



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2015-01-30
Stockholm

Mål nr
ÖH 386-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2013-12-10 i ärende nr 11724-12, 11725-12 och 11727-12, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Wåhlin Fastigheter AB, 556223-3550
Box 515
169 29 Solna

Ombud:

1. Jur.kand. Alrik Hafström
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

2. Juristen Sara Björkeholm
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Biträdda av fastighetschefen Märten Norén och fastighetsadministratören Karolina Öwre
Adress hos bolaget

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Stefan Hansson, [REDACTED]
Sturegatan 37
172 31 Sundbyberg

2. Irma Karlsson, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

3. Lo Kruth, [REDACTED]
c/o Magnusson
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

4. Mats Lindeberg, [REDACTED]
Kyrkogatan 1
172 32 Sundbyberg

Dok.Id 1178844

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 09

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00



5. Ioanna Mentza, [REDACTED]
Kyrkogatan 1
172 32 Sundbyberg

6. Kenneth Strand, [REDACTED]
Sturegatan 37
172 31 Sundbyberg

7. Gunilla Söderman, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

8. Kjell Söderstam, [REDACTED]
Sturegatan 37
172 31 Sundbyberg

Ombud för 1 – 8: Jur.kand. Monicka Sparrman och jur.kand. Jonas Fink Öhlmer
Hyresgästföreningen
Box 101
121 28 Stockholm-Globen

MOTPARTER

1. Akvarie-Leasing AB, 556259-6279
Starrbäcksgatan 3
172 74 Sundbyberg

2. Hans Vesterlundh, [REDACTED]
Kyrkogatan 1
172 32 Sundbyberg

3. Mona Johansson, [REDACTED]
Sturegatan 37
172 31 Sundbyberg

4. Janos Meso, [REDACTED]
c/o Giraldo
Hjulstabaackar 21
163 65 Spånga

5. Marie Persson, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

6. Mikael Widerström, [REDACTED]
Tångvägen 40
126 38 Hägersten



Ombud för 3 – 6: Jur.kand. Monicka Sparrman och jur.kand. Jonas Fink Öhlmer
Hyresgästföreningen
Box 101
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen



HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avskriver Gunilla Södermans, Lo Kruths, Irma Karlssons, Kjell Söderstams, Stefan Hanssons, Kenneth Strands, Ioanna Mentzas och Mats Lindebergs yrkande om att målet ska återförvisas till hyresnämnden.
2. Hovrätten avvisar Hans Vesterlundhs överklagande.
3. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten följande hyror att gälla från de tidpunkter som hyresnämnden har bestämt.

A

Hyresgäst	Hyra per år, kr	Hyra per månad, kr	Tidigare hyra per månad, kr	Överskjutande belopp per månad, kr
Mikael Widerström	82 942	6 912	3 815	3 097
Janos Meso	82 942	6 912	3 815	3 097
Gunilla Söderman	82 942	6 912	3 888	3 024
Lo Kruth	82 942	6 912	3 815	3 097
Marie Persson	128 778	10 731	6 759	3 972
Irma Karlsson	128 778	10 731	7 007	3 724

B

Hyresgäst	Hyra per år, kr	Hyra per månad, kr	Tidigare hyra per månad, kr	Överskjutande belopp per månad, kr
Kjell Söderstam	69 603	5 800	3 281	2 519
Mona Johansson	82 942	6 912	4 193	2 719
Akvarie-Leasing AB	69 245	5 770	3 264	2 506
Stefan Hansson	69 245	5 770	3 265	2 505
Kenneth Strand	83 233	6 936	4 193	2 743



C

Hyresgäst	Hyra per år, kr	Hyra per månad, kr	Tidigare hyra per månad, kr	Överskjutande belopp per månad, kr
Ioanna Mentza	85 534	7 128	6 189	939
Hans Vesterlundh	84 670	7 056	6 189	867
Mats Lindeberg, 2 rok	85 534	7 128	6 189	939
Mats Lindeberg, 1 rok	61 551	5 129	4 358	771

4. Hyrorna enligt punkterna 3 A och 3 B ska såvitt avser Gunilla Söderman, Lo Kruth, Irma Karlsson, Kjell Söderstam, Stefan Hansson och Kenneth Strand under tre års tid utgå med ett lägre belopp med början från respektive hyras ikraftträdande och enligt följande.

År 1: 80 % av hyran

År 2: 90 % av hyran

År 3: 95 % av hyran

5. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut i punkten 3 avseende anstånd med betalning av överskjutande belopp som hyresgästerna har att betala till följd av hovrättens beslut under punkterna 3 och 4 på så sätt att betalning ska erläggas med en tolfedel varje månad med början den 1 mars 2015. Ränta till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen. Efter anståndstidens utgång utgår ränta enligt 6 § räntelagen på överskjutande belopp.



YRKANDEN I HOVRÄTTEN M.M.

Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) har yrkat fullt bifall till sin talan i hyresnämnden.

Nedanstående hyresgäster har frånfallit yrkandet om att målet ska återförvisas till hyresnämnden och yrkat att hyran ska ändras enligt följande samt att den nya hyran ska fاسas in.

Hyresgäst	I första hand	I andra hand
Stefan Hansson	5 218 kr/månad	5 361 kr/månad
Irma Karlsson	9 276 kr/månad	9 531 kr/månad
Lo Kruth	6 184 kr/månad	6 354 kr/månad
Mats Lindeberg	6 378 kr/månad	6 553 kr/månad
Ioanna Mentza	6 378 kr/månad	6 553 kr/månad
Kenneth Strand	6 184 kr/månad	6 354 kr/månad
Gunilla Söderman	6 184 kr/månad	6 354 kr/månad
Kjell Söderstam	5 282 kr/månad	5 427 kr/månad

Mona Johansson, Janos Meso, Marie Persson, och Mikael Widerström har, som det får förstås, motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras men begärt att ny hyra ska fاسas in.

Hyresvärden har motsatt sig att den nya hyran fاسas in.

Hans Vesterlundh har yrkat att hyran ska sänkas i enlighet med vad övriga hyresgäster yrkat.

Akvarie-Leasing AB har inte hörts av.

Det har upplysts att Janos Meso har flyttat den 31 maj 2012.



HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntligt sammanträde. I samband med det muntliga sammanträdet har hovrätten hållit syn av prövningslägenheter i fastigheterna Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14, Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1 och Kapellet 2 på Sturegatan 37, alla i Sundbyberg. På begäran av hyresvärden har syn hållits av jämförelselägenheter i Klingan 5 på John Bergs Plan och Postiljonen 16 på Ringvägen i Stockholm. På begäran av hyresgästerna har syn hållits av jämförelselägenheter i fastigheten Muraren 1 på Brunngatan 4 B, Utgården 1 på Trädgårdsgatan 14 B, Ljungen 3 på Spelmanshöjden 20, Kassören 26 på Vegagatan 4 och Stenbrottet 1 på Tallgatan 14, alla i Sundbyberg. Visst bakgrundsmaterial i Stockholm och Solna har också åberopats av hyresvärden. Även hyresgästerna har åberopat bakgrundsmaterial, detta beläget i Sundbyberg.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de framfört i hyresnämnden samt lagt till bl.a. följande.

Hyresvärden

Standarden mellan prövningslägenheterna och de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna är i princip identisk. Fastigheterna har samma karaktär beroende på byggår och de har byggts om under den senaste tioårsperioden. Ombyggnaderna har varit lika omfattande i samtliga fall och har gjorts med samma materialval. Vid bestämmande av bruksvärdet tillämpas vanligtvis tre bruksvärdesfunktioner. Prövningslägenheterna och lägenheterna på John Bergs Plan respektive Ringvägen är direkt jämförbara sett till lägenheternas egentliga beskaffenhet och de förmåner som är knutna till lägenheterna eller fastigheterna (den första och andra kategorin av bruksvärdesfunktioner). Den tredje kategorin av bruksvärdesfunktioner är att hänföra till miljörelaterade funktioner och fastigheternas geografiska lägen. När det gäller de bruksvärdesfaktorer hos prövningslägenheterna som påverkas av det geografiska läget, såsom närhet till service, allmänna färdmedel, utbud av butiker i



närområdet m.m. motsvaras de av likvärdiga bruksvärdesfaktorer på John Bergs Plan och Ringvägen. Prövningsfastigheternas geografiska läge inom Sundbyberg skiljer sig åt vad avser fastigheter på affärsgatan och fastigheter lite längre bort från utbudet av butiker, men i stället närmare allmänna kommunikationer. Cirka 80 procent av lägenheterna i prövningsfastigheterna har hyror på den nivå som har yrkats i målet.

