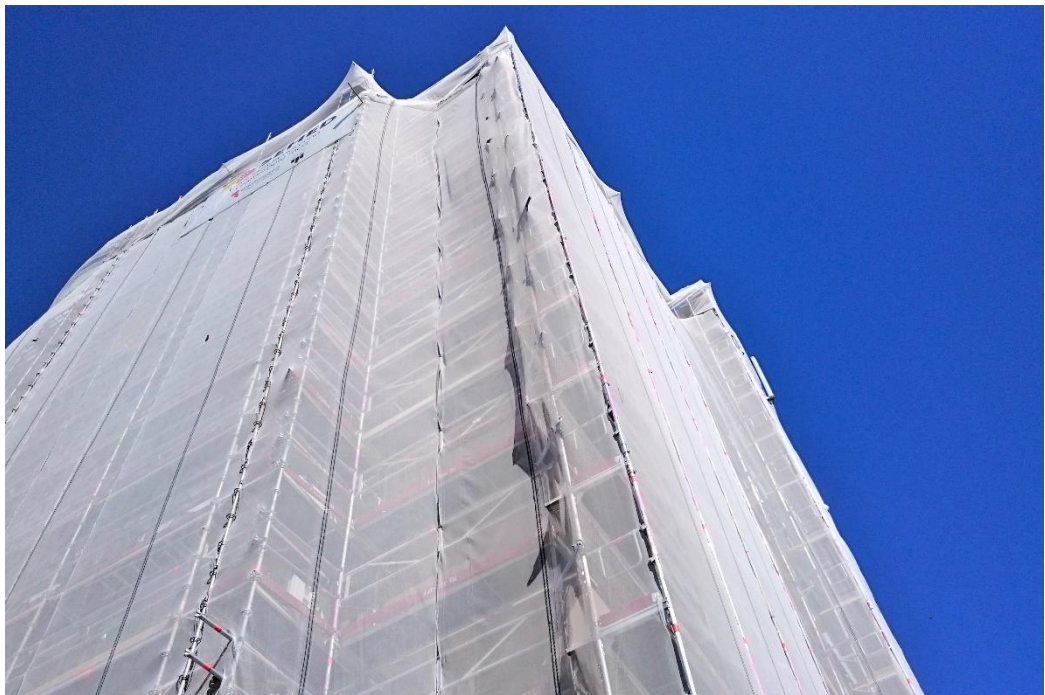


Tillstånd

- VID EN OMFATTANDE RENOVERING ELLER OMBYGGNAD



Hyresvärden behöver ditt godkännande

Om din fastighetsägare vill göra en renovering som kommer att påverka din hyra, så kallat standardhöjande åtgärder, eller om åtgärderna ändrar bostaden väsentligt då behöver fastighetsägaren ditt godkännande.

Godkännande kan inte tas tillbaka

Ge inte ditt godkännande innan du fått svar på alla frågor du har kring renoveringen. Fastighetsägaren är sällan intresserad av ytterligare diskussioner när du väl har lämnat ditt godkännande.

Gör inga egna ändringar eller tillägg

Skriv absolut inte under med din namnteckning för att sedan göra egna tillägg som: "jag godkänner åtgärderna under förutsättning att". Det blir ett ensidigt avtal från din sida utan juridisk hållbarhet. Samtidigt finns din namnteckning på godkännandeblanketten. Det har hänt att fastighetsägare har missbrukat det.

Om du inte lämnar ditt godkännande

Viktigt att veta om du inte vill lämna ditt godkännande:

- Du riskerar ingenting om du inte ger ditt godkännande.
- Det kostar dig ingenting om hyresvärden går till Hyresnämnden.
- Du kan inte förlora kontraktet till din lägenhet på grund av det.
- Du kan aldrig få böter eller straffavgifter.

Två månader efter att du fått skriftlig information om den planerade renoveringen i huset där du bor kan fastighetsägaren vända sig till Hyresnämnden. Använd tiden till att begära svar på de frågor du har, exempelvis:

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

Som hyresgäst har du ett bra förhandlingsläge då fastighetsägaren ofta är angelägen om att få ditt godkännande så att planerade åtgärder kan genomföras. Du kan begära besked om alla delar av de planerade åtgärderna innan du tar ställning till att ge ditt godkännande. Du kan lägga fram villkor kopplade till åtgärderna och kanske uppnå kompromisser med fastighetsägaren innan du ger ditt godkännande

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

Hyresvärden skickar då in en ansökan till Hyresnämnden som de kommer att registrera och skicka till dig. Fastighetsägaren begär då att Hyresnämnden prövar om tillstånd ska lämnas för åtgärderna, därför kallas den här typen av ärenden i Hyresnämnden för 'prövning'. Hyresnämnden skickar med ett delgivningskvitto så att de vet att du har mottagit handlingarna.

Skriv under delgivningen, det vill säga att du mottagit handlingen. Detta innebär inte att du godkänt åtgärderna, bara att du mottagit brevet, skicka sedan tillbaka det till Hyresnämnden.

Av handlingarna framgår att du inom en viss tid kan lämna ett yttrande med förklaring till varför du inte vill lämna ditt godkännande till planerade åtgärder.

