha råd att bo kvar med en sådan hyreshöjning. Trots att lagstiftningen på området är avsedd som en skyddslagstiftning, för hyresgästerna, finns det inget

skydd. Hyresgästerna upplever att de inte har fått tillräckligt inflytande i processen. Till största del har hyresgästerna efterfrågat att hyresvärden ska ha en dialog med hyresgästerna och att de ska kunna få en standard som passar deras respektive behov. Det är 78 procent, ca 200, av de berörda hyresgästerna som inte har godkänt hyresvärdens önskade åtgärder. Detta är en betydande majoritet och en stark indikation på att ombyggnadsåtgärderna strider mot det allmänna hyresgästintresset. Det är framförallt hyresgäster som motsatt sig att de befintliga köken ska bytas ut. Hyresgästerna vill i anslutning till detta hänvisa till ett avgörande från Svea hovrätt, ÖH 1730-15, där det framgår att det kan finnas skäl att frånga hyresvärdens metod om köksinredningen är i mycket gott skick, och att det framgår att det finns en alternativ metod som kan ske på ett mer ekonomiskt och tekniskt försvarbart sätt. Den metod som hyresgästerna förespråkar är varken dyrare eller krångligare än den som hyresvärden önskar.

Vad gäller det enskilda hyresgästerna anför följande.

Mona och Peter Gassner

De motsätter sig inte själva stambytet eller byte av el. Bortsett från att lägenheten är i behov av målning och tapetsering har badrummet god standard med kakel. Köket har en ny spis men kyl och frys behöver bytas ut. Skafteriet behöver endast målas och bänken vid fönstret måste monteras ned. De har svårt att evakuera med sina möbler då en del av möblerna har lyfts in med lyftkran för att de väger så mycket. Om de ändå behöver evakueras önskar de att möblerna kan få stå kvar. De har fina gabondörrar med glasruta som de vill behålla.

Marie Gustavsson

Har gett in egna yttranden, aktbilagorna 133 och 136.

Lars Hallonstén

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 131.

Adhanet Merke

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 158. Han ansluter sig även till Jan Bagges yttrande jämte bilagor, aktbilagorna 222-234. Hyresgästen vill också att hyresvärden kommer och besiktiga hyresgästens lägenhet eftersom den inte stämmer överens med planritningen. De planerade åtgärderna skulle bli konstiga i denna lägenhet. De har vidare en modern och välfungerande inredning som är i gott skick. En stor del av de förslagna åtgärderna är underhållsåtgärder som borde ha gjorts tidigare.

Daniel Wenger

Har inte godkänt ombyggnadsåtgärderna på grund av att de är för omfattande. Hyresgästens lägenhet renoverades under 2012 varför den är i väldigt gott skick. Det är en stor brist att hyresvärden inte har haft något samråd med hyresgästerna. Processen är odemokratisk och icke förankrad med det allmänna hyresgästintresset.

Abdul Quddos

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 128.

Ximena Rodriguez Lazcano

Hyresvärdens kommande hyreshöjning är orimlig och omoralisk eftersom det är så många hyresgäster som inte kommer att ha råd att bo kvar. Detta kommer skapa segregation i samhället eftersom de flesta äldre och ensamstående inte kommer att ha råd att bo kvar. Hyresgästen och hennes grannar känner sig inte längre trygga i sina hem.

Bisirat Tesfagioghis: Hon hann inte hämta ut brevet från hyresvärden men hon vill informera om att hon medger de åtgärder som hyresvärden föreslagit.

Shpresa Imeri: Hon har varit i kontakt med hyresvärden ett flertal gånger och påtalat att det inte bara är renoveringen som är problemet, utan även evakueringen som de inte har fått tillräcklig information om. Hon är ensamstående och hennes barn går i skolan inne i stan varför det är viktigt för henne att hon får en evakueringslägenhet som passar

hennes situation. Trots upprepade kontakter har hon inte fått något konkret svar från hyresvärden. Om hon inte får en lägenhet som passar kommer barnen att bosätta sig på heltid hos deras pappa som bor precis vid deras skola. Hennes lägenhet är dessutom väldigt fin. Lägenheternas skick varierar varför inte alla lägenheter är i behov av renovering.

Annika Lordin: Mahmoud Ezzati vill gärna bo kvar i sin lägenhet och har svårt att evakuera. Han vill i vart fall ha en evakueringslägenhet i området då han har flertalet diagnoser och har svårt för förändring och kommunaltrafik. Hon har försökt att begära någon slags förtur för hans räkning men inte fått något svar från hyresvärden.

Christel Hackman: Vad gäller evakueringen kommer det att komma mer information när projektets start börjar närma sig. Mona och Peter Gassners yttrande talar för att det finns hyresgäster som vitsordar borttagandet av köksbänken vid fönstret. När det kommer till schakten måste de göras större för att rymma en VVC-ledning, isolering samt längre avstånd mellan kall- och varmvattenrören.

Christel Hackman delar ut kopia av aktbilaga 274 (i ärende 5744-20) till de hyresgäster som är närvarande.

Jan Bagge: Han och flera hyresgäster därtill, anser att hyresvärden är som vilket riskkapitalbolag som helst som endast vill tjäna pengar. Hyresvärden använder en modell där den ena åtgärden leder till den andra. De vill riva ut köken, bryta upp golven och totalrenovera badrum för att kunna kalla det för ombyggnad istället för renovering. Vid ombyggnad måste de ta hänsyn till regler om tillgänglighet som föranleder ett flertal tvivelaktiga åtgärder. Hyresgästerna anser att en stegvis renovering, likt Knivsta-modellen, ska användas istället för att undkomma den höga hyreshöjningen och den omfattande evakueringen. Hyresgästerna har även pekat på att denna typ av ombyggnad leder till psykosociala konsekvenser för de inblandade. Forskare har konstaterat att många tappar sina kontakter och därmed sin historia och tillhörighet samt att många äldre påverkas både fysiskt och psykiskt. Det är tufft för i princip alla hyresgäster, och de har behövt leva med denna påfrestning i flera år.

Bergshamragruppen har samlat in 1700 namnunderteckningar som visar ett tydligt motstånd mot ombyggnadsåtgärderna.

Christel Hackman: Namnunderskrifterna ifrågasätts inte i och för sig.

Jan Bagge: Namnunderskrifterna är huvudsakligen insamlade i Bergshamra, men även i områden runtomkring, då det är fler än bara hyresgästerna i de aktuella fastigheterna som påverkas. Den generella inställningen är att det inte behövs någon ombyggnad utan endast ett stambyte samt underhållsåtgärder. Det är en bra standard i lägenheterna och flertal av hyresgästerna anser att de föreslagna åtgärderna snarare kommer leda till en standardsänkning. Det finns flera alternativa metoder vid ombyggnad som är bättre än det förslag som hyresvärden har presenterat.

Shpresa Imeri: De ritningar över lägenheterna som skickades ut i januari 2020 stämmer inte överens med hur hennes lägenhet ser ut idag. Det är oklart efter vilken planlösning hyresvärden kommer att utgå från. Det är viktigt att sådana detaljer som avgör hur lägenheterna kommer se ut efter renoveringen förtydligas för hyresgästerna.

Det antecknas att ljudinspelningar av samtliga förhör kommer att skickas till **Shpresa Imeri** på hennes begäran.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 22 och 23 mars 2021 i ärendena 5744-20, 5738-20, 5740-20 och 5743-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 6 april 2021. Samtliga protokoll kommer att expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.

3. Senare under våren kommer sammanträde hållas i de fem resterande ärendena.
Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m.
kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.00-12.30, förklaras avslutat.

Johanna Ståhlberg

Protokoll justerat 2021-04-06 /



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-08-18

Aktbilaga 366

Ärende nr	Rotel 9
5739–20	
5741–20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Kristina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Paola Labarca Phillippi

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 3, Björnstigen 24–40, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200–1148
Box 1104
171 22 Solna

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Biträdd av biträdande jurist Emma Wåxnäs
Polaris Advokatbyrå HB

Motparter

1. BENGT Erik Lennart Ericsson, 19330121–1078
Björnstigen 26 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. YOLLY Yolanta Desonne Haglund, 19531129-9423
Björnstigen 24 Lgh 1102
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

3. Elaine Hellstadius, 19441223-0825
Björnstigen 28 Lgh 1101
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud

Dok.Id 429348

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67	Sicklastråket 1,	08-561 665 00	-	måndag – fredag
131 07 Nacka	Nacka	E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00–16:00
		www.hyresnamnden.se Info om		
		personuppgiftsbehandling, se hemsidan		

4. Stefan Holmberg, 19610524-0417
Björnstigen 26
170 72 Solna
Närvarande genom ombud
5. YVONNE Ingrid Anita Lindell, 19430924-6421
Björnstigen 24 Lgh 1502
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud
6. LEENA Anneli Saenz Balda, 19440323-9462
Björnstigen 26 Lgh 1403
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud
7. BARBRO Maria Elisabet Sjöblom, 19461118-1209
Björnstigen 24 Lgh 1301
170 72 Solna
Närvarande genom ombud
8. Karin BARBARA Elisabeth Sterner, 19521116-0261
Björnstigen 24 Lgh 1402
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud
9. BÄRBEL Cecilia Wulfert Andersson, 19571020-0147
Björnstigen 26 Lgh 1201
170 72 Solna
Närvarande genom ombud
10. INGA Viola Östgren, 19311217-1081
Björnstigen 26 Lgh 1103
170 72 Solna
Närvarande genom ombud
11. Abdulkarim Allat Jafarbay, 19520321-2252
Björnstigen 36 Lgh 1202
170 72 Solna
Närvarande genom ombud
12. Dyveke Frimodt, 19560115-0047
Björnstigen 36
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

13. KARIN Maria Halvarsson, 19840731-0203

Björnstigen 34 Lgh 1401

170 72 Solna

Närvarande personligen och genom ombud

14. Zuhail Iskir, 19620122-1527

Björnstigen 34 Lgh 1501

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

15. Koida Marie Anna-Lena Lundberg, 19681111-6943

Björnstigen 36 Lgh 1103

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

16. Sven GÖRAN Schantz, 19560218-5950

Björnstigen 34 Lgh 1403

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

17. YVONNE Raissa Schantz, 19580425-5163

Björnstigen 34 Lgh 1403

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

18. BO Kenneth Johansson, 19630109-1010

Björnstigen 36 Lgh 1402

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

19. MARIE Gunilla Elisabet Jörlås, 19511208-0089

Björnstigen 36 Lgh 1403

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

20. DAVID Martin Lindé, 19780222-0470

Björnstigen 36 Lgh 1302

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

21. Helena MARIA Nilsson, 19620425-1166

Björnstigen 36 Lgh 1301

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

22. LUWAM Ghirmay Tesfamichael, 19810813-3821
Björnstigen 34 Lgh 1101
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

23. Jan ANDERS Wirhed, 19640111-0157
Björnstigen 34 Lgh 1503
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud

24. LINDA Ulrika Ståhl Skarin, 19771104-3328
Björnstigen 36 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-24: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av Jan Bagge

25. AMIR Hossein Faiz, 19731210-0634
Björnstigen 24 Lgh 1302
170 72 Solna
Närvarande personligen

26. Zere Goitom Habtemicael, 19561115-2132
Björnstigen 26 Lgh 1401
170 72 Solna
Ej närvarande

27. Jaroslava Henzel, 19430628-9168
Björnstigen 24 Lgh 1101
170 72 Solna
Ej närvarande

28. HANS Erik Klevstad, 19440513-1295
Björnstigen 26 Lgh 1303
170 72 Solna
Ej närvarande

29. MARIA Charlotte Lindberg, 19620308-1101
Björnstigen 24 Lgh 1501
170 72 Solna
Ej närvarande

30. LINDA Marie Mickelsson, 19790915-0323

Björnstigen 26 Lgh 1202

170 72 Solna

Ej närvarande

31. CHRISTINE Renée Marie Thérèse Piot Nordgren, 19470315-6788

Björnstigen 26 Lgh 1503

170 72 Solna

Ej närvarande

32. Eva MARIANNE Svensson, 19291113-8002

Björnstigen 26 Lgh 1101

170 72 Solna

Ej närvarande

33. Athanasios Valtzis, 19560425-2691

Björnstigen 24 Lgh 1503

170 72 Solna

Ej närvarande

34. ÅSA Helen Wesström, 19830321-1703

Björnstigen 26 Lgh 1402

170 72 Solna

Ej närvarande

35. Nacah Ebrahim, 19660101-6089

Björnstigen 34 Lgh 1203

170 72 Solna

Ej närvarande

36. Seyed MASOUD Nadjati Gilani, 19750326-0791

Björnstigen 34 Lgh 1301

170 72 Solna

Ej närvarande

37. Alexander Schaub, 19680325-0759

Björnstigen 34 Lgh 1402

170 72 Solna

Ej närvarande

38. CHARLOTTA Sofie Sjöholm, 19740801-0101

Björnstigen 36 Lgh 1101

170 72 Solna

Ej närvarande

39. LINDA Anna Margareta Skarp, 19800313-0120
Björnstigen 34 Lgh 1103
170 72 Solna
Ej närvarande

40. Dödsboet efter Hans Jörnung, 19310914-1253
Björnstigen 34 Lgh 1303
170 72 Solna

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Ordföranden konstaterar att de motparter som inte är närvarande personligen eller genom ombud är delgivna kallelse och handlingarna i ärendet samt att de i kallelsen upplysts om att ärendet kan komma att avgöras även om de inte inställer sig.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 2 på Björnstigen 6-20 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts i skrift samt vid tidigare sammanträden i andra ärenden.

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkanden och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare har angetts. Samtliga hyresgäster motsätter sig helt eller i viss del hyresvärdens yrkande. Vad gäller de enskilda hyresgästerna anføres följande.

Yolly Haglund

Hon har haft två vattenskador i sin lägenhet. Badrummet renoverades för 6–7 år sedan vid den första vattenskadan. I vintras drabbades lägenheten av den andra vattenskadan.

I samband med detta byttes samtliga köksskåp ut. Hon har även satt in ny parkett och anser att det är obehövt att byta ut den. Yolly Haglund har artros och hårt underlag såsom klinker i golv kommer att förstöra hennes knän och rygg.

Elaine Hellstadius

Vidhåller vad hon anfört i skrift, men vill lägga till följande. Hyresvärden har inte varit intresserad av samråd med hyresgästerna trots att hyresgästerna bett om detta.

