



FASTIGHET/ADRESS

Bergsjön 38:7, Siriusgatan 54-58, 66, 68-70 Göteborg

PARTER

Sökande

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
Box 5151
402 26 Göteborg

Ombud: Advokat Jakob Mehkri
Advokatfirman Ahlstedt KB
Box 11017
404 21 Göteborg

Motpart

Se bilaga 1.

Övriga närvarande

Tolken Zoher Khoury

SAKEN

Godkännande av förbättringsarbeten

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Hyresnämnden ger Familjebostäder i Göteborg AB tillstånd att utföra följande standardhöjande åtgärder:

Badrum

- Termostatblandare i dusch
- Ettgreppsblandare i handfat
- Ny belysning
- Nya krokar och beslag

- Bredare dörr där det är tekniskt möjligt
- Installationer i nytt sänkt undertak

Kök

- Ettgreppsblandare
- Nytt vattenlås

Värme:

- Nytt tvårörs värmesystem
- Nya radiatorer i samtliga rum

El

- Ny elcentral i lägenheten med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Hyresnämnden ger Familjebostäder i Göteborg AB tillstånd att utföra följande åtgärder vilka medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten:

Badrum

- Handfat och toalett (ersätter de gamla och byter plats)
- Dusch med duschdraperistång (i stället för badkar)
- Nytt sänkt undertak (för att ge plats till standardhöjande nya installationer)

Övrigt

- Förändrad **planlösning** i tre – och fyrrumslägenheterna

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan såvitt avser följande åtgärder:

- Helkaklade väggar (ev tillval)

- Klinker på golv (ev tillval)
 - Trapphus – ytskiktsrenovering
 - Utbyte av el i fastigheten
 - Byte/relining av samtliga ledningar i källarvåningen
 - Byte av stammar för avlopp, tappvatten och VVC
 - Badrumsskåp med eluttag (ersätter de gamla badrumsskåpen)
-

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING M M

Familjebostäder i Göteborg AB (i fortsättningen hyresvärden) äger fastigheterna Bergsjön 38:7 och Bergsjön 38:9 med adress Siriusgatan 54-58 och 66-70, i Göteborgs kommun. Hyresvärden har för avsikt att utföra vissa renoveringsarbeten i husen. Av 139 berörda hyresgäster har 104 godkänt att åtgärderna får utföras i deras lägenheter.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden godkänner att åtgärderna i **bilaga 2 (ab 25 2971-23)** får vidtas i motparternas lägenheter.

Ibrahim Disho, Sadaq Awdini, Christian Ngoma, Raed Aljafari, Mohamed Rage, Sahra Mohamed, Sharim Ilmi Akhtar, Yuusuf Mahamed, Hoodo Muhamud Abdi, Hanna Akthar, Dodou Drammeh, Reza Yekezare, Simon Niklasson, Georges Obeid och Ausridas Umbrazunas har uppgett att de har motsatt sig att åtgärderna får utföras i deras lägenheter. Övriga hyresgäster har inte yttrat sig i ärendet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Hyresvärden har anfört i huvudsak följande. **Se bilaga 3 (ab 1 i 2971-23).**

Hyresvärden har därutöver förtydligat omständigheter enligt följande. I samband med att hyresvärden genomförde den omfattande utvändiga renoveringen upptäcktes att orsaken till fuktskador i fasad och fönster var att duschen var placerad i närheten av fönsterna. Hyresvärden kan därför inte vänta med den invändiga renoveringen. Då kommer den nya fasaden att bli förstörd igen. Eftersom hyresgästerna redan har drabbats av kostnadsökningar i samband med tidigare renoveringar så har hyresvärden begränsat sig. Hyresvärden har varit extra försiktig och inte beslutat att sätta in handdukstork eller begärt att få göra alla standardökningar som fastighetsägare brukar göra i samband med renoveringar. Hyresvärden är medveten om att det vid sidan av kostnadsökningar för tidigare renoveringar, förra årets

hyreshöjningar och årets hyresökningar – som även de väntas bli stora - samt nu även den kommande inomhusreoveringen sammanlagt kommer att bli kännbart för hyresgästerna. Därför har man valt att ha tillval i stället för att driva igenom standardökningar i alla delar. När det gäller planlösningen så blir det en vinst för hyresgästerna. Hyresgästerna i treorna får ett extra WC-rum. Hyresgästerna i fyrororna får behålla två WC-rum. Samtidigt frigörs ett extra rum med fönster vilka kommer att kunna användas som ett litet kontor för hemarbete, en läshörna, ett hobbyrum eller en walk-in-closet. Hyresvärden vill åtgärda allt i ett sammanhang och få en enhetlig standard. Det är rationellt och hållbart för hyresvärden. Badkaren kommer att tas bort. Det är inte hållbart att så många hyresgäster använder så mycket varmvatten som går åt för att fylla ett helt badkar. I och med ändringen av badrummen så kan man också ta bort duschen från fönstret. I stället kommer duschaggregat att sättas mot väggar som vetter in mot lägenheten. Samtidigt kommer badrummen att tillgänglighetsanpassas. På detta sätt undviker man framtida fuktskador vilket är det väsentliga målet. Samtidigt som man kommer åt fuktproblemen vill man passa på och uppdatera lägenheternas standard. Det är fråga om en standard som den genomsnittlige hyresgästen uppskattar och en standard som också är rimlig år 2023. Hyresvärden har redan skjutit på underhållet sedan 1990-talet. I samband med detta underhållsarbete vill fastighetsägaren passa på och göra standardhöjande arbete för att fastigheten ska få en modern standard. Mycket av den tekniska livslängden har uppnåtts. För våtrumsmatta och blandare är den tekniska livslängden bara 20 år. Klinker har ingen livslängd. Det blir bättre och säkrare våtrum med kakel och klinker. Erfarenhetsmässigt så blir det fler fuktskador i badrum med våtrumsmatta än i badrum med klinker. En stamreovering är nödvändig. När det gäller ettorna och tvåorna så har hyresvärden yrkat ett påslag om 750 kr per månad, när det gäller treorna så har man yrkat en hyreshöjning om 850 kr i månaden och när det gäller fyrororna 825 kr per månad. Hyresvärden har sammanlagt haft fem samråd.

Hyresvärden har genom sina representanter förtydligat följande. När det gäller ytskiktrensreovering i trapphusen så är det inte fråga om någon standardhöjning utan

fråga om rent underhåll. Nuvarande ytor kommer endast att spacklas och målas. Utbyte av el i fastigheten är också rent underhåll. Relining av stammarna i källarvåningarna är också det rent underhåll. När det gäller badrumsskåpen är det riktigt att dessa har tillkommit i efterhand. När hyresvärden inledningsvis föreslog att det bara skulle sättas upp speglar så kom det fram att hyresgästerna haft badrumsskåp tidigare. Hyresvärden kommer därför att sätta upp badrumsskåp med eluttag. Detta kommer ö h t inte att ekonomiskt drabba hyresgästerna eftersom hyresvärden har beslutat att inte ta ut någon hyreshöjning för att täcka kostnaderna för integrerade eluttag i badrumsskåp. Hyresvärden kommer således inte åberopa någon standardhöjning i denna del.

Ibrahim Disho, Sadaq Awdini, Christian Ngoma, Raed Aljafari, Mohamed Rage, Sahra Mohamed, Sharim Ilmi Akhtar, Yuusuf Mahamed, Hoodo Muhamud Abdi, har anfört i huvudsak följande, se **bilaga 4 och 5** (ab 56 i 2972-23 och 78 i 2971-23) Utöver detta har hyresgästerna genom sitt ombud tillagt. Tyvärr så är den s k Allmännyttan i Göteborg inte längre till för allmänheten. Meningen och kraften med Allmännyttan har förvunnit när de allmännyttiga bostadsbolagen inte längre vill ta hänsyn till att det bland allmänheten finns hyresgäster med olika ekonomiska förutsättningar. Det är inte alls så att stora grupper av hyresgäster vill ha kakel och klinker, men många orkar inte längre protestera. Hyresgästerna bestrider även att kakel och klinker kan förlänga livslängden på badrummen. Dessutom kommer det att bli kallare med klinker, framför allt under vinterhalvåret. Kallare golv upplevs inte som en förhöjd standard för hyresgästerna. Många hyresgäster, framför allt barnfamiljer, kommer att sakna sina badkar. Hyresgästerna är trötta på att alltid få höra att det är ett objektiva hyresgästintresse att få klinker och kakel i badrummen. Ett gemensamt subjektivt hyresgästintresse är i förevarande tre ärenden att hyresgästerna redan har drabbats av stora hyreshöjningar genom nyligen genomförda renoveringar. I samband med dessa renoveringar var det många som uppmanades av hyresvärden att göra dyra tillval vilka tillval man nu ångrar eftersom det kommer bli svårt att ha råd med dem p g a tillkommande standardhöjningar och de årliga hyreshöjningarna som nu är aktuella. Ingen hade räknat med att alla dessa ökning