Oftast anges att du ska lämna ditt yttrande inom två veckor. Du kan begära förlängd tid innan yttrande lämnas. Vill du ha förlängd tid att kontakta Hyresnämnden: Telefon: 08-561 66 500.

Yttrandet ska innehålla information om varför du bestrider hyresvärdens yrkande. Det är bra om du är så utförlig som möjligt, men ändå är saklig och håller dig till de åtgärder som hyresvärden vill genomföra.

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

Hyresnämnden kallar därefter till sammanträde där hyresvärden och hyresgästerna får lägga fram sin sak. När du får kallelsen ska du bekräfta den genom delgivningskvitto eller ringa Hyresnämnden och meddela att du mottagit kallelsen. Om du inte kan delta på sammanträdet bör du meddela Hyresnämnden detta.

Prövning i Hyresnämnden

Varje hyresgäst som är berörd kan vara med och tala för sin egen sak, men det är vanligt att man har ett ombud. Fastighetsägaren har ofta en advokat som ombud. Hyresgästerna kan också ha det, eller vara företrädare av ombud från oss på Hyresgästföreningen. Du kan själv vara med på möten i Hyresnämnden även om du har ett ombud.

Processen i Hyresnämnden

Hyresnämnden består av två ledamöter, en representant för hyresgästsidan och en för fastighetsägarsidan, samt ett hyresråd som är jurist. Det är dessa tre som fattar ett beslut när processen är klar.

Sammanträdet i Hyresnämnden tar cirka 1 timme, ibland längre tid, det beror på hur många hyresgäster som är kallade och hur många som sedan kommer till sammanträdet.

Det som sker först vid Hyresnämndens sammanträde är att fastighetsägaren går igenom varför de vill genomföra åtgärderna. Hyresnämnden hör sedan varje hyresgäst - eventuellt genom ombud - om vad de anser om planerade åtgärder och varför hyresgästen inte vill lämna sitt godkännande. Ibland genomförs en besiktning av aktuell fastighet vid en senare tidpunkt.

Efter sammanträden och eventuell besiktning av fastigheten gör Hyresnämnden en bedömning av hur de ser på planerade åtgärder och på vad hyresgästerna har framfört. Med utgångspunkt i hyreslagen gör man en avvägning av de skäl fastighetsägaren har att genomföra åtgärderna och de skäl hyresgästerna har att åtgärderna inte genomförs. Hyresnämnden fattar därefter beslut om vilka åtgärder fastighetsägaren får genomföra och vilka åtgärder som inte får genomföras.

Prövningens förutsättningar

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

Den görs alltså inte enbart med hänsyn till nuvarande hyresgäster.

Hyresnämnden tar dessvärre inte någon hänsyn till personlig betalningsförmåga när det gäller ny hyra om åtgärderna är av den karaktär som vanligen förekommer vid förbättringsarbeten.

Det är alltid fastighetsägarens planer som provas – Hyresnämnden bedömer inte alternativa lösningar från hyresgäster.

Efter prövningen

Hyresnämnden fattar ett beslut ca 2–3 veckor efter prövningen. Beslutet skickas per post eller finns tillgängligt hos Hyresnämndens kansli. Beslutet kan överklagas inom tre veckor till Svea hovrätt. Överklagandet skickas till Hyresnämnden, som vidarebefordrar det till hovrätten. Hovrättens dom kan inte överklagas.

Det utgår inga rättegångskostnader i dessa ärenden, vare sig i hyresnämnd eller hovrätt.

Hovrätten avgör ärendet endast på det som har skickats in skriftligen, samt de handlingarna som har skickats in till Hyresnämnden.

Det händer att åtgärder som beviljats tillstånd inte påbörjas som planerat. Igångsättning av åtgärderna kan dra ut i tiden - ett tillstånd har inte någon bortre tidsgräns enligt lag.

Ingen hyreshöjning på fem år

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

Biträde från Hyresgästföreningen i Hyresnämnd och Hovrätt

Hyresgästföreningen ger endast medlemsstöd i begränsad omfattning när fastighetsägaren vill genomföra renoveringar av badrum och kök. Detta beror tyvärr på att Hyresnämnden och Hovrätten, med dagens lagstiftning i huvudsak alltid godkänner fastighetsägarens planer vid stambyten i badrum och kök. Vi gör alltid en bedömning av möjligheterna till framgång vid Hyresnämndens prövning.

Vi ger individuellt stöd när det gäller:

- Större planlösningsförändringar (exempelvis hopslagning av två lägenheter eller minskad yta, borttagande av ett rum etc).
- När inget stambyte ska göras och det redan finns en modern inredning, ca 5 – 6 år gammal.
- Om en hyresgäst är mycket sjuk eller gammal kan vi också ställa upp.

I dessa ärenden kan det finnas större möjlighet för hyresgästerna, att vinna i Hyresnämnd och Hovrätt. Vi kan även ställa upp med viss rådgivning även om vi inte är ombud.

Vi lämnar inte heller biträde om samråd genomförts mellan fastighetsägaren och hyresgästerna och där hyresgästerna har fått inflytande över åtgärderna och processen.

Om det är aktuellt att vi företräder dig som ombud så behöver vi en fullmakt.

Telefon till Hyresgästföreningens rådgivning 0771-443 443