



VAD HÄNDER VID EN UPPRUSTNING?

 Hyresgästföreningen

LIEBH

114

UPPRUSTNING PÅ GÅNG I DITT BOSTADSOMRÅDE

Din hyresvärd planerar att genomföra en upprustning i ditt hus. En upprustning är en omfattande renovering av fastighetens lägenheter och eventuellt dess gemensamma utrymmen. Som till exempel:

- **Stambyte**
- **Badrumsrenovering**
- **Köksrenovering**
- **Total upprustning av lägenhet**
- **Total upprustning av hela fastigheten**

Hyresvärderna ska lämna ett skriftligt meddelande till hyresgästerna där det tydligt framgår vad upprustningen kommer att innebära. För att få upprusta din lägenhet behöver hyresvärderna ditt godkännande.

Det är viktigt att du inte godkänner och skriver på förslaget om upprustning innan du har förstått vad den kommer att innebära för dig.

Känner du dig osäker? Kontakta Hyresgästföreningen!

E-post: radgivningen@hyresgastforeningen.se

Telefon 0771-443 443

ÅTGÄRDER DÄR HYRESVÄRDEN BEHÖVER DITT GODKÄNNANDE:

Åtgärder som höjer standarden

Standardhöjande åtgärder som påverkar din lägenhets hyra kan till exempel vara upprustning av badrum, installation av tvätt- eller diskmaskin, inglasning av balkonger.

Åtgärder som innebär stora förändringar av din lägenhet

Exempel på sådana åtgärder kan vara delning och/eller sammanslagning av lägenheter. Det kan också vara flytt av väggar som påverkar planlösningen. Åtgärderna behöver inte höja standarden i din lägenhet, men kan påverka din hyra.

HYRESVÄRDEN BEHÖVER INTE DITT GODKÄNNANDE VID:

Renovering av lägenheten till lägsta godtagbara standard

Om din lägenhet inte uppfyller lägsta godtagbara standard får hyresvärden rusta upp den till det utan ditt godkännande. För att en bostad ska uppfylla lägsta godtagbara standard ska den till exempel vara konstant uppvärmd, ha rinnande vatten, avlopp, toalett, dusch och ha möjlighet till matlagning.

Underhåll av lägenheten

Hyresvärden får genomföra underhållsarbete i din lägenhet utan ditt godkännande. Underhåll kan till exempel innebära att måla om, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parkett eller byta ut ett gammalt kylskåp mot ett nytt modernt.

BOENDEINFLYTANDE GENOM

Ett samråd har som mål att ge hyresgästerna inflytande i upprustningsprocessen. Samråd sker genom ett eller flera möten inför en upprustning av en bostadsfastighet. På mötet träffas hyresgäster, hyresvärderna och representanter från Hyresgästföreningen för att diskutera upprustningen och frågor som rör den, till exempel hur åtgärderna kommer att påverka hyrorna. Målet är att ni som hyresgäster och er hyresvärd ska vara överens om hur upprustningen ska genomföras.

SÅ HÄR KAN PROCESSEN SE UT:

1

Fastighetsägaren beslutar att upprustning ska genomföras i din fastighet. Information skickas ut av fastighetsägaren till hyresgästerna om att en upprustning ska göras. Fastighetsägaren ber om ditt godkännande att genomföra upprustningen. Tänk på att sätta dig in i vad upprustningen kommer att innebära innan du godkänner den.

3

Hyresgästföreningen hjälper till att organisera de boende och kontaktar hyresvärderna för samråd.

2

Ni är flera hyresgäster som har synpunkter på värdens förslag till upprustning och vill ha inflytande. Kontakta Hyresgästföreningen så hjälper vi er.

SAMRÅD MED HYRESVÄRDEN

4

Hyresgästerna bildar en samrådsgrupp. Samrådsgruppen kommer överens om vad de vill diskutera med hyresvärderna. Samrådsgruppen har en ständig dialog med övriga hyresgäster.

