



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2017-01-03  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 5589-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-05-31 i ärende nr 9367-14, se bilaga A

### KLAGANDE

Monique Kowalczyk, [REDACTED]  
Majeldsvägen 3  
174 50 Sundbyberg

Uppgivet ombud: Juristen Johan Bergensstjerna  
Bergensstjerna Consulting SA  
Rue du Purgatoire 3  
Case Postale 3121  
CH-1211 Genève 3  
Schweiz

### MOTPART

Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, 556050-2683  
Box 7510  
174 07 Sundbyberg

Uppgivet ombud: Advokaten Agneta Gothenby  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

### SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om undanröjande och återförvisning.
2. Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1301056

**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



**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Monique Kowalczyk har yrkat att hovrätten ska i första hand undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet dit, och i andra hand ändra hyresnämndens beslut på så sätt att hennes nya hyra trappas in succesivt under sju år. Så som hennes talan har utformats får Monique Kowalczyk anses ha yrkat att hovrätten i tredje hand ska bestämma att den nya hyran får tas ut först från den 1 juni 2015.

**PARTERNAS TALAN**

Monique Kowalczyk har vidhållit vad hon anfört i hyresnämnden. Hon har därutöver lagt till bl.a. följande. Hon har inte oreserverat anslutit sig till Hyresgästföreningens medgivande av ny normhyra. Medgivandet var förenat med särskilda yrkanden om trappning och tidpunkt för när den nya hyran får tas ut. Dessa yrkanden utgjorde integrerade delar och avgörande förutsättningar för hennes medgivande. Hyresnämnden, som inte uppfattat hennes talan korrekt, har inte prövat hennes särskilda yrkanden. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden för förnyad prövning av hennes yrkande om trappning. För det fall återförvisning inte sker ska hennes nya hyra trappas in på det sätt som hon yrkade i hyresnämnden. Hon accepterar den av hyresnämnden fastställda dagen för när den nya hyran ska börja gälla trots att hennes lägenhet inte var färdigställd vid den tidpunkten. Hennes krav på en rimlig trappning av den nya hyran tillgodoser hennes ståndpunkt i det avseendet.

**HOVRÄTTENS SKÄL***Frågan om återförvisning*

Sedan hyresnämnden haft sammanträden i ärendet slutförde parterna sin talan skriftligen. Av Monique Kowalczyks yttrande framgår att hon anslöt sig till Hyresgästföreningens yrkanden gällande normhyran, att hon yrkade att den nya hyran för hennes lägenhet skulle få tas ut först från den 1 juni 2015 samt att hennes nya hyra skulle trappas in på samma sätt som överenskommits för jämförelsefastigheten Ljungen 3. Av yttrandet framgår enligt hovrätten att den av Monique Kowalczyk



medgivna normhyran inte var villkorad av bifall till hennes andra yrkanden. Av hyresnämndens beslut framgår att inte heller nämnden uppfattat det som ett villkorat medgivande. Det har således inte framkommit att hyresnämnden förfarit felaktigt vid bestämmande av den nya hyran eller prövning av yrkandet om trappning. Av hyresnämndens beslut framgår dock att nämnden underlåtit att ta ställning till Monique Kowalczyks yrkade om att den nya hyran ska få tas ut först från den 1 juni 2015. Hovrätten anser att felet kan läkas genom att hovrätten prövar yrkandet. Monique Kowalczyks yrkande om undanröjande och återförvisning ska således avslås.

#### *Frågan om trappning*

Så som angetts ovan var Monique Kowalczyks medgivande i hyresnämnden inte villkorat. Monique Kowalczyk har inte anfört några godtagbara skäl för varför hon ska tillåtas att i hovrätten villkora medgivandet av bifall till hennes andra yrkanden. Utgångspunkten för hovrättens bedömning är således att en normhyra om 1 270 kr/kvm är medgivet. Så som hyresnämnden angett får trappning inte innebära att hyran understiger medgiven hyra. Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort i fråga om trappning. Överklagandet i denna del ska därför avslås.