Demonstrationslägenheten för 3 rum och kök gav inte en rättvisande bild för hyresgästerna. Hon anser även att det är oskäligt att behöva stå för underhållskostnader genom en sådan hög hyreshöjning som det kommer bli fråga om. Bostadsstiftelsen Signalisten är miljöcertifierad, men vad det egentligen innebär är oklart då en renovering av detta slag innebär en stor påfrestning för miljön. Vasakronan gör så få ingrepp som möjligt på sina fastigheter för att värna om miljön, vilket Bostadsstiftelsen Signalisten även borde göra. Denna ombyggnad kommer att leda till så kallad social dumpning, vilket innebär att de som inte har råd med hyreshöjningarna kommer tvingas flytta. Hon vill värna om 60-talsinredningen i köket och tycker inte det ska tas bort. Ansluter sig till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 250 (ärende 5739–20)

Stefan Holmberg

Vidhåller vad han anfört i sitt yttrande.

Yvonne Lindell

Vidhåller vad hon anfört i sitt yttrande och ansluter sig till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 250 (ärende 5739–20).

Christine Piot Nordgren

Hon kommer inte att ha råd att bo kvar efter hyreshöjningarna. Ansluter sig till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 250 (ärende 5739–20).

Leena Saenz Balda:

Vidhåller vad hon anfört i sina yttranden och tillägger följande.

Ombyggnaden är mycket kostsam per lägenhet och det har inte funnits några alternativ för hyresgästerna än att gå med på ombyggnaden. Att inte få samverka med hyresvärden har fått henne att känna otrygghet. Ritningarna som uppvisats för hyresgästerna är felaktiga, således har informationen varit felaktig. Hyresgästerna fick en blankett som hon anser tillhandahöll felaktig information, var vilseledande och som var tidskrävande att fylla i. Större underhållsarbeten genomfördes på slutet av 90-talet, så hon undrar varför inte stambyte gjordes då. Hon ifrågasätter även om det finns bevis på att rören är i så dåligt skick som hyresvärden påstår. Med hänsyn till klimatförändringarna bör hyresvärden miljöanpassa ombyggnaden, men detta perspektiv har inte tagits i beaktande. Vad gäller skafferiet vill hon bevara det då det är energisparande och ett viktigt förrådsutrymme. Denna uppfattning delar hon med många av sina grannar. Luckorna och skåpen går att laga och behöver inte bytas ut. Den nya köksplanslösningen ökar inte tillgängligheten, resultatet blir snarare att det blir trängre och att ljusinsläppet blir sämre. Att placera kyl och frys vid fönster är inte klimatsmart, och att ta bort köksdörren är brandfarligt. Slutligen vill hon anföra att hyresvärden upprepade gånger har talat om det allmänna intresset men det viktigaste är att lyssna på hyresgästerna.

Barbro Sjöblom

Vidhåller vad hon anförde i sitt yttrande.

Barbara Sterner

Motsätter sig hyresvärdens begäran om tillstånd. Hon anser att ombyggnaden är en så kallad lyxombyggnad som kommer att leda till att hyresgästerna får det svårt att bo kvar. Hon har jobbat på Karolinska sjukhuset och gjort ett flertal hembesök. Det är hennes uppfattning att välvilliga bedömningar om att tillgänglighetsanpassa lägenheter kan resultera i en faktisk försämring för rullstolsbundna personer. I fastigheten som ärendet berör bor personer med funktionshinder men lägenheterna duger som de är

eftersom det inte funnits ett behov av att anpassa lägenheten. Hon medger att det behövs en uppgradering av stammarna. Att ta bort badkar räcker som tillgänglighetsanpassning i badrummet. Hon anser att nämnden ska åka till fastigheten för att själva kunna bilda sig en uppfattning om hur det ser ut i lägenheterna.

Bärbel Wulfert Andersson

Ytskiktet i hans lägenhet renoverades för 40 000 kr, och av den anledningen anser han att det är onödigt att renovera på nytt. Han medger att stambyte och nya elledningar behövs. Han medger även att renoveringen av våtrummet och höjning av diskbänken är nödvändiga. Han vill inte ha extra garderober och önskar ha kvar klädkammaren som finns i lägenheten idag. Vad gäller badkaret så anser han att det ska läggas in en extra toalett om badkaret ska tas bort. Han tycker inte det är nödvändigt med parkettgolv. Sammanfattningsvis tycker han att hyresvärden måste tänka på miljön och på hyresgästerna som kommer att drabbas negativt av hyreshöjningar och evakuering.

Abdulkarim Allat Jafarbay

Vidhåller vad han anfört i sitt yttrande.

Dyveke Frimodt

Hon anser att det är onödigt att genomföra en totalrenovering när det endast är stammarna som behöver bytas. Hon har bott i fastigheten de senaste 40 åren och vill inte flytta, men kommer inte kunna bo kvar efter en hyreshöjning pga. ekonomiska skäl.

Karin Halvarsson

Vidhåller vad hon anfört i sitt yttrande. Hon tillägger följande. Fastigheten i fråga byggdes år 1961. Hennes farmor och farfar flyttade in i fastigheten år 1962. Idag bor hon i samma lägenhet med sin familj. Hon har aldrig haft planer på att flytta, men kommer att flytta pga. hur hyresvärden behandlat hyresgästerna. Hon och hennes grannar känner maktlöshet, otrygghet och oro. Många av hennes grannar kommer inte ha råd att bo kvar. En påkostad renovering som denna, och medföljande hyreshöjning,

leder till att personer behöver höjda bidrag och det leder även till ökad segregation. Det har inte funnits någon dialog mellan hyresvärden och hyresgästerna. Det enda hyresgästerna fick ge sin åsikt om var placeringen av den nya toaletten, men alternativen som fanns tillhanda var dåliga. Schakten som ska byggas innebär ett stort och onödigt ingrepp. Hon anser att hyresgästerna inte fått en rättvis möjlighet att ta ställning till ombyggnaden då underlaget varit felaktigt. Exempelvis ifrågasätter hon att ritningarna överensstämmer med verkligheten då bl.a. ritningarna visat felaktiga placeringar av dörrar och väggar och visat felaktiga ytangivelser. Vidare menar hon att Bostadsstiftelsen Signalisten har en orättvis fördel i en rättslig process hos hyresnämnden då de kan rutinerna och anlitar experter, medan det är svårt för en hyresgäst att veta vad man ska säga. Både hon och hennes grannar värdesätter originaldetaljerna i lägenheterna. Köksinredningen håller hantverkskvalitet. Att arkitekten påstår att köket är svårt att hålla rent stämmer inte. Hon anser att köket innehåller allt som behövs i en modern lägenhet.

Med hänsyn till ett flertal källor, såsom FN:s resolution Agenda 2030 m.m. så bör olika samhällsaktörer bekämpa klimatförändringar genom att t.ex. minimera avfall. Hon anser att en så omfattande ombyggnad som Bostadsstiftelsen Signalisten föreslår strider mot dessa klimatmål.

Avslutningsvis uppger hon att nämnden bör ha i åtanke att det existerar ny forskning som visar att stegvis renovering är hållbar utifrån ett ekonomiskt och socialt perspektiv. Praxis, som visar hur man har gjort tidigare, bör således utmanas av den nya forskningen. Ny teknik visar att golven inte behöver brytas upp och att rören kan blåsas rena och att relining är en tillräcklig åtgärd. Hon medger att alla rör inte går att rädda, men i vart fall vissa går att rädda. Även köken går att behålla som de är. Stambyte behöver göras, men hon motsätter sig över hur man vill göra detta.

Zuhal Iskir

Hon tycker att det är viktigt att kunna få bo kvar i lägenheten. Hon håller dock med om att ett stambyte bör göras och att diskbänken bör höjas. Lägenheten har redan genomgått en mindre renovering p.g.a. en fuktskada år 2014. Vid det tillfället byttes ytskikten.

Bo och Anita Johansson

De medger att lägenheterna är något slitna, men den renovering som hyresvärden föreslår och den hyreshöjningen som det medför är oskäligt. Fönster och fönsterbågar är dåliga, men hyresvärden har inte velat åtgärda detta. Köket är i gott skick och köksinredningen bör kunna återmonteras utan problem. Renoveringen innebär en stor försämring, t.ex. kommer arbetsyta i köket att försvinna. Hyresvärden borde bara byta golv som är i uppenbart dåligt skick. Att badrumsväggen flyttas kommer inte att ge en högre bostadsstandard. Garderober som ska monteras i sovrummet kommer innebära att det knappt finns plats för en dubbelsäng. Höjd hyra leder till försämrade gemenskap då många av grannarna inte kommer att ha råd att bo kvar. Sammanfattningsvis är åtgärderna som hyresvärden föreslår av lyxkaraktär.

Marie Jörlås

Hon medger att det i vissa fall finns ett behov av renoveringarna och att de bör göras. Däremot är inte hyreshöjningen proportionerlig. 3 miljoner kronor per lägenhet är inte en rimlig kostnad då kostnaderna kommer att falla på hyresgästen. Evakueringen kommer att påverka hyresgästerna negativt. Det har inte hållits någon dialog mellan hyresgäst och hyresvärd gällande evakueringen.

Dödsboet efter Hans Jörnung:

Motsätter sig åtgärder i lägenheterna och ansluter sig till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 199 med bilagor (ärende 5741–20).

David Lindé

Vidhåller vad han anfört i sitt yttrande.

Anna-Lena Lundberg

Hon medger att stambyte bör göras och att elledningarna ska renoveras, men bestrider en total ombyggnad. Lägenheter är originella och är inte i behov av mer än normalt underhåll. Hyresvärden har inte tillhandahållit sedvanligt underhåll och har skjutit fram planer på underhåll för att ta beslut om en total ombyggnad istället. De äldre personerna som bor i fastigheten kommer inte ha råd att bo kvar. Hon ansluter sig till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 199 med bilagor (ärende 5741–20).

Maria Nilsson

Hon anser att hyresvärden borde lyssna mer på hyresgästerna och föra en dialog med dem. Lägenhet är i gott skick och renoveringen är således onödig. Till följd av hyreshöjningarna kommer hon inte kunna bo kvar.

Göran och Yvonne Schantz

I lägenheten finns inga problem vad gäller ljudstörningar. Det nuvarande köket är ett av de bästa som finns, men de medger att rör behöver bytas. Badrummet ska lämnas som det är, men de tycker att en till toalett behövs. De medger att det finns ett behov av stambyte och anser att samråd mellan hyresgäst och hyresvärd borde ha genomförts på ett bättre sätt.

Linda Ståhl Skarin

Köket är fullt fungerande, och ytskiktet behöver endast sedvanligt underhåll. Hon anser att det är enklare att ta bort badkaret från badrummet än att lägga till en toalett.

Anders Wirhed

Han anser att det är onödigt med parkettgolv och klinker i hallen. Han ser gärna att köket får fler eluttag. Vad gäller det föreslagna stambytet anser han att relining är ett bättre alternativ med hänsyn till miljön och att det skulle innebära en kortare tid för evakuering.

Jan Bagge: hyresvärden bör redovisa kostnaderna för ombyggnationen så hyresgästerna får möjligheten att väga mellan behov och kostnad. Hyresvärden har ingen rimlig grund för den totala ombyggnad de föreslår, då det enda som behövs göras är ett stambyte. I jämförelse med hyresrätter i övriga delar av landet ligger hyran för hyresgästerna hos Bostadsstiftelsen Signalisten högre, trots att en renovering ännu inte är genomförd. Han anför att Knivsta har exempel på kostnadseffektiva stambyten, vilket indikerar på att det är möjligt att hitta gemensamma lösningar. Om Bostadsstiftelsen Signalisten hade följt sina stadgar hade denna situation inte uppstått. Resultatet är att många av hyresgästerna tappat tron på tillvaron.

Amir Faiz uppger att han håller med om vad som anförts av hyresgästerna under sammanträdet. Han anser att styrelsen inte har något förtroende eller tillit från hyresgästerna.

Ordföranden: Zere Goitom Habtemicael har förklarat att hon inte kan närvara på sammanträdet och yttrat sig, aktbilagorna 350 och 351 (ärende 5739–20).

Christel Hackman: hänvisar till det som tidigare anförts och tillägger följande. Yvonne Lindell och Barbra Sterner har båda tagit upp handikappanpassning. Det är viktigt att skilja på tillgänglighetsanpassning och handikappanpassning. En handikappanpassning ansöker man om hos kommunen och den görs utifrån individen, medan en tillgänglighetsanpassning är ett krav från Boverket som gäller samtliga lägenheter. Tillgänglighetsanpassning handlar även om att tillhandahålla personliga assistenter en bra arbetsmiljö.

Hyresvärden medger att det förekommit vattenskador i Zere Goitom Habtemicaels, Amir Faizs och Yolly Haglunds lägenheter. Minimal renovering har genomförts för att kunna bebo lägenheterna men faktum kvarstår att ledningar och rör är skadade.

Gällande Yolly Haglunds och Amir Faizs köksinredning så har de behövt ny köksinredning eftersom den gamla inte går att montera tillbaka. Sanitetsporslin har

monterats tillbaka vid renoveringar i badrum men den måste nu bytas ut. Gällande Barbro Sjöbloms yttrande om skafferiet så menar hyresvärden att ett nytt ventilationssystem kommer att monteras som inte tillåter kallskafferi.

Vad gäller Zuhail Iskirs fuktskada så konstaterade rörfirman att rören är i så pass dåligt skick att de måste bytas.

Karin Halvarssons påstående om den negativa psykosociala effekten av en ombyggnad bestrids då det inte finns stöd för att det leder till en högre avflyttningsstatistik än annars.

Slutligen, vad gäller handdukstorken, så kommer den vintertid drivas av radiatorsystemet som hyresvärden bekostar och därmed inte belasta hyresgästernas elförbrukning. Under resterande delar av året kan handdukstorken användas för komfortvärme om hyresgästen så önskar. I sådana fall leder det till en ökad kostnad för el som kommer att belasta hyresgästerna.

Monicka Sparrman: Yolly Haglunds köksinredning byttes ut eftersom den hade drabbats av mögel, inte för att den inte kunde återmonteras.

Jan Bagge: Han motsätter sig påståendet om att tätskikten är undermåliga. Dagens teknik gör det möjligt att välja relining istället för att byta rören. Vad gäller förslaget på större schakt så anser han att det är onödigt. De gamla schakten har fungerat bra. Han anför att hyresgästerna vill se alternativ som inte innebär att nya schakt behöver skapas. Vid så här stora ombyggnader har både Boverket och regeringen uppgett att hyresgästen måste ha möjlighet att säga nej. Han förstår inte varför hyresvärden under tidigare sammanträden förnekat situationen i Ritorp. Det har tydligt framkommit att ombyggnaden lett till ökad omflyttning.

I samband med att bevisningen diskuteras frånfalles förhören med Folke Björk och Tord af Klintberg av de hyresgäster som åberopat förhören.

Christel Hackman förklarar att hyresvärden har samma inställning som tidigare till hyresgästernas begäran om besiktning. I samband därmed förklarar parterna att de inte har något ytterligare att anföra i den delen.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00-15.15, förklaras avslutat med besked om att protokollet kommer att expedieras den 1 september 2021. I samband därmed kommer hyresnämnden ta ställning till hyresgästernas begäran om besiktning samt upprätta en tidsplan för den fortsatta handläggningen fram till dess att hyresnämnden fattar beslut i ärendena.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 1 september 2021)

Hyresnämnden avslår hyresgästernas begäran om besiktning.