skulle komma samtidigt. Det är inte riktigt att hyresgästerna ska få bära denna felbedömning. Det bör hyresvärden göra som inte har renoverat på lång tid. Om hyresvärden hade upptäckt skadorna tidigare hade detta inte kommit som en överraskning för dem. Hyresgästerna känner sig lurade att först frivilligt gå med på en mängd tillval och sedan kort därefter tvingas på ytterligare standardhöjningar vilka de inte efterfrågat. Om man räknar på en liten lägenhet om ett rum och kök och det standardpåslag om 750 kr som hyresvärden nu har begärt för den kommande renoveringen så innebär detta 9 000 kr om året för den enskilde hyresgästen. Därutöver kommer de tidigare standardökningarna, de ovanligt kraftiga årliga hyreshöjningarna under förra och innevarande år samt övriga kostnadsökningar i samhället. Det är inte riktigt att de svaga grupperna i samhället ska behöva bära dessa standardökningar - vilka inte efterfrågas utav dem. Hyresvärden hade kunnat välja att lägga mer av standardökningarna som tillval för de hyresgäster som hör till den påstådda "objektiva" gruppen eller hänför sig till det "objektiva" hyresgästintresset som fastighetsägaren alltid lutar sig mot. Detta för att ta större hänsyn till de svagare grupperna - som också numera består av stora grupper i samhället. När man som hyresvärd slänger över hyresgästerna mer eller mindre oplanerade renoveringsarbeten kort efter en nyligen genomförd renovering så borde man som en hyresvärd som ska vara till gagn för allmänheten eftersträva en minsta möjlig påtvingad standardökning. Hyresgästerna opponerar sig emot att hyresvärden har haft samrådsmöten. Det är definitivt inte en korrekt beskrivning av de möten som har arrangerats av hyresvärden. Hyresvärden har dykt upp på dessa informationsmöten och ensidigt deklarerat att detta är den lägsta nivå som hyresvärden kan tänka sig och som alla hyresgäster måste acceptera och därefter förklarat att man är öppen för att diskutera olika tillval. Det har inte funnits utrymme för diskussion eller meningsutbyte avseende den lägsta nivån på standardhöjningarna. Man har kört över hyresgästerna och inte lyssnat till hyresgästernas förslag eller behov. Man har således inte samrått i ordets rätta bemärkelse. Hyreshöjningarna kommer att bli alltför höga vilket innebär att de hyresgäster som inte godkänt åtgärderna måste flytta.

Dodou Drammeh har uppgett att han är orolig över att renoveringen kommer att leda till högre hyra. Han anser att hyran redan idag är hög och är orolig över att han måste flytta på grund av hyreshöjningen då han inte har ekonomiska möjligheter att bo kvar.

Reza Yekezare har uppgett att han är nöjd med lägenheten som den är. Inte heller han kommer att klara den hyreshöjning som blir aktuell efter renoveringen.

Simon Niklasson har uppgett följande. Hans badrum har inte något fönster. Han ställer sig frågande till behovet av att behöva renovera badrummet i hans lägenhet då det inte finns några fuktskador i anslutning till hans badrum. Han har inget problem med sitt badrum. Det fungerar perfekt. Det känns orättvist att han ska få en högre hyra för något som han inte ser som en standardhöjning. Ingenting kommer att bli bättre för honom.

Georges Obeid har uppgett följande. Han har ingen möjlighet att flytta på grund av sjukdom. Rören i hans badrum är nya. Hans badkar är nytt. Badkar är viktigt för en person som lider av reumatism och han behöver verkligen sitt badkar. Hans badrum fungerar utmärkt. För en person som är fattig så krävs ingen optimal standard. Ingenting är skadat i hans badrumsgolv. Han är utbildad inredningsarkitekt. Enligt hans förmenande så har hyresvärden inte skött sina förpliktelser och ibland visat ren okunskap. Hyresvärden vill t ex inte lägga silikon mellan diskbänk och vägg som brukligt är. Silikon förhindrar att vatten rinner ner bakom diskbänk och förhindrar fuktskador. År 2014 skrev han under handlingar så att hyresvärden skulle få lov att renovera i hans lägenhet. Då fick han bytt alla lådorna i köket samt tapet och golv i såväl hall, vardagsrum som sovrum. Allt fungerar felfritt i hans lägenhet. Det finns ingen grund för att reparera. Den evakuering som hyresvärden påstår är nödvändig kommer att innebära stora men för honom. Hyresvärden bör kunna genomföra underhållsarbete utan att han ska behöva flytta. Bostadsbolaget har nyligen genomfört en liknande renovering. Då behövde ingen av hyresgästerna flytta.

Hyresvärden har replikerat. När man byter från plastmatta till klinker blir det inte lika stor förändring för hyresgäster som för en villaägare där det ofta ligger en platta direkt mot den kalla jorden. Här kommer man i de flesta lägenheter att ha en uppvärmd lägenhet under sig. Hyresvärden eftersträvar en rationell och hållbar fastighetsförvaltning. Det får man om alla lägenheterna har en enhetlig standard. Plastmatta har en kortare livslängd än kakel och klinker. Enligt Statens Institut för Byggforskning och SABOS regler för avskrivning H 84:10 så kräver klinkergolv inga byten medan plastmatta har en livslängd om 20 år. Det är lika dyrt att sätta klinker som ny plastmatta så hyresvärden gör ingen vinst, det är bara fråga om olika material. Dessutom är upphandlingen av renoveringen redan avslutad varför det inte är möjligt för hyresvärden att lyssna på hyresgästernas önskemål och gå dem tillmötes i denna fråga. Hyresvärden eftersträvar långsiktiga material. Lägenheterna blir också mer attraktiva på hyresmarknaden. När det gäller Mohammed Rages och Sarah Mohameds lägenhet så måste stammarna göras om även i deras lägenhet eftersom den som bytte tätskiktet förra gången har reserverat sig mot att s k ”Säker vatteninstallation ” ska iakttas. Hyresvärden har förståelse för att hyresgäster som har en fullt fungerande standard vill behålla denna men hyresvärden har enligt praxis ändå rätt till en rationell fastighetsförvaltning och en enhetlig standard över hela beståndet. Enligt praxis har hyresvärden fått möjlighet att byta ut inredning som inte ens är tio år gammal. Enligt praxis så är det också mest rationellt och hållbart ur fastighetssynpunkt att helkakla och lägga klinker i badrum. När det gäller evakueringen är det inte möjligt att bo kvar men de som p g a sjukdomstillstånd eller ålder inte orkar flytta själva får hjälp med att packa ner sina saker. Orkar man p g a sjukdom inte flytta tillbaka efter en kort tid är det möjligt att byta till en annan lägenhet. Hyresvärden kommer att ha evakueringssamtal med samtliga hyresgäster.

SKÄL

Allmänna utgångspunkter

Av 12 kap. 18 f § första stycket jordabalken framgår att hyresvärdens ansökan om tillstånd till en sådan förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 12 kap. 18 d §

första stycket, ska bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Enligt fast praxis är utgångspunkten vid prövningen av om tillstånd ska lämnas att det ankommer på hyresvärden i egenskap av fastighetsägare att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningar som avgör omfattningen av de förbättrings- och ändringsåtgärder som hyresvärden anser nödvändiga och önskvärda för att vidmakthålla fastighetens värde och livslängd. Hyresvärden bestämmer även på vilket sätt åtgärderna ska genomföras. 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 (jfr prop. 1996/97:30 s. 74).

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas, s.k. objektiva hyresgästintressen (12 kap. 18 f § andra stycket jordabalken). Ett sådant intresse ska motsvara allmänt förekommande önskemål bland hyresgäster. Det är inte nödvändigt att det är fråga om ett intresse som flertalet hyresgäster har utan det räcker att intresset finns bland breda grupper av hyresgäster (se prop. 2001/02:41 s. 70).

Av tidigare praxis i hovrätten, se bl a ÖH 3769-04 och ÖH 9578-15, följer att det i anslutning till nödvändiga underhållsarbeten såsom exempelvis stambyten, *i allmänhet* är godtagbart att hyresvärden får tillfälle att utföra moderniserande renovering av ytskikt och andra delar av de utrymmen som berörs, oftast kök och badrum. Åtgärder som innebär att hyresvärden i samband med andra renoveringsåtgärder byter till mer påkostade ytskikt som exempelvis kakel och klinker har i allmänhet ansetts vara godtagbart. I förevarande fall är det icke ostridigt att det blir fråga om en standardförbättring eller en bruksvärdeshöjande åtgärd för hyresgästerna att helkakla och lägga klinker i badrum. I vart fall har hyresgästerna

anfört att kostnadsökningen - p g a speciella omständigheter i detta enskilda fall - bör beaktas vid den intresseavvägning som ska göras mellan parterna.