Eftersom hyresgästerna har betalat a conto hyra finns det inte skäl att fasa in den nya hyran.

Hyresgästerna som är företrädna av Hyresgästföreningen

Andrahandsyrkandet överensstämmer med den hyra som hyresnämnden bestämt i det beslut som undanröjdes av hovrätten och återförvisades till hyresnämnden.

Hyresnämnden har i det överklagade beslutet i sin skälighetsbedömning utgått från att hyror på annan ort generellt är högre, utan att beakta att vare sig hyresläget eller förhållandena i övrigt inte är likartade. Hyresnämnden har således inte gjort en bruksvärdesprövning. Nämndens prövning saknar lagstöd. De beslutade hyrorna överstiger inte endast ombyggnadshyror i Sundbyberg utan även i Stockholmsområdet. En skälighetsbedömning med utgångspunkt i Stockholmsområdet medför att det är svårt att kontrollera underlaget för hyressättningen. Hyresnämndens ledamöter kan inte förväntas känna till hyrorna i hela området.

Hyresgästerna anser att de efter renoveringen fått en sämre standard än innan. Utöver vad som anförts i hyresnämnden kan nämnas att de öppna spisar som finns i en del lägenheter inte är funktionella och att längden på arbetsyta i köken har reducerats.

Det finns jämförelsematerial i Sundbybergs kommun. Stockholms kommun är landets största kommun med avseende på antalet invånare medan Sundbyberg är landets till ytan minsta kommun. Det råder varken jämförbart hyresläge eller i övrigt likartade förhållanden mellan de två kommunerna. Enligt förarbetena är förutsättningarna för att jämförelsematerial från hyresmarknaden på annan ort ska kunna beaktas att

1) det helt saknas jämförelsematerial på den ort prövningsfastigheten är belägen,



- 2) den ort som jämförelsen avser har ett jämförbart hyresläge, och
- 3) jämförelseorten har i övrigt likartade förhållanden.

Med ort avses enligt förarbetena kommun.

Om inte hyran får fasas in när hyresgästerna har betalat a conto hyra, kommer hyresgäster framöver att inte vilja betala a conto hyra.

Hovrättens bedömning

Hans Vesterlundh har framställt sitt ändringsyrkande för sent, varför det ska avvisas. Hans talan får i stället förstås så att han motsätter sig bifall till hyresvärdens talan.

Hyresgästerna Gunilla Söderman, Lo Kruth, Irma Karlsson, Kjell Söderstam, Stefan Hansson, Kenneth Strand, Ioanna Mentza och Mats Lindeberg har återkallat sitt yrkande om återförvisning av målet till hyresnämnden. Målet ska därför avskrivas i den delen.

Allmänna utgångspunkter

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärd och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (24 § första stycket hyresförhandlingslagen [1978:304]). Vid prövning av en sådan tvist ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas.

I 12 kap. 55 § första stycket jordabalken anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp samt att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden. I förarbetena har



uttalats att någon detaljprövning inte ska eftersträvas vid prövningen av om jämförelseobjekt och prövningslägenhet är direkt jämförbara (prop. 1968:91 Bihang A s. 54).

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan vad som är avgörande för bruksvärdet har regeringen uttalat följande (prop. 2009/10:185 s. 22). En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer så fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl.a. kännedomen om det allmänna hyresläget på orten.

Direkt jämförelse med lägenheter i Sundbyberg?

Hovrätten har först att pröva om de av hyresgästerna åberopade fastigheterna med bostadslägenheter i Sundbyberg är direkt jämförbara med prövningsfastigheterna med hänsyn till vad som ovan sagts om en bostadslägenhets bruksvärde.

Hyresvärden har anfört att dessa fastigheter inte är direkt jämförbara på grund av att prövningsfastigheterna genomgått en totalreivering varigenom bl.a. de nyputsade fasaderna tilläggsisolerats, fönster bytts ut samt olika nya installationer har gjorts såsom ett inpasserings- och bokningssystem av typ Aptus, nya radiatorer som värmer upp tilluften, ny ventilation med utsugsfläkt i köket, säkerhetsdörrar, lägenhetsförråd av typ Troax, koaxikabel för kabel-tv, LAN/fiberkabel för bredband, nya teleledningar



samt närvarobelysning i allmänna utrymmen. Detta saknas i de av hyresgästerna åberopade jämförelsefastigheterna, varför, enligt hyresvärden, någon direkt jämförelse inte låter sig göras.

I hyresgästernas jämförelsematerial finner hovrätten att lägenheten om 3 rum och kök, 74 kvadratmeter i Utgårdens 1, Trädgårdsgatan 14 B alltför mycket avviker i storlek från provningslägenheterna om 1 respektive 2 rum och kök. Redan av det skälet kan den lägenheten inte ligga till grund för en direkt jämförelse.

Hyresgästerna har gjort gällande att lägenhetshyrorna för enrumslägenheter i Muraren 1 samt tvårumslägenheter i fastigheterna Muraren 1, Kassören 26 och Stenbrottet 1 i Sundbyberg i första hand kan användas för direkt jämförelse med provningsfastigheterna.

Hovrätten konstaterar att för samtliga provningslägenheter gäller att fastigheterna och lägenheterna har genomgått en totalrenovering i enlighet med vad som beskrivits i hyresnämndens protokoll. Standarden är närmast att jämföra med nybyggnad även om husens karaktär av 1940-talsbebyggelse har bevarats. Hyresgästerna har åberopat jämförelsehyror för lägenheter i renoverade fastigheter i Sundbyberg. Enligt hovrättens bedömning avviker de av hyresgästerna åberopade jämförelseobjekten alltför mycket i standard när det gäller främst bekvämlighet och säkerhet för att en direkt jämförelse ska kunna göras (jfr Svea hovrätts beslut den 23 november 2007 i mål nr ÖH 3464-05).

De av hyresgästerna åberopade jämförelsematerialet kan däremot tjäna som bakgrundsmaterial. Hyresgästerna har även åberopat ytterligare en tvårumslägenhet i fastigheten Ljungen 3 i Sundbyberg som bakgrundsmaterial.

Kan direkt jämförelse göras med lägenheter på "annan ort"?

Utgångspunkten för hovrättens bedömning är att det inte har åberopats några jämförelsefastigheter i Sundbyberg som kan utgöra underlag för en direkt jämförelse med provningsfastigheterna. Hyresvärden har åberopat fastigheter som ligger i Stockholms kommun för direkt jämförelse. Hyresgästerna har motsatt sig att dessa



används för direkt jämförelse med prövningsfastigheterna på grund av att de ligger i en angränsande kommun och enligt lag därför inte kan användas för direkt jämförelse.

De av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna i Stockholms kommun ligger i fastigheter som ägs av samma fastighetsägare som äger prövningsfastigheterna, dvs. Wåhlin Fastigheter AB, och har även de genomgått en totalrenovering i huvudsak i överensstämmelse med renoveringen av prövningsfastigheterna. När det gäller lägenheter med samma antal rum och ungefär samma storlek skulle det alltså, om jämförelsen var begränsad till lägenheten och fastigheten i sig, finnas utrymme för en direkt jämförelse, med vissa undantag. Sålunda konstaterar hovrätten att vad avser lägenheten om 4 rum och kök, 90 kvadratmeter i Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14 det inte finns någon lägenhet i jämförelsematerialet som motsvarar denna i storlek. Det har heller inte hyresvärden påstått. Enligt hovrättens mening gäller det också de lägenheter om 1 rum och kök, 32 kvadratmeter respektive 2 rum och kök 54 kvadratmeter i Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1, vilka utgör en bostadsenhet. Även om lägenheterna var för sig, om de utgjorde var sin enhet, skulle kunna vara direkt jämförbara, medför funktionen av enheten såsom tre rum och två kök att den inte är jämförbar. Någon direkt jämförelse kan således inte göras beträffande här nämnda lägenheter. Hyran för dessa lägenheter får således bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning.