Skäl för beslutet

Hyresnämnden har den 23 juni 2021 i ärende 5737-20 avslagit en hyresgästs begäran om besiktning. Skälen för den bedömningen var att med hänsyn till den utredning som parterna redan tillfört ärendena och till de frågor hyresnämnden har att bedöma när ärendena ska avgöras behöver det inte genomföras någon besiktning. Vad som anförts i detta ärende ger inte anledning till annan bedömning.

Beslutet får endast överklagas i samband med överklagande av slutligt beslut i ärendet.

TIDSPLAN (för den fortsatta handläggningen av samtliga ärenden)

1. Sammanträde har nu hållits även i ärende 5739-20 och 5741-20. Protokollet från sammanträdet kommer att expedieras den 1 september 2021 till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i ovan nämnda ärenden som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollet inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Hyresvärden får tillfälle att skriftligen slutföra sin talan senast den 13 oktober 2021.
4. Samtliga hyresgäster i samtliga ärenden får tillfälle att skriftligen slutföra sin talan senast den 27 oktober 2021.
5. Hyresnämnden kommer att meddela ett gemensamt beslut för samtliga ärenden under vecka 46 2021.

Paola Labarca Phillippi

Protokollet justerat 2021-08-31/



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-03-23

Aktbilaga 267

Ärende nr	Rotel 9
5740-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Johanna Ståhlberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 3, Björnstigen 24-40, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Biträdd av Emma Wåxnäs, Polaris Advokatbyrå HB.

Motpart

1. Amanuel Asgodom, 19680201-0733
Björnstigen 30 Lgh 1401
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. MONICA Maria Engvall, 19410724-1202
Björnstigen 30 Lgh 1201
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

3. Blanka Enlund, 19360714-9022
Björnstigen 28 Lgh 1302
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 415879

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

4. JAKOB Ivar Christer Hessius, 19660714-0214

Björnstigen 30 Lgh 1101

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

5. Siv ULLA-BRITT Isgren, 19380818-1923

Björnstigen 28 Lgh 1401

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

6. ULLA Margareta Jonasson, 19381018-1226

Björnstigen 30 Lgh 1303

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

7. MARGARETA Elisabet Jonsson, 19470123-1245

Björnstigen 30 Lgh 1301

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

8. Moa Helena CAROLINE Jonsson, 19781020-6909

Björnstigen 28 Lgh 1303

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

9. Amanuel Woldemichael, 19591107-2535

Björnstigen 20 Lgh 1102

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

10. EVA Anna Margit Kjellegård, 19321116-1207

Björnstigen 28 Lgh 1402

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

11. RIAD Ragnar Lindholm, 19730609-0270

Björnstigen 28 Lgh 1301

170 72 Solna

Närvarande genom ombud

Ombud för 1-11: Jur.kand. Monicka Sparrman

c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm

Box 10117

121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av Jan Bagge.

12. JENS Fredrik Bergenby, 19790816-0257

Björnstigen 28 Lgh 1203

170 72 Solna

Ej närvarande

13. Kerstin Bjurenäs, 19510815-0029

Björnstigen 28

170 72 Solna

Ej närvarande

14. Rajaa Charif, 19641010-0827

Björnstigen 30 Lgh 1203

170 72 Solna

Ej närvarande

15. Ester LILIAN Margareta Forsman, 19360720-0361

Björnstigen 30 Lgh 1503

170 72 Solna

Ej närvarande

16. TARJA Sari Sanelma Friederiksen, 19460508-9640

Björnstigen 30 Lgh 1403

170 72 Solna

Ej närvarande

17. Solmaz Kalantari, 19760206-9648

Björnstigen 28 Lgh 1403

170 72 Solna

Ej närvarande

18. STAFFAN Börje Lannås, 19601102-7676

c/o Ahrlin

Björnstigen 28 Lgh 1502

170 72 Solna

Ej närvarande

19. Ebba ELISABET Warren, 19481026-3220

Björnstigen 30 Lgh 1501

170 72 Solna

Ej närvarande

20. Mansour Zolfagharian, 19501217-1814

Björnstigen 30 Lgh 1302

170 72 Solna

Ej närvarande

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

ÖVRIGA (närvarande)

Per-Olof Engvall, Monika Engvalls make.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande de av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 3 på Björnstigen 24-40 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts (aktbilaga 273 i ärende 5744-20 och aktbilaga 254 i ärende 5738-20). Även sakframställningsvis hänvisas till det som anförts skriftligen samt i de tidigare sammanträdena.

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkande och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts. Vidare hänvisas till det som anförts i ärendena 5744-20 respektive 5738-20 samt det som skriftligen har getts in till hyresnämnden.

Jan Bagge: Hyresgästerna upplever hyresvärdens agerande som vilket annat riskkapitalbolag som helst och hyresvärden vill endast tjäna pengar. Det finns heller inte en tanke på vad de berörda hyresgästerna vill. Detta agerande drabbar väldigt många hyresgäster på ett allvarligt sätt eftersom en stor andel kommer tvingas flytta. Han har skriftligen hänvisat till "Göteborgs-domen" där det lyfts fram att hyresgäster ska ges ett större inflytande över hyresvärdens ombyggnadsarbeten.

Hyresgästerna upplever att hyresvärden använder sig av en successiv metod som börjat med att det behövs nya rör som innebär att golvet måste brytas upp och då måste hyresgästerna evakueras osv. Det behövs ingen sådan ombyggnation i fastigheten. Det som möjligen kan behövas är ett stambyte, vilket parterna verkar vara överens om.

Såväl golv som kök och våtutrymmen är i gott skick och behöver endast visst underhåll. De föreslagna åtgärderna kommer att innebära en standardsänkning för hyresgästerna.

Enligt hyresgästernas uppfattning finns det ingen anledning för hyresvärden att genomföra denna omfattande renovering ur ett ekonomiskt perspektiv. Hyresvärden har en bra ekonomi och skulle ha goda möjligheter att genomföra ett stambyte även utan den kommande hyreshöjningen som åtgärderna kommer att medföra. Hyresgästerna önskar inflytande i processen och helst önskas ett samrådsavtal. Eftersom hyresvärden har vägrat lyssna på hyresgästerna har arbetsgruppen Bergshamragruppen skapats. Bergshamragruppen har varit mycket aktiva och representerar en stor mängd av de boende i Bergshamra.

Monicka Sparrman: Vad gäller det enskilda hyresgästerna anføres följande.

Amanuel Woldemichael Asgodom

Han kan inte acceptera hyreshöjningen och ett års evakuering. Han anser att lägenheten är i gott skick.

Monika Engvall

Har gett in egna yttranden, aktnbilagorna 114, 120 och 220-222. Hon vill även poängtera att såväl stambyte som elinstallationer måste kunna göras snabbare. Hon vill även att stiftelsens stadgar tas på allvar och att hyran hålls på en rimlig nivå.

Blanka Enlund

Har gett in eget yttrande, aktnbilaga 118.

Ulla Jonasson

Har gett in eget yttrande, aktnbilaga 179.

Caroline Jonsson

Hon önskar renovering men inte lyxåtgärder som innebär en hyreshöjning med 55 procent. Konsekvenserna av detta blir att hyresgäster måste flytta och bosätta sig i mindre lägenheter än de faktiskt behöver. Evakuering kommer att leda till att barn med särskilda behov kommer att få problem med skolfrånvaro när deras rutiner bryts.

Eva Källegård

Hänvisar till Jan Bagges yttrande jämte bilagor, aktbilagorna 234-246.

Riad Lindholm

Han har gett in egna yttranden, aktbilagorna 122 och 128. Han vill även tillägga att han känner en del hyresgäster som bor i lägenheter, som hyresvärden tidigare har renoverat, där lister och annat material började gå sönder redan efter några månader. Denna typ av renovering med användning av billiga material leder till markant standardsänkning och miljöförstöring. Att hyresvärden vill stänga igen ena ingången till badrummet förstör både för rymden och luftgenomströmningen. Han tycker att det är orimligt att alla lägenheter ska tillgänglighetsanpassas. Han accepterar fönsterbyte och att köksbänken höjs upp, allt annat borde vara valfritt.

Ulla-Britt Isgren

Förordar en mer skonsam ombyggnad och relining istället för stambyte. Hon kommer inte att klara av ett års evakuering, två flyttar och därefter en höjd hyra.

Amaniel Woldemichael Asgodom

Han accepterar inte hyreshöjning och ett års evakuering. Vill inte heller ha lyxrenovering då lägenheten redan är i gott skick. Det är dåligt för miljön att slänga fungerande inredning och vitvaror.

Ordföranden redogör för **Elisabet Warrens** yttrande i aktbilaga 172.

Christel Hackman: Vad gäller hyreshöjningen är den redan framförhandlad tillsammans med Hyresgästföreningen. Om hyresnivån inte hade ansetts vara skälig hade de kunnat driva ärendet till hyresnämnden för beslut. Hyresvärden har dessutom

valt att höja hyran i etapper för att underlätta för hyresgästerna. Som tidigare nämnts är det är krav att tillgänglighetsanpassa samtliga lägenheter vid ombyggnation. När det gäller evakuering och omflyttning hänvisas till det som anförts i ärende 5744-20.

Jan Bagge: Den skäligen hyran är framförhandlad för att påvisa vilken hyra det kommer att bli om hyresvärden får genomföra sina planerade ombyggnadsåtgärder. Hyresgästföreningen anser inte att detta är en rimlig hyra, utan det är bara så bruksvärdesystemet fungerar. Enligt den forskning som Boverket har gjort gällande omflyttning står det klart att det blir större omflyttning desto högre hyreshöjningen blir. I området Ritorp var det enligt uppgift ca 70 procent som inte flyttade tillbaka.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 22 och 23 mars 2021 i ärendena 5744-20, 5738-20, 5740-20 och 5743-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 6 april 2021. Samtliga protokoll kommer att expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Senare under våren kommer sammanträde hållas i de fem resterande ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.00-12.30, förklaras avslutat.

Johanna Ståhlberg

Protokoll justerat 2021-04-06 /



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-06-17

Aktbilaga 370

Ärende nr 5742-20	Rotel 9
----------------------	---------

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Mattias Schierbeck

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 3, Björnstigen 24-40, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Motpart

1. KARIN Margareta Eugenia Akay, 19360126-0627
Björnstigen 38 Lgh 1403
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

2. FREDRIK Johan Bergholtz, 19720620-0110
Björnstigen 38 Lgh 1201
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud

3. ROLF Allan Bertil Enequist, 19451107-0510
Björnstigen 40 Lgh 1501
170 72 Solna
Närvarande personligen och genom ombud

4. SONJA Ingegärd Eriksson, 19360725-1042
Björnstigen 40 Lgh 1203

Dok.Id 424714

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

170 72 Solna
Närvarande genom ombud

5. Eptisama Francis, 19650623-2807
Björnstigen 38 Lgh 1203
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

6. ULLA Ruth Louise Lennerth, 19341104-0508
Björnstigen 40 Lgh 1403
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

7. MAJJA Marie Antoinette Nykvist, 19781027-8205
Björnstigen 36 Lgh 1501
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

8. SOKHNA Sona Sy, 19800112-0420
Björnstigen 38 Lgh 1301
170 72 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-8: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

9. JAN Georgsson Bagge, 19480811-0011
Björnstigen 36 Lgh 1503
170 72 Solna
Personligen närvarande

10. Lázaro Caballero Segui, 19770920-3652
Björnstigen 40 Lgh 1303
170 72 Solna
Personligen närvarande

11. Gertrud MARIANNE Dahlén, 19400302-8026
Björnstigen 40 Lgh 1301
170 72 Solna
Ej närvarande

12. Gundars JANIS Incitis, 19490401-1295
Björnstigen 38 Lgh 1503
170 72 Solna
Personligen närvarande

13. Agnes Njuki, 19830910-5289
Björnstigen 40 Lgh 1101
170 72 Solna
Ej närvarande

14. ARGHAVAN Ghazaleh Nosratnezami, 19900411-3909
Björnstigen 38 Lgh 1402
170 72 Solna
Personligen närvarande

15. KLARA Elisabeth Wahlström, 19780901-1682
Ej närvarande

16. Cyrus Xexex, 19570430-2230
Björnstigen 40 Lgh 1402
170 72 Solna
Ej närvarande

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

Ordföranden konstaterar att de motparter som inte är närvarande personligen eller genom ombud är delgivna kallelse och handlingarna i ärendet samt att de i kallelsen upplysts om att ärendet kan komma att avgöras även om de inte inställer sig.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 3 på Rådjursstigen Björnstigen 24-40 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts (aktbilaga 273 i ärende 5744-20, aktbilaga 254 i ärende 5738-20, aktbilaga 267 i ärende 5740-20, aktbilaga 281 i ärende 5743-20, aktbilaga 314 i ärende 5736-20 och aktbilaga 291 i ärende 5737-20).

I detta ärende anför hyresvärden sammanfattningsvis att det finns stammar och ledningar som uppnått sin tekniska livslängd och är i dåligt skick. Vattenskador har uppkommit på grund av uttjänta stammar och undermåliga tätskikt. Det är nu nödvändigt att göra stambyte och byta ut ledningarna. Relining är inte aktuellt då det förutsätter stammar i bättre skick. De aktuella stammarna kommer inte hålla för att göra en relining. Schakten i badrummet och köket kommer göras större. I nuläget ligger kall- och varmvattenledningar bredvid varandra och det går åt onödig energi för att få kallt och varmt vatten. Det finns riktlinjer om hur lång tid det ska ta för att få varm- och kallvatten som i nuläget inte uppfylls. Hyresvärden vill därför isolera ledningarna och ändra hur nära de ligger i förhållande till varandra. En komplettering med VVC-ledning kommer ske för att minimera risken för legionella. Ledningarna ryms inte i dagsläget i befintligt schakt och schakten måste därför göras större.

Stambytet och utvidgningen av schakten gör att tätskikten kommer behöva brytas. Om tätskikten bryts på ett ställe måste hela tätskiktet bytas ut. Relining gjordes i husen på 90-talet, men det gjordes inte något stambyte då. Den åtgärden räcker inte längre. Då byttes inte heller golvbrunnarna ut generellt, vilket nu orsakat vattenskador. Vid samma tillfälle gjordes tätskikt om till tjärstrukna tätskikt vilka inte uppfyller dagens standard. Det behöver kaklas bakom den separata toaletten och handfatet.