#### *Frågan om tidpunkt för ny hyra*

Monique Kowalczyk har i hovrätten uttryckt att hennes krav på rimlig trappning av den nya hyran tillgodoser hennes ståndpunkt i frågan om tidpunkten för den nya hyran, varför hovrätten utgår från att Monique Kowalczyk, för det fall hon inte vinner bifall vad avser trappning av den nya hyran, ändå önskar få prövat från vilken tidpunkt som ny hyra ska få tas ut. I hyresnämnden anförde Monique Kowalczyk i huvudsak följande. Vid återflytten till lägenheten under hösten 2014 återstod en mängd arbeten, bl.a. målning, vissa elinstallationer och vissa utrustningsdetaljer. Efter några veckor kunde hon inte längre stå ut med störningar orsakade av hantverkarna. Hyresvärden gav henne då visst målar-material och instruktion att hon skulle göra det kvarvarande arbetet själv. Eftersom hon och hennes familj bott i lägenheten hela tiden därefter, och till viss del på grund av familjens personliga förhållanden, har hon inte kunnat slutföra



arbetet. Rent objektivt borde arbetet kunna ha varit klart den 1 juni 2015. Den nya hyran bör därför utgå först från det datumet.

Monique Kowalczyk har inte närmare angett i vilka avseenden som renoveringen inte är slutförd. Trots vissa eventuella kvarstående arbeten är lägenheten uppenbarligen i beboeligt skick – Monique Kowalczyk har enligt egen uppgift bott i lägenheten sedan hösten 2014. Monique Kowalczyk har inte visat vilka brister som finns i lägenheten eller hur eventuella brister har påverkat hennes möjlighet att bruka lägenheten. Förhållandet att det vid återflytten efter renoveringen eventuellt kvarstod vissa smärre åtgärder som inte påverkar nyttjandet av lägenheten, utgör inte skäl att flytta fram tidpunkten för när den nya hyran får tas ut. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

---

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 samt tf. hovrättsassessorn Katarina Rodell Zaar, referent.



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-05-31  
**BESLUT**  
Samma dag

Aktbilaga 211  
Ärende nr  
9367-14      Rotel 2

#### Nämnden

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande och protokollförare  
Klas Heldesten och Anna-Lena Barth, övriga ledamöter

#### Plats för handläggningen

Nämndens kansli

#### Fastighet/Adress

Hundlokan 3, Majeldsvägen 1-9, Sundbyberg

#### PARTER (ej närvarande)

#### Sökande

Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, 556050-2683  
Box 7510, 174 07 Sundbyberg

Ombud: Advokaten Agneta Gothenby  
Box 5220, 102 45 Stockholm

#### Motparter

##### Lägenhet 21-80-1-301

1. Lars Jonsson (hyresgäst t.o.m. 2015-04-30)  
Skogsbacken 14, 172 41 Sundbyberg

2. Kristina Olsson (hyresgäst fr.o.m. 2015-05-01)  
Majeldsvägen 1, Lgh 1301, 174 50 Sundbyberg

##### Lägenhet 21-80-3-101

3. Monazzah Yaghoobian  
Majeldsvägen 3, Lgh 1101, 174 50 Sundbyberg

##### Lägenhet 21-80-3-201

4. Thomas Hjelm  
Majeldsvägen 3, Lgh 1201, 174 50 Sundbyberg

##### Lägenhet 21-80-3-302

5. Monique Kowalczyk  
Majeldsvägen 3, Lgh 1202, 174 50 Sundbyberg

##### Lägenhet 21-80-3-301

6. Gunnar Hellström  
Majeldsvägen 3, Lgh 1301, 174 50 Sundbyberg

##### Lägenhet 21-80-3-302

7. Maria Lindgren

8. Lars De Ron

Båda (7-8) med adress: Majeldsvägen 3, Lgh 1302, 174 50 Sundbyberg

**SVEA HOVRÄTT**  
Avd. 2  
Bilaga A  
till beslut

Dok.Id 286210

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00	08-656 18 80	måndag – fredag
104 20 Stockholm		E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00-16:00
		www.hyresnamnden.se		



Lägenhet 21-80-3-102

9. Leif Tillberg (hyresgäst t.o.m. 2015-05-31)

Mamsellstigen 6, 174 51 Sundbyberg

10. Camilla Nygren Yonan (hyresgäst fr.o.m. 2015-06-01)

11. Rivan Yonan (hyresgäst fr.o.m. 2015-06-01)

Båda (10-11) med adress: Majeldsvägen 3, Lgh 1102, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-5-201

12. Norton Rodriguez

Majeldsvägen 5, Lgh 1201, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-5-301