Frågan är om 2 rum och kök 51 respektive 52 kvadratmeter i Postiljonen 16 i Stockholm är direkt jämförbara med 2 rum och kök 51 kvadratmeter i Stugan 10 och Kapellet 2 i Sundbybergs kommun samt om 1 rum och kök 41 kvadratmeter och 1 rum och kök 31 kvadratmeter i Klingan 5 i Stockholm kan tjäna som underlag för en direkt jämföras med 1 rum och kök 42 kvadratmeter i Kapellet 2 i Sundbybergs kommun. I den delen gör hovrätten följande överväganden.

Våren 2010 lade regeringen fram propositionen Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler (prop. 2009/10:185) med förslag till en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt ändringar i 12 kap. jordabalken och hyresförhandlingslagen. De nya regelsystemen hade arbetats fram i nära samverkan med de centrala representanterna för hyresbostadsmarknadens parter, dvs. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO. Vid riksdags-



behandlingen ställde sig sex av dåvarande riksdagens sju partier bakom lagförslagen (bet. 2009/10:CU24). Den nya lagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 2011.

Enligt 1 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag avses med ett sådant bolag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

- 1) i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
- 2) främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
- 3) erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Vidare anges i 2 § bl.a. att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots vad som föreskrivs i 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900) om förbud mot att driva företag i vinstsyfte och om den kommunala självkostnadsprincipen. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen undantas således genom den nya lagstiftningen från bestämmelserna om självkostnadsprincipen i kommunallagen.

Samtidigt som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft, gjordes även en ändring i 12 kap. 55 § jordabalken som innebär att jämförelser skulle ske med förhandlade hyror och inte – som tidigare – med hyror i det allmännyttiga kommunala bostadsbeståndet.

Det förhållandet att de allmännyttiga bostadsföretagen numera tydligt är undantagna från självkostnadsprincipen och att jämförelse främst ska ske med lägenheter som har förhandlats enligt hyresförhandlingslagen, oavsett om de ägs av kommunala bostadsföretag eller är privatägda, innebär att det är bruksvärdet och inte kommunala taxor, skatter och inkomstunderlag som är avgörande för hyressättningen.

Hovrätten har tidigare uttalat sig om jämförelsematerial utanför kommungränsen. I Svea hovrätts beslut den 16 februari 2011 i mål nr ÖH 7217-09 anförde hovrätten att vid en allmän skälighetsbedömning finns det inget generellt hinder mot att ledning för hyressättningen hämtas från hyresmarknader i andra kommuner än den där



prövningslägenheterna finns. Svea hovrätt har i rättsfallet RH 2013:3 utvecklat detta ytterligare.

Det får således anses helt klart att vid en allmän skälighetsbedömning kan beaktas jämförelsematerial utanför orten, om det inte finns något jämförelsematerial på den egna orten. Vidare får det av Svea hovrätts ovan nämnda beslut den 16 februari 2011 anses stå klart att ledning alltid får hämtas från jämförelsematerial utanför orten vid en allmän skälighetsbedömning. I rättsfallet RH 2013:3 har hovrätten uttalat att den snäva tillämpningen av ortsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för i förarbetena till 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken (prop. 1983/84:137 s. 78) inte manifesterats i lagstiftningen.

I fråga om en direkt jämförelse kan göras med jämförelsematerialet i förevarande fall gör hovrätten följande överväganden.

I 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken talas om jämförelse med lägenheter på "orten". Lagtexten är utformad på sådant sätt att den ska kunna tillämpas såväl i glesbygd som i storstadsområden. Ortsbegreppet har inte getts någon legaldefinition. I förarbetsuttalanden synes begreppet orten användas synonymt med kommun. Lämpligheten av att använda ortsbegreppet på detta sätt kan på goda grunder ifrågasättas. Landets kommuner ser mycket olika ut. Vissa kommuner består av i stort sett endast en centralort. Andra kommuner kan vara mycket stora till ytan och inom kommunens gränser kan finnas en centralort och flera mindre orter. Hovrätten anser därför att lagtextens begrepp "orten" inte kan användas synonymt med kommun.

För att en direkt jämförelse mellan olika lägenheter ska kunna göras förutsätts, enligt hovrättens mening, att de har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på bostadshyresmarknaden.

I sammanhanget kan noteras att, om en byggherre låter uppföra två identiska hyreshus på intilliggande fastigheter vilka åtskiljs av en kommungräns, det skulle framstå som anmärkningsvärt om inte lägenheterna i dessa hyreshus skulle kunna åsättas samma hyra utifrån en bruksvärdesbedömning.



När det gäller Stockholms kommun med kringliggande kommuner kan konstateras att de har växt ihop. Stor-Stockholm kan sägas i allt väsentligt utgöra en bostadsmarknad. Arbetstillfällena ges i olika kommuner och kringkommunerna har ofta inte karaktär av ”sovstäder” till Stockholms kommun. Detta gäller inte minst Sundbyberg där det finns flera stora arbetsgivare och väl utbyggda kommunikationer med tunnelbana, pendeltåg, tvärbana, regionaltåg och busslinjer. I Sundbyberg finns dessutom tillgång till ett stort utbud av affärer och restauranger.

I förevarande fall har ovan konstaterats att det inte finns något åberopat jämförelse-material i Sundbyberg som är direkt jämförbart med prövningslägenheterna. En av de av hyresvärden åberopade jämförelsefastigheterna ligger på John Bergs plan på Kungsholmen i närheten av Sankt Görans sjukhus. Närmaste tunnelbana är Stadshagen på den blå linjen. Vidare finns tillgång till bussar och tunnelbanestation Fridhemsplan (grön linje). Den andra av hyresvärden åberopade jämförelsefastigheten ligger på Ringvägen på Södermalm i närheten av Hornsgatan.

Hovrätten konstaterar att prövningslägenheterna i Sundbyberg får anses ha minst lika god tillgänglighet till transporter, restauranger och affärer som vad jämförelse-lägenheterna på Kungsholmen och Ringvägen har. Med tanke på de mycket goda kommunikationerna i prövningslägenheternas närhet kan det inte anses vara förenat med större besvär att förflytta sig från dessa till kultur- och nöjesaktiviteter i centrala Stockholm än från Kungsholmen och Ringvägen.

Av det sagda följer att de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna – med tidigare angivna undantag – kan användas för en direkt jämförelse. Hyresvärdens överklagande ska därför bifallas och hyresnämndens beslut ändras i enlighet med detta.

Hovrätten gör följande överväganden beträffande de prövningslägenheter där ny hyra ska bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. De aktuella lägenheterna överensstämmer vad gäller läge och standard med de prövningslägenheter där en direkt jämförelse kunnat göras. Dessa faktorer har, enligt hovrättens mening, en betydande påverkan på skälighetsbedömningen. Därtill kommer att olika hyresläge bör undvikas inom en och samma fastighet. Mot denna bakgrund bör hyresvärdens talan bifallas



också beträffande dessa lägenheter och hyresnämndens beslut ändras i enlighet med detta.

Infasning av de nya hyrorna (trappning)

De hyresgäster som företräds av Hyresgästföreningen har yrkat att den nya hyran ska fasas in. Det är således endast beträffande dessa hyresgäster som en infasning av hyran kan komma i fråga.

Bestämmelser om infasning av hyra finns i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken. Där sägs att det på hyresgästens begäran kan beslutas att den nya hyran ska betalas med lägre belopp under skälig tid, om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet. I förarbetena till bestämmelsen uttalade regeringen att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras av rättstillämpningen efter omständigheterna i det enskilda fallet. En hyreshöjning på närmare 10 procent bör emellertid anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.).

Svea hovrätt har i tidigare avgöranden konstaterat att det är främst i samband med standardhöjande renoveringar som det kommer att bli aktuellt med hyreshöjningar på 10 procent eller mer och att det i förarbetena understryks att det inte föreligger något absolut undantag för trappningsregelns tillämpning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits (RH 2013:9 [I]). Vidare poängteras att trappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se a. prop. s. 72; jfr RH 2013:9 [II]). Att hyresgästerna här har betalat a conto hyra påverkar inte hovrättens bedömning vad gäller möjligheten att tillämpa reglerna om infasning av de nya hyrorna.