Köksinredningen måste nedmonteras av flera skäl. Hyresvärden måste kunna nå stammarna bakom och under köksskåpen. Skåpen måste även tas ner för att hyresvärden ska kunna komma åt schakten. Bänkskåpen ska höjas till 90 cm för att uppnå dagens krav. I enlighet med krav på säkert vatten kommer vattentäta skikt läggas in i köket för att upptäcka vattenskador. Ventilationsskåp kommer sättas in bakom köksskåpen. Eftersom det kommer installeras kyl och frys i fullhöjd och överskåpet kommer att behöva bytas ut. De lägenheter som är på fyra rum och kök eller större kommer få separat kyl och frys som är högre och bredare, och därför behöver skåpen runt om ändras. Diskbänksskåpet saknar bakstycke och stommarna har en ram av trä, men består i övrigt av masonit. Skåpen klarar därför inte en demontering och remontering utan att skadas. Det vore inte kostnadseffektivt att göra på det sättet.

Hyresvärden har gjort en utredning som visar att det mest kostnadseffektiva är att byta ut inredningen. Köksinredningen kan inte lämnas kvar i lägenheterna under tiden som renoveringen sker, utan den måste fraktas bort. Eftersom vissa delar av köksinredningen måste bytas ut kan inte heller de övriga delarna behållas då det skulle leda till att inredningen inte blir enhetlig. Det kommer sättas upp skåp och spiskåpa ovanför spisen. De nuvarande skåpen är 60 år gamla. Hyresvärden har gjort en lägenhetsinventering och har kunnat konstatera att köken är i dåligt skick. Anton Björklund, som hyresgästerna åberopat som vittne, har endast inventerat en enskild lägenhet som inte visar hur det ser ut generellt inom hyresvärdens bestånd. Kallskafferiet måste tas bort eftersom det gör att det nya ventilationssystemet inte blir effektivt.

De planerade ändringarna är så stora att de är att anse som nyproduktion. Hyresvärden har därför en skyldighet att tillgänglighetsanpassa köken och badrummen. Detta följer av boverkets regler. Det har i samtliga ärenden varit stort fokus på planlösningen och köksinredningen. Det är inte alla lägenheter som kommer få en ändrad planlösning. Planlösningsändringarna avser främst lägenheter som är tre rum och kök eller större. I de mindre lägenheterna kommer städskåpet tas bort från köket, arbetsbänken kommer sänkas något och det kommer bli plats för diskmaskin. De lägenheter som har en separat toalett kommer förlora den.

Det finns rörledningar som går under golven. Den massa som funnits vid rörledningarna har sjunkit undan. Det är inte möjligt att blåsa ur och försluta rören. Det gäller oavsett om varmluft används vid urblåsningen eller inte. Hyresvärden kommer lägga in isoleringsmaterial vid inläggningen av parkettgolvet. Det har tidigare varit klagomål på ljudstörningar i husen, och den bästa lösningen är, enligt hyresvärden, parkettgolv med isolering. Hyresvärden kommer lägga klinker i hallen. Ingen av dessa föreslagna åtgärder är lyxåtgärder, utan utgör sådan standard som hyresgäster i allmänhet förväntar sig.

Radiatorn i badrummet kommer ersättas av en handdukstork. På vintern kommer uppvärmningen av handdukstorken ske genom radiatorsystemet. Det är endast om hyresgästerna vill ha den igång under övriga delar av året som den kommer belasta elsystemet. En del av klädkammaren kommer tas i anspråk för att göra en toalett. Det är endast i vissa lägenheter som hela klädkammaren behöver tas i anspråk.

Hyresnämnden ska inte beakta hyran i prövningen i detta ärende. Det kan dock konstateras att hyran är framförhandlad med Hyresgästföreningen. Det kommer ske en infasning av de nya hyrorna under tre år. Hyresvärden menar att åtgärderna är vad hyresgäster förväntar sig i allmänhet. I den prövningen omfattas även framtida hyresgäster. Det är samma åtgärder som utförts i andra områden, där både hyresnämnd och hovrätt bedömt att åtgärderna är sådana som hyresgäster i allmänhet förväntar sig och att hyresvärdens intresse väjde över hyresgästernas intresse av att åtgärderna inte utfördes. Gällande evakuering har hyresgästerna erbjudits flera alternativ innebärande antingen temporär avflyttning eller permanent avflyttning till annan lägenhet inom hyresvärdens bestånd eller genom bostadsförmedlingen. Hyresvärden kommer försöka vara tillmötesgående gentemot hyresgästerna i dessa delar.

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkande och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts. Hyresgästerna gör gällande att hyresvärden saknar beaktansvärda skäl att genomföra åtgärderna och att det därför är oskäligt mot dem att de genomförs. Om lägenheten är i gott skick kan hyresgästernas intressen väga lika tungt som hyresvärdens. Ett stambyte kan ske utan att göra en total ombyggnation av lägenheterna. Genom ett vittne har det visats att köksskåpen kan återmonteras och inte behöver bytas ut. Ett annat vittne har visat att relining är en bra metod. Den föreslagna renoveringen kommer leda till nybyggnadsstandard, lägenheterna kommer tappa sin tidstypiska stil och hyran kommer bli så hög att flertalet hyresgäster inte kommer ha råd att bo kvar.

Enligt förarbetena till bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är det allmänna hyresgästinflytandet något som kan väga över

hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärderna. De nyss nämnda bestämmelserna är även tänkta som ett skydd för hyresgästerna eftersom boendet är en central del av människors privatliv. Om hyresgästerna inte kan påverka sin boendemiljö är det en tydlig svaghet i besittningsskyddet eftersom hyresgästerna då riskerar att behöva flytta. De föreslagna åtgärderna kommer få till följd att hyran höjs med 55 % vilket är en oskälig höjning. Många hyresgäster kommer inte kunna bo kvar och hyresgästerna har inte haft det inflytande i processen de är berättigade till. Att behålla äldre, men fullgod, inredning är ett beaktansvärt hyresgästintresse som bör få genomslag i bedömningen. Att behålla vitvaror hela deras livslängd är fördelaktigt ur miljöhänseende. Det enda skälet att utföra vissa av de föreslagna åtgärderna är att kunna ta ut högre hyra. Det är 78 % av hyresgästerna som inte godkänner åtgärderna, vilket är en betydande majoritet och därför en indikation på att åtgärderna strider mot det allmänna hyresgästintresset. Hyresvärden saknar därmed skäl att utföra åtgärderna.

Det bestrids att hyresgästerna haft inflytande i processen. Hyresgästerna har försökt påverka, och har fått delta i ”öppna hus” anordnat av hyresvärden, men har endast kunnat påverka mindre kosmetiska förändringar. Det kallskafteri som många hyresgäster uppskattar ska tas bort och ersättas med ett skafferiskåp utan egen ventil, vilket är sämre. Planlösningsförändringarna kommer innebära försämringar i lägenheterna med mindre ljusinsläpp. Arbetsbänken under köksfönstret kommer flyttas, vilket leder till en mindre arbetsyta. Hyresvärden planerar att använda ett stötkänsligt material som kommer behöva bytas ut oftare än den nuvarande inredningen. Det är inte en fastighetsekonomisk förvaltning.

Väggen som skiljer den separata toaletten från vardagsrummet är eftertraktad att behålla, men är planerad att tas bort. Väggen innebär att två personer kan nyttja badrummet samtidigt. Elementet kommer bytas mot en handdukstork. En extra toalett kommer ersätta klädkammaren och lägenheterna kommer på grund av det bli svärmöblerade. Att ha klinker i hallen är en lyxåtgärd som inte är efterfrågad. Hyresgästerna menar att rören som går under golven kan vara kvar om de blåses ur och försluts. Parkettgolv är inget som efterfrågas. Om golven är intakta kan hyresgästerna

bo kvar i lägenheterna under renoveringen och därmed slippa evakuera lägenheterna. Hyresvärden har under lång tid underlåtit att underhålla lägenheterna och har avvaktat att utföra åtgärder. Istället sker alla åtgärder nu på en gång och hyran höjs.

Vad gäller det enskilda hyresgästintresset anförs följande.

Karin Akay

Det behövs inte någon genomgripande ombyggnad. Hon medger att det behövs en uppgradering av stammarna och elen, men hon önskar nivåer för att vissa hyresgäster skulle kunna bo kvar med något lägre boendestandard. Hon är rädd för att hon inte ska kunna bo kvar i sin lägenhet.

Fredrik Bergholtz

En sammanslagning av toalett och badrum är en försämring. Han vill behålla väggen. Åtgärderna kommer leda till mindre arbetsyta i köket och diskmaskinens placering gör att den blockerar dörren. Vitvarorna är i nyskick och behöver inte bytas ut på många år. Han har inte något behov av en större kyl och frys. Han har redan en spisfläkt som inte behöver bytas. Parkettgolv är en lyxåtgärd och innebär även en hårdare yta som saker kan gå sönder på. Mjuka mattor absorberar ljud på ett bättre sätt.

Rolf Enequist

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 351.

Ulla Lennerth

Hon hänvisar till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 280.

Majja Nykvist

Hon orkar inte med en evakuering.

Sokhna Sy

Hon hänvisar till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 280.

Monicka Sparrman uppger att hon återkommer gällande Sonja Erikssons och Eptisama Francis yttranden.

Jan Bagge yttrar sig både beträffande åtgärderna i allmänhet och vad avser hans lägenhet i enlighet med vad som framgår av aktbil 366-368.

Janis Incitis yttrar sig och redogör för sin kompetens och erfarenhet av de frågor som är aktuella i ärendet och vad han anser om dessa i enlighet med vad han tidigare anfört i skrift. Sammanfattningsvis framhåller han särskilt följande. Han har bott i Bergshamra under ca 40 år på 5 olika adresser. Han känner väl till bostadsbeståndet i Bergshamra. Han stödjer Bergshamragruppens arbete. I det här fallet är det fråga om lyxrenovering eftersom stora delar av den befintliga inredningen uppfyller rimliga krav på funktion. Hyresvärden har en avsevärd förklaringsbörda som inte uppfylls av det material hyresvärden tillfört ärendena. En mycket väl fungerande planlösning av en känd arkitekt som hyresgästerna är nöjda med ska bytas ut mot en betydligt sämre planlösning. Den befintliga köksinredningen kan hålla i ytterligare 60 år och skulle komma att överleva den budgetinredning som hyresvärden vill inreda köken med. De mätningar hyresvärden gjort och de mått som anges i flera ritningar stämmer inte och toalettens placering uppfyller inte Boverkets krav. Han anser att det måste göras kontrollmätningar av en oberoende part i lägenheterna. En vattenskada som hyresvärden pekat på berodde inte på brister i stammar eller tätskikt.

Fredrik Bergholtz: Det finns en del åtgärder som han skulle vara villig att betala för genom hyreshöjningar, men inte de åtgärder som hyresvärden föreslår. Han skickade tidigt in sina synpunkter till hyresvärden, men han har inte ens fått en bekräftelse på att det lästs. Han anser att det måste gå att göra ett stambyte utan en evakuering.

Rolf Enequist: Hyresvärden har kommit med felaktiga påståenden om att tätskikten är undermåliga. Han har beskrivit i en inläga vad som hände vid renoveringen. Han har varit chef för branschorganisationen Golvbranschen. Hyresvärden påstår att regler inte

följts när de nuvarande tätskikten gjordes, men han anser att det har gått rätt till. Det var fem personer som besiktade hans lägenhet, men de missade mycket under besiktningen. Det är kaklat på väggarna hos honom och det är förberett för diskmaskin. Han har även haft tvättmaskin i lägenheten sedan 50 år tillbaka. Kranen tar inte mer än 15 sekunder för att få varmvatten.

Arghavan Nosratnezami: Hon håller med övriga hyresgäster och motsätter sig de oskäligen hyreshöjningarna.

Lázaro Caballero Segui: Han har samma uppfattning som övriga hyresgäster.

Christel Hackman: När det gäller vattenskadan framgår det att det var stopp i liggande stam. Tätskiktet hade inte hållit tätt vilket medfört vattenskada. Bänkhöjden har man mätt mellan bänk och väggskåp. Höjden varierar i beståndet och därför måste man nu byta. I övrigt hänvisar hon till ingivna handlingar gällande detta. Klara Wahlström pratar i ingivet yttrande om Ritorp, vilket de bemött skriftligen. Hyresvärden följer de krav som är fastställda gällande astma och allergier. Marianne Dahlén har anfört oro över att badrumsfönstret kommer minskas, vilket det inte kommer göra. Fönstret kommer bytas ut, men det kommer fortfarande vara samma storlek.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 16 och 17 juni 2021 i ärendena 5736-20, 5737-20 och 5742-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 23 juni 2021. Samtliga protokoll kommer expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen

personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.

3. Senare i höst kommer sammanträde hållas i de resterande två ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.
5. De vittnesförhör som åberopats med Tord af Klintberg och Folke Björk kommer hållas vid det sista sammanträdet i höst. Hyresnämnden tillåter att kompletterande frågor ställs till Tord af Klintberg. Förhørs- och bevisemat avseende Folke Björk måste förtydligas så att det går att läsa ut vilken ny information det förhöret skulle tillföra ärendena. När så skett kommer hyresnämnden ta ställning till om det ska tillåtas eller inte. För det fall någon part önskar ta del av de ljudinspelningar som tagits upp vid tidigare vittnesförhör kan dessa begäras ut.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.15 till 10.45, förklaras avslutat.

Mattias Schierbeck

Protokollet justerat 2021-06-22 /



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-03-23

Aktbilaga 281

Ärende nr	Rotel 9
5743-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Johanna Ståhlberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 5, Rådjursstigen 1-7, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Biträdd av Emma Wåxnäs, Polaris Advokatbyrå HB.