13. Ali Akbar Bambaie (hyresgäst t.o.m. 2015-07-31)

14. Anneli Tanskanen Bambaie (hyresgäst t.o.m. 2015-07-31)

Båda med adress: Borgarfjordsgatan 21 A, 164 53 Kista

15. Anna Multaniak (hyresgäst fr.o.m. 2015-08-01)

Majeldsvägen 5, Lgh 1301, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-7-102

16. Patrik Michailoff

Majeldsvägen 7, Lgh 1102, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-7-202

17. Johnny Wendt

Majeldsvägen 7, Lgh 1202, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-7-301

18. Faouzia Tababi Kahlaoui

19. Mohamed Tababi

Båda (18-19) med adress: Majeldsvägen 7, Lgh 1301, 174 50 Sundbyberg

Lägenhet 21-80-9-201

20. Rikard Säilä

21. Caroline Braun

Båda (20-21) numera med adress: Borgarfjordsgatan 21 A, 164 53 Kista

Ombud för nr 1, 2, 4, 6, 9, och 17: Monicka Sparrman

Hyresgästföreningen Region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Ombud för nr 5: Johan Bergenstjerna

Bergenstjerna Consulting SA

Rue du Purgatoire 3, Case Postale 3121

CH-1211 Genève 3

Schweiz

**Saken**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

-----



Följande antecknas. Hyresnämnden har efter förberedande möte under hösten 2014 hållit sammanträde den 10 juni 2015 och sammanträde med besiktning den 1 och 2 oktober 2015, varefter parterna slutfört talan i skrift i januari 2016. Hyresnämnden har överlagt enskilt dels efter sammanträdet med besiktning dels efter att skriftväxlingen avslutats vid två tillfällen den 11 februari och den 20 april 2016 och därefter per capsulam, och har därvid fattat följande

**BESLUT (att meddelas den 31 maj 2016, kl. 14.00)**

1. Hyresnämnden avvisar ansökningarna mot Kristina Olsson, Camilla Nygren Yonan och Rivan Yonan samt Anna Multaniak.

2. Hyresnämnden fastställer hyran för övriga hyresgäster per den 1 januari 2015 till

- a) grundhyra med fasta tillägg för stadsnät och kabel-TV för Lars Jonsson med 142 200 kr/år (11 850 kr/månad) och för övriga hyresgäster med 101 400 kr/år (8 450 kr/månad), samt
- b) tillägg för individuella tillval i förekommande fall enligt protokollsbilaga 1.

3. Hyresnämnden förordnar att grundhyran med fasta tillägg enligt p 2 a ovan ska betalas med 95 procent från och med den 1 januari 2015 och med fullt belopp från och med den 1 januari 2016; detta gäller alla hyresgäster som omfattas av prövningen utom Ali Akbar Bambaei och Anneli Tanskanen Bambaei, Patrik Michailoff samt Faouzia Tababi Kahlaoui och Mohamed Tababi vilka inte har begärt någon trappning och därför ska betala full hyra från och med den 1 januari 2015.

4. Hyresnämnden förordnar att samtliga hyresgäster får anstånd med betalningen av överskjutande belopp som föranleds av beslutet i p 2 a och 3 jämte därå belöpande ränta allt fram till dagen då detta beslut vinner laga kraft. Anståndet gäller från månadskiftet närmast efter den tidpunkten enligt följande: Lars Jonsson under 4 månader, Leif Tillberg under 5 månader, Ali Akbar Bambaei och Anneli Tanskanen



Bambaei under 7 månader samt övriga hyresgäster under 12 månader. Hyresnämnden bestämmer att räntan till förfallodagen för var och en av hyresgästerna ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

-----

### Skälen för hyresnämndens beslut

#### Inledning

Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren (Förvaltaren) är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag, som äger och förvaltar fastigheter inom Sundbybergs kommun, bl.a. i stadsdelen Ör, i nära anslutning till Hallonbergen. I området pågår ett projekt med ombyggnad och renovering av 166 stycken bostadslägenheter i fyra etapper på fastigheten Hundlokan 3 med adress Majeldsvägen 1–23. I den första etappen ingick lägenheter på Majeldsvägen 1–9 där hyresgästerna efter ombyggnad och renovering återflyttade i september/oktober 2014.