I rättsfallet RH 2013:9 I har Svea hovrätt slagit fast att, när en hyresgäst har accepterat en viss hyreshöjning så måste detta beaktas vid en infasning av den nya hyran. Detta innebär att den utgående hyran inte vid något tillfälle får understiga det av hyresgästerna medgivna beloppet. I förevarande fall har Janos Meso, Mona Johansson, Marie Persson och Mikael Widerström inte överklagat hyresnämndens



beslut. De har således accepterat den hyra som hyresnämnden har bestämt. Den av hovrätten bestämda hyran avviker endast marginellt från den hyra som hyresnämnden har bestämt. Med utgångspunkt i sist nämnda rättsfall föreligger således inte förutsättningar för att fasa in den nya hyran beträffande Janos Meso, Mona Johansson, Marie Persson och Mikael Widerström.

Hovrätten konstaterar att den hyreshöjning som beslutats för Gunilla Söderman, Lo Kruth, Irma Karlsson, Kjell Söderstam, Stefan Hansson, Kenneth Strand, Ioanna Mentza och Mats Lindeberg är betydande, även om höjningen skiljer sig åt med avseende på omfattningen i de olika fastigheterna. I fastigheten Grönskogen 4 är hyreshöjningen drygt 10 procent medan höjningen i Stugan 10 och Kapellet 2 är avsevärt mycket högre.

När det gäller anstånd med betalning av överskjutande belopp har hyresvärden i hyresnämnden medgett samtliga hyresgästers yrkande om anstånd med betalning av retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader. Hovrätten har i tidigare beslut ansett att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa reglerna om trappning och om anstånd med att betala överskjutande belopp samtidigt. I en situation där det överskjutande beloppet blir avsevärt även med tillämpning av trappningsregeln kan det emellertid vara befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt (se RH 2013:9 [I]). Mot denna bakgrund och då hyresgästerna i Grönskogen 4 (Ioanna Mentza och Mats Lindeberg) får dela upp det överskjutande beloppet, finns inte skäl att i den fastigheten också tillämpa infasning av hyran. För övriga fastigheter finns det dock skäl att överväga att låta hyresgästerna betala en lägre hyra under en period. Hovrätten anser att en trappning av nya hyror bör innebära att en större del av hyreshöjningen får genomslag i trappans första steg. Detta för att undvika att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassats till en korrekt bruksvärdeshyra (a. prop. s. 70). En riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen. I det här fallet finner hovrätten att berörda hyresgäster under en period av tre år ska betala 80, 90 respektive 95 procent av den beslutade hyran. Gunilla Södermans, Lo Kruths, Irma Karlssons, Kjell Söderstams, Stefan Hanssons och Kenneth Strands hyror ska således



fasas in på detta sätt.

Uppdelning av retroaktiv hyra

Hyresgästerna har att betala retroaktiv hyra. Hyresvärden har i hyresnämnden medgett samtliga hyresgästers yrkande om anstånd med betalning av retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader. Hyresnämndens beslut i denna del ska således inte ändras på annat sätt än att hovrätten förtydligar från vilken tidpunkt som det överskjutande beloppet ska börja betalas.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

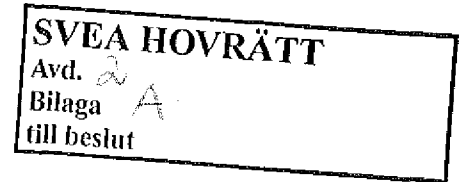
I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent, samt tf. hovrättsassessorn Karin Friberg.



HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2013-12-10
Beslut s d

Aktbilaga 89 i ärende 11724-12
Ärende nr
11724-12 Rotel 7
11725-12
11727-12

**Nämnden**

Hyresrådet Lars Aldenstig, ordförande och protokollförare
Tommy Jansson och Simon Safari, övriga ledamöter

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Stugan 10, Prästgårdsgatan 14, Sundbyberg (11724-12)

Grönskogen 4, Kyrkogatan 1, Sundbyberg (11725-12)

Kapellet 2, Sturegatan 37, Sundbyberg (11727-12)

Parter (ej närvarande)**Sökande**

Wählin Fastigheter AB, 556223-3550

Box 515

169 29 Solna

Ombud: Alrik Hafström och Sara Björkeholm

c/o Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 12871

112 98 Stockholm

Motparter i ärende 11724-12

1. Irma Karlsson, [REDACTED]

Prästgårdsgatan 14 Lgh 1406

172 32 Sundbyberg

2. Lo Kruth, [REDACTED]

c/o Magnusson

Prästgårdsgatan 14 Lgh 1301

172 32 Sundbyberg

3. Janos Meso, [REDACTED]

Prästgårdsgatan 14 Lgh 1201

172 32 Sundbyberg

Dok.Id 221188

Postadress
Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress
Ulriksborgsgatan 5

Telefon
08-561 665 00
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se

Telefax
08-656 18 80

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00



4. Marie Persson, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14 Lgh 1306
172 32 Sundbyberg

5. Mikael Widerström, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

6. Gunilla Söderman, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg

Ombud för samtliga: Monicka Sparrman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motparter i ärende 11725-12

1. Mats Lindeberg, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1406
172 32 Sundbyberg

2. Ioanna Mentza, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1206
172 32 Sundbyberg

Ombud för 1-2: Monicka Sparrman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

3. Hans Vesterlundh, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1205
172 32 Sundbyberg

Motparter i ärende 11727-12

1. Akvarie-Leasing AB, 556259-6279
Starrbäcksgatan 3
172 74 Sundbyberg

2. Stefan Hansson, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1201
172 31 Sundbyberg



3. Mona Johansson, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1107
172 31 Sundbyberg

4. Kenneth Strand, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1302
172 31 Sundbyberg

5. Kjell Söderstam, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1002
172 31 Sundbyberg

Ombud för 2-5: Monica Sparman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Efter sammanträde med besiktning den 2 och 4 september 2013 (se protokoll, [bilaga 1](#))
och sedan hyresnämnden tagit del av vad parterna anfört skriftligen meddelar
hyresnämnden efter enskild överläggning följande

BESLUT

1. Hyresnämnden fastställer årshyrorna för lägenheterna på sätt och från och med de
tidpunkter som framgår av uppställningen enligt följande.

Årshyror från och med den 1 april 2011 för lägenheter på Prästgårdsgatan 14 i
Sundbyberg

Irma Karlsson	125 255 kr
Lo Kruth	82 360 kr
Janos Meso	82 360 kr
Marie Persson	125 255 kr
Mikael Widerström	82 360 kr
Gunilla Söderman	82 360 kr



Årshyror från och med den 15 april 2011 för lägenheter på Kyrkogatan 1 i Sundbyberg

Mats Lindeberg	84 933 kr
Mats Lindeberg	60 054 kr
Ioanna Mentza	84 933 kr
Hans Vesterlundh	84 076 kr

Årshyror från och med den 1 maj 2011 för lägenheter på Sturegatan 37 i Sundbyberg

Akvarie-Leasing AB	67 775 kr
Stefan Hansson	67 775 kr
Mona Johansson	82 360 kr
Kenneth Strand	82 360 kr
Kjell Söderstam	68 633 kr

2. Hyresnämnden avslår begäran om att nya hyror ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

3. Hyresgästerna medges anstånd med betalning av överskjutande belopp på så sätt att beloppet får betalas med en tolfedel i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar närmast efter det att beslutet vunnit laga kraft. Hyresnämnden bestämmer med tillämpning av 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken att ränta till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Skäl

Bakgrund och yrkanden

Wählin Fastigheter AB äger fastigheterna Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14, Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1 och Kapellet 2 på Sturegatan 37 i Sundbyberg. Fastigheterna har under år 2010-2011 varit föremål för ombyggnad. Hyresvärden påkallade hos Hyresgästföreningen förhandling om höjning av hyror efter ombyggnaden. Sedan förhandlingarna strandat och hyresvärden meddelat att dessa frånträds yrkade hyresvärden i ansökan till hyresnämnden den 9 juni 2011 höjning av hyror. Hyresnämnden meddelade beslut i ärendena 5816-11, 5817-11 och 5818-11 den 2 februari 2012. Sedan hyresvärden och ett antal hyresgäster överklagat nämndens beslut till Svea hovrätt har hovrätten genom beslut den 31 oktober 2012 (mål nr ÖH



1751-12) undanröjt hyresnämndens beslut och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

Hyresvärden har yrkat att hyrorna för motparternas lägenheter ska fastställas till belopp enligt vad anges i kolumnen "Yrkad hyra" i tabellerna enligt protokollsbilaga 1-3 (se bilaga 1) och att nya hyror ska börja gälla enligt vad som anges i kolumnen "Inflyttningsdatum" i tabellerna enligt protokollsbilaga 1-3 (se bilaga 1).