Åtgärder som kräver tillstånd och uppdelning av standardhöjande och icke standardhöjande åtgärder.

Trots tidigare praxis (se RH 2004:3) finner hyresnämnden skäl att i förevarande fall särskilja de åtgärder som kan genomföras utan tillståndsprovning. Främst för att hyresgästerna har uppgett att det är tvistigt vad som ska leda till hyreshöjning eller ej och att en uppdelning således underlättar de kommande förhandlingarna.

Åtgärder som termostatblandare i dusch, ettgreppsblandare i badrumshandfat, ny belysning t ex spotar i tak (om det inte funnits tidigare), krokor och beslag (om det inte funnits tidigare), breddning av WC-dörr, ettgreppsblandare i kök samt ny elcentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare torde anses som bruksvärdeshöjande och kräver tillstånd.

På vilket sätt ett nytt vattenlås skulle vara standardhöjande har inte klart och tydligt framgått. För det fall att man tillsammans med ny ettgreppsblandare också byter till exempelvis ny matchande bottenventil med vidhängt vattenlås -som är lättare att rengöra uppifrån - så är det att anse som standardhöjande. Hyresnämnden utgår ifrån att det är fråga om en uppgradering av vattenlåset - och inte bara fråga om utbyte av ett gammalt vattenlås i samband med renovering av stammarna. Är det fråga om det senare är det inte fråga om någon standardhöjande åtgärd och åtgärden kräver då inte heller tillstånd.

Hyresnämnden noterar att hyresvärden i sitt meddelande till hyresgästerna gör anspråk på - eller marknadsför sig - som ett bolag som ”arbetar generellt med återbruk i samband med renoveringar”. Hyresnämnden noterar även att det inte framgår på vilket sätt man arbetat med återbruk vid denna renovering. Inte heller framgår det klart och tydligt varför de nya radiatorerna ska anses som

standardhöjande. Eftersom det brukar vara stor area på gamla sektionsradiatorer så kan man värma upp med låg framledningstemperatur och därmed billigare värme. Är de rostiga går det att blåstra dem för att därefter pulverlackera om dem. Detta är ett kostnadseffektivt sätt att ta vara på gamla radiatorer som man numera kan se fastighetsägare - som väljer att jobba med återbruk - göra. Om man inte generellt jobbar med återbruk kan det leda till onödigt uppretade känslor att utge sig för att göra det - vilket knappast gagnar samrådsprocessen. Hyresnämnden finner dock att ett nytt tvårörs värmesystem, generellt sett, är både effektivare och miljövänligare än ett gammalt ettrörssystem. Om det tidigare systemet är ett ettrörssystem torde ett byte av systemen till ett tvårörssystem i allmänhet innebära en standardhöjning. Om man byter till ett tvårörssystem torde en uppgradering av radiatorerna vara nödvändig. Det borde leda till att även nya radiatorer ska ses som standardhöjning och vara tillståndspliktiga.

En sänkning av takhöjden kan inte i sig anses vara bruksvärdeshöjande. De installationer som ska få plats i det sänkta taket, fiberledningar eller spotar, torde - om de nyinstalleras - dock bidra till att bruksvärdet höjs.

Materialkostnad/byggkostnad för att bygga de lägre taken bör således inte kunna belasta hyresgästerna medan arbete för att dra fiber och installation av spotar i de nya taken däremot genererar i en standardhöjning. Däremot torde ett sänkt tak medföra en inte oväsentlig ändring av bostadslägenheten varför åtgärden ändå är tillståndspliktig, se andra strecksatsen i 12 kap. 18 d § jordabalken.

Hyresvärden har anfört att inga åtgärder i de gemensamma utrymmen ska ses som bruksvärdehöjande eftersom det är fråga om underhåll av tidigare ytskikt, underhåll av elledningar och underhåll av stammar. Något tillstånd för dessa åtgärder behövs således inte varför ansökan ska avslås beträffande följande åtgärder:

Trapphus – ytskiktsreovering, utbyte av el i fastigheten, byte/relining av samtliga ledningar i källarvåningen samt byte av stammar för avlopp, tappvatten och VVC.

När det gäller planlösning är även detta en inte oväsentlig ändring av lägenheterna

varför tillstånd krävs. För hyresgästerna behöver planlösningen dock inte innebära någon standardhöjning. Att byta ut ett badkar mot dusch och duschdraperistång torde ofta ses som en standardsänkning. Idag kan hyresgästerna duscha i sina badkar men kommer inte att kunna bada i de framtida duscharna varför en av två möjliga sätt att tvaga sig försvinner. För ett par eller en ensamstående hyresgäst med ett litet barn som bor i en trea och inte har bruk av två toalettstolar eller två handfat, men däremot brukar sitt badkar regelbundet, kommer en sådan planlösning ofelbart att te sig som en standardsänkning. Trots att det inte är någon standardhöjande åtgärd är åtgärden oftast angelägen, i första hand för den som sparar pengar på varmvattenförbrukningen men också på att fastighetens värde ökar med mer energieffektiva lösningar. Eftersom det rör sig om en inte oväsentlig ändring både vad gäller ändring av planlösning och ändring av badkar till dusch och duschdraperi är åtgärderna tillståndspliktiga, men torde inte rendera i någon hyreshöjning.

När det gäller badrumsskåp med eluttag är parterna överens om att några tillstånd inte krävs eftersom hyresvärden inte ämnar ta betalt för uppgraderingen som endast består i att eluttag tillkommer. Ansökan ska således avslås i denna del.

När det gäller helkalkade väggar och klinker på golv har detta i allmänhet ansetts standardhöjande varför tillstånd har krävts.

Om den av hyresvärden begärda hyreshöjningen är skälig får bedömas under de kommande hyresförhandlingarna.

Hyresnämnden prövar först om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att vidta de begärda åtgärderna.

Hyresnämnden bedömer att hyresvärden har ett beaktansvärt intresse att se till så att inga duschar vetter mot de nya fönsterna och den nyrenoverad fasaden för att begränsa kapitalskador. Hyresvärden har också ett intresse av att genomföra utbyte/relining av stammar för att förhindra framtida vattensskador. Det är också

kostnadsbesparande att samtidigt med duscharna passa på att göra vid stammarna. Med stambytet följer att man måste bryta tätskikt i badrummen och därmed uppdatera badrum. Det är oftast varken hygieniskt eller effektivt att spara badrumsporslin. Det blir stora lagringsproblem och flottörer och andra delar av sanitetsporslinet går lätt sönder. Hyresvärden vill också passa på att uppgradera vissa inventarier i samband med att man har hantverkare på plats vilket hyresvärden har rätt till enligt praxis.

Sammantaget framgår att hyresvärden utifrån fastighetsekonomiska aspekter har i och för sig beaktansvärda skäl för de ovan begärda åtgärderna, dvs hyresvärden har objektivt sett acceptabla motiv för åtgärderna.

När det gäller kakel och klinker är följande att beakta.

Det är hyresnämndens uppfattning att ett våtrum varken blir tätare eller säkrare av klinker jämfört med plastmatta. Det är tätningen bakom plattorna som är det avgörande. Det är således tätskiktet det handlar om. Ett tätskikt i ett våtrum blir inte bättre om man t ex använder kakel och klinker av sämre kvalitet. Det finns inte heller någon statistik eller vetenskapliga belägg för att det finns fler vattenskador i plastmattor än i klinker. När man väljer att lägga plastmatta är det extra viktigt att vara noggrannare med underlaget under själva tätskiktet för att undvika skönhetsfel. Det är således viktigare att säkerställa att underlaget är rent, torrt och jämnt samt fritt från sprickor och porer. Det tål att framhållas att i småhus, där konsumenten själv får välja, är det mycket vanligt att välja att endast göra tätskikt i själva duschutrymmet – vilket också är i överensstämmelse med de krav som GVK uppställer för olika våtrumszoner. Det är också väl känt att det är själva monteringen av golvbrunnen som är orsak till de flesta vattenskador och inte valet av det ytskikt som ska läggas på underlaget/tätskiktet. Hyresnämnden ställer sig frågande till hur ett allmännyttigt bostadsbolag kan genomföra en upphandling innan samråd har skett och godkännande har inhämtats av hyresgästerna eller utfärdats av hyresnämnden. Det samråd och den intresseavvägning som ska ske mellan parternas motstående

intressen enligt lagstiftarens intentioner kommer ju då endast att bli ett spel för galleriet. I vart fall har hyresvärden i detta specifika fall uttalat att det är lika dyrt för hyresvärdens att välja keramiska plattor och klinker som våtrumsmatta. Det är således inte fråga om något mer påkostat ytskikt i förevarande fall.

Intresseavvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästernas intressen.

Vid renovering av badrum kan betydande hyreshöjningar komma att följa. Att undvika hyreshöjning har i förarbetena ansetts som ett relevant hyresgästintresse. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda desto starkare skäl bör hyresvärden kunna visa för att genomföra åtgärden.