Motpart

1. Shamal Abdollah Agha, 19781112-3376
Rådjursstigen 1 Lgh 1101
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

2. Mohammad Alizadeh Ghannad, 19510220-2578
Rådjursstigen 1 Lgh 1301
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

3. Ninabel Briceno Mancilla, 19801105-9287
Rådjursstigen 1 Lgh 1102
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 415880

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

4. MARIANNE Margareta Celsner, 19651107-0085
Rådjursstigen 5 Lgh 1201
170 76 Solna
Närvarande personligen, per telefon, och genom ombud
5. JAN David Frykholm, 19510913-1499
Rådjursstigen 1 Lgh 1302
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
6. INGRID Kristina Ledin, 19531027-0268
Rådjursstigen 5 Lgh 1301
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
7. SIVAN Marianne Ljungstedt, 19630528-1062
Rådjursstigen 1 Lgh 1401
170 76 Solna
Närvarande personligen och genom ombud
8. Sven Johan GUNNAR Ljuslin, 19440319-8015
Rådjursstigen 3 Lgh 1403
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
9. Bengt-Olof Löfqvist, 19380404-0818
Rådjursstigen 3 Lgh 1503
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
10. Jenny CECILIA Angelica Lövdahl, 19700408-0367
Rådjursstigen 3 Lgh 1402
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
11. Britta Mogensen Larsén, 19370721-1201
Rådjursstigen 3 Lgh 1502
170 76 Solna
Närvarande genom ombud
12. Erdina Mulahmetovic, 19611006-8225
Rådjursstigen 1 Lgh 1201
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

13. ANNA Sophia Ålund, 19730125-6926
Rådjursstigen 3 Lgh 1201
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-13: Jur.kand. Monicka Sparrman
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av Jan Bagge

14. Serjik Zargarian, 19650404-2810
Rådjursstigen 3 Lgh 1301
170 76 Solna
Närvarande personligen, per telefon

15. Komi RICHARD Ephraim Adjimah, 19451223-2358
Rådjursstigen 5 Lgh 1101
170 76 Solna
Ej närvarande

16. LARS Göran Yngve Bergström, 19550304-1096
Hagalundsgatan 5 Lgh 1702
169 65 Solna
Ej närvarande

17. WEINI Habtezion Desta, 19660830-9669
Rådjursstigen 5 Lgh 1103
170 76 Solna
Ej närvarande

18. Elena Frantsouzova, 19620508-8609
Rådjursstigen 1 Lgh 1202
170 76 Solna
Ej närvarande

19. Adel Hardani, 19650709-0816
Rådjursstigen 1 Lgh 1203
170 76 Solna
Ej närvarande

20. Jahan-Shah Kohmareh, 19610209-2290
Rådjursstigen 1
170 76 Solna
Ej närvarande

21. KERIM Mahfoud Ladhari, 19830306-6958

Rådjursstigen 1 Lgh 1402

170 76 Solna

Ej närvarande

22. KATARINA Sofia Lindström, 19850910-0387

Rådjursstigen 1 Lgh 1103

170 76 Solna

Ej närvarande

23. KERSTIN Margareta Söderberg, 19490214-0088

Rådjursstigen 5 Lgh 1101

170 76 Solna

Ej närvarande

24. ROBERT Musa Williamsson, 19701230-8677

Rådjursstigen 3 Lgh 1501

170 76 Solna

Ej närvarande

25. Ulla GUNILLA Lisbeth Wissinger, 19480218-4467

Rådjursstigen 1 Lgh 1303

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

Ombud: Börje Åkerlund

Rådjursstigen 1

170 76 Solna

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

Börje Åkerlund ger in fullmakt, aktbilaga 282.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har inkommit till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande de av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 5 på Rådjursstigen 1-7 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman uppger att hyresvärdens yrkande, inställning och grunder kvarstår i enlighet med ansökan och vad som tidigare angetts (aktbilaga 273 i ärende 5744-20, aktbilaga 254 i ärende 5738-20 och aktbilaga 267 i ärende 5740-20).

Monicka Sparrman uppger att hyresgästernas inställning, yrkande och grunder kvarstår i enlighet med vad som tidigare angetts.

Christel Hackman: I detta ärende har många av de föreslagna åtgärderna anförts vara onödiga eftersom hyresvärden redan har utfört renoveringsarbeten i fastigheterna. Bland annat har anförts att hissinredningen och korgdörrar redan bytts ut. Genom hyresvärdens föreslagna ombyggnadsåtgärder ska nu själva hissmaskineriet och hisskorgen bytas då hyresvärden anser detta vara lämpligt i samband med att hyresgästerna evakueras. Vidare har det anförts att stambyte och badrumsrenovering skedde under 90-talet. Hyresvärden menar att detta är felaktigt då det endast skedde en relining och inget utbyte av rören. Eftersom rören är i så pass dåligt skick fungerar det inte längre med relining varför rören nu måste bytas. När ändå rören ska bytas vill man även passa på att byta ut samtliga ledningar, tät- och ytskikt. Det framgår av de vattenskador som uppkommit, på bland annat Björnstigen 24, att de befintliga rören är uttjänta och att reling således inte längre är ett alternativ.

Vad gäller kök och badrum är det mest kostnadseffektivt att byta samtliga ledningar i samband med att stambyte sker. De befintliga schakten i såväl golv som väggar är för små för att rymma den modell som hyresvärden har valt. Tanken är att man ska lägga in isolering samt utöka avståndet mellan varm- och kallvattenledningar, som en energibesparande åtgärd. Idag är utrymmet ca 150 gånger 400 millimeter och behovet för den nya lösningen är 200 gånger 800 millimeter. Därmed måste hyresvärden bryta upp golven och ta ner vissa väggar för att kunna justera schakten.

Christel Hackman delar ut kopia av aktbilaga 274 (i ärende 5744-20) till de hyresgäster som är närvarande.

Christel Hackman fortsätter: I samtliga ärenden har det varit ett stort fokus på att hyresgästerna vill behålla den befintliga köksinredningen. Inredningen består dock inte av det massiva trä som hyresgästerna gör gällande varför en demontering inte är möjlig. Skåpluckorna har förvisso en ram av trä men resten är av masonit. En stor del av lådor och skåp har börjat båga och det stora diskbänkskåpet saknar även bakstycke. Enligt hyresvärdens utredning är det inte kostnadseffektivt att demontera inredningen, frakta bort den för förvaring och sedan återmontera den. Hyresvärderna vill även vattenskadesäkra köken genom att ta bort samtliga skåp för att lägga in en särskild matta under själva skåpen. Ur ett försäkringsperspektiv är detta den modell som förespråkas. I tidigare ärenden där hyresvärderna genomfört liknande åtgärder har såväl hyresnämnden som Svea hovrätt ansett det som en naturlig och lämplig åtgärd.

Vad gäller evakuering har hyresvärderna erbjudit hyresgästerna flera alternativ. Bland annat finns möjligheten att flytta permanent till ett annat område för att undkomma evakuering och flera flyttar. Det har även erbjudits förtur till det äldreboende som byggs i området. Anledningen till att hyresgäster inte har fått något exakt svar var de ska evakueras är för att projektet inte kan starta förrän hyresvärderna fått tillstånd att utföra de önskade åtgärderna.

Vad gäller hyreshöjningen är den förhandlad med Hyresgästföreningen som ansett det vara en skälig hyresnivå. Hyresvärderna har även valt att hyran ska höjas i olika etapper som innebär ett skydd för hyresgästerna. Slutligen vill hyresvärderna nämna att ombyggnadsåtgärderna inte strider mot det allmänna hyresgästintresset då hyresvärderna i tidigare ärenden fått i princip samma åtgärder prövade av såväl hyresnämnden som Svea hovrätt. Åtgärderna är sådana som hyresgäster idag generellt förväntar sig.

Monicka Sparrman: Den befintliga inredningen i lägenheterna är i gott skick och ett stambyte skulle kunna genomföras mer varsamt. Ombyggnationen kommer leda till en nybyggd standard som leder till att flera hyresgäster inte kommer kunna bo kvar. Hyran kommer att höjas med 55 procent vilket är väldigt högt för den enskilda hyresgästen. Enligt förarbetena till bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är det allmänna hyresgästinflytandet något som kan

väga över hyresvärdens intresse av att genomföra åtgärderna. De nyss nämnda bestämmelserna är även tänkta som ett skydd för hyresgästerna eftersom boendet är en central del av människors privatliv. Om hyresgästerna inte kan påverka sin boendemiljö är det en tydlig svaghet i besittningsskyddet eftersom hyresgästerna då riskerar att behöva flytta.

I detta ärende har hyresgästerna inte haft någon som helst möjlighet att påverka. Hyresvärden menar dock att möjligheten till inflytande har funnits genom ”öppet hus”. De förslag som hyresgäster lämnade vid dessa tillfällen har endast lett till små kosmetiska ändringar och således ingenting som påverkar hyresnivån. Många utav lägenheterna har idag en god standard vilket man inte tycker att hyresvärden har hörsammat. Hyresgästerna anser generellt att hyresvärdens föreslagna åtgärder kommer leda till en standardsänkning.

Vad gäller hyresvärdens förslag om klinker- och parkettgolv anser hyresgästerna att det är en lyxåtgärd som inte efterfrågas. Många anser att det borde vara ett valfritt tillval. Det råder även tvist om golven och varmvattenrören. Hyresgästen menar att det är tillräckligt att blåsa ut och relina de befintliga rören så att golven kan ligga kvar. Vad gäller köksinredningen är det möjligt att den demonteras och sedan förvaras i andra rum i lägenheten under den tid som renoveringen pågår. Hyresvärdens förslag är inte kostnadseffektivt.

Det är 78 procent av hyresgästerna som inte har godkänt hyresvärdens förslag om ombyggnadsåtgärder. Hyresgästerna menar att detta är en stark indikation på att ombyggnationen strider mot det allmänna hyresgästintresset. Lägenheterna har ett eftersatt underhåll eftersom hyresvärden medvetet har underlåtit att utföra underhållsåtgärder de senaste åtta åren i väntan på denna renovering. Hyresgästerna känner sig lurade eftersom de genom hyresbetalningen har betalat för ett underhåll som inte existerat.

Jan Bagge: Hyresgästerna upplever att hyresvärden uppträder som vilket annat riskkapitalbolag som helst eftersom de försöker tjäna så mycket pengar som möjligt.

Hyresvärden har inte tagit någon som helst mänsklig hänsyn och inte heller gjort några samhälleliga överväganden. Denna situation har varit och är fortfarande enormt påfrestande för samtliga hyresgäster. Enligt forskning har det framkommit att människors hälsa påverkas negativt vid denna typ av ombyggnad, framförallt bland de äldre. Utifrån ”Göteborgs-beslutet” har det tydliggjorts att man kan ta en betydligt bredare hänsyn till hyresgästernas sociala rättigheter, än vad som gjorts i tidigare praxis. Fastighetsägare har normalt sett ekonomiska resurser och advokater som företräder dem medan hyresgästerna har mycket begränsade möjligheter att nå framgång. Trots att reglerna ska ge upphov till ett större utrymme för hyresgästerna att påverka så har hyresgästernas intresse inte beaktats, vilket man nu önskar att hyresnämnden ska göra.

Hyresvärdens inställning bygger på en sorts ”domino-effekt” som startar med att fastigheterna behöver nya rör som i sin tur leder till att golven måste bytas och då måste hyresgästerna evakueras osv. När denna mängd åtgärder ska genomföras kallas det för ombyggnation vilket innebär att hyresvärden måste tillgänglighetsanpassa lägenheterna, vilket blir väldigt dyrt för hyresgästerna i slutändan. Det finns ett flertal exempel på att det är möjligt att genomföra en mer stegvis renovering och att hyresgästerna på så vis kan bo kvar medan stammarna byts. Golven, köken, och våtutrymmena är i gott skick och för det fall det är något som är mindre bra kan det åtgärdas med hjälp av relining. Hyresgästerna önskar att hyresvärden hade slutit ett avtal om samråd och att hyresgästerna därigenom hade kunnat få ett större inflytande över vilka åtgärder som ska utföras. Det ska även påpekas att den förhandlingsöverenskommelse som slutits angående hyrorna förutsätter att hyresvärden får tillstånd till samtliga åtgärder.

Monicka Sparrman: Vad gäller det enskilda hyresgästintresset anføres följande.

Marianne Celsner

Hon hänvisar till sitt eget yttrande, aktbilaga 283, och ansluter sig till Jan Bagges yttrande jämte bilagor, aktbilagorna 243-254.

Jan Frykholm

Den här stora renoveringen medför höga hyreshöjningar som ej önskas. Han vill endast ha stambytt och nya elledningar. Han vill inte att köksdörren tas bort och han vill inte heller flytta garderober från hall till sovrum.

Ingrid Ledin

Har gett in eget yttrande, aktilaga 135.

Sivan Ljungstedt

Bott hos Signalisten i nästan 50 år och tycker att lägenheten är fin som den är. Det räcker med en standardrenovering och höjning av diskbänken, vilket i sig bestrids för hennes del då nuvarande höjd passar hennes längd. Det behövs ny ventilation och nya stammar, men hon vill inte flytta två gånger och sedan betala en högre hyra.

Gunnar Ljuslin

Han har en pension som är lägre än den nya hyran. Han anser att hyresvärden tvingar på hyresgästerna en livsstil som de inte har. Kök och badrum är i gott skick och han vill inte ha parkett i hallen. Han förstår att renovering behövs men han önskar att de själva skulle få välja vilken renovering som passar.

Bengt Olof Löfqvist

Förordar en varsam ombyggnad. Han vill behålla sitt fina kök med köksskåp av trä, skafferier med luftintag och glasdörr till hallen. Han vill ha golvmattor i vinyl i kök, sovrum och hall samt parkett i vardagsrum. Han vill behålla klädkammare och har inte något behov av en extra toalett. Det kommer bli besvärligt för honom att evakueras, flytta två gånger och därefter betala en högre hyra.

Cecilia Lövdahl

Stambyte, ny el, ombyggnad av badrum med modernt tätskikt, källare, hissar och isolering av fasad är mycket bra. Köksinredningen är av bra kvalité och går att bevara. Standardhöjandeåtgärder som parkettgolv, klinker och tapetsering borde vara hyresgäststyrda tillval. Det är inte nödvändigt att riva hela köket eftersom stammarna

kan nås från badrummet. Tillgänglighetsanpassningen gör att garderob och förvaring från hallen försvinner, vilket innebär att det blir svårt att möblera och mindre förvaring.

Britta Mogensen Larsén

Hon fick nya golv i lägenheten för ca 15 år sedan och de är fortfarande i mycket gott skick. Hon vill inte ha klinkergolv i hallen. Väggarna är i gott skick varför det inte behövs någon tapetsering eller målning. Köket är i gott skick med en ny spis. Hon önskar en ny spiskåpa samt duschkabin istället för badkar. Hon önskar en varsam ombyggnad med miljöhänsyn. På grund av hög ålder orkar hon inte med evakuering och två flyttar. Kommer inte att ha råd att betala den nya hyran.

Anna Ålund

Har inkommit med ett eget yttrande, aktbilaga 137.

Börje Åkerlund redogör för Gunilla Wissingers yttrande i aktbilaga 283.

Serjik Zargarian: Han håller med om det som tidigare sagts och vill tillägga att han tycker att det är märkligt att hyresvärden måste riva ut allting när de renoverande på 90-talet. Om man utgår från att de följt byggreglerna tidigare undrar man vad som kommer hända 20 år efter denna renovering.

På frågor om bilagan ”typschakt 2” (aktbilaga 274 i ärende 5744-20) svarar **Christel Hackman:** Ritningen, som getts in, visar att det behövs mer utrymme samt vilka specifika mått som behövs. De nuvarande schakten är 150 gånger 400 millimeter och eftersom det finns nya krav på att isolera ledningarna krävs ett större avstånd mellan varm- och kallvattenledningarna. Dessutom måste man lägga in en VVC-ledning, med plats för isolering, som bland annat ska minska risken för legionella. För att detta ska få plats måste man utvidga de befintliga schakten genom att ta plats från badrums- och köksväggar. Det framgår av tidigare ingivna ritningar var schakten ligger någonstans, och den nya ritningen visar hur det kommer att se ut samt vilka mått som behövs, dvs. 200 gånger 800 millimeter.