Hyresgästerna har bestritt hyresvärdens yrkande om hyreshöjning men vitsordat en hyra motsvarande relativhyra om 1 275 kr enligt 1978 års SABO-tabell såsom skälig. Hyresgästerna har inte invänt mot av hyresvärden yrkade tidpunkter för nya hyror att börja gälla.

Hyresgästerna har för sin del, för det fall hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens talan, begärt dels att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid och dels att anstånd med betalning av retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader ska medges.

Hyresvärden har bestritt hyresgästernas begäran om betalning av hyra med lägre belopp under viss tid men medgett yrkandet om anstånd med betalning av retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader.

Den rättsliga regleringen

Enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) har hyresvärden och hyresgästen, om förhandling enligt förhandlingsordning avslutas utan att överenskommelse träffas, rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen avsett. Vid hyresnämndens prövning av hyran ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas.



Av 12 kap. 55 § jordabalken framgår att hyresnämnden vid tvist om hyran ska fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen av vad som är skälig hyra ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Prövningsfastigheterna

Av utredningen i ärendet framgår följande. De tre prövningsfastigheterna, som är belägna i centrala Sundbyberg, var föremål för renovering under 2010-2011 då fastigheterna fick nyputsad och tilläggsisolerad fasad, nytt tak och ny takavvattning. Samtliga elinstallationer har bytts ut, nya elstigare, fler eluttag, ny belysning med rörelsesensorer i allmänna utrymmen, elektroniskt passer- och bokningssystem typ Aptus, belysning och eluttag på balkonger, koaxialkabel för kabel-TV, LAN/fiberkabel för bredband och nya teleledning/uttag installerades. Fastigheterna försågs med nya uppvärmningssystem, nya värmestammar, nya radiatorer med tilluft bakom för förvärmad tilluft samt SMHIs prognosstyrning för en snabbare justering av värmen. Fastigheterna försågs med nya ventilationssystem, nya kanaler, nya aggregat, nya till- och frånluftsdon samt nya spisfläktar. Samtliga avloppsstammar, grodor, rörstråk och vattenstammar byttes mot nya och drogs i nya schakt. Mätare för individuell tappvattenförbrukning installerades. Lägenheterna har fått nya badrum med helkaklade väggar och klinkergolv, nytt porslin, nya blandare och ny badrumsinredning samt i mån av plats förberetts för tvättmaskin. Lägenheterna har fått ny köksinredning i form av skåp, bänkskivor och diskbänk, nya vitvaror, ny elspis med glaskeramikhäll samt ny tak- och bänkbelysning. Köken har förberetts för inbyggnadsmicro och diskmaskin och har vitrinskåp och ljusrampslister för att dölja bänkbelysningen. Lägenheterna har fått nya ytterdörrar i form av säkerhetsdörrar med brevinkast, niotillhållarlås och hakregellås och lägenheterna har fått nya treglasfönster. Lägenheterna har fått nya



ytskikt. Befintlig parkett i vardagsrum har slipats eller bytts ut och ny parkett eller linoleummatta har lagts på övriga golv i lägenheterna. I fastigheterna har tvättstugorna totalrenoverats och försetts med helkaklade väggar och klinkergolv samt ny tvättstugeutrustning från Miele. I källare har nya klinkergolv lagts in och vinds- och källarförråd har försetts med Troax.

Hyresvärdens jämförelsefastigheter

Hyresvärden har åberopat jämförelse med fastigheterna Klingan 5, John Bergs Plan 6 och Postiljonen 16, Ringvägen 21 B i Stockholm. Lägenheter i dessa fastigheter har åberopats i första hand som direkt jämförbara med lägenheter i prövningsfastigheterna och i andra hand och för lägenhetsstorlekar i prövningsfastigheterna som inte har någon direkt motsvarighet i dessa fastigheter har lägenheterna i dessa åberopats inom ramen för en skälighetsbedömning. Som jämförelse i form av bakgrundsmaterial har dessutom åberopats fastigheterna Hovingsberg 3 (Hästholmsvägen 12, Stockholm), Danviksklippan 2 (Hästholmsvägen 15, Stockholm) och Persiljan 1 (Alphyddevägen 7, Solna).

Hyresvärden har anfört bl.a. följande avseende de fastigheter där hyresvärden anser att direktjämförelse kan göras. Jämförelselägenheterna i dessa fastigheter håller identisk standard med prövningslägenheterna då de har renoverats på samma sätt som prövningslägenheterna. Även jämförelsefastigheternas allmänna utrymmen har genomgått samma renovering som prövningsfastigheterna. Jämförelsefastigheterna är uppförda under ungefär samma tidsepok som prövningsfastigheterna och har därmed en liknande karaktär. De åberopade jämförelselägenheterna är direkt jämförbara med prövningslägenheterna sett till lägenheternas storlek och antal rum och lägenheternas planlösningar samt köks- och badrumsuppställningar motsvarar väl varandra.



Hyresgästernas jämförelsefastigheter

Hyresgästerna har åberopat jämförelse med fastigheten Muraren 1 (Brunnsgatan 4) i Sundbyberg såsom direkt jämförbar med provningslägenheterna. Hyresgästerna har vidare åberopat fastigheterna Ljungen 3 (Spelmanshöjden 1-15 och 20), Klippan 19 (Trädgårdsgatan 30), Utgården 1 (Trädgårdsgatan 14), Kassören 26 (Vegagatan 4), Stenbrottet 1 (Tallgatan 14), Växthuset 14 (Landsvägen 11), Kapellet 1 (Esplanaden 16) och Trädgården 16 (Stamgårdsparken 5) i Sundbyberg. Besiktning har ägt rum av lägenheter i fastigheterna Ljungen 3, Utgården 1, Stenbrottet 1, Muraren 1 och Kassören 26.

Hyresgästerna har beträffande åberopat jämförelsematerial anfört bl.a. följande. Standarden i fastigheten Muraren 1, Brunnsgatan 4, med byggår 1940, är mycket lik den i provningsfastigheterna. Fönstren i fastigheten har bytts ut. Fastigheten Spelmanshöjden är totalt ombyggd och inte enbart stambytt. Fastigheten har ett nytt värmesystem, ett nytt ventilationssystem och fönstren är bytta. Fastigheten har grovtvätt vilket saknas i provningsfastigheterna. Det medges att fastigheten Ljungen 3 byggdes om år 2012 men hyresgästerna menar att hyresnivån och visningslägenhet redan var klar år 2011 och därför ändå måste anses vara jämförbar.

Hyresnämndens bedömning

Skälig hyra

Hyresnämnden har besiktigat vissa av provningslägenheterna samt de lägenheter i det av respektive part åberopade jämförelsematerialet där parten har begärt besiktning enligt vad som framgår av hyresnämndens protokoll, bilaga 1.

De tre provningsfastigheterna ligger centralt i Sundbyberg. Fastigheten Kapellet 2 har adress Sturegatan 37 som har karaktär av affärsgata. De två andra fastigheterna Stugan



10 på Prästgårdsgatan 14 och Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1 ligger i närheten och i vad som kan karaktäriseras som områden med bostadshus.

Hyresnämnden har vid besiktningen av lägenheter i prövningsfastigheterna kunnat konstatera att de efter upprustningen har en modern standard i såväl lägenheterna som i de allmänna utrymmena.

De fastigheter som utgör av hyresgästerna åberopat jämförelsematerial ligger i Sundbyberg. Detta material kan enligt hyresnämnden inte till någon del läggas till grund för en direktjämförelse. Med utgångspunkt från företagen besiktning kan ändå viss men begränsad vägledning hämtas ur här åberopat jämförelsematerial vid bedömningen av vad som kan anses vara skälig hyra.

Hyresvärden har åberopat jämförelselägenheter såsom direkt jämförbara med prövningslägenheter. Dessa jämförelselägenheter finns i fastigheter belägna på Ringvägen 21 B och John Bergs Plan 6 i Stockholm. Hyresvärden har härutöver åberopat bakgrundsmaterial i form av fastigheter belägna i Stockholm och Solna.