Så länge det inte är fråga om lyxåtgärder har det *i regel* inte ansetts oskäligt mot hyresgästerna att åtgärden vidtas.

Hyresgästerna har invänt mot åtgärderna med hänsyn till den nyligen gjorda utvändiga renoveringen, den i ett historiskt perspektiv höga hyreshöjningen år 2022 och den förväntade fortsatt höga hyreshöjningen år 2023 tillsammans med en kommande hyreshöjning för standardförbättring inomhus om 750-850 kr.

Hyresnämnden finner att det i detta fall finns anledning att göra en annorlunda bedömning än annars beträffande den betydelse som en eventuell hyreshöjning ska tillmätas vid intresseavvägningen än den som redogjorts för ovan.

I normalfallet skulle de åtgärder som ansökan omfattar inte ha varit sådan att de kan förväntas innebära väsentligt höjda hyresnivåer. Ökningens storlek blir naturligtvis beroende av hur dagens hyresnivå ligger i förhållande till nuvarande bruksvärde. Hyresnämnden anser att de aktuella åtgärderna kan antas leda till hyresnivåer som sammantagna skulle vara oskäligen för de 35 hyresgäster som inte har godkänt åtgärderna. Femton av dessa har sagt att de inte har råd att bo kvar i sina lägenheter utan måste flytta.

Hyreslagen är en skyddslagstiftning. Det är inte rimligt att hyresgästerna, som den svagare parten, ska få en standardhöjning påtvingad som man ekonomiskt inte mäktar med. När det gäller hyresvärdens invändning av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning ställt mot invändningen från den kvarvarande gruppen om 35 hyresgäster - varav femton rakt ut uttalat att man inte har råd att bo kvar- finner hyresnämnden att den senare gruppen ska få företräde i förevarande fall.

Sammanfattningsvis finner således hyresnämnden att, då hyresvärdens intresse av att kakla och lägga klinker i badrummen, i förevarande fall inte kan anses särskilt tungt vägande, får hyresgästernas intresse av att hyran inte höjs väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas (se prop 2001/02: 41 s 25 och 70 f). Det innebär att kakel och klinker gentemot de som inte uttryckligen godkänt åtgärden får vara tillval.

Vad gäller de i övrigt planerade åtgärderna bedömer hyresnämnden att de inte resulterar i en standard som går utöver vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av en modern lägenhet, att hyresvärderna har ett tungt vägande intresse av att genomföra de åtgärder som kan antas leda till hyreshöjningar eller annars kräver tillstånd. Med hänsyn till det, samt att hyresgästerna är skyddade mot opåkallade hyreshöjningar genom bruksvärdessystemet och bestämmelserna om trappning finner hyresnämnden att det inte heller på grund av hyreshöjningarna rör sig om oskäligen åtgärder.

När det slutligen gäller Georges Obeids invändning mot evakueringen gör hyresnämnden följande bedömning. En evakuering i samband med en större renovering innebär generellt sett påfrestningar för hyresgästerna. I viss mån får man som hyresgäst tåla detta, om det ska vara möjligt att genomföra större renoveringar. I slutändan är meningen att resultatet av renoveringen också ska komma hyresgästerna till del. Allmänt sett måste det i första hand ankomma på hyresvärderna att planera genomförandet. Det har inte i detta ärende framkommit att det finns tydligt bättre alternativ till hyresvärdens planering av evakueringen. Trots de påfrestningar som

evakueringen kan medföra för George Obeid anser hyresnämnden att det ligger inom gränserna för vad som får godtas (jfr bl.a. Svea Hovrätts beslut ÖH 9931-17).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 6

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 27 december 2023**.

Susanna Berntsson

I avgörandet har hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Björn Apelman och Bengt Svensson deltagit. Beslutet är enhälligt.

MOTPARTSFÖRTECKNING

Ärende H 2971-23

1. ABDIKAFI Hassan Abas

c/o Abdikafi Abas

Siriusgatan 58 Lgh 1002

2. HOODO Muhamud Abdi

Siriusgatan 58 Lgh 1402

415 52 Göteborg

3. FARDOWSO Mahamed Ahmed

Siriusgatan 56 Lgh 1502

415 52 Göteborg

4. HANNA Sharif Ilmi Akhtar

Siriusgatan 58 Lgh 1404

415 52 Göteborg

5. SADAQ Kamanas Awdini

Siriusgatan 56 Lgh 1102

415 52 Göteborg

6. IBRAHIM Disho

Siriusgatan 56 Lgh 1403

415 52 Göteborg

7. YUSUF Mohamed Farah,

Siriusgatan 56 Lgh 1204

415 52 Göteborg

8. YUUSUF Isse Mahamed

Siriusgatan 56 Lgh 1202

415 52 Göteborg

9. SAHRA Omar Mohamed

Siriusgatan 58 Lgh 1204

415 22 Göteborg

10. HEMN Jabar Mohammed

Siriusgatan 54 Lgh 1103

415 52 Göteborg

11. CHRISTIAN Ngoma

Siriusgatan 56 Lgh 1503

415 52 Göteborg

12. Karl SIMON Niklasson

Siriusgatan 58 Lgh 1503

415 52 Göteborg

13. GEORGES Semaan Obeid

Siriusgatan 56 Lgh 1301

415 52 Göteborg

14. MOHAMED Hashi Rage

Siriusgatan 58 Lgh 1204

415 22 Göteborg

Ärende H 2972-23

15. FARHIA Abullahi Aden

Siriusgatan 66 Lgh 1304

415 22 Göteborg

16. RAED Ahmad Aljafari

Siriusgatan 66 Lgh 1404

415 22 Göteborg

17. MOHAMED Sheikh Daud

Rimfrostgatan 83 Lgh 1301

418 40 Göteborg

18. DODOU Drammeh

Siriusgatan 66 Lgh 1302

415 52 Göteborg

19. ETSEGENET Tewelde Gebreeyesus

Siriusgatan 66 Lgh 1601

415 52 Göteborg

20. ABDIKANI Mohamed Abdinoor Gessey

Siriusgatan 66 Lgh 1304

415 22 Göteborg

21. ABDIRAHMAN Mohamed Hassan

Siriusgatan 66 Lgh 1504

415 52 Göteborg

22. MAHAMOUD Dahir Hassan

Medborgare i Somalia

Siriusgatan 66 Lgh 1102

415 22 Göteborg

23. ABDIRAHMAN Osman Mohamud

Siriusgatan 66 Lgh 1501

415 52 Göteborg

24. CHITRA Chandanie Pinto Jayawardena

Siriusgatan 66 Lgh 1603

415 52 Göteborg

25. SAIDO Ahmed Shire

Siriusgatan 66 Lgh 1202

415 52 Göteborg

26. MARYAN Abdullahi Warsame

Siriusgatan 66 Lgh 1102

415 22 Göteborg

27. BELJA Zejnuli

Siriusgatan 66 Lgh 1303

415 52 Göteborg

28. NERMIN Zejnuli

Siriusgatan 66 Lgh 1303

415 52 Göteborg

Ärende H 2973-23

29. RAMLO Mohamed Abdulahi

Siriusgatan 68 Lgh 1302

415 52 Göteborg

30. NAJUBULLAH Hamani

Siriusgatan 70 Lgh 1502

415 52 Göteborg

31. NIRARI Keyo

Medborgare i Syrien

Siriusgatan 68 Lgh 1603

415 52 Göteborg

32. HAFSA Ismail Mahamuud

Siriusgatan 68 Lgh 1503

415 52 Göteborg

33. UBAH Dahir Osman

Siriusgatan 68 Lgh 1104

415 52 Göteborg

34. AUSRIDAS Umbrazunas

Medborgare i Litauen

c/o Umbrazunas

Siriusgatan 68 Lgh 1404

415 52 Göteborg

35. GOLAM Reza Yekezare

Medborgare i Iran

Siriusgatan 68 Lgh 1103

415 52 Göteborg



Exempel på Informationsbrev med
godkännandebblankett

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6

INKOM: 2023-06-12
MÅLNR: H 2971-23
AKTBIL: 25

Meddelande om ombyggnads- och ändringsåtgärder Siriusgatan 54-58, 66-70

Familjebostäders bestånd på Siriusgatan i Gärdsås består av ca 1 200 lägenheter i varierande storlekar, fördelade på 12 hus. Området är uppfört i början av 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. De övergripande målen för Utveckling Gärdsås är att vi ska öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

År 2018 påbörjades en utvändigt renovering av det nedre området som omfattade nya klimatskal och utemiljöer fördelat på fyra etapper. Den pågående fjärde och sista etappen beräknas färdigställas 2023.

När den utvändiga renoveringen påbörjades upptäcktes fuktproblematik i badrum och ökade problem med skador på rör.

Hyresgästinflytande:

Familjebostäder har som målsättning att ge hyresgästerna inflytande i sitt boende. Under hösten 2022 har vi haft samrådsmöten tillsammans med en grupp hyresgäster i etapp 1-4 (omfattar Siriusgatan 10-76) samt representanter från Hyresgästföreningen.

