

Boendeinflytande för hyresgäster vid ombyggnad

Om du bor i ett lite äldre hyreshus som ännu inte har renoverats, så är det mycket möjligt att din hyresvärd planerar en stor renovering. Att få sin lägenhet ombyggd kan vara ganska jobbigt men leder normalt sett till att man får en bättre bostad. Här får du veta vilka regler som gäller vid ombyggnad och vad du som hyresgäst har för möjligheter till inflytande.

Behov av stambyte är ofta orsak till ombyggnaden

Vattenledningar och rörstammar slits ut efter hand och måste bytas för att förhindra omfattande vatten- och avloppsläckor. Då gör man ett så kallat stambyte, som innebär att alla vattenledningar och avloppsrör i huset byts ut. Men eftersom rören ofta är svåra att komma åt, där de sitter bakom väggar och under golv, kan det vara nödvändigt att samtidigt renovera badrummen. Detsamma kan gälla köken.

Många hyresvärdar förbättrar samtidigt lägenheterna och höjer standarden i samband med stambytet, till exempel genom att kakla badrum och byta ut inredningen i köket.

Hyresvärden ska informera dig skriftligen

Hyresvärden måste ge alla hyresgäster skriftlig information om hur huset ska byggas om. Troligen blir du också inbjuden till ett möte där du får veta mer om ombyggnaden – när den blir och vad som ska göras. Då kan du också fråga hyresvärden om allt du undrar över inför ombyggnaden.



Hyresvärden får inte bygga om din lägenhet om du inte godkänner ändringarna

Hyresvärden kommer att fråga dig om du godkänner att din lägenhet byggs om på det sätt som värden har tänkt göra. Det sker oftast skriftligen, genom att du får en blankett, där du får kryssa i om du godkänner ombyggnaden.

Om din lägenhet renoveras så att standarden höjs, får din hyresvärd höja hyran efter ombyggnaden. Innan du godkänner åtgärderna bör hyresvärden kunna ge dig en ungefärlig uppfattning om hur hög din hyra kommer att bli efter ombyggnaden. Men observera att ditt godkännande inte gäller vilken hyra du kommer att få utan bara själva ombyggnaden, alltså de åtgärder som hyresvärden vill genomföra.

Hyresnämnden kan ändå ge tillstånd till renoveringen

Om du inte godkänner renoveringen så kan hyresvärden ansöka om att få genomföra åtgärderna ändå. Då beslutar hyresnämnden om renoveringen. Du kan vara med vid mötet i hyresnämnden och säga vad du tycker. Om du är medlem i Hyresgästförbundet kan de vara med på mötet och framföra dina åsikter åt dig. Du kan också ge fullmakt åt någon annan att företräda dig i hyresnämnden.



Hyresnämnden jämför hyresvärdens skäl för att göra ombyggnaden med de skäl som kan finnas för att den inte borde göras. Om det handlar om åtgärder som man kan anta att hyresgäster i allmänhet inte vill ha, ska hyresnämnden inte godta ombyggnaden. Hyresnämnden ska också ta hänsyn till om du har speciella skäl till varför de inte ska bygga om just din lägenhet, på det sätt som hyresvärden har föreslagit.

Oftast får hyresvärden tillstånd att göra ombyggnaden. Det vanliga är att hyresnämnden kommer fram till att de åtgärder som hyresvärden planerar är rimliga och skäliga. Då ger nämnden tillstånd att genomföra dem.

Men det har ändå betydelse att hyresvärden behöver ha ditt godkännande. Hyreslagsstiftningen är en så kallad skyddslagstiftning och kravet på godkännande finns för att förhindra onödigt omfattande åtgärder, som leder till orimliga hyreshöjningar.

Åtgärder i gemensamma utrymmen ska också godkännas av hyresgästerna

När det gäller gemensamma utrymmen, till exempel tvättstugan, måste hyresvärden få ett godkännande från mer än hälften av de hyresgäster som berörs av ombyggnadsåtgärderna.

Vissa åtgärder kan fastighetsägaren genomföra utan ditt godkännande

För åtgärder som inte höjer standarden på lägenheten utan ersätter sådant som redan finns, men är slitet, behövs inte ditt godkännande. Det kallas underhåll. Hyresvärden får till exempel måla, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parketten eller byta ett gammalt kylskåp eller en spis utan ditt medgivande. Att enbart byta rörstammar är också underhåll och kräver alltså inte något godkännande.