Av 12 kap. 55 § jordabalken framgår bl.a. att om en jämförelse vid bedömningen av vad som ska anses vara skälig hyra inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Lagen ger sålunda utrymme för att jämförelser kan ske med lägenheter på annan ort. Det framgår också av lagen att om en sådan jämförelse ska ske förutsätts att förhållandena är likartade.

Hyresvärden har hävdad att direktjämförelse ska ske med lägenheter i fastigheter belägna i Stockholm. Hyresgästerna har bestritt att jämförelse över huvud taget kan ske med fastigheter i Stockholm. Av vad som framgår av hovrättens protokoll den 13 september 2012 i mål nr ÖH 1751-12 refererar hovrätten till förarbetena till 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken där föredragande statsrådet uttalade (prop. 1983/84:137 s. 78) att inget hindrar att ledning hämtas från hyresmarkanden på en annan ort, om



jämförelsematerial helt saknas på orten och förhållandena på den andra orten i övrigt förefaller likvärdiga, när hyresnämnden vid en allmän skälighetsbedömning har att bestämma skälig hyra för aktuella lägenheter. Denna syn på tillämpningen av ortsbegreppet har Svea hovrätt gått ifrån i några avgöranden där hovrätten uttalat att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort än den där lägenheterna för vilka skälig hyra ska bestämmas finns. Hovrätten tillägger att den snäva tillämpning av ortsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för inte manifesterats i lagstiftningen. Av protokollet framgår också att hovrätten anser att det inte föreligger hinder mot att i målet som jämförelseobjekt åberopa fastigheter som ligger i Stockholm och Solna.

Hyresvärden anser vad beträffar ortsbegreppet och med hänvisning till avgöranden från Svea hovrätt att frågan om möjligheten att åberopa jämförelsematerial på annan ort måste anses vara slutligt utredd. Hyresgästerna har gjort gällande att det saknas förutsättningar att beakta jämförelsematerial från andra orter än Sundbyberg. Vid tillämpning av kriterierna angivna i 12 kap. 55 § jordabalken kan enligt hyresnämndens mening förhållandena där åberopade jämförelsefastigheter på Ringvägen 21 B och John Bergs Plan 6 i Stockholms innerstad är belägna inte anses likartade på sätt att en jämförelse kan göras såsom hyresvärden hävdar. När det gäller det jämförelsematerial i övrigt som hyresvärden åberopat kan det tjäna som vägledning i viss begränsad utsträckning.

Sammanfattningsvis är hyresnämnden hänvisad till att fastställa hyrorna för provningslägenheterna efter en allmän skälighetsbedömning grundad på vad som iakttagits vid besiktningen och vad som i övrigt förekommit i ärendet samt utifrån hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Hyresnämnden har vid företagen besiktning kunnat konstatera att de allmänna utrymmena i provningsfastigheterna har efter företagna åtgärder erhållit en hög standard. När det gäller provningslägenheterna har de enligt hyresnämndens bedömning erhållit en god ordinär standard. Med hänsyn härtill bör enligt hyresnämndens uppfattning skälig hyra för provningslägenheterna bestämmas efter en



normhyra om 1 415 kr/kvm med tillämpning av 1978 års tabell. För prövningslägenhet som har öppen spis bör göras ett tillägg motsvarande två enheter på relativskalan och för lägenhet som saknar balkong bör ett avdrag göras motsvarande två enheter på relativskalan enligt nämnda tabell. Hyresnämnden finner sålunda att hyrorna ska fastställas till de belopp som framgår av beslutet.

Tidpunkt för hyrorna

Hyresvärden har yrkat att nya hyror ska börja gälla från och med den 1 april 2011 för lägenheter på Prästgårdsgatan 14 i Sundbyberg, från och med den 15 april 2011 för lägenheter på Kyrkogatan 1 i Sundbyberg och från och med den 1 maj 2011 för lägenheter på Sturegatan 37 i Sundbyberg. Hyresgästerna har inte invänt mot av hyresvärden yrkade tidpunkter för när nya hyror att börja gälla. Beslut meddelas i denna del i enlighet med hyresvärdens yrkanden.

Infasning av hyrorna

I 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken anges att om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

I förarbetena till bestämmelsen sägs (prop. 2009/10:185, s. 91 f) att i normalfallet kan en hyreshöjning på några procent inte anses vara väsentlig. En hyreshöjning på närmare tio procent bör däremot i allmänhet anses vara väsentlig. Om hyreshöjningen anses väsentlig, ska hyresnämnden besluta om en stegvis upptrappning till skälig hyra, om inte särskilda skäl talar emot det. Särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning kan exempelvis vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av att det har genomförts standardhöjande åtgärder. Det kan då vara befogat att låta större hyreshöjningar få snabbare genomslag.



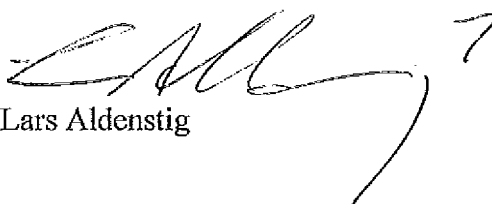
I förevarande ärende är fråga om ombyggnad i fastigheter vilket innebär att kriteriet särskilda skäl enligt den nu omtalade bestämmelsen aktualiseras. Härvid finner hyresnämnden mot bakgrund av företagna åtgärder och med tillämpning av bestämmelsen att det saknas skäl att komma till annat slut än att infasning inte ska tillämpas i förevarande fall varför hyresnämnden avslår hyresgästernas yrkande härom.

Anstånd med betalning av retroaktiva hyror

Hyresgästerna har yrkat att anstånd ska medges med betalning av retroaktiva hyror genom avbetalning under tolv månader. Hyresvärden har medgett hyresgästernas yrkande i denna del varför beslut meddelas i enlighet med hyresvärdens medgivande. Detta får anses omfatta även hyresgäster som i ärendet inte företrätts av Hyresgästföreningen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

(Överklagande till Svea hovrätt, med hänsyn till mellankommande helg, senast den 2 januari 2014)


Lars Aldenstig



Ärende nr	Rotel 7
11724-12	
11725-12	
11727-12	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Ordförande: Hyresrådet Lars Aldenstig

Övriga ledamöter: Tommy Jansson och Simon Safari

Protokollförare

Oscar Petersson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastigheten Kapellet 2 m fl

Fastighet/Adress

Stugan 10, Prästgårdsgatan 14, Sundbyberg (11724-12)

Grönskogen 4, Kyrkogatan 1, Sundbyberg (11725-12)

Kapellet 2, Sturegatan 37, Sundbyberg (11727-12)

Sökande

Wählin Fastigheter AB, 556223-3550

Box 515

169 29 Solna

Närvarande genom ombud

Ombud: Alrik Hafström och Sara Björkeholm

c/o Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 12871

112 98 Stockholm

Motpart ärende 11724-12

1. Irma Karlsson, [REDACTED]

Prästgårdsgatan 14 Lgh 1406

172 32 Sundbyberg

Närvarande genom ombud

2. Lo Kruth, [REDACTED]

c/o Magnusson

Prästgårdsgatan 14 Lgh 1301

172 32 Sundbyberg

Närvarande genom ombud



3. Janos Meso, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14 Lgh 1201
172 32 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

4. Marie Persson, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14 Lgh 1306
172 32 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

5. Mikael Widerström, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

6. Gunilla Söderman, [REDACTED]
Prästgårdsgatan 14
172 32 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

Ombud för samtliga: Monicka Sparrman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motparter i ärende 11725-12

1. Mats Lindeberg, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1406
172 32 Sundbyberg
Närvarande vid besiktning av sin egen lägenhet samt genom ombud

2. Ioanna Mentza, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1206
172 32 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-2: Monicka Sparrman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

3. Hans Vesterlundh, [REDACTED]
Kyrkogatan 1 Lgh 1205
172 32 Sundbyberg
Ej närvarande



Motparter i ärende 11727-12

1. Akvarie-Leasing AB, 556259-6279
Starbäcksgatan 3
172 74 Sundbyberg
Ej närvarande

2. Stefan Hansson, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1201
172 31 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

3. Mona Johansson, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1107
172 31 Sundbyberg
Närvarande vid besiktning av sin egen lägenhet samt genom ombud

4. Kenneth Strand, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1302
172 31 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

5. Kjell Söderstam, [REDACTED]
Sturegatan 37 Lgh 1002
172 31 Sundbyberg
Närvarande vid besiktning av sin egen lägenhet samt genom ombud

Ombud för 2-5: Monica Sparman och Martin Boglind
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Vid pårop av ärendet inställer sig varken Hans Vesterlundh eller Akvarie-Leasing AB, eller något ombud för någon av dem. Det antecknas att Hans Vesterlundh och Akvarie-Leasing AB delgetts handlingarna i ärendet samt kallelse till dagens sammanträde. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om någon av dem uteblir från sammanträdet. Det saknas anledning att anta att de har laga förfall för sin frånvaro. Hyresnämnden finner därmed att det inte föreligger hinder mot sammanträde.