Åtgärder:

Den planerade renoveringen innefattar stambyte och badrumsrenovering, badkar ersätts med dusch, byte av tappvattenledningar, byte/relining av samlingsledningar i källare, nytt 2-rörs värmesystem inklusive nya radiatorer, elrenovering av fastighetsel samt ny elcentral i hall. I samband med renoveringen erbjuds även möjligheten att göra tillval som t.ex. nytt kök, nya köksluckor, parkett, innerdörrar samt garderobsdörrar.

Återbruk:

Familjebostäder arbetar generellt med återbruk i samband med renoveringar.



Familjebostäder

Hyresgästens exemplar

Obligatoriska åtgärder – Bilaga 1 (går ej att välja bort)

Nytt badrum - Basnivå:

- Helkaklade väggar
- Klinker på golv
- Handfat och toalett
- Badrumsskåp med eluttag
- Dusch med duschdraperistång (badkar ersätts med dusch)
- Termostatblandare i dusch
- Ettgreppsblandare i handfat
- Ny belysning
- Krokar och beslag
- Dörren breddas där det är tekniskt möjligt
- Nytt undertak för att få plats med installationer, vilket innebär en lägre takhöjd

Kök:

- Ettgreppsblandare
- Nytt vattenlås

Värme:

- Nytt 2-rörs värmesystem
- Nya radiatorer i alla rum

El:

- Ny elcentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Gemensamt:

- Ytskiktsreovering i trapphus.
- Stambyte (avlopp, tappvatten och VVC).
- Reovering av fastighetsel (ej i lägenhet)
- Byte/relining av samlingsledningar i källarvåningar



Familjebostäder

Hyresgästens exemplar

Tillval:

I samband med renoveringen har du möjlighet att välja tillval till ditt badrum. Du kommer också att ha möjlighet att göra andra tillval till din lägenhet.

Tillval till ditt badrum

- Handdukstork-el (infasning i 6 år)
- Duschdörr i glas
- Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare (där det är tekniskt möjligt)

Övriga tillval till din lägenhet:

- Tillval nytt kök med ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt och ny elstandard samt förbättrad tillgänglighet
- Nya köksluckor
- Nytt kakel ovan diskbänk
- Parkett i vardagsrum, sovrum och/eller hall
- Nya innerdörrar (en eller flera)
- Nya garderober i hall
- Ny inredning i befintlig klädkammare (där tekniskt möjligt)
- Fler eluttag i rum
- Eluttag i extra wc

Behovsprövat inre underhåll (ytskikt och vitvaror)

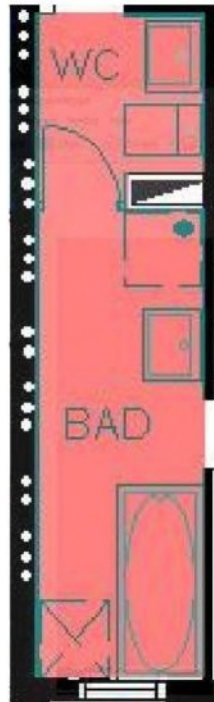
I samband med renoveringen har du även möjlighet att få behovsprövat underhåll utfört.

Familjebostäder

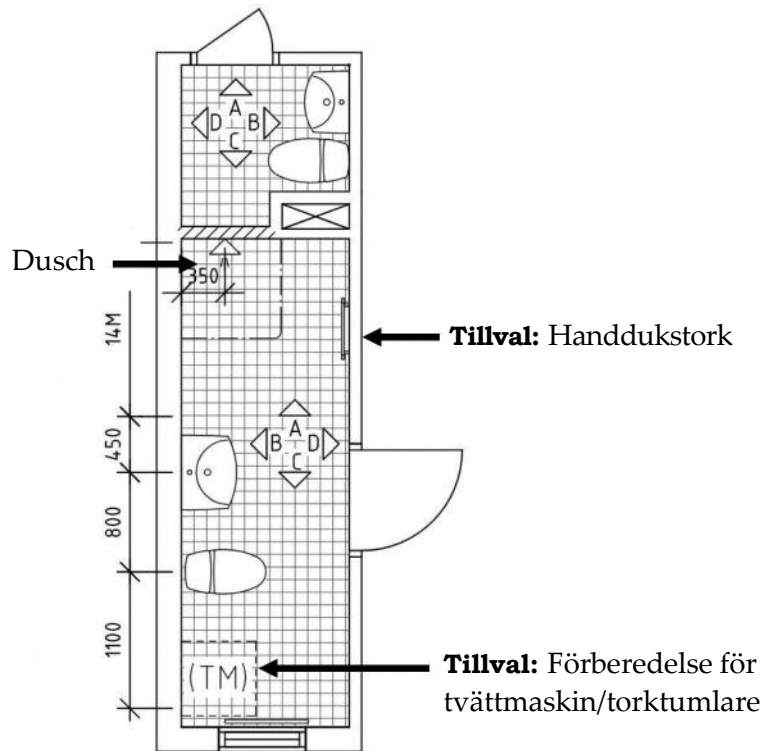
Hyresgästens exemplar

Ny planlösning för badrum i lägenhet med 4 rok

Du som bor i en lägenhet med 4 rok får en ny planlösning i ditt badrum. Den lilla gästtoaletten görs om till klädkammare och i stället placeras en extra toalettstol i den nya, tillgänglighetsanpassade, badrumsdelen. Dörren mellan toalett och badrum tas bort och ersätts med en vägg. I samband med renoveringen tar vi bort badkaret och ersätter det med dusch, se skiss nedan.



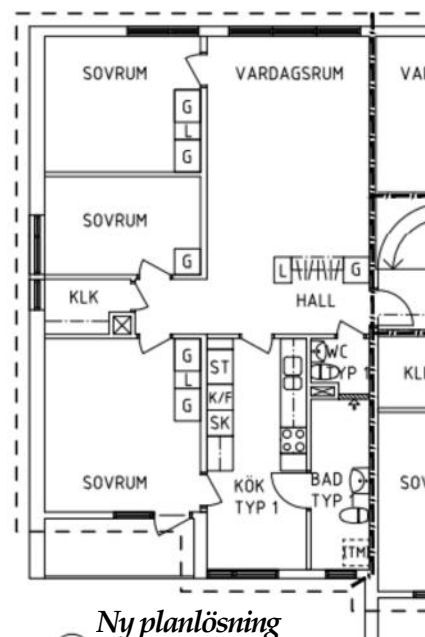
Befintlig planlösning



Ny planlösning



Befintlig planlösning



Ny planlösning



Familjebostäder

Hyresgästens exemplar

Evakuering:

Under renoveringen kommer du att vara evakuerad till en annan lägenhet i området. Evakuering sker trapphusvis och du beräknas vara evakuerad i cirka 4 månader. Under tiden du är evakuerad betalar du din vanliga hyra. Om evakueringslägenheten har en lägre hyra återbetalas mellanskillnaden i efterhand. Familjebostäder ombesörjer flyttlådor och flyttfirma. Kostnad för adressändring, flytt av eventuella abonnemang återbetalas mot uppvisande av kvitto. För att vi ska kunna planera för din evakuering kommer du att bli kontaktad för ett personligt samtal.

Tidplan:

Vi har delat in renoveringen på nedre Siriusgatan i fyra olika etapper. Etapp 1 omfattar Siriusgatan 54-58, 66-70 och påbörjas preliminärt i augusti 2023. Hela renoveringen för etapp1 beräknas pågå under cirka ett år. Tidplanen kan komma att påverkas med hänsyn till godkännandeprocessen.

Hyra:

Efter att åtgärderna genomförts kommer hyran att höjas. Förhandling mellan Familjebostäder och Hyresgästföreningen är inte slutförd. Hyreshöjningen för den lägenhet du /ni bor i beräknas bli högst 825 kronor/månad enligt 2023 års hyresnivå. För befintlig hyresgäst* som är boende under renoveringstiden har Familjebostäder föreslagit att hyreshöjningen fasas in under sex år enligt nedan. Det innebär att du erhåller en ombyggnadsrabatt under 5 år.

Hyreshöjningen fasas in enligt följande:

År 1	+ 200 kronor/månad
År 2	+ 150 kronor/månad
År 3	+ 150 kronor/månad
År 4	+ 150 kronor/månad
År 5	+ 100 kronor/månad
År 6	+ 75 kronor/månad

*Med befintlig hyresgäst avses hyresgäst som har tecknat hyreskontrakt innan påbörjad godkännandehantering 15 mars 2023



Familjebostäder

Hyresgästens exemplar

Godkännande av åtgärder:

För att kunna genomföra åtgärderna behöver vi ditt godkännande. Om vi inte får ditt godkännande kommer Familjebostäder att lämna in en ansökan till Hyresnämnden med en begäran att få Hyresnämndens tillstånd att utföra åtgärderna.