För husen inom Förvaltarens bestånd gäller en förhandlingsordning från 1987 mellan Förvaltaren och Hyresgästföreningen Sundbyberg. Sedan Förvaltaren hos Hyresgästföreningen påkallat förhandling angående ny hyressättning i fastigheten Hundlokan 3 efter ombyggnad med stambyte m.m. meddelade Förvaltaren genom strandningsbrev av den 8 oktober 2013 att eftersom parterna inte kunde enas så frånträdde Förvaltaren förhandlingen.

Förvaltaren ansökte den 5 september 2014 om ändring av hyresvilkoren enligt 24 § hyresförhandlingslagen mot de hyresgäster som då återflyttat eller var på väg att återflytta och vars hyreskontrakt innefattar en s.k. förhandlingsklausul (se förteckningen över motparter nr 1, 3–9, 12–14, 16–21). Därefter har några av dessa hyresgäster avflyttat och Förvaltaren har begärt att avflyttade hyresgäster kvarstår som





parter till och med avflyttningsdagen och att nyinflyttade upptas som parter från och med inflyttningsdagen (se förteckningen över motparter nr 2, 10, 11, 15).

Yrkanden, grunder m.m.

Förvaltaren har som talan slutligen bestämts yrkat att hyresnämnden fastställer nya årshyror per den 1 januari 2015 (för nyinflyttade hyresgäster nr 2, 10, 11 och 15 från och med inflyttningsdagen) enligt protokollsbilaga 1; den yrkade hyran innefattar först och främst grundhyran inklusive tidigare fasta tillägg för stadsnät och kabel-TV och innebär för Lars Jonsons del, med en lägenhet om 5 rum och kök, ca 113 kvm, en ny grundhyra inkl fasta tillägg om 151 752 kr/år eller 12 646 kr/månad (motsvarande en s.k. normhyra om 1 472 kr/kvm/år) och för övriga hyresgästers del, med lägenheter om 3 rum och kök, ca 75 kvm, en ny grundhyra med fasta tillägg om 109 440 kr/år eller 9 120 kr/månad (motsvarande en s.k. normhyra 1445 kr/kvm/år). Till detta kommer i förekommande fall tillägg för individuella tillval för balkoninglasning, extra datauttag, målning/tapetsering av hel lägenhet, diskmaskin enligt vad framgår av den nämnda bilagan.

Hyresgästerna Ali Akbar Bambaie och Anneli Tanskanen Bambaie, Patrik Michailoff samt Faouzia Tababi Kahlaoui och Mohamed Tababi har inte hörts av och får anses ha motsatt sig hyresvärdens yrkanden.

Övriga hyresgäster har motsatt sig hyresvärdens yrkanden, men vitsordat att den skäligen hyran kan bestämmas till belopp som motsvarar en normhyra om 1270 kr/kvm/år; det gäller även Norton Rodriquez som vid sammanträdet med besiktning närvarat och låtit hyresnämnden besikta dennes lägenhet och som genom vad som därvid förekommit får anses ha anslutit till övriga hyresgästers inställning ävensom Monique Kowalczyk som hon genom sitt ombud slutligen har bestämt sin talan (aktbil. 199). De individuella tilläggen för tillval har vitsordats. Samtliga nu nämnda hyresgäster har också begärt att hyreshöjningen trappas in och att de får anstånd med överskjutande belopp avseende retroaktiva hyror under 12 månader.



Hyresgästen Lars Jonsson har därutöver för egen del begärt att hyresnämnden i första hand avvisar ansökan mot honom eftersom han bott i lägenheten endast kort tid efter återflytten tills han flyttade den sista april 2015.

Förvaltaren har bestritt Lars Jonssons avvisningsyrkande och överlämnat till hyresnämnden att ta ställning till frågorna om trappning för de återflyttade hyresgäster som begärt detta och anstånd med betalning av överskjutande belopp, särskilt om det är nödvändigt med både trappning och anstånd.

#### Utredningen

Utöver den skriftliga utredningen och det som framkommit vid besiktningen av ett representativt urval av lägenheter och allmänna utrymmen på Majeldsvägen 1-9 utgörs utredningen av det av Förvaltaren och merparten av hyresgästerna åberopade referensmaterialet, som hyresnämnden har besiktat i den omfattning som anges i det följande.

#### *Förvaltarens referensmaterial*

Förvaltaren har till stöd för sin inställning hänfört sig till följande fastigheter och bland annat följande uppgifter om dessa (med tillämpning av 1991 års tabell ang. relativhyra).