Alrik Hafström ger in sammanställning av åtgärder, ritningar och sammanställning av hyresnivåer mm, aktbilaga 32-74.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendena. Följande antecknas.
Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) äger fastigheterna Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14 i Sundbyberg (11724-12), Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1 i Sundbyberg (11725-12) samt Kapellet 2 på Sturegatan 37 i Sundbyberg (11727-12). Hyresvärden har den 28 april 2011 meddelat hyresgästföreningen att hyresvärden frånträtt förhandling och den 9 juni 2011 kommit in med en ansökan enligt 24 § hyresförhandlingslagen om höjning av hyra. Frågan har tidigare avgjorts av hyresnämnden. Efter överklagande har hovrätten genom beslut den 31 oktober 2012 undanröjt hyresnämndens beslut och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

Hyresnämnden förordnar om gemensam handläggning av ärende 11724-12, 11725-12 samt 11727-12, med fortsatt dagboksföring i ärende 11724-12.

Yrkanden

Alrik Hafström: Hyresvärdens yrkande framgår av kolumnen "Yrkad hyra" i tabellerna enligt protokollsbilaga 1-3. I tabellerna anges också yrkad relativhyra, tidigare hyra och å contohyra varvid rättelse ska ske avseende protokollsbilaga 2 på så sätt att sifferuppgifterna i kolumnerna "Tidigare hyra" och "å contohyra" ska byta plats. Vad gäller uppgiften om å contohyra jämförd med yrkad hyra för Kenneth Strands lägenhet (protokollsbilaga 3) återkommer hyresvärden med besked om korrekt sakuppgift. Hyresvärden yrkar att nya hyror ska börja gälla för hyresgästerna enligt vad som anges i kolumnen "Inflyttningsdatum" i protokollsbilaga 1-3.

Monicka Sparrman: De hyresgäster hon företräder (hyresgästerna) medger en relativhyra på 1 275 kr per kvadratmeter och år enligt 1978-års SABO-tabell. För det fall hyrorna höjs yrkar hyresgästerna att hyran ska bestämmas i flera steg under en skälig övergångstid. Hyresgästerna yrkar även anstånd med betalning av eventuell



retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader. Tidpunkt för när de nya hyrorna ska börja gälla vitsordas.

Alrik Hafström: Hyresvärden bestrider yrkandet att hyran ska bestämmas i flera steg, men medger yrkandet om anstånd med betalning av retroaktiv hyra genom uppdelning om tolv månader.

Jämförelsematerial

Alrik Hafström: Hyresvärden har åberopat besiktning av lägenheter i fastigheterna **Klingan 5**, med adress John Bergs plan 6 i Stockholm, samt **Postiljonen 16**, med adress Ringvägen 21 B i Stockholm. Lägenheterna i dessa fastigheter åberopas som direkt jämförbara med lägenheterna i prövningsfastigheterna. Som *bakgrundmaterial* åberopas fastigheterna **Hovingsberg 3** med adress Hästholmsvägen 12 i Stockholm, **Danviksklippan 2** med adress Hästholmsvägen 15 i Stockholm, **Persiljan 1** med adress Alphyddevägen 7 i Solna, samt tecknade hyresavtal i prövningsfastigheterna, aktbilaga 67-69. Tidigare åberopat bakgrundsmaterial i ärende 5816-11 m.fl., en fastighet på Bondessonsgatan 6, frånfalles.

Monicka Sparrman: Hyresgästerna har åberopat besiktning av lägenheter i fastigheterna **Ljungen 3** med adress Spelmanshöjden 20 i Sundbyberg, **Utgården 1** med adress Trädgårdsgatan 14B i Sundbyberg, **Stenbrottet 1** med adress Tallgatan 14 i Sundbyberg, **Muraren 1** med adress Brunnsgatan 4 i Sundbyberg samt **Kassören 26** med adress Vegagatan 4 i Sundbyberg. Som *jämförelsematerial* åberopas även lägenheter i fastigheterna **Ljungen 3** med adress Spelmanshöjden 1-15 i Sundbyberg, **Klippan 19** med adress Trädgårdsgatan 30 i Sundbyberg, **Utgården 1** med adress Trädgårdsgatan 14 i Sundbyberg och **Muraren 1** med adress Brunnsgatan 4 i Sundbyberg. Lägenheter i fastigheten **Trädgården 16** med adress Stamgårdsparken 5 i Sundbyberg, **Muraren 1** med adress Brunnsgatan 4 i Sundbyberg samt **Kassören 26** med adress Vegagatan 4 i Sundbyberg, vilka åberopats som jämförelsematerial i ärende 5816-11 m.fl., kvarstår. Tidigare åberopat bakgrundsmaterial i ärende 5816-11



m.fl., fastigheter på Trädgårdsgatan 9 och 15, frånfalles. Som *bakgrundsmaterial* åberopas lägenheter i fastigheterna **Växthuset 14** med adress Landsvägen 11 i Sundbyberg samt **Kapellet 1** med adress Esplanaden 16 i Sundbyberg.

Övrigt

Alrik Hafström: Hyresvärden vill ha uppgift om hur ombyggnad skett, vilken typ av ventilation, vitvaror, förråd m.m. som finns vad gäller de fastigheter som hyresgästerna åberopat som direkt jämförbara.

Monicka Sparrman: Hyresgästerna avser att komplettera ärendet med dessa uppgifter.

Sammanträdet, som pågått mellan kl. 09.00 och 10.00, avslutas. I samråd med parterna bestäms mötesplats till Sturegatan 37 i Sundbyberg kl. 13.00 för fortsatt sammanträde med besiktning.

Sammanträde med besiktning, 2013-09-02 kl. 13.00

Samling sker utanför fastigheten Kapellet 2, Sturegatan 37 i Sundbyberg. Bilder från besiktningen läggs på en CD-skiva, aktbilaga 75 a-b. Vid besiktningen närvarar också Erik Norbäck, förvaltare hos hyresvärden.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Kapellet 2**, adress Sturegatan 37 i Sundbyberg. Det antecknas att fastigheten är byggd 1940-49 och ombyggd 2010.

Söderstam, lgh 102

Lägenheten är om 1 rum och kök, 42 kvm. För bilder, se 0002-0025 .

Kjell Söderstam: Förvaringsskåp i hallen finns endast i enrumslägenheter med en yta på 42 kvm.



Johansson Jakobsson, lgh 113

Lägenheten är om 2 rum och kök, 51 kvm. För bilder, se 0026-0051.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0052-0067 .

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Grönskogen 4**, adress Kyrkogatan 1 i Sundbyberg. Det antecknas att fastigheten är byggd 1940-49 och ombyggd 2010.

Lindeberg-Falk, lgh 131 samt 136

Lägenheten är om 2 rum och kök, 54 kvm, samt 1 rum och kök, 32 kvm. Lägenheterna sammanbinds genom en upptagen dörr i köket. För bilder, se 0069-0114 .

Mats Lindeberg: Han anser att standarden sänkts i lägenheten efter renoveringen.

Exempelvis har hyresvärden lagt linoleummatta ovanpå parketten i sovrummet i tvårumslägenheten, och spisen i samma lägenhet är felplacerad vilket gör den svår att använda. Balkongen går inte att använda när det snöat då dörren öppnas utåt och därför blockeras. Det samlas även vatten på balkongen när det regnar.

Alrik Hafström: Köksbänken i övriga tvårumslägenheter löper längs med hela väggen, i den lägenhet som besiktigats är den kortare då en dörröppning tagits upp.

Baumgartner, lgh 122

Lägenheten är om 2 rum och kök, 53 kvm. För bilder, se 0115-0143 .