Det antecknas att ljudinspelningar av samtliga förhör kommer att skickas till Marianne Celsner, Sivan Ljungstedt och Börje Åkerlund (för Gunilla Wissinger). På begäran skickas ljudinspelningarna även till Christel Hackman och Monicka Sparrman.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 22 och 23 mars 2021 i ärendena 5744-20, 5738-20, 5740-20 och 5743-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 6 april 2021. Samtliga protokoll kommer att expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Senare under våren kommer sammanträde hållas i de fem resterande ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.00-12.30, förklaras avslutat.

Johanna Ståhlberg

Protokoll justerat 2021-04-06 /



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2021-03-22

Aktbilaga 273

Ärende nr	Rotel 9
5744-20	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Johan Rosén, ordförande
Klas Heldesten och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Johanna Ståhlberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Torsken 5, Rådjursstigen 1-7, Solna

Sökande

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna, 815200-1148
Box 1104
171 22 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Box 7077
103 87 Stockholm

Biträdd av Emma Wåxnäs, Polaris Advokatbyrå HB.

Motpart

1. PER GUNNAR Rudolf Arnesen, 19601029-3055
Rådjursstigen 5 Lgh 1502
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

2. KARIN Ulrika Berggren, 19600608-8501
Rådjursstigen 5 Lgh 1302
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

3. URBAN Oscar Fredrik Bergsten, 19691108-1930
Rådjursstigen 13 Lgh 1202
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

Dok.Id 415718

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

4. MARITA Ann-Christin Bonisell, 19510511-8607

Rådjursstigen 7 Lgh 1301

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

5. EVA Maria Bäckström, 19520514-8504

Rådjursstigen 5 Lgh 1401

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

6. RUT Margareta Vanke, 19410611-7700

Rådjursstigen 5 Lgh 1303

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

7. Marja-Lea Wirén, 19411229-9369

Rådjursstigen 13 Lgh 1001

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

8. Ulla ELISABETH Grape, 19551124-8964

Rådjursstigen 7 Lgh 1303

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

9. Mirza Muhic, 19840626-3015

Rådjursstigen 5 Lgh 1402

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

10. ANN Margaret Pettersson, 19490712-1067

Rådjursstigen 7 Lgh 1402

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

11. JAKOB Gustaf Alexander Jörlås, 19800819-0392

Rådjursstigen 11 Lgh 1101

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

12. BARBRO Maria Stenvall, 19491211-9049

Rådjursstigen 7 Lgh 1203

170 76 Solna

Närvarande genom ombud

Ombud för 1-12: Jur.kand. Monicka Sparrman
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

13. Victor Erik EMIL Dahlström, 19891022-0113
Rådjursstigen 11 Lgh 1203
170 76 Solna
Närvarande personligen

14. Christer Erlandsson, 19440605-4835
Rådjursstigen 7
170 76 Solna
Ej närvarande

15. Anna Cecilia KRISTIN Eskilsson, 19891110-4803
Rådjursstigen 11 Lgh 1001
170 76 Solna
Ej närvarande

16. Natalia Filatenkova Nilsson, 19460325-3446
Rådjursstigen 7 Lgh 1102
170 76 Solna
Ej närvarande

17. Esa ISANDER Freiman, 19820711-0423
Rådjursstigen 5 Lgh 1401
170 76 Solna
Närvarande genom ombud

Ombud: Jan Bagge
Björnstigen 36
179 72 Solna

18. ANITA Marie Hammar, 19590624-1046
Rådjursstigen 11 Lgh 1102
170 76 Solna
Ej närvarande

19. JOEL Sebastian Jakobsson, 19840215-8557
Rådjursstigen 13 Lgh 1201
170 76 Solna
Ej närvarande

20. Johan BERTIL Jansson, 19280607-1433
Rådjursstigen 7 Lgh 1502
170 76 Solna
Ej närvarande

21. GHIDEY Embaye Kassa, 19720512-1564
Rådjursstigen 13 Lgh 1003
170 76 Solna
Ej närvarande

22. Ana Petrovic, 19550524-2247
Rådjursstigen 7 Lgh 1103
170 76 Solna
Närvarande personligen, per telefon

23. Rasol Rigi, 19630317-2594
Rådjursstigen 7 Lgh 1201
170 76 Solna
Ej närvarande

24. DOMINIQUE Paola Sarmiento, 19831227-0203
Rådjursstigen 11 Lgh 1002
170 76 Solna
Ej närvarande

25. NATALIE Maria Sarmiento, 19780812-0500
Beteshagen 9
136 73 Vendelsö
Ej närvarande

26. Karin BIRGITTA Linnea Smedstad, 19290512-0867
Rådjursstigen 7 Lgh 1401
170 76 Solna
Ej närvarande

27. Johan Vanke, 19710731-0091
Rådjursstigen 5 Lgh 1503
170 76 Solna
Ej närvarande

Saken

Godkännande av förbättringsarbeten

ÖVRIGA (närvarande vid eget förhör)

Vittnen

1. Lennart Thuleberg
2. Susanne Meyer – närvarande per telefon
3. Anton Björklund
4. Tord af Klintberg – närvarande per telefon

Christel Hackman ger in ritning av typschart, aktbilaga 274.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om godkännande av förbättringsarbeten beträffande den av hyresvärden ägda fastigheten Torsken 5 på Rådjurssstigen 1-7 i Solna. Motparterna hyr lägenheter i de berörda fastigheterna.

Christel Hackman: Hyresvärdens yrkande kvarstår, i enlighet med ansökan, att hyresnämnden ger tillstånd att utföra de begärda ombyggnadsåtgärder i enlighet med vad som framgår av bilaga 1 och bilaga 2 (aktbilaga 3-4) med tillhörande ritningar till ”Godkännande av ombyggnads- och ändringsarbeten”. Tillstånd ska lämnas då Signalisten har ett beaktansvärt intresse av att arbetena genomförs samt att dessa inte är oskäligen mot hyresgästerna. 12 kap. 18 d och e §§ jordabalken åberopas.

Monicka Sparrman: Hyresgästerna bestrider hyresvärdens yrkande och yrkar att hyresnämnden lämnar ansökan utan bifall. Grunden för bestridandet är att hyresvärden saknar beaktansvärda skäl att genomföra åtgärderna varför det är oskäligt mot hyresgästerna att de genomförs.

Christel Hackman: De aktuella fastigheterna byggdes under åren 1960-1961 och omfattar totalt 304 lägenheter och 307 hyresgäster. Två lägenheter skapades år 2015 och berörs således inte av ombyggnadsåtgärderna. Av de kvarvarande 302 lägenheterna är 60 uthyrda med korttidskontrakt, varför det är 242 lägenheter och 245 hyresgäster som berörs av de planerade åtgärderna. Av dessa är det 55 personer som har godkänt ombyggnadsåtgärderna, 153 personer har motsatt sig och 37 personer som ännu inte svarat. När det gäller de gemensamma utrymmena omfattas samma 242 lägenheter. Det är några hyresgäster som har godkänt åtgärderna för de gemensamma utrymmena trots att de motsatt sig åtgärderna gällande lägenheterna. Avseende de gemensamma utrymmena är det totalt 72 personer som har godkänt, 135 som har motsatt sig och 38 personer som ännu inte svarat. Med anledning av att det är mer än hälften av hyresgästerna som motsatt sig åtgärderna i de gemensamma utrymmena begärs tillstånd även för dessa åtgärder.

Som angetts i ansökan har ingen genomgripande upprustning av fastigheten skett sedan den byggdes, varför det föreligger ett omfattande behov av renovering.

Hyresgäster har gjort gällande att hyresvärden redan utfört renoveringsarbeten gällande vissa delar av fastigheten. Bland annat har det gjorts ett fönsterbyte och omläggning av tak. Det stämmer även att det gjorts några enstaka lagningar av fasaden och att hissarna fick ny inredning och nya korgdörrar under 2006, däremot har inte själva hisskorgen eller maskineriet bytts ut och det är bland annat detta som ska bytas ut nu. Hyresvärden menar att det är en fördel för hyresgästerna att hissarna renoveras under tiden dessa är evakuerade. Vad gäller tvättstugan har det anförts att maskinerna redan har bytts ut. Det stämmer att trasiga maskiner bytts ut allt eftersom, men det som kommer att göras i samband med renoveringen är att ytskikten kommer att åtgärdas samt att torkrummet ska ersättas med torkskåp. Vidare infördes ett nytt portsystem under 2017 som medförde en hyreshöjning om 26 kr/månad. Hyresvärden har också målat om i trapphusen år 1999.

I vissa lägenheter har termostaterna på elementen bytts ut, dock har inga radiatorer bytts sedan fastigheten byggdes. Efter tillval av vissa hyresgäster har deras balkonger glasats in och räcken har bytts ut. Enligt de föreslagna ombyggnadsåtgärderna vill hyresvärden att samtliga balkonger glasas in och därmed kommer det tidigare hyrestillägget att försvinna. Det stämmer även att hyresvärden under 90-talet målade om balkongerna samt balkongräcken. Enligt de föreslagna åtgärderna vill hyresvärden bredda balkongdörrarna för att öka tillgängligheten för t.ex. rullstol och rullator. Det har vidare framförts att hyresvärden bytt delar av stammen i badrummen under 90-talet, vilket inte riktigt stämmer då det endast utfördes en ytskiktsrenovering samt relining av vissa rör. Vid detta tillfälle byttes varken golvbrunnar eller avlopp ut, vilket innebär att dessa fortfarande är i original. Tjärstrukna golv och väggar gjordes då också om. Hyresvärden menar dock att befintliga tätskikt inte håller och måste göras om nu.

När det gäller den separata toaletten har vissa lägenheter klinkergolv sedan tidigare. Hyresvärden avser att göra badrummen enhetliga och anpassade efter dagens standardkrav. De hyresgäster som redan har säkerhetsdörr har gjort ett tillval mot ett

hyrestillägg, vilket kommer försvinna eftersom samtliga lägenheter kommer att ha en säkerhetsdörr som uppfyller klass 3. I de lägenheter som redan har godkända säkerhetsdörrar kommer brevinkasten att sättas igen för att bland annat minska eventuella ljud- och luktstörningar.

De befintliga stammarna är i så dåligt skick att samtliga behöver bytas ut. Det har i ärendet getts in underlag som påvisar att det förekommit omfattande vattenskador som hyresvärden menar beror på dåliga stammar och tätskikt, aktbilaga 204. Hyresgästerna har framfört att de anser att relining skulle vara en tillräcklig åtgärd, och till styrkande av detta, åberopat yttranden från Urban Alvring och Tord af Klintberg. Hyresvärden menar att relining är något som kan göras för att skjuta upp ett kommande stambyte. Livslängden vid relining varierar, men det finns ingen relining som garanterar att det håller lika länge som ett utbyte av stammar. Generellt brukar sägas att relining håller i upp till 20 år. Det framgår också av Tord af Klintbergs rapport från 2016, att för det fall man måste riva upp badrummet, stambyte alltid är att föredra framför relining. Hyresvärdens utredning visar att rören inte kommer att hålla för den rengöring med högtryckstvätt som relining kräver. Rören har redan överskridit sin livslängd och hyresvärden kan inte längre skjuta upp problemet. Även från ett försäkringsperspektiv är det negativt med relining. Bland annat vid åldersavdrag vid en vattenskada beaktas det, trots relining, att rören är från 1960-talet. Hyresvärden menar att vattenskadorna i fastigheten är en tydlig konsekvens av tidigare försök till relining och att stammarna är uttjänta.

Även när det kommer till fastighetens tappvattensledningar och dess befintliga schakt har hyresgästerna ansett att det är tillräckligt med relining. Hyresvärden menar att relining varken skulle fungera eller vara ekonomiskt försvarbart. När det gäller schakten har hyresvärden anfört att de måste bytas ut för att de ska göras större. Dels ska tappvattenschakten kompletteras med VVC-ledning för att uppfylla kraven på korta väntetider för varmvatten och minimera risken för legionella, dels ska samtliga rör isoleras och bredda avståndet för att inte kallvattenledningen ska påverka varmvattenledningen och tvärtom. Hyresgästerna har motsatt sig detta och åberopat ett utlåtande från Urban Alvring att tappvattenrören inte behöver isoleras för att motverka

buller, varför de får plats i de befintliga schakten. Hyresvärden vill poängtera att rören inte isoleras för att motverka buller utan för att det är en energibesparingsåtgärd. De befintliga schakten är 150 gånger 400 millimeter och för den lösning som hyresvärden har valt behövs det ett schakt som är 200 gånger 800 millimeter, varför schakten behöver göras större (se typexempel i aktbilaga 274).

Vad gäller avloppsstammarna tappar de gods med ca 1 millimeter per år och det finns nu endast 30 % av godset kvar. Hyresvärden har även upptäckt flera brott på den stående stammen och det har konstaterats att de måste bytas snarast. Urban Alvrings utlåtande om relining som åberopats av hyresgästerna har inte bäring i det aktuella fallet eftersom stammarna är av dålig kvalitet. Såväl avlopp som golvbrunnar och tätskikt måste bytas ut vilket leder till att man måste riva upp hela badrummet för att komma åt. Det vore därmed orimligt att inte byta stammarna samtidigt. Hyresgästerna har åberopat Knivsta-modellen som ett lämpligare alternativ. Inställningen enligt Knivsta-modellen är att relining ska hålla i 27 år, medan det vid ett stambyte förväntas hålla i 40 år. Med det skick de aktuella stammarna är i, skulle de inte ens hålla i 20 år varför den modellen varken är miljömässigt eller fastighetsekonomiskt försvarbar i denna situation. Förutsättningarna där Knivsta-modellen använts är helt annorlunda jämfört med den aktuella varför den inte kan beaktas. Vidare vad gäller stegvis renovering krävs det dels att man kan göra en relining, dels framgår det av studier att konsumenterna trots denna modell inte alltid blir helt nöjda. Här åberopar hyresvärden Urban Alvrings utlåtande om att relining inte fungerar om rören är för dåliga, aktbilaga 254.

Hyresvärden vill även ha tillstånd att utföra upprustningsåtgärder gällande elsystemet. Man vill lägga in jordfelsbrytare och se till att det är jordade eluttag i samtliga rum. Det är möjligt att någon lägenhet har detta sedan tidigare, men det gäller inte generellt i fastigheten. Enligt planeringen kommer elen i de befintliga rören att dras om och elledningar kommer även dras i ingjutna rör. För det fall senare komplettering behövs kommer det att ske på utsidan av golvsockeln. Med anledning av att det kommit in en del synpunkter på det planerade värmesystemet vill hyresvärden betona att en av de omfattande vattenskadorna berodde på ett sönderrostat värmerör. Radiatorerna har inte

bytt sedan fastigheten byggdes och har därmed överskridit sin livslängd. Urban Alvring har gjort gällande att varmvattensrören har en livslängd på 80 år medan hyresvärden menar att det framgår av den skriftliga bevisning som getts in att livslängden är 50 år, aktbilaga 65. Det bör även beaktas att det kommer ta minst tio år innan arbetena är klara.