Fjällnäset 15, Humblegatan 20 B och 22, Sundbyberg (Lilla Alby). Byggår 1968; ombyggnadsår 2012-13. Hyresnivå 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm, 1450 kr/kvm/år. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om 2 rum och kök, ca 60 kvm, på våningsplan 3 på adressen 20 B och gemensamma utrymmen.

Nordan 9, Fyrgränd 2, Solna (Hagalund). Byggår 1940; ombyggnadsår 2012.



Hyresnivå 2015: normhyra 3 rum och kök, 77 kvm, 1526 kr/kvm/år med visst avdrag om balkong saknas. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om 2 rum och kök, 53 kvm, på våningsplan 3 och gemensamma utrymmen.

Nordan 12, Forngränd 2 A-B (Hagalund). Byggår: 1956; ombyggnadsår 2013–14, Hyresnivå för 2014: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm, 1486,50 kr/kvm/år. Hyresnämnden har ej besiktat fastigheten.

Portalen 4, Östervägen 17, Solna (Råsunda). Byggår: 1928; ombyggnadsår 2013  
Hyresnivå för 2015: 1537 kr/kvm/år. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om två rum och kök, 57 kvm, våningsplan 3 och gemensamma utrymmen.

Apeln 4, Förrådsgatan 9, Solna (Råsunda). Byggår 1944; ombyggnadsår 2008–09  
Hyresnivå för 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm, 1490 kr/kvm/år med tillägg för balkong plus 1,1 procent från 1 juli 2015. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om tre rum och kök, 54 kvm, på våningsplan 2 och gemensamma utrymmen.

Enen 1, Uppfartsvägen 1/Erik Sandbergs gata 18, Solna (Råsunda). Byggår 1939; ombyggnadsår: 2011–12. Hyresnivå 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm, 1490 kr/kvm/år med tillägg för balkong plus 1,1 procent från 1 juli 2015. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om två rum och kök, 44 kvm, på våningsplan 5 och gemensamma utrymmen.

Stugan 10, Prästgårdsgatan 14, Sundbyberg (Centrala Sundbyberg). Byggår 1949; ombyggnadsår 2011. Hyresnivå 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm (lägenhet med balkong) 1531 kr/kvm/år. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om fyra rum och kök, ca 91 kvm och delar av gemensamma utrymmen.

Kapellet 2, Sturegatan 37, Sundbyberg (Centrala Sundbyberg). Byggår 1945; ombyggnadsår 2011. Hyresnivå 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm, (lägenhet med balkong) 1531 kr/kvm/år. Hyresnämnden har inte besiktat fastigheten.



Grönskogen 4, Kyrkogatan 1, Sundbyberg (Centrala Sundbyberg). Byggår 1940; ombyggnadsår 2011. Hyresnivå 2015: normhyra för 3 rum och kök, 77 kvm (lägenhet med balkong) 1531 kr/kvm/år. Hyresnämnden har inte besiktat fastigheten.

*Hyresgästernas referensmaterial*

Hyresgästerna har till stöd för sin inställning hänfört sig till till följande fastigheter och bland annat följande uppgifter om dessa (med ledning av 1978 års tabell för relativhyror).

Ljungen 3, Spelmanshöjden, 1-15, 2-26, Sundbyberg (Ör). Byggår: 1964, ombyggnadsår 2012. Hyresnivå i 2015 års nivå: 1176-1205 kr/kvm/år. Hyresnämnden har besiktat en lägenhet om tre rum och kök, ca 81 kvm, på våningsplan 2 på adressen nr 7.

Stenbrottet 3, Tallgatan 14, Sundbyberg (Centrala Sundbyberg). Byggår 1953, ombyggnad pågick i oktober 2015. Hyresnivå 2015 (78 års tabell) 1290 kr/kvm/år. Hyresnämnden har inte besiktat någon lägenhet i huset.

Stockveden 1, Frövigatan 1-17, Stockholm (Bandhagen). Byggår 1957. Hyresnivå 2015: 1350 kr/kvm/år. Hyresnämnden har inte besiktat fastigheten.

Hyresgästerna har därutöver hänvisat till en omfattande statistik över hyresnivåerna i områdena Hallonbergen/Ör, liksom sådana uppgifter för ombyggda fastigheter i Centrala Sundbyberg.

oooOOOooo



### *Hyresnämndens överväganden*

#### 1. Avvisning av ansökningarna mot vissa hyresgäster

Sammanfattning: Hyresnämnden avvisar ansökningarna mot hyresgästerna som flyttat in efter prövningstidpunkten den 1 januari 2015.