Hyran bestäms i förhandling

Hyran bestäms i en förhandling, vanligen mellan hyresgästföreningen och hyresvärden. Det kan ske före, under eller efter ombyggnaden. Ibland kommer de fram till att hyrorna ska höjas stegvis efter ombyggnaden, så att den blir lite högre varje år, i några år.

Om hyran ändå blir för hög för dig efter ombyggnaden, kanske hyresvärden kan ordna en liknande lägenhet i ett annat hus till dig, eller kanske en mindre lägenhet i samma hus som du bor i. Du har också rätt att byta din lägenhet mot en annan, om du hittar någon att byta med. En förutsättning är att hyresvärden eller hyresnämnden godkänner bytet och den nya hyresgästen.

Oftast kan du bo kvar under ombyggnaden

Det vanligaste är att du bor kvar i lägenheten när renoveringen pågår. Under en del av den tiden måste du räkna med att vara utan eget kök och badrum. Din hyresvärd måste då se till att du har kokmöjligheter och toalett och dusch någon annanstans.



Ibland vill hyresvärden att hyresgästerna flyttar ut under renoveringen. Då ska de erbjuda dig en annan lägenhet medan huset byggs om. En sådan lägenhet kallas evakueringslägenhet. Du ska kunna flytta tillbaka till din vanliga lägenhet så snart ombyggnaden är klar.

Om det är särskilt svårt för dig att bo kvar under ombyggnaden, till exempel för att du har små barn eller husdjur, så kanske värden kan ordna en evakueringslägenhet åt just dig, även om de flesta av dina grannar bor kvar i sina vanliga lägenheter.

Ibland kan du som hyresgäst själv välja om du vill bo kvar eller få en evakueringslägenhet.

Om du bor kvar kan du ha rätt till lägre hyra, som kompensation för buller och damm och för tiden du är utan kök eller badrum. Meddela gärna hyresvärden från början att du kommer att begära lägre hyra. Sedan kan du vänta tills ombyggnaden är klar med lämna in din begäran, och om den blir godkänd får du tillbaka en del av den hyra du betalat.

Många hyresvärdar bjuder in till en dialog om hur ni vill ha det i huset

De flesta hyresvärdar ger information långt innan ombyggnaden ska börja, och bjuder in hyresgästerna till en dialog om ombyggnaden. Då kan du få mer inflytande än det lagen ger dig rätt till. Du och dina grannar kan få diskutera olika förslag och ge synpunkter. Ni kan berätta om hur det är att bo i huset och i området och kanske komma med egna förslag. Ibland får hyresgästerna välja mellan olika nivåer av ombyggnad. Men det är hyresvärden som äger huset och har ett ägaransvar för det. En del saker kan ni därför inte påverka, till exempel om rörstammarna och elledningarna måste bytas.

Det är vanligt att hyresgästerna i huset vill olika saker. Därför kommer hyresvärden troligtvis inte att kunna gå med på alla förslag. Men dialogen kan förhoppningsvis ändå göra att ni blir mer nöjda både med resultatet av ombyggnaden och hur den gick till.

Boendeflytande genom hyresgästföreningen

Om det finns en lokal hyresgästförening så kanske den ordnar egna möten, där du kan få information om vad som gäller när huset byggs om, och även få svar på frågor om själva ombyggnaden. Representanter från hyresgästföreningen kan också ingå i samrådsgrupper, som stöd för hyresgästerna i dialogen med hyresvärden.

En del hyresvärdar har tecknat "boinflytandeavtal" med en lokal hyresgästförening. Där regleras vilket inflytande hyresgästerna kan ha över sitt boende, både hur inflytandet ska gå till rent praktiskt och vad hyresvärden ska samråda med hyresgästerna om. Det kan till exempel gälla ombyggnader. Ibland har hyresvärden och hyresgästföreningen ett ramavtal, som talar om hur själva processen för ombyggnad ska gå till.

Det här faktabladet har Boverket tagit fram för att du som hyresgäst ska få mer information om hur boendeflytande vid ombyggnad fungerar i praktiken. Du hittar mer information på Boverkets webbplats: www.boverket.se/boendeflytande.