Hyresvärden har vidare anfört att golven måste rivas upp eftersom befintliga värme- och vattenledningar samt avloppsrör är för långa. Rören i köksgolven korsar golvet från köksschaktet till badrummet och är mer än 4,5 meter långa. Det är även dåligt underlag under golven samt olika nivåer vilket gör att det blir olika vinklar som gör att vatten stannar kvar och skapar rost. Som Lennart Thuleberg senare kommer höras om, är det vid ledningar över 4,5 meter inte möjligt att proppa ledningarna eftersom det är svårt att få ledningarna ”torra”. Det vatten som kan finnas kvar kan, när ledningarna börjar rosta, medföra vattenskador varför det är av stor vikt att ledningarna i golven tas bort. Detta är dessutom en åtgärd som hyresvärden utfört i andra fastigheter och såväl hyresnämnden som Svea hovrätt har vid tidigare prövning ansett detta vara en nödvändig och rimlig åtgärd.

När det gäller ventilationssystem vill hyresvärden installera ett system med värmeåtervinning och bland annat sätta in en spiskåpa med forcering. Vid en tolkning av Urban Alvrings utlåtande verkar han inte ha någon invändning mot detta system. Vissa hyresgäster har föreslagit en annan metod som enligt hyresvärden skulle vara mer kostnadskrävande samt förminska bostadsytan. Ett flertal hyresgäster har även önskat att skafferiet med luftintag ska finnas kvar. Här vill hyresvärden poängtera att man erbjudit skafferiskåp som en valbar inredning men det kommer inte att ha någon egen ventil eftersom det skulle påverka det nya ventilationssystemet.

Ett flertal hyresgäster har anfört att de vill ha kvar sin köksinredning i massivt trä. Enligt hyresvärdens uppfattning består inte köksinredning av massivt trä, utan av masonitskivor på träramar. Hyresvärden vill ta bort den gamla köksinredningen för att komma åt rören som går bakom och under köksskåpen. Som tidigare nämnts, behöver man även göra schakten större vilket innebär att samtliga skåp måste tas bort. Den

nuvarande inredningen skulle inte klara en demontering utan att gå sönder eftersom diskbänkskåpen saknar bakstycke. Detta har visat sig bland annat i de lägenheter som drabbats av vattenskada. Diskbänkskåpen har dessutom en regel i överkant som gör att de måste tas bort i ett sammanhang. Hyresvärden menar i vilket fall att det skulle vara både mer tidskrävande och kostsamt att försöka behålla den befintliga inredningen.

Vidare vill hyresvärden säkra köket mot vattenskador genom att lägga in ett vattentätt skikt för att läckande vatten enkelt ska kunna upptäckas och därmed omfattande vattenskador blir möjliga att förhindra. Urban Alvring menar att detta kan göras genom att lägga in enstaka skikt under kyl, frys och diskmaskin. Hyresvärden vill dock att ett särskilt golvskydd ska läggas in under samtliga bänkskåp som innebär att en helguten plastmatta läggs in under skåp med särskilt uppvik mot angränsande inredning. Liknande åtgärder har gjorts i andra fastigheter hos hyresvärden och såväl hyresnämnden som Svea hovrätt har i tidigare prövning ansett det vara en rimlig åtgärd. Det är även ur försäkringssynpunkt av vikt för hyresvärden att denna åtgärd vidtas.

En del lägenheter kommer att få separata kyl- och frysskåp medan andra kommer att få större eller i vart fall högre skåp, vilket har varit ett önskemål från flera hyresgäster. När det kommer till planlösningen i köken har man varit tvungen att göra ändringar för att uppfylla kraven om tillgänglighetsanpassning som gäller vid ombyggnation. Urban Alvring har uttalat att det skulle vara tillräckligt att bostadsanpassa endast vissa lägenheter. Enligt regelverket vid ombyggnad och nyproduktion krävs att varje lägenhet tillgänglighetsanpassas. Det finns ingen möjlighet till dispens från dessa regler och hyresvärden har således inget alternativ. Reglerna ska inte endast tillgodose eventuella nuvarande hyresgästers behov utan även deras besökare och framtida hyresgästers behov. Med anledning av kraven om tillgänglighetsanpassning har man behövt minska vissa förvarings- och arbetsytor. Borttagandet av arbetsbänken vid fönstret i köket ska ske eftersom den döljer radiatorer och därmed påverkar uppvärmningen. Detta är en åtgärd för att förbättra inomhustemperaturen under de kalla årstiderna samt för att spara energi.

Urban Alvring har anfört att det borde vara tillräckligt att genomföra fuktmätning i badrummen och därefter se vilka som är i behov av åtgärder. Hyresvärden menar att merparten av lägenheternas badrum har fuktskador varför det skulle vara en ineffektiv åtgärd. Vidare menar hyresvärden att ombyggnadsåtgärderna är till för att förhindra framtida vattenskador och man vill således inte vänta på skadorna kommer.

Hyresvärden vet att ytskikten är slut, eftersom man vet när och hur de är gjorda. När det gäller hyresgästernas alternativa förslag avseende golvbrunnar, är det en förutsättning att det görs i samband med relining, som enligt hyresvärden inte är ett alternativ. Hyresvärden har gjort vissa förändringar i badrummen och de lägenheter som har en separat toalett för att kunna tillgänglighetsanpassa i enlighet med Boverkets krav. Enligt dessa krav måste en lägenhet ha en toalett med en lättillgänglig tillträdesmöjlighet, varför man har valt att behålla ingången från hallen. Enligt samma krav ska lägenheter om fyra rum och kök eller större även ha ett badrum och en separat toalett. I de större lägenheterna som inte redan har en separat toalett kommer det att byggas genom att man tar en del av klädkammaren. Hyresvärden vill återigen poängtera att det inte är möjligt att endast anpassa en del av lägenheterna.

I den senaste inlagan har några av hyresgästerna anfört att hallen kommer att bli sämre på grund av att hyresvärden vill flytta städskåpet från köket till hallen. Skälet till åtgärden är dels att man ändrat utformningen av hallen så att sko- och hatthylla ska vara mer lättillgänglig, dels ur ett hygienperspektiv för att slippa ha städutrustning i köket. Vad gäller golven i lägenheterna har hyresvärden begärt att få lägga in parkett i samtliga rum förutom i hall och badrum där det ska vara klinkergolv respektive linoleumgolv. Hyresgästerna har anfört att både parkettgolv och klinkergolv är en lyxåtgärd. När hyresvärden genomfört sådana åtgärder i andra fastigheter har varken hyresnämnden och Svea hovrätt ansett det vara lyxåtgärder. Några hyresgäster har även anfört att parkettgolv kan skapa vissa ljud. Hyresvärden kommer i samband med att man bryter upp golven att lägga in ljuddämpande isolering. Det kommer därmed att finnas ljuddämpning som både dämpar ljud mellan lägenheterna samt inom den egna lägenheten. Det bör noteras att hyresgästernas underlag för att parkettgolv skulle vara en lyxåtgärd är taget från en enkät som gjordes för ca 15 år sedan. Idag är parkettgolv en standard som hyresgäster förväntar sig.

Vad gäller de gemensamma åtgärderna har det inte inkommit så mycket invändningar varför hyresvärden hänvisar till det som anförts i skrift.

Hyresgästerna har även kritiserat hyresvärdens miljö- och hållbarhetstänk. Det hävdas att hyresvärden kommer att slänga kompletta kök och annan duglig inredning. Detta stämmer inte. Den ombyggnadsstrategi som hyresvärden har valt visar att man tar separata beslut för varje fastighet utifrån dess skick. Den aktuella fastigheten är i så pass dåligt skick att det inte är värt att bevara särskilt mycket, medan det i de fastigheter som är i gott skick bevaras en hel del. Hyresgästernas invändning i denna del bör därmed lämnas helt utan avseende.

Flera hyresgäster har vidare anført att de har ett hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och att de redan fått renoverat varför hyresvärdens föreslagna åtgärder inte är nödvändiga. Hyresgästerna menar att de åtgärder som behövs är underhållsåtgärder som inte borde medföra någon hyreshöjning. Hyresvärden vill här återigen poängtera att det inte endast är ytskikten som behöver bytas ut, utan hela stammarna. Hyresvärden har dessutom enligt regelrätta förhandlingar med Hyresgästföreningen kommit fram till vilken hyreshöjning som åtgärderna kommer att medföra. Om Hyresgästföreningen hade ansett att det inte hade varit en skälig hyresnivå så hade de istället kunna låta hyresnämnden besluta om hyran. Det bör vidare i detta avseende beaktas att hyresvärden valt att ha en infasning av hyran i en trestegsnivå där hyran kommer att höjas successivt för varje år.

En mängd hyresgäster har även tagit upp problem med att behöva flytta två gånger. Som hyresvärden informerat om tidigare finns det en möjlighet att flytta permanent till andra lägenheter inom hyresvärdens bestånd. Det har även erbjudits en möjlighet för de äldre hyresgästerna att med förtur kunna flytta in på det trygghetsboende som byggs i området. De som ska evakueras får flyttkartonger och allt flyttmaterial tilldelat och det är även hyresvärden som utför själva flytten till och från evakueringslägenheten. I de fall de finns särskilda skäl, som till exempel hög ålder, kan hyresvärden erbjuda att en flyttfirma kommer och hjälper till med packningen. Av hovrättens praxis har det

framförts att särskilda skäl som ålder eller sjukdom får stå tillbaka när hyresvärden erbjuder så pass många alternativ. Även om det i sig inte är relevant så vill hyresvärden säga något om de psykosociala effekterna. Bland annat har några av hyresgästerna lyft fram ombyggnaden i Ritorp som exempel på att omflyttningen kommer att bli hög. Enligt den undersökning som har gjorts är det visat att omflyttningen var 7 procent i Ritorp, respektive 10 procent i de övriga områdena. Hyresvärden vill poängtera att vad hyresgästerna anfört i denna del inte stämmer.

Hyresgästerna har tagit upp ett flertal andra modeller som de anser skulle vara bättre lämpade än hyresvärdens ombyggnadsstrategi. Det framgår av praxis att det är upp till fastighetsägaren att göra bedömningen hur denne vill genomföra ett stambyte. Det har tidigare pratats om Knivsta-modellen, men även om den modell som Botkyrkabyggen har använt. Hyresvärden vill återigen poängtera att det är fråga om olika fastigheter med olika förutsättningar varför det inte går att jämföra på det sätt som hyresgästerna gör.

Slutligen har många av de berörda hyresgästerna som motsatt sig ombyggnationen anfört att det skulle strida mot det allmänna hyresgästintresset att utföra dessa åtgärder. I de fall hyresvärden har utfört liknande åtgärder i andra fastigheter har det inte ansetts föreligga någon oskälighet mot hyresgästerna, (Svea hovrätts beslut i ÖH 8286-20, ÖH 10138-15 och ÖH 592-13). Hyresvärden menar att i princip samtliga åtgärder som man vill utföra i den aktuella fastigheten redan har prövats i och med dessa beslut. Det strider därmed inte mot det allmänna hyresgästintresset att genomföra de ombyggnadsåtgärder som hyresvärden yrkat tillstånd att utföra.

Monicka Sparrman: Hyresgästerna har inte ifrågasatt behovet av ett stambyte utan det är snarare bristen på kommunikation och möjligheten att påverka som dessa vänt sig mot. Hyresgästerna gör i övrigt gällande att inredningen generellt är i gott skick och att det inte nödvändigt med en så pass omfattande renovering som hyresvärden önskar genomföra. Normalt brukar den framtida hyran vara okänd för hyresgästerna, men i detta fall har den redan bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse som innebär en ökning med 55 %. I förarbetena (prop. 2001/02:41 s. 70 f.) anges att när

hyresvärden vill genomföra en åtgärd som kan antas medföra en kraftig hyreshöjning och som går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver, kan hyresgästens intresse av att hyran inte höjs väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas. En höjning med 55 % är en sådan kraftig hyreshöjning som avses eftersom flera hyresgäster inte kommer ha råd att bo kvar. Bergshamra kallas för "en by i storstaden" och är ett uppskattat område där många har bott sedan fastigheterna byggdes. Reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är tänkta som skyddsregler för hyresgästerna. Hyresgästernas intressen bör tillvaratas och det är av största vikt att hyresgäster ges inflytande över hur deras boendemiljö utformas (prop. 2001/02:41, s. 23). Regeringen har även, i samband med att hyresgästinflytandet utvidgades 2006, konstaterat att det är en svaghet i besittningsskyddet om hyresgäster inte kan påverka förvaltningen av det hus de bor i.

Ända sedan hyresgästerna fick reda på ombyggnationen har de försökt att skapa en dialog med hyresvärden. Hyresvärden påstår att dialog har skett genom olika möten och öppet hus. Dessa åtgärder ledde endast till ett fåtal kosmetiska justeringar och inga ändringar som påverkat hyresnivån. Eftersom hyresgästerna har saknat ett hyresgästinflytande har de själva skapat Bergshamragruppen.

När det gäller lägenheternas standard ifrågasätts bland annat hyresvärdens påstående om att det inte är möjligt att återmontera den gamla köksinredningen. De flesta anser att ändringarna av planlösningen och borttagandet av fönsterbänken i köket är kraftiga försämringar. Även borttagandet av kallskafferi upplevs som en kraftig försämring. Många hyresgäster anser även att ett byte av all inredning är onödigt samtidigt som det innebär en försämring. Hyresgästerna menar att det är en gedigen inredning i köket. Vidare menar hyresgästerna att det är en försämring att riva skiljeväggen mellan badrum och den separata toaletten. Att hyresvärden vill riva upp de befintliga golven för att lägga in nya schakt och sedan lägga in klinker- och parkettgolv är rena lyxåtgärder som inte efterfrågas av hyresgästerna. Hyresgästerna menar att hyresvärden endast vill genomföra denna åtgärd för att det leder till hyreshöjning. Om hyresvärden vill dra nya värmeledningar kan det göras i de befintliga schakten och det är varken lyhört eller ett problem med ljudstörningar. Det bestrids att det finns

tvingande regler om att tillgänglighetsanpassa samtliga lägenheter vid renovering. Vad gäller problematiken med vattenskador i vissa lägenheter fick hyresgästerna del av hyresvärdens inlagor alldeles för sent varför detta kommer att bemötas skriftligen. I övrigt återopas det som tidigare getts in skriftligen.

Vad gäller det enskilda hyresgästintresset anförs följande.