Du lämnar Ditt godkännande genom att underteckna blanketten "Godkännande av åtgärder" och skicka den till Familjebostäder i bifogat svarskuvert så snart som möjligt, dock **senast 15 april 2023**.

If you need help translating this information please contact Familjebostäder

"Fadlan la soo xidhiidh Familjebostäder haddii aad u baahan tahay in lagu turjumo macluumaadkan"

إذا كنت تحتاج ديزمل نم تامولعملا وأقبو جالا ، عاجر لصتاب هيليماف ريديتسوب.

Med vänlig hälsning

Projektgruppen Gärdsås
Familjebostäder i Göteborg AB

Diana Sjöström, ombyggnadssamordnare

diana.sjostrom@familjebostader.se

Joseph Najm, ombyggnadssamordnare

joseph.najm@familjebostader.se

Familjebostäders kundservice 031-731 67 00



Familjebostäder

Hyresgästens exemplar

Valfria åtgärder – Bilaga 2

Obs! Blankett för att beställa tillval kommer i ett senare skede

Tillval badrum

Höjning/månad

Handdukstork-el*

50 kr

Dushdörr i glas

50 kr

Förberedelse för tvättmaskin/torktumlare***

30 kr

Övriga tillval i lägenheten

Höjning/månad

Nytt kök**

660 kr

Köksluckor

160-280 kr

Kakel ovan diskbänk

145 kr

Parkett i hall

45 kr

Parkett i sovrum

50 kr

Parkett vardagsrum

75 kr

Nya innerdörrar

22 kr

Nya garderober i hall

75 kr

Inredning i befintlig klädkammare***

40 kr

Fler eluttag i rum

25 kr/m² BOA

Eluttag i extra wc ***

10 kr

* Infasning under 6 år

** Nytt kök: Ny köksuppställning, nya vitvaror, nya ytskikt och ny elstandard samt förbättrad tillgänglighet. Fasis in under 3 år enligt nedan.

År 1: + 300 kronor/månad

År 2: + 200 kronor/månad

År 3: + 160 kronor/månad

*** Där det är tekniskt möjligt

Hyrestillägg är enligt 2023 års hyresnivå.



Familjebostäder

1605-0399



Familjebostäder

Familjebostäders exemplar

Godkännande av åtgärder

För att kunna genomföra åtgärderna behöver vi ditt godkännande. Om vi inte får in ditt godkännande kommer Familjebostäder att lämna in en ansökan till Hyresnämnden med en begäran att få Hyresnämndens tillstånd att utföra åtgärderna.

Du lämnar Ditt godkännande genom att underteckna denna blankett och skicka den till Familjebostäder i bifogat svarskuvert så snart som möjligt, dock **senast 15 april 2023**.

Familjebostäder i Göteborg AB, Box 5151, 402 26 GÖTEBORG

Åtgärder – Se bilaga 1 (obligatoriska åtgärder)

Stambyte nytt badrum

Stambyte kök (ny blandare)

Ny el-central i lägenhet

Nytt 2-rörs värmesystem, nya radiatorer

Gemensamt

Jag/vi godkänner härmed åtgärder enligt ovan för lägenhet **1605-0399, på Siriusgatan 70**.
Jag/vi är medvetna om att det är en ombyggnad och att ändringar av tekniska skäl eller myndighetskrav kan bli nödvändiga under arbetets gång.

Jag/vi ger inte mitt/vårt godkännande av ovan åtgärder

Göteborg 2023-

.....
Thieu Le Ly

.....
Telefon

.....
Telefon

**ADVOKATFIRMAN
AHLSTEDT**

Box 11017
404 21 GÖTEBORG
Telefon 031-802801
Telefax 031-158593
Bankgiro 115-7700
Moms reg nr 14 916832-0258
F-skattebevis 916832-0258
jakob.mehkri@ahlstedt.se

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6

INKOM: 2023-06-07
MÅLNR: H 2971-23
AKTBIL: 1

Göteborg den 7 juni 2023

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg
hyresnamndenigoteborg@dom.se

ANSÖKAN OM GODKÄNNANDEN ENLIGT 12 KAP. 18 D § JORDABALKEN

Hyresvärd: Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941
BOX 5151
402 26 Göteborg

Ombud: Advokat Jakob Mehkri
Advokatfirman Ahlstedt KB
Norra Hamngatan 40
Box 11017
404 21 Göteborg

Hyresgäster:

1. Mohammed Hemn, [REDACTED]
Siriusgatan 54
415 52 Göteborg
2. Abid Ibrahim, [REDACTED]
Siriusgatan 54
415 52 Göteborg
3. Waffa Ismail, [REDACTED]
Siriusgatan 54
415 52 Göteborg

4. Anneli Stolt, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
5. Sadaq Kamanas Awdini, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
6. Hanad Mohamed Abdi, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
7. Yuusuf Mahamed, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
8. Yusuf Mohamed Farah, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
9. Georges Obeid, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
10. Florence Oladapo, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
11. Ibrahim Disho, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
12. Fardowsa Ahmed, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
13. Christian Ngoma, [REDACTED]
Siriusgatan 56
415 52 Göteborg
14. Abdikafi Abas, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

15. Werda Patrus, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

16. Idiris Abdi, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

17. Mohamed Rage, [REDACTED]
& Sahra Mohamed, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

18. Sudi Ali Omar, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

19. Hoodo Muhamud Abdi, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

20. Hanna Sharif Ilmi Akhtar, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

21. Simon Niklasson, [REDACTED]
Siriusgatan 58
415 52 Göteborg

22. Maaryan Warsame, [REDACTED]
& Mahamoud Dahir Hassan, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

23. Samsam Muse Abdi, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

24. Frunjang Cornelius Nkasup, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

25. Saido Shire, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

26. Dejan Georgijevski, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

27. Dodou Drammeh, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

28. Beija Zejinuli, [REDACTED]
& Nermin Zejinuli, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

29. Farhia Abdullahi Aden, [REDACTED]
& Abdikani Gessey, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

30. Faduma Sheik Ahmed, [REDACTED]
& Mohamed Sheik Daud, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

31. Raed Aljafari, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

32. Abdirahman Osman Mohamud, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

33. Abdirahman Hassan, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

34. Etsegenet Tewelde Gebreeyesus, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

35. Rowda Jilibee, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

36. Chitra Chand. Pinto Jayawardena, [REDACTED]

Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

37. Zahra Khawari, [REDACTED]
Siriusgatan 66
415 52 Göteborg

38. Reza Yekezare, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

39. Ubah Daahir Osman, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

40. Ramlo Abdulahi Mohamed Ramlo, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

41. Fadumo Nur, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

42. Ausridas Umbrasunas, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

43. Husni Mahamuud, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

44. Fuad Nasser, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

45. Nirari Keyo, [REDACTED]
Siriusgatan 68
415 52 Göteborg

46. Mohammed Saadi, [REDACTED]
Siriusgatan 70
415 52 Göteborg

47. Janne Persson, [REDACTED]
Siriusgatan 70

415 52 Göteborg

48. Najbullah Hamani, [REDACTED]
Siriusgatan 70
415 52 Göteborg

49. Hibo Hassan Osman, [REDACTED]
Siriusgatan 70
415 52 Göteborg

50. Thieu Le Ly, [REDACTED]
Siriusgatan 70
415 52 Göteborg

51. Figen Kayikci, [REDACTED]
Siriusgatan 70
415 52 Göteborg

Fastighet: Göteborg Bergsjön 38:7 och 38:9

Saken Ansökan om godkännande enligt 12 kap. 18 d § jordabalken

På uppdrag av Familjebostäder i Göteborg AB, (Hyresvärden) inges härmed ansökan enligt 12 kap. 18 d – f §§ jordabalken, med framställande av följande,

1. Yrkande

1.1 Hyresvärden yrkar att hyresnämnden, i fastigheterna Bergsjön 38:7 och 38:9 lämnar Hyresvärden tillstånd att utföra de åtgärder som anges i punkten 2.1.1 och 2.2.1 – 2.2.3 nedan, vilka planeras utföras i fastigheterna och i de lägenheter som ovan angivna hyresgäster hyr.

2. Sakomständigheter

2.1 Bakgrund och åtgärder i fastigheterna

Fastigheterna Bergsjön 38:7 och 38:9 är belägna i området Gärdsås i västra Bergsjön i närheten av Kortedala. Bergsjön 38:7 består av 67 st bostadslägenheter och Bergsjön 38:9 av 72 st bostadslägenheter. I fastigheterna som är uppförda under tidigt 70-tal har lägenheterna under 90-talet försetts med nya ytskikt. I övrigt har inga invändiga renoveringar utförts varför

ett stort renoveringsbehov finns. År 2018 påbörjades en omfattande utvändig renovering av området där fastigheterna är belägna som innefattade nya klimatskal och utemiljöer. Renoveringen som alltjämt pågår är fördelad på fyra etapper och den fjärde och sista etappen beräknas färdigställas under 2023. När den utvändiga renoveringen påbörjades upptäcktes fuktproblematik i fastigheternas ytterväggar i anslutning till badrum. Detta medförde att Hyresvärden behövde tidigarelägga den invändiga renoveringen gällande stam och badrumsrenovering för vilken Familjebostäder nu ansöker om godkännande. I samband med den invändiga renoveringen avser Familjebostäder att vidta vissa nedan beskrivna standardhöjande åtgärder.