5

Samrådsgruppen kommer överens med hyresvärderna om nivåer på upprustningen. Hyresgästföreningen förhandlar om de nya hyrorna.

6

Upprustningen påbörjas.

Hyresgästföreningen har avtal om samråd med de flesta kommunala bostadsbolagen. Men även med några av de största privata fastighetsbolagen. Finns det inget avtal med din hyresvärd är det inget som hindrar er hyresgäster att ni organiserar er för att få inflytande. Kontakta Hyresgästföreningen om du vill veta vad som gäller i din fastighet.

Du kanske är nöjd med hyresvärdens upprustningsförslag och godkänner hyresvärdens förslag. Men har du satt dig in i vad det innebär för dig och din hyra?

Tänk på att du inte kan ändra dig om du skriver under!

PÅVERKA TILLSAMMANS!



Vill du inte godkänna hyresvärdens plan för upprustning av din lägenhet eller den föreslagna hyran? Skriv inte på några papper. Hyresvärderna kan inte tvinga dig. Kontakta Hyresgästföreningen. Prata gärna med dina grannar och hör efter hur de ser på planerna. Ju fler hyresgäster som är emot hyresvärdens förslag, desto större möjlighet har ni att påverka upprustningen. Hyresgästföreningen kan hjälpa till att organisera boendemöten. För att få renovera gemensamma utrymmen, som tvättstuga, källare, vind och trapphus, behöver hyresvärderna ha godkännande från minst hälften av hyresgästerna.

Öka boinflytandet

Tillsammans med Hyresgästföreningen kan ni som hyresgäster få hjälp att skriva ett boinflytandeavtal med fastighetsägaren. Ett sådant avtal förstärker era möjligheter till inflytande över förändringar i ert hus. Avtalet begränsar samtidigt fastighetsägarens möjligheter att genomföra förändringar utan ert godkännande. Hyresgästföreningen har flera goda exempel på hur ett boinflytandeavtal kan påverka samarbetet mellan hyresgäster och fastighetsägare. Ta gärna kontakt med Hyresgästföreningen, så hjälper vi er.

VAD HÄNDER MED HYRAN?

En upprustning innebär alltid en högre hyra för den som får sin lägenhet upprustad. Hur mycket hyran höjs beror på en mängd olika faktorer, som till exempel hur omfattande upprustningen kommer att bli, vilka material som används och till vilken standard lägenheten upprustas. Därför är det viktigt att du inte godkänner upprustningen innan du vet vad den kommer att innebära för dig som hyresgäst.

HYRESGÄSTFÖRENINGENS ROLL

En upprustning är enligt lagen en fråga mellan hyresgäst och fastighetsägare. Hyresgästföreningen är därför främst rådgivande. I stora projekt blir Hyresgästföreningen ofta kontaktad av fastighetsägare och därmed engagerad på en övergripande nivå. Hyresgästföreningen förhandlar även med fastighetsägaren om de kommande hyrorna. Om hyresgästerna inte accepterar fastighetsägarens upprustningsförslag kan frågan hamna i Hyresnämnden och då kan Hyresgästföreningen i vissa fall bistå medlemmar med juridiskt stöd. Fastighetsägaren anger ofta vilket datum de senast vill ha ett godkännande. Det finns inget krav att hyresgästerna måste svara inom den angivna tiden. Att fastighetsägare har bråttom med att få in godkännanden beror på att tidigast två månader efter de lämnat förslaget kan de ansöka om Hyresnämndens tillstånd, ifall hyresgästen inte godkänt de föreslagna åtgärderna.

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer stöd eller information.

Bli medlem du också

Som medlem i Hyresgästföreningen får du många fördelar och stor möjlighet att påverka ditt boende.

Bli medlem direkt på:

hyresgastforeningen.se/?blimedlem

Eller skanna QR-koden:



 **Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen region Stockholm
0771-443 443