Per Gunnar Arnesen

Han motsätter sig ett års evakuering och en hyresökning om 55 %. Hans lägenhet är i gott skick och det är inte motiverat att byta ut fungerande inredning och vitvaror. Det enda som behövs i lägenheten är ytskiktsrenovering. Hyresgästen önskar valmöjligheter av vilka åtgärder som önskas.

Karin Berggren

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 235. Hon ansluter sig även till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 146 i ärende 5742-20.

Urban Bergsten

Motsätter sig den höga hyreshöjningen.

Marita Bonisell

Hon har ett fullt fungerande kök varför det skulle vara miljöförstöring att riva ut allt i lägenheten.

Eva Bäckström

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 142. Hon vill även tillägga att för det föll hyresvärden får tillstånd att genomföra dessa åtgärder kommer hon inte ha råd att bo kvar.

Jakob Jörlås

Har gett in ett eget yttrande, aktbilaga 144.

Mirza Muhic

Har gett in eget yttrande, aktbilaga 235. Ansluter sig även till Jan Bagges yttrande, aktbilaga 146 i ärende 5742-20.

Ann Pettersson

Lägenheten är inte i behov av ombyggnad utan endast reparationer med färg och tapet. Hon vill behålla sitt 60-tals kök som är i gott skick med fina köksluckor och en del vitvaror som är så gott som nya. Befintligt golv är i gott skick och hon vill inte ha parkett och klinker. Hon vill behålla garderober och annan inredning. Hon kommer inte ha råd att betala den nya hyran och hon motsätter sig ett års evakuering och två flyttar.

Barbro Stenvall

Lägenheten är inte i behov av renovering och framförallt inte med en betydande hyreshöjning. Åtgärderna i köket skulle inte leda till en förbättring och inredningen är i gott skick. Hon har felfri klinkers och porslin i både badrum och på den separata toaletten. Parkettgolv är en lyxåtgärd som borde vara ett tillval. Förändringen att flytta garderober från hall till sovrum försvårar möbleringen. Hon motsätter sig även ett års evakuering med två flyttar och den nya hyran. Hon kommer inte att ha råd att bo kvar efter hyreshöjningen.

Marja-Lea Wirén

Stammar byttes i badrum och wc för tjugo år sedan och det behövs därmed inget nytt stambyte. Hon vill endast ha underhållsåtgärder utförda i lägenheten. Hon vill bo kvar med nuvarande standard och hyra.

Ruth Vanke

Hon har inte råd att bo kvar med anledning av den hyreshöjning som följer av ombyggnationen.

I samråd med parterna förordnar hyresnämnden om en kort paus.

På fråga från ordföranden uppger **Monicka Sparrman** att de hyresgäster hon företräder åberopar de av Jan Bagge åberopade vittnesförhören.

Jan Bagge: På det stora hela har hyresgästerna i Bergshamra upplevt hyresvärden som vilket riskkapitalbolag som helst som endast vill tjäna pengar. De har varit helt ointresserade av vad hyresgästerna har att säga, och det gjorde de tydligt redan vid det första mötet. Hyresvärdens strategi har redan från början varit att luta sig tillbaka på den praxis som finns och att duktiga advokater ska föra deras talan. Situationen har varit och är fortfarande enormt påfrestande för hyresgästerna. Det som är positivt utifrån hyresgästernas perspektiv är "Göteborgsbeslutet". I beslutet framkommer att det finns ett lagstöd för att hyresvärden ska lyssna på hyresgästernas behov och önskemål. Stödet för hyresgästernas inflytande framkommer även genom att det i grund och botten finns en fundamental medborgarrätt, även kallad boenderätt. Hyresgästerna i Bergshamra anser att de har ett bra boende och rent generellt är många nöjda med hyresvärden som genom åren har genomfört åtskilliga upprustningar och renoveringar av såväl allmänna utrymmen som de enskilda lägenheterna.

Han själv har bott i fastigheten sedan den byggdes och har därmed kunnat följa utvecklingen genom åren. Han menar att hyresvärden använder en aggressiv metod som bygger på att det ena leder till det andra. Hyresvärden menar att golven måste brytas upp eftersom rören är gamla, vilket leder till att det läggs in ljuddämpning och dyrare material. Hyresgästerna menar att hyresvärden vill utföra åtgärder som egentligen inte behövs. Den största anledningen till att golven bryts upp är för att hyresvärden ska kunna lägga in nya golv som resulterar i en högre hyra. Golvens upprivning leder till att hyresgästerna måste evakueras och alla svårigheter som kommer med det. Inte heller köket och dess inredning behöver rivas, det räcker att det demonteras och sedan återmonteras. Vad gäller badrummen behövs ingen totalrenovering. Badrummen har fått klinkergolv och nya tätskikt i slutet av 90-talet. Om tätskikten ändå ska bytas önskas det tydligare information varför de befintliga inte duger. Flera hyresgäster menar även att golvbrunnarna byttes ut i samband med tidigare badrumsrenovering, och för det fall det inte gjordes så har hyresvärden inte följt den normala standarden. Hyresgästerna har gjort allt vad de kan för att visa att det

inte behövs någon totalrenovering utan endast ett stambyte. Många hyresgäster anser att de föreslagna åtgärderna som hyresvärden vill utföra innebär en standardsänkning.

Det kan förvisso accepteras att hyresvärden vill lägga in parkettgolv i samtliga lägenheter men det bör poängteras att de inte tar någon ekonomisk risk genom att inte göra det. Det är kanske inte möjligt att jämföra allt med Knivsta-modellen men enligt denna modell lyckades de genomföra en stegvis hyreshöjning om endast 13 procent. Med tanke på hyresvärdens solida ekonomiska förutsättningar skulle det inte göra någon skillnad, medan det för hyresgästerna får stor påverkan.

Målet för hyresgästerna har under hela processen varit att hitta en gemensam lösning, vilket även är vad som rekommenderas i dessa situationer. Hyresgästerna önskar att hyresnämnden ska bekräfta hyresgästernas inställning att denna typ av situation kräver ett samråd och olika valmöjligheter utifrån hyresgästers olika förutsättningar. Den press och stress denna typ av renovering med ett års evakuering, stora hyreshöjningar och två flyttar, är för många väldigt stor. Enligt forskning på området medför dessa situationer ett flertal negativa psykosociala effekter. Bland annat är det många som tappar tron och börjar tvivla på sin tillhörighet och många äldre påverkas både fysiskt och psykiskt. Folk tappar kontakten med sina nätverk då det är många som ger upp och flyttar till andra områden långt bort. Sammanfattningsvis finns det andra alternativ till mindre ingripande åtgärder som hyresgästerna anser att hyresvärden borde välja, samt att hyresgästerna i de nu aktuella fastigheterna önskar omfattas av det samrådsavtal som hyresvärden ingått tillsammans med Hyresgästföreningen.

På fråga från ordföranden uppger **Emil Dahlström** att han inte har något att tillägga utöver det som redan har sagts.

Vittnesförhör hålls med **Lennart Thuleberg**. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som återopats av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Han begär inte någon ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Susanne Meyer**. Hon avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som åberopats av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud. Hon begär inte någon ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Anton Björklund**. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som åberopats av flera hyresgäster, tas upp digitalt med ljud och bild. Han begär inte någon ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Tord af Klintberg**. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som åberopats av flera hyresgäster, tas upp digitalt med ljud. Han begär inte någon ersättning för sin inställelse.

På fråga från ordförande uppger **Jan Bagge** att han frånfaller det åberopade vittnesförhöret med Urban Alvring.

Tidsplan och den fortsatta handläggningen

1. Sammanträden hålls nu den 22 och 23 mars 2021 i ärendena 5744-20, 5738-20, 5740-20 och 5743-20. Protokoll från dessa sammanträden kommer att expedieras den 6 april 2021. Samtliga protokoll kommer att expedieras till samtliga parter i samtliga ärenden.
2. Samtliga parter i de ovan nämnda ärendena som inte var närvarande vid sammanträdet får tillfälle att yttra sig över protokollen inom två veckor från delfäendet. För det fall att part som var närvarande vid sammanträdet, antingen personligen eller genom ombud, har synpunkter på protokollet ska dessa lämnas inom samma tid.
3. Senare under våren kommer sammanträde hållas i de fem resterande ärendena. Vad som sagts ovan under 1–2 angående expediering av protokoll m.m. kommer att tillämpas på samma sätt då.
4. Innan ärendena avgörs kommer samtliga parter få tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.00-12.30, förklaras avslutat.

Johanna Ståhlberg

Protokoll justerat 2021-04-06 /



5736

Dnr:

Inkom 2020-04-29

Hyresnämnden i Stockholm

Akt.bil.nr 3

BILAGA 1**Standardförändringar i lägenheten:****ALLMÄNT I LÄGENHETEN**

- Ombyggnad av lägenhet enligt bifogad ritning
- Ny säkerhetsdörr, klass 3, med nyckeltub (där det inte redan finns). I befintlig klass 3 dörr sätts brevinkast igen. Befintlig innerdörr tas bort.
- Dörröppning mellan badrum/kök samt badrum/sovrums sätts igen enligt bifogad ritning
- Ommålning/tapetsering av samtliga väggar, tak och snickerier i lägenheten
- Ny golvbeläggning i alla rum innehållande linoleum i kök och parkett i sovrums, klädkammare och vardagsrum, klinker/parkett i hall. Golven utförs med stegljudsdämpning för förbättrad ljudisolering mellan lägenheterna
- Byte av golvsocklar i samtliga rum
- Nya innerdörrar byts till vita eller trädörrar för förbättrad tillgänglighet där det är möjligt. Gäller både glasade och täta.
- Byte av dörrfoder i samtliga rum
- Byte av fönsterbänkar i samtliga rum
- Ny bredare helglasad balkong/altandörr
- Balkonginglasning där det saknas. Befintliga inglasningar justeras
- Nytt hyllsystem i klädkammare
- Byte av hatthylla i hall
- Hyresgästens, eller tidigare hyresgästs, egna tele- och elinstallationer rivs
- Elinstallationen i lägenheten anpassas till svensk standard innebärande att hela lägenheten får jordad installation, elcentral byts och förses med jordfelsbrytare. Fler och jordade eluttag monteras i samtliga rum samt jordat eluttag och armatur på balkong
- Ny mediacentral
- Byte av radiatorer
- Ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning
- Byte av ventilationsdon
- Nya tilluftsdon i fasad/fönster
- VVC (varmvattencirkulation) installeras för mer direkt tillgång till varmvatten i lägenheten
- Byte av avloppsstammar, tappvattenledningar samt värmesystem
- Förberett för varmvattenmätning (IMD)

KÖK

- Befintliga kökssnickerier rivs
- Ny köksuppställning enligt bifogad ritning
- Nya bänkskåp med arbetshöjd ca 90 cm över golv
- Diskbänkskåp monteras enligt Säker vatten
- Nya väggskåp med inklädnad till tak ovanför skåpen
- Ny bänkskiva av högtryckslaminat förstärkt med aluminiumlist vid spis
- Ny diskbänk samt ny ettgreppsblandare
- Montering av källsorteringskär i bänkskåp
- Nya kall- och varmvattenledningar med avstängningsventiler
- Nytt kakel mellan bänk- och väggskåp
- Förberett för micro i överskåp
- Förberedelse för vattensäker diskmaskinsinstallation (vatten, avlopp och el)
- Nya energiklassade vitvaror. Kombinerad kyl/frys i fullhöjd i lägenheter upp till och med 3 rum och kök. Inom lägenheter med 4-6 rum och kök monteras separata kyl och frys i fullhöjd
- Ny spis 60 cm med glaskeramikhäll och varmluftsugn
- Spiskåpa med forcering och spisvakt installeras över spis
- Ny bänkbelysning
- Ny takbelysning

BADRUM/DUSCHRUM

- Ny badrumsuppställning enligt bifogad ritning
- Byte av fönster
- Förberedelse för tvättmaskinsinstallation (vatten, avlopp och el)
- Ettgreppsblandare till tvättställ
- Ny termostatblandare till badkar/dusch
- Nya varm- och kallvattenledningar med avstängningsventiler
- Nya tätskikt
- Ny klinker på golv
- Nytt kakel på väggar upp till tak
- Målat tak
- Ny bredare badrum/duschrumsdörr med WC-lås för förbättrad tillgänglighet där det är möjligt
- Nytt badkar alternativt duschplats med duschväggar i glas
- Nytt porslin
- Ny kombinerad handdukstork som värms via radiatorsystemet under värmesäsongen och via hyresgästens elmätare under resterande årstid
- Nytt badrumsskåp samt separat spegel med ljusramp och eluttag enligt bifogad ritning
- Ny toapappershållare och nya handdukskrokar

SEPARAT WC

- Ny wc-uppställning enligt bifogad ritning
- Ny klinker på golv inklusive sockel
- Kakel ovan handfat
- Ny toapappershållare och nya handdukskrokar
- Nytt porslin
- Ettgreppsblandare till tvättställ
- Nytt badrumsskåp med ljusramp och eluttag enligt bifogad ritning

ÖVRIGT

- Matkällarna rivs
- Nya inbrottssäkrare lägenhetsförråd i källare med nätväggar av stål

**BILAGA 2****Standardförändringar inom fastigheten:**

Dnr:5736.....

Inkom 2020-04-29

Hyresnämnden i Stockholm

Akt.bil.nr4.....

KÄLLARE- och/eller ENTRÉPLAN

- Komplettering av elektroniskt låssystem i allmänna utrymmen
- Ny utökad och effektivare belysning
- Nya ljusa ytskikt på väggar, golv och tak i källargångar
- Nya källarentredörrar med brytskydd där sådana saknas. Vissa med glasruta
- Cykel- och barnvagnsförråd renoveras
- Nya teknikrum för EL och VVS
- Separat förråd om ca 10 m² för skyddsrumsutrustning anordnas inom skyddsrum
- Tvättstuga får nya ytskikt på golv, väggar och tak
- Torkrum ersätts med torkskåp

TRAPPHUS/ENTRÉER

- Nya ståldörrar med brytskydd där sådana saknas
- Renovering alternativt utbyte av entrépartier
- Postboxar i entré och tidningshållare på våningsplan
- Målning väggar och tak samt stegmarkering trappa
- Räcken målas och kompletteras
- Ny utökad och effektivare belysning
- Nytt innertak där det erfordras
- Byte av hissar
- Nya schakt för värmeåtervinningsledningar och el-ledningar
- Nya tillträdesluckor från trapphus ut på yttertak

BYGGNAD UTVÄNDIGT

- Nya skärmtak över dörrar till källare
- Balkonggavlar och sidor målas eller kläs in med skivmaterial
- Målning av golv, väggar och tak på balkong
- Lagning samt omfärgning av fasadputs
- Målning plåtdetaljer
- Ny fasadbelysning

YTTERTAK

- Ny utrustning för värmeåtervinning
- Byte av ventilationsaggregat
- Takpapp repareras eller byts
- Taksäkerheten kompletteras



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>