Hyresgästerna har löpande fått information om de planerade åtgärderna via infomöte och brev. Hyresvärden har sökt de hyresgäster som inte avhörts, via telefon e-post och SMS. Under hösten 2022 har samrådsmöten hållits med de Hyresgäster som anmält intresse att delta i en s.k. samrådsgrupp samt med representanter från Hyresgästföreningen. Under ombyggnationen kommer hyresgästerna evakueras till lägenheter i samma område.

Hyresvärden har tillsänt respektive hyresgäst ett hyresgästgodkännande med rekommenderat brev, **bilaga 1 - 51**. Godkännandet har skickats till hyresgästerna i rekommenderat brev mer än två månader innan ansökan gavs in till hyresnämnden, **bilaga 52**. Hyresvärden har inte kunnat träffa någon förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen avseende hyresjustering med anledning förbättringsarbetena i fastigheterna. Hyresförhandlingar pågår alltjämt och hyresgästerna kommer få en ombyggnadsrabatt under fem år, det vill säga att hyreshöjningen kommer ”fasas in” under en period om sex år.

2.1.1 Såvitt avser Fastighetens gemensamma utrymmen avser Hyresvärden utföra följande arbeten;

- trapphusen kommer undergå en ytskiktsrenovering,
- utbyte av el i fastigheten,
- byte/relining av samlingsledningar i källarvåningar,
- byte av stammar för avlopp, tappvatten och VVC (varmvattencirkulation).

2.2 Åtgärder i respektive lägenhet

Åtgärderna i respektive lägenhet är identiska dock kommer, såvitt avser lägenheterna om 3 rok respektive 4 rok, planlösningen ändras och i samband därmed vissa i p. 2.2.2 och 2.2.3 angivna ytterligare åtgärder vidtas i dessa lägenheter. Hyresgästerna som omfattas av ansökan har inte besvarat alternativt motsatt sig begäran om godkännanden som tillsänts dem i rekommenderat brev.

2.2.1 Hyresvärden avser att i lägenheterna utföra följande arbeten;

Badrum

- helkaklade väggar,
- klinker på golv,
- nytt badrumsskåp med eluttag,
- dusch istället för badkar,
- termostatblandare i dusch,
- ettgreppsblandare i handfat,
- ny belysning,
- nya krokar och beslag,
- bredare dörr där det är tekniskt möjligt,
- nytt undertak för att få plats med installationer, vilket innebär en lägre takhöjd.

Kök

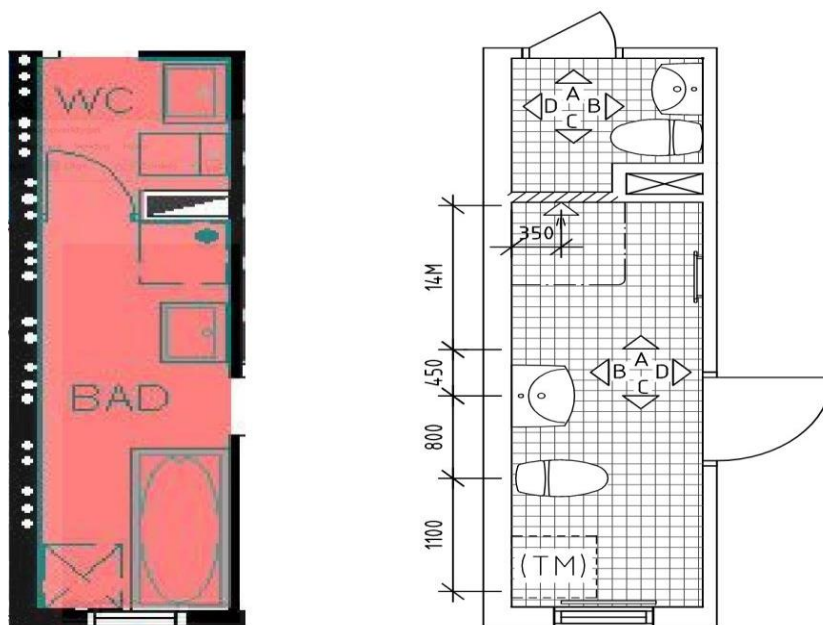
- ettgreppsblandare,
- nytt vattenlås.

Övrigt

- ettgreppsblandare,
- nytt tvårörs värmesystem,
- nya radiatorer i samtliga rum,
- ny elcentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

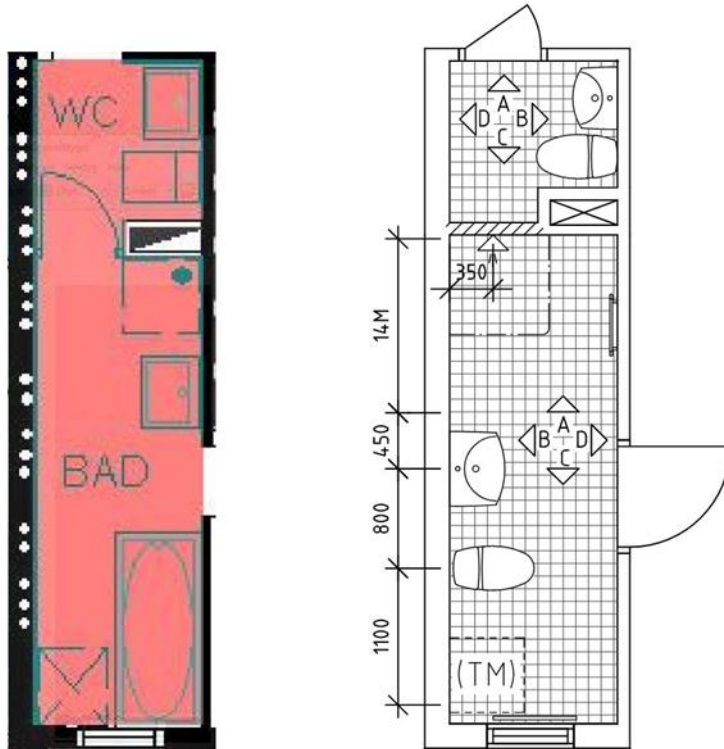
2.2.2 Hyresvärden avser att i lägenheter med 3 rok, utöver i p. 2.2.1 angivna åtgärder, även utföra följande arbeten;

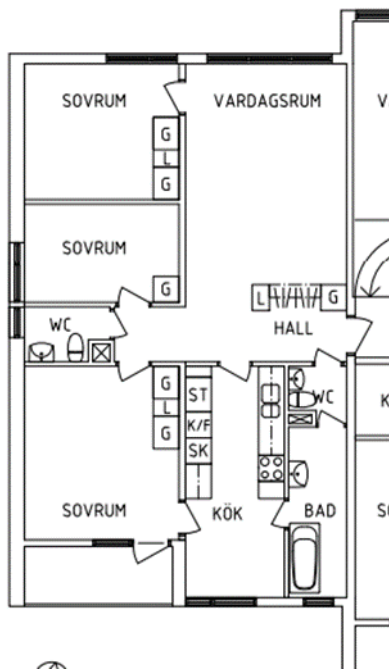
- lägenhetens badrum får med anledning av tillgänglighetsanpassning en ny planlösning på så sätt att dörren mellan toalett och badrum tas bort och ersätts med en vägg. I samband med den tillgänglighetsanpassade planlösningen kommer toalettstol även placeras i badrumsdelen, se skiss nedan.



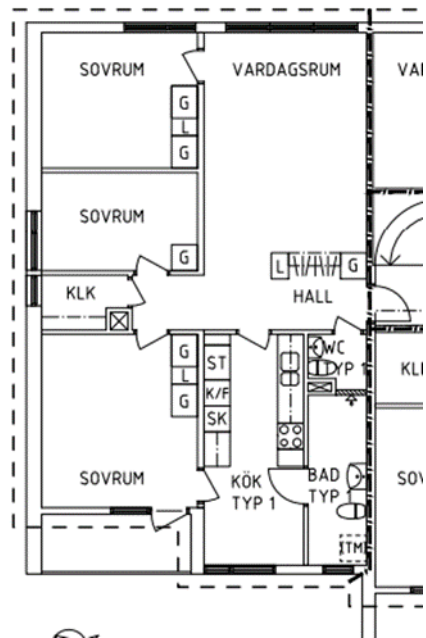
2.2.3 Hyresvärden avser att i lägenheter med 4 rok, utöver i p. 2.2.1 angivna åtgärder, även utföra följande arbeten;

- lägenhetens badrum får med anledning av tillgänglighetsanpassning en ny planlösning på så sätt att dörren mellan toalett och badrum tas bort och ersätts med en vägg. Den befintliga gästtoaletten görs om till klädkammare och i stället placeras en extra toalettstol i den nya, tillgänglighetsanpassade, badrumsdelen, se skiss nedan, samt planlösning på nästa sida.





