



## Betydelsen av varsamhetsreglerna enligt plan- och bygglagen respektive lägenhetens utformning vid hyresavtalets ingående vid bedömningen av tillstånd till förbättrings- eller ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 f § jordabalken

När en hyresvärd vill erhålla tillstånd att utföra förbättrings- eller ändringsåtgärder som enligt 18 d § hyreslagen (12 kap. jordabalken) kräver hyresgästens godkännande kan hyresnämnden lämna tillstånd om hyresgästen själv nekar. Enligt 18 f § HL ska hyresnämnden lämna sådant tillstånd om hyresvärden har beaktansvärda skäl av att utföra åtgärden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Om hyresvärden anses ha beaktansvärda skäl för att genomföra åtgärden ska värdens intresse av genomförandet vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan ha av att åtgärden inte genomförs. Det är sålunda bara objektiva hyresgästintressen som återspeglar intresset bland breda grupper av hyresgäster som ska beaktas. Endast om särskilda skäl föreligger ska subjektiva skäl hos hyresgästen beaktas.

Vad som kan utgöra sådana objektiva hyresgästintressen och hur de ska bedömas i förhållande till hyresvärdens beaktansvärda skäl anges inte i lagen men har nyligen varit föremål för en noggrann genomgång av Svea hovrätt i mål ÖH 1730-15, beslut den 20 april 2016 vilket därefter även bekräftats i ytterligare mål. Vad som särskilt bör uppmärksammas är hyresgästernas påstående om att den av hyresvärden önskade åtgärden att byta ut befintlig köksinredning och utrustning skulle strida mot varsamhetsbestämmelserna i PBL. Likaså hyresgästernas påstående om att ett utbyte av inredningen skulle medföra en sådan avvikelse av lägenhetens utformning jämfört med vid hyresavtalets ingående att det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna att åtgärden genomfördes.

Hyreslagen saknar i sig egna varsamhetsbestämmelser liknande de i PBL, d.v.s. att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Likaså saknas bestämmelser om att hyresnämnden ska pröva om en förbättrings- eller ändringsåtgärd är förenlig med varsamhetsreglerna i PBL. Såsom framgår av förarbetena till 18 d-f §§ HL, se prop. 2001/02:41 s.18 och 28ff, har lagstiftaren medvetet valt att inte göra PBLs bestämmelser, och därmed inte heller reglerna om varsamhet, till en del av HL och hyresnämndens prövning. Istället ska hyresnämnden enligt 12 § förordning (2005:1095) om ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggväsendet om det i ett ärende om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd uppkommer en fråga om en åtgärd är förenlig med PBLs bestämmelser om varsamhet.

Med motsvarande motivering har Svea hovrätt i båda det angivna målet slagit fast att prövningen om tillstånd enligt 18 f § HL, inte ska omfatta frågan om åtgärden är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i PBL. I målet konstaterade hovrätten även att det faktum att hyresnämnden inte underrättat kommunen om att det i ärendet uppkommit fråga om åtgärden är förenlig med varsamhetsbestämmelserna i PBL inte utgör något hinder mot att hovrätten prövar målet i sak. Det måste därmed anses klart att frågan om en åtgärd som hyresvärden önskar utföra står i strid med PBLs varsamhetsbestämmelser eller inte helt saknar betydelse för hyresnämndens och eventuellt Svea hovrätts prövning.

Vad gäller frågan om kopplingen till omständigheter vid hyresavtalets ingående konstaterar hovrätten i båda målen att de avvikelser, avseende lägenhetens utformning och inredning, jämfört med när hyresavtalet ingicks som genomförandet av en förbättrings- eller ändringsåtgärd kan leda till, inte i sig kan tillmätas någon betydelse vid prövningen av om tillstånd ska lämnas. Eventuella avvikelser får istället prövas inom ramen för den skälighetsbedömning som ska ske enligt hyreslagens bestämmelse. Detta bör möjligen kunna ses som en självklarhet eftersom det annars aldrig skulle gå att erhålla tillstånd i och med att alla ändrings- och förbättringsåtgärder i princip innebär en avvikelse från de ursprungliga förhållandena vid hyresavtalets ingående. Hovrätten har dock nu även uttryckligen klargjort detta i sin praxis.

Sålunda kan konstateras att varsamhetsbestämmelserna enligt PBL inte ska beaktas vid prövning av tillstånd till en ändrings- eller förbättringsåtgärd enligt 18 f § HL. Likaså att en miss från hyresnämndens sida att upplysa kommunen om att varsamhetsbestämmelserna görs gällande av hyresgästerna inte hindrar prövning samt att de förändringar av lägenheternas utformning och inredning som en åtgärd kan förväntas ge upphov till i förhållande till hyresavtalet, saknar betydelse vid tillståndsprövningen.

**Robert Bruzelius-Lidqvist**

Biträdande jurist  
robert.bruzelius-lidqvist@steinmann.se

08-663 97 96



**S** ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**