

Ditt inflytande vid upprustning

föryresgästerna lämnat sitt godkännande.

Ditt inflytande över standardhöjande åtgärder och väsentliga förändringar

De åtgärder du har inflytande över kan delas in i två

grupper: **standardhöjande åtgärder**

Det här har du inte inflytande över

Om lägenhetens standard inte når upp till det som brukar kallas lägsta godtagbara standard får hyresvärden göra åtgärder utan hyresgästens godkännande. Med lägsta godtagbara standard menas att en bostad är utrustad med installationer för matlagning, har kontinuerlig uppvärmning, vatten, avlopp och hygienutrymme.

Hyresvärden får även underhålla lägenheten utan hyresgästens medgivande. Det kan till exempel innebära att måla, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parkett eller byta ett gammalt kylskåp mot ett nytt modernt.

När hyresvärden måste ha ditt/ert godkännande

När hyresvärden ska utföra åtgärder som går utöver vanligt underhåll så måste värden ha ett godkännande av den eller de hyresgäster som är berörda.

Krav och godkännande

Vill hyresvärden bygga om så ska hen lämna ett skriftligt meddelande till de hyresgäster som berörs av planerna. Det finns inga uttryckliga krav på innehållet, men för att kunna ta ställning är det viktigt att varje hyresgäst får klart besked om vilka åtgärder hyresvärden vill utföra. Det är också viktigt att få besked om den tänkta hyresnivån efter upprustningen. För hyresgästens godkännande finns det inte heller några formkrav utan ett muntligt godkännande gäller, men ett skriftligt är att rekommendera. På så sätt kan du som hyresgäst och hyresvärden undvika framtida diskussioner eller konflikter om vad ni egentligen kommit överens om.

När man inte blir överens

Om hyresvärden inte får godkännande från hyresgästerna för de åtgärder hen vill utföra så kan värden vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd. En sådan ansökan kan inte hyresvärden göra förrän det gått två månader från det att de berörda hyresgästerna fått meddelande om hyresvärdens planer. Om hyresnämnden anser att hyresvärden har "ett beaktansvärt intresse" av att få göra åtgärderna, och att det inte är oskäligt mot hyresgästen, så bifaller hyresnämnden ansökan.

Hyresnämnden ska även ta hänsyn till hyresgästens olika intressen av att inte genomföra åtgärderna. I praktiken är hyresgästernas inflytande mycket begränsat. Rättspraxis på området visar att hyresvärden nästan alltid får hyresnämndens och Svea hovrätts tillstånd till förbättringsarbeten när hyresgästerna motsatt sig åtgärderna.

Förbud mot att utföra otillåtna åtgärder


Hyresvärden måste ha tillstånd för det planerade arbetet. Om hyresvärden påbörjar åtgärder som kräver tillstånd - utan hyresgästernas eller hyresnämndens godkännanden - kan hyresgästerna vända sig till hyresnämnden och begära ett förbud mot att de utförs. Det kan resultera i att hyresnämnden förbjuder hyresvärden att utföra åtgärden.

Ingen hyreshöjning för ej godkända åtgärder

Om hyresvärden trots allt bygger om utan hyresgästens godkännande eller tillstånd av hyresnämnden, ska det inte vägas in vid prövning av hyran.

Ett undantag är om det gått mer än fem år sedan arbetena utfördes. Eller om lägenheten upplåtits till en annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden.

När planerna för upprustning är kända

 För att vi ska kunna hjälpa dig och andra medlemmar är det viktigt att snabbt få reda på när en hyresvärd har planer på att genomföra en upprustning. [Ta alltid kontakt med Hyresgästföreningen](#) så snart planerna blir kända.