Om parterna i en förhandlingsordning inte når en överenskommelse kan enligt 24 § hyresförhandlingslagen frågan om villkorsändringen hänskjutas till hyresnämnden av parterna i hyresavtalet, hyresvärd eller hyresgäst, dock endast i den del som förhandlingen avsett; det är alltså innehållet i förhandlingen enligt förhandlingsordningen som utgör den principiella ramen för hyresnämndens prövning i dessa fall. Enligt äldre praxis kan inga andra än dem som var hyresgäster vid den tidpunkt som förhandlingarna avsett vara motparter till hyresvärden (se t.ex. Svea hovrätt, avd. 16, beslut i SÖH 226/2000 som kommenteras av Billquist & Olsson, Hyresförhandlingslagen. En kommentar, 2001 s. 161).

I det här ärendet har inte framgått annat än att förhandlingen enligt förhandlingsordningen avsett ny hyressättning i fastigheten Hundlokan 3 efter ombyggnad med stambyte m.m. En rimlig tolkning är att förhandlingen avsåg hyressättningen vid den tidpunkt då lägenheterna var klara efter ombyggnaden. Parterna i ärendet är överens om att den tidpunkten är den 1 januari 2015.

Av Förvaltarens kompletterande ansökningar framgår att det flyttat in nya hyresgäster efter det datumet. Hur dessa fått sina lägenheter – genom byte eller genom att teckna kontrakt på friställd lägenhet eller på annat sätt – har inte framgått men ingivna kopior av kontrakten visar att de nya hyresgästerna i avvaktan på att denna tvist avgörs betalar samma hyra som gällde för de tidigare hyresgästerna, jfr uppgifterna i protokollsbilaga 1. Det verkar alltså föreligga tvist om de nya hyresvillkoren även med de nya hyresgästerna (jfr rättsfallet RH 2013:9 I). Enligt det tidigare sagda gäller dock enligt



äldre praxis att de som inträtt som hyresgäster efter prövningstidpunkten som avsetts med de kollektiva förhandlingarna inte kan vara motparter till hyresvärden i detta slag av ärende efter att de kollektiva förhandlingarna strandats. Enligt hyresnämnden har skälen bakom den praxisen fortfarande bärkraft. Detta innebär att de hyresgäster som flyttat in efter den 1 januari 2015 inte kan vara motparter till hyresvärden i detta ärende; ansökningarna mot dessa hyresgäster ska därför avvisas.

När det gäller Lars Jonsson, som yrkat att ansökningen mot honom avvisas, var han hyresgäst den 1 januari 2015 och det finns inte av det eller något annat skäl hinder mot att ansökan mot honom prövas, varför hans avvísningssyrkande lämnas utan avseende; när det gäller bedömningen av Lars Jonssons betalningsskyldighet, se vidare i det följande under rubrikerna trappning och anstånd.

## 2. Skälig hyra

Sammanfattning: Hyresnämnden bestämmer efter en allmän skälighetsbedömning de nya hyrorna till de belopp som framgår av beslutet, viktiga faktorer i bedömningen har varit läget och den allmänna miljön och vad som iakttagits av omfattningen av renoveringarna i lägenheterna. Beloppet avseende grundhyran med tidigare fasta tillägg motsvarar en normhyra om ca 1 350 kr för samtliga hyresgäster oavsett vilket slag av lägenheter de bor i.

### *Rättsliga utgångspunkter för bedömningen*

Vid tvist om hyresvillkoren enligt 24 § hyresförhandlingslagen ska enligt 25 § samma lag hyran bestämmas enligt reglerna i 12 kap. 55 § jordabalken, som i för detta ärende relevanta delar lyder i huvudsak enligt följande. Hyran ska bestämmas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i



stället beaktas lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden; med orten avses numera enligt praxis inte bara kommunen utan ett område med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på bostadshyresmarknaden: hela Stockholm med kringkommuner (Stor-Stockholm) anses numera som en ort i hyressättningshänseende där direktjämförelser kan ske mellan kommunerna t.ex. mellan Stockholm och Sundbyberg (se rättsfallet RH 2015:18).