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Stugan 10**, Prästgårdsgatan 14 i Sundbyberg. Det antecknas att fastigheten är byggd 1940-49 och ombyggd 2010.

M Persson, lgh 136

Lägenheten är om 4 rum och kök, 90 kvm. För bilder, se 0145-0187.



F Persson, lgh 124

Lägenheten är om 2 rum och kök, 51 kvm. För bilder, se 0188-0214 .

Alrik Hafström: Lägenheten beboddes tidigare av Janos Meso, som nu har flyttat.

Den nya hyresgästen har accepterat den av hyresvärden begärda hyran.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0215-0223.

Sammanträdet, som pågått mellan 13.00 och 14.35, avslutas. I samråd med parterna bestäms mötesplats för fortsatt sammanträde med besiktning den 4 september 2013 till Ringvägen 21 B i Stockholm med början kl. 09.30.

Sammanträde med besiktning, 2013-09-04 kl 09.30.

Samling sker utanför fastigheten Postiljonen 16, Ringvägen 21 B i Stockholm. Vid besiktningen närvarar också Erik Norbäck, förvaltare hos hyresvärden.

Martin Boglind ger in schema för besiktning 4 september, aktbilaga 75.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Postiljonen 16**, adress Ringvägen 21 A-B i Stockholm. Det antecknas att fastigheten är byggd 1935 och ombyggd 2007.

Moczak/Mazurczyk, lgh 114

Lägenheten är om 2 rum och kök, 51 kvm. För bilder, se 0226-0252.

Åberg/Persson/Tibi, lgh 242

Lägenheten är om 2 rum och kök, 51 kvm. För bilder, se 0253-0284.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0253-0300.



Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Klingan 5**, adress John Bergs plan 6 i Stockholm. Det antecknas att fastigheten är byggd 1937 och ombyggd 2009.

S Larsson, lgh 104

Lägenheten är om 1 rum och kök, 41 kvm. För bilder, se 0302-0330.

H-E Nilsson, lgh 105

Lägenheten är om 1 rum och kök, 33 kvm. För bilder, se 0331-0356.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0357-0368.

Alrik Hafström: Den av hyresgästerna åberopade fastigheten Ljungen 3 är enligt uppgift renoverad våren 2012, det vill säga efter provningstidpunkten. Detta borde medföra att den inte kan ligga till grund för jämförelse i detta ärende.

Martin Boglind: Det vitsordas att fastigheten renoverats våren 2012. Hyresgästerna anser fortsatt att jämförelse kan ske.

Paus.

Sammanträdet återupptas. Samling sker vid fastigheten **Ljungen 3**, med adress Spelmanshöjden 20 i Sundbyberg. Vid besiktningstillfället närvarar även Kjell Söderstam som biträder Martin Boglind samt Erik Norbäck, förvaltare hos hyresvärderna.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Ljungen 3**, med adress Spelmanshöjden 20 i Sundbyberg. Det antecknas att fastigheten är byggd 1964 och renoverad 2012.



I & P-E Skarestedt

Lägenheten är om 2 rum och kök, 71 kvm. För bilder, se 0370-0405.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0406-0411.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Utgården 1**, med adress Trädgårdsgatan 14 B i Sundbyberg. Fastigheten är byggd 1950 och ombyggd 2008.

Conde

Lägenheten är om 3 rum och kök, 74 kvm. För bilder, se 0413-0448.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Stenbrottet 1**, med adress Tallgatan 14 i Sundbyberg. Fastigheten byggdes 1953 och halva fastigheten renoverades 2011-2012.

Wernholm

Lägenheten är om 2 rum och kök, 55 kvm. För bilder, se 0451-0485.

Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Muraren 1**, med adress Brunnsgatan 4 i Sundbyberg. Fastigheten byggdes 1940 och renoverades 2008.

Lindkvist

Lägenheten är om 2 rum och kök, 47 kvm. För bilder, se 0487-0511.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0512-0525.

Lindkvist

Lägenheten är om 1 rum och kök, 40 kvm. För bilder, se 0526-0549.



Hyresnämnden företar besiktning i fastigheten **Kassören 26**, med adress Vegagatan 4. Fastigheten är byggd 1944, och ombyggd 2003.

Sjöqvist

Lägenheten är om 2 rum och kök, 47 kvm. För bilder, se 0551-0591.

Allmänna utrymmen

För bilder, se 0592-0597.

Svensson Clara

Lägenheten är om 2 rum och kök, 47 kvm. För bilder, se 0592-0627.

Sammanträdet, som pågått mellan kl. 09.30 och 15.30, avslutas. Det antecknas att parterna åtar sig att till hyresnämnden ge in sammanställda uppgifter om normhyror och årshyror i 2011 års nivå i vart fall avseende de lägenheter i jämförelsematerialet som besiktigats. Det antecknas också att parterna förklarar sig ense om att det bildmaterial (aktbilaga 37 i ärende 5816-11) från tidigare besiktning inte ska beaktas vid prövningen i nu aktuella ärenden. **Hyresvärden** har att **senast den 18 september 2013** skriftligen inkomma till nämnden med kompletterande uppgifter och slutförande av talan varefter motparten ges tillfälle att skriftligen yttra sig häröver och slutföra sin talan. Hyresnämnden kommer sedan att ta ställning till ärendets fortsatta handläggning.



Oscar Petersson

Protokollet uppvisat 2013-09-06



320 Stugan 10

Lgh-nr	Prästgårdsgatan 14 namn	Sundbyberg	lgh-typ	kvm	Balk	Yrkad hyra	Yrkad rel hyra	Inflytnings- datum	Tidigare hyra	å conto hyra	
114	Widerström Mikael	██████████	2 rok	51	B	6912	82 942	1425	2011-04-01	45783	72756
124	Meso Janos	██████████	2 rok	51	B	6912	82 942	1425	2011-04-01	45784	72756
132	Söderman Gunilla	450616-1720	2 rok	51	B	6912	82 942	1425	2011-04-01	46660	72756
134	Kruth Lo Andreas	760629-5314	2 rok	51	B	6912	82 942	1425	2011-04-01	45784	72756
136	Persson Marie	680803-8944	4 rok	90	B/ÖS/Eg	10731	128 778	1475	2011-04-01	81105	109134
146	Karlsson Irma	██████████	4 rok	90	B/ÖS/Eg	10731	128 778	1475	2011-04-01	84087	109134

B = Balkong

ÖS = Öppen spis

Eg = Rum med egen ingång

Protokolls Bilaga 1



318 Grönskogen 4

Kyrkogatan 1

Bilaga 1

Sundbyberg

Lgh-nr	namn		lgh-typ	kvm	Balk	Yrkad rel hyra	Yrkad hyra		inflyttnings- datum	Tidigare hyra	å conto hyra
111	Meniza Ioanna	500526-2620	2 rk	54	B	1425	85534	7128	2011-04-15	74 272	47 121
112	Vesterlund Hans	360227-1110	2 rk	53	B	1425	84670	7056	2011-04-15	74 272	47 121
131	Lindeberg Mats	430329-1159	2 rok	54	B	1425	85534	7128	2011-04-15	74 272	47 121
136	Lindeberg Mats	430329-1159	1 rok	32		1410	61551	5129	2011-04-15	52 293	26 995

B = Balkong

Protokolls Bilaga 2



Protokolls Bilaga 3

Kapellet 2

Lgh-nr	namn	Sturegatan 37	Sundbyberg	lgh-typ	kvm	Balk	Månad	Yrkad	Yrkad	Inflyttnings-	Tidigare	å conto
								hyra	rel hyra			
303-102	Söderström Kjell		510401-1019	1 rok	42		5800	69 603	1400	2011-05-01	39 372	62 146
303-113	Johansson Mona		511102-8949	2 rok	51	B	6912	82 942	1425	2011-05-01	50 315	76 545
303-115	Åkvarn-Leasing AB		558259-6279	1 rok	41		5770	69 245	1410	2011-05-01	39 167	62 146
303-125	Hansson Stefan		700826-0595	1 rok	41		5770	69 245	1410	2011-05-01	39 185	62 146
303-136	Strand Kenneth		520119-3652	2 rok	51	BF	6936	83 233	1430	2011-05-01	50 315	83 233

B = Balkong

BF = Balkong och fransk balkong





HUR MAN ÖVERKLAGAR BESLUT

som meddelats av

HYRESNÄMNDEN eller ARRENDENÄMNDEN

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.