Befintlig planlösning



Ny planlösning

3. Grunder

- 3.1 Hyresvärden menar att den har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs. Det kan inte anses oskäligt mot hyresgästerna att åtgärderna genomförs mot bakgrund av fastigheternas renoveringsbehov.

Bilagor:

- 1. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1103, Hemn)
- 2. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1203, Ibrahim)
- 3. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1401, Ismail)
- 4. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1101, Stolt)
- 5. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1102, Kamanas Awdini)
- 6. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1104, Abdi)
- 7. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1202, Mahamed)
- 8. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1204, Farah)
- 9. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1301, Obeid)
- 10. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1304, Oladapo)

- **11.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1403, Disho)
- **12.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1502, Ahmed)
- **13.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1503, Ngoma)
- **14.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1002, Abas)
- **15.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1003, Patrus)
- **16.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1202, Abdi)
- **17.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1204, Rage, Mohamed)
- **18.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1303, Omar)
- **19.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1402, Abdi)
- **20.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1404, Akhtar)
- **21.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1503, Niklasson)
- **22.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1102, Warsame, Hassan)
- **23.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1103, Abdi)
- **24.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1201, Nkasup)
- **25.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1202, Shire)
- **26.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1301, Georgijevski)
- **27.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1302, Drammeh)
- **28.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1303, Zejinuli)
- **29.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1304, Aden, Gessey)
- **30.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1402, Ahmed, Daud)
- **31.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1404, Aljafari)
- **32.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1501, Mohamud)
- **33.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1504, Hassan)
- **34.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1601, Gebreeyesus)
- **35.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1602, Jilibee)
- **36.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1603, Disho)
- **37.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1604, Khawari)
- **38.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1103, Yekezare)
- **39.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1104, Osman)
- **40.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1302, Ramlo)
- **41.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1303, Nur)
- **42.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1404, Umbrazunas)
- **43.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1503, Mahamuud)
- **44.** Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1504, Nasser)

- 45. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1603, Keyo)
- 46. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1304, Saadi)
- 47. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1501, Persson)
- 48. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1502, Hamani)
- 49. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1504, Osman)
- 50. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1602, Le Ly)
- 51. Informationsbrev och hyresgästgodkännande (lgh 1604, Kayikci)
- 52. REK-bevis

För Hyresvärden, enligt fullmakt.

Dag som ovan

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes followed by a horizontal stroke that curves to the right.

Jakob Mehkri

Telefon 0707-997929
jakob.mehkri@ahlstedt.se

Handläggare
Sandra Nogueira
Datum
2023-08-11

Ärendenummer
6-2023-005456

Hyresnämnden i Göteborg
endast per e-post
hggrotel6@dom.se

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6

INKOM: 2023-08-11
MÅLNR: H 2972-23
AKTBIL: 56

Svaromål

Mål nr 2971-23 och 2972-23

I egenskap av ombud för Ibrahim Disho, Sadaq Awdini, Christian Ngoma, Raed Aljafari, Mohamed Rage samt Sahra Mohamed inkommer jag med följande

Inställning

Hyresgästerna bestrider kärandens yrkanden i dess helhet.

Grunder

Familjebostäder inte visat att de har ett beaktansvärt intresse av att åtgärderna genomförs som i en intresseavvägning väger tyngre än det intresse hyresgäster i allmänhets kan antas ha av åtgärderna inte genomförs.

Det vore således oskäligt mot hyresgästerna om åtgärderna genomförs.

Omständigheter

Bakgrund

Inför renoveringen av fasaden av fastigheten informerades hyresgästerna om vad arbetet skulle innebära och att det fanns möjlighet att välja tillval, så som inglasad balkong, mot en ytterligare högre hyra. Det nämndes ingenting under dessa möten att det skulle komma att bli aktuellt att även renovera inomhus och att en sådan renovering skulle innebära ytterligare hyreshöjning.

Renoveringen av fasaden innebar en hyreshöjning på nästan 15% för hyresgästerna och infasningen av den hyran pågår fortfarande. Den siffran är för de som inte valde tillval, för de som ansågs sig ha råd och valde något lite extra är höjningen givetvis ännu högre.

Det ska även beaktas att när familjebostäder för fem år sedan insåg att ytterligare renovering och ytterligare enligt dem nödvändiga

Hyresgästföreningen, 802001-5106
Region Västra Sverige

Box 7304 , 402 36 Göteborg Besök: Första Långgatan 17 B
Tel: 0104592464, 0708794187
sandra.nogueira@hyresgastforeningen.se www.hyresgastforeningen.se

standardhöjningar skulle bli aktuella, inte kontaktade hyresgästerna och gav dem möjligheten att ta bort de tillval som de tidigare frivilligt valt.

Samråd

Hyresgästerna vitsordar att det har varit möten med Familjebostäder, men ifrågasätter att det skulle ha rört sig om något verkligt samråd inför renoveringen. Familjebostäder kom till mötena med vad de menade var en lägsta nivå och var endast villiga att prata om vilka tillval som skulle vara möjliga. Hyresgästernas verkliga möjligheter att påverka var således ytterst begränsade. Hyresgästföreningen anser inte att det har förekommit en verklig samrådsprocess.

Åtgärderna

Hyresgästerna medger att det finns ett underhållsbehov men ifrågasätter behovet av standardhöjande åtgärder. Exakt vad Familjebostäder menar med "ytskiktsrenovering" i trapphusen framgår inte, men om de endast menar att spackla och måla om är det inget som hyresgästerna motsätter sig.

Standardhöjande åtgärder är inte motiverade ur boendehänsyn eller motiverat till den betydande hyreshöjning som kommer att läggas till den höjning som redan nu belastar hyresgästerna med anledning av fasadrenoveringen. Hyresgäster i allmänhet har ett intresse av att hyrorna inte ökar och för hyresgästerna i dessa fastigheter är det intresset särskilt starkt.

Det bör också påtalas att den basnivå som presenterades under samrådsmötet var i en lägre standard än den som Familjebostäder nu yrkar om tillstånd för. Exempelvis var det då endast en spegel som skulle sättas in i badrummet, inget skåp med eluttag.

Hyresgästerna emotsätter sig särskilt att badrummet ska vara helkaklat. Idag är det plastmatta, vilket har visat sig ha en liknande livslängd som rören i badrummen om löpande underhåll utförs. Därtill är det billigare att installera. Den främsta orsaken till att hyresgästerna i fastigheten, och även hyresgäster i allmänhet, torde vilja ha plastmatta i badrummet är att det inte är lika kallt som klinker, som är värmeledande. I de aktuella fastigheterna finns många barnfamiljer och ett kallt badrumsgolv är då ett problem.

I övrigt har Familjebostäder inte klargjort varför en ändring av lägenheternas planlösning är motiverad. Om badkaret ändå ska flyttas kan dörröppningen flyttas utan att möbleringen i övrigt behöver ändras. Att ta bort möjligheten att nå den WC som ligger vägg i vägg med badrummet, snarare än att behöva gå runt ter sig inte som en logisk lösning, och har i vart fall inte förklarats tillräckligt för att hyresgästerna ska göra annat än att bestrida förändringen. Det har heller inte förklarats varför ändringen, och borttagandet av den befintliga WC:n för att installera en klädkammare skulle vara motiverat eftersom det redan finns garderober i lägenheten.

Bevisning

Med beaktande att Familjebostäder inte har presenterat någon bevisning för deras sak antas det inkomma under ärendets handläggning. Hyresgästerna förbehåller sig rätten komplettera ärendet med sin egen bevisning.

Göteborg som ovan

Sandra Nogueira

Handläggare
Sandra Nogueira
Datum
2023-11-15

Ärendenummer
6-2023-005456

Hyresnämnden i Göteborg
endast per e-post
hggrotel6@dom.se

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 6

INKOM: 2023-11-15
MÅLNR: H 2971-23
AKTBIL: 78

Mål nr 2971-23

I egenskap av ombud Mohamed Rage samt Sahra Mohamed inkommer jag med följande

Hyresgästerna vidhåller vad som tidigare har framförts i ärendet men vill också göra gällande att badrummet i deras lägenhet totalrenoverades av Familjebostäder för ca 3 år sedan då det behövde anpassas efter deras son och hans specialbehov. Tätskikten bröts och väggar flyttades.

Hyresgästerna var av uppfattningen att man då även underhöll stammarna i lägenheten.

Göteborg som ovan

Sandra Nogueira



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>