Av förarbetena till lagstiftningen framgår att med bruksvärdet avses värdet av lägenheten ur hyresgästperspektiv i en tänkt bostadsmarknad i balans, alltså där skevheter i utbud och efterfrågan inte inverkar på hyran. Bruksvärdet avser i stället omständigheter och förhållanden som antas sammanfalla med hyresgästers bedömning av lägenhetens värde ur brukarperspektiv; det rör sig här inte om enskilda hyresgästers subjektiva bedömningar utan om en bedömning av hur hyresgäster i allmänhet kan antas bedöma en lägenhet från bruksvärdessynpunkt. Enligt förarbeten och praxis ska denna bedömning göras med hänsyn till omständigheter och förhållanden som har att göra med *lägenhetens beskaffenhet* (t.ex. storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering), *förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten* (t.ex. tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage eller biluppställningsplats) och *andra i sammanhanget relevanta faktorer* (t.ex. husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till allmänna kommunikationer). För att lägenheter ska bedömas vara med hänsyn till bruksvärdet likvärdiga behöver de dock enligt förarbeten och praxis inte vara mer än i grova drag jämförbara och därtill kan bruksvärdespåverkande faktorer av ej artskilda slag kvittas mot varandra. Vid bedömningen av bruksvärdet saknar husets byggår direkt betydelse men kan få det indirekt i den mån med byggåret sammanhängande planlösningar m.m. påverkar bruksvärdet. Vid bedömningen av bruksvärdet ska helt bortses även från andra förhållanden som inte påverkar bruksvärdet, t.ex. hyresvärdens produktions-, drifts- och förvaltningskostnader (se till det sagda t.ex. senast prop. 2009/10:185 s. 67 f med vidare hänvisningar och ur praxis t.ex. rättsfallet RH 2015:4 särskilt om bedömningen av arealskillnader med beaktande



av lägenheternas utformning och storlek och RH 2014:43 särskilt om betydelsen av det geografiska läget vid prövningen enligt regeln i jordabalken).

Den skäligen hyran ska således i första hand bestämmas med ledning av förhandlade hyror för lägenheter på samma ort vilka med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga med prövningslägenheterna. Om det i utredningen inte finns underlag för en sådan direktjämförelse måste den skäligen hyran bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning.

#### *Närmare om prövningslägenheterna på Majeldsvägen 1-9*

Lägenheterna på Majeldsvägen 1-9 ligger i en huskropp av lamelltyp om tre våningsplan utan hiss byggd 1964. Huset ligger i sparad natur med kringliggande skogspartier, utmed Örsvägen, som betjänas av buss 506 som ansluter till centrala Sundbyberg via Hallonbergens Centrum, på ca 4-500 meters gångavstånd från prövningsfastigheten, några kilometer från Sundbybergs centrum. Närområdet ger ett stilla intryck utan något nämnvärt utbud av butiker eller annan service. I den närmaste centrumanläggningen i Hallonbergen finns viss allmän service med vårdcentral, folktandvård och apotek ävensom ett bibliotek och ett kulturcentrum samt ett begränsat utbud av affärer och restauranger. Där finns anslutning till ytterligare bussar och tunnelbanans blå linje, en station från Kista med stort utbud av affärer m.m. och inte alltför lång resväg in till mer centrala delar av kommunen och andra delar av Storstockholm; till T-centralen i Stockholm tar det t.ex. ca 13-15 minuter med tunnelbanan.

I huset finns källare med garage med en särskild plats för biltvätt och enklare reparationer (garageplats eller biluppställningsplats kan i mån av tillgång hyras separat). Vidare finns i husets gemensamma utrymmen barnvagnsrum och cykelrum. På gården finns tvättstuga som nyuppfördes 2006 med modern utrustning och tre separata tvättrum som kan bokas separat.





I huset finns två lägenhetstyper dels några lägenheter om 5 rum och kök, ca 113 kvm, dels lägenheter om 3 rum och kök, ca 75 kvm (av utredningen framgår att lägenheterna varierar mellan 74 och 75 kvm), samtliga med bra planlösningar med separat klädkammare, från badrummet separat toalettrum med WC (de större lägenheterna har ytterligare ett våtutrymme med dusch, toalett och handfat). Samtliga lägenheter har en egen i fasadlivet indragen balkong (med inglasning som individuellt tillval). Lägenhetsförråd av rymligt slag finns i trapphuset på varje våningsplan i nära och bekväm anslutning till varje lägenhet. I trapphuset finns vidare på varje våningsplan sopnedkast som betjänas av ett sopsugsystem, och på gården finns några separata sopkasuner för avfallssortering.

Ombyggnaden och renoveringen år 2014 har för det första innefattat en hel del åtgärder å det yttre och de mer grundläggande delarna av huset, såsom energibesparande åtgärder med tilläggsisolering av fasader och ny puts, tilläggsisolering av vind, omläggning av yttertak, och installation av ett nytt ventilationssystem med från- och tilluft med värmeväxling (FTX) vilket fört med sig behov av nya kanaler med en del följdåtgärder i lägenheterna. Vidare har skett ett nödvändigt underhåll i form av byte av stammarna med en del följdåtgärder i lägenheternas kök och våtrum samt toalettrum. Å utvändiga delar har entrépartier renoverats och balkongfronter bytts. I gemensamma utrymmen har trapphus och delar av källare och garage målats om, golv i trapphus har slipats och polerats, och där har även närvarostyrd belysning, porttelefon och nya elektroniska låssystem av Aptustyp installerats.

I köken har efter stambytet installerats nya avlopp och ledningar och i samband därmed ny diskbänk med ettgreppsblandare samt nya Marbodalbänkskivor med nytt Höganäskakel ovan skivorna. Bänk- och väggskåp har bytts ut, liksom kyl/frys och spis som ersatts med utrustning av modernt men ordinärt slag. Spiskåpa med forcering har installerats. I väggskåpen har också monterats ett nytt och modernt system för källsortering. I köket är förberett för diskmaskin (som kan väljas som tillval).



I badrummen har efter stambytet installerats nya avlopp och ledningar och i samband därmed har det installerats klinker på golv och kakel på väggarna upp till tak, nytt handfat med ettgrepsblandare samt badrumsskåp med ljusramp och eluttag. Äldre badkar har bytts till nytt frontlöst badkar med duschdraperistång alternativt duschvägg och äldre kranar och vattentillförsel bytts ut mot badkars-/duschblandare med termostat. Ny väggmonterad torkhiss har installerats. Radiatorn har bytts ut mot "handduktorksradiator". I badrummet är förberett för vatten och el till tvättmaskin.

I den separata toalettdelen har installerats nya avlopp och vattenledningar, nytt klinkergolv, nytt handfat med ettgrepsblandare med kakel ovanför handfatet, ny spegel med ljusramp samt ny förhöjd WC-stol och ny toalettpappershållare.

I övrigt har elcentral bytts ut och nya elledningar har dragits i lägenheterna med fler och jordade uttag; ett helt nytt eluttag har installerats på balkongerna. Nytt datauttag har installerats i vardagsrum (i övrigt är extra datauttag ett individuellt tillval).

Radiatorer i rummen har behållits men ventilerna har bytts. Fönstren som bytts ut för ca 10 år sedan har behållits. Golven i rum och kök har bytts ut mot ekparkett.

Säkerhetsdörrar av säkerhetsklass 3 med brevinkast har installerats till samtliga lägenheter.

I följd av det nya ventilationssystemet med nya kanaler har taken i våtutrymmen, hall och klädkammare sänkts något med nya innertak, och klädkammaren har samtidigt försetts med nytt hyllsystem. Ytskikten har målats om i dessa delar eller försetts med ny tapet, ommålning har även skett av innerdörrar och dörrfoder ävensom fönstersmyg, foder och radiatorer i det renoverade köket (fullständig ommålning av hela lägenheten med de andra rummen är ett individuellt tillval). Förberedelse har skett för individuell mätning av varm- och kallvatten, som i dag ingår i hyran.



*Av hyresgästerna åberopade Ljungen 3 kan inte läggas till grund för bedömningen*

Hyresgästerna har till stöd för sin inställning först och främst åberopat att det i fastigheten Ljungen 3, Spelmansvägen 1–26, i Förvaltarens bestånd finns lägenheter där hyrorna bestämts i förhandlingsöverenskommelse på en nivå som är väsentligt lägre än vad Förvaltaren nu begär för lägenheterna i huset på Hundlokan 3. Ljungen 3 ligger i samma område i Ör och innefattar lägenheter av i allt väsentligt samma storlek och slag som Hundlokan 3 och efter stambyte och renovering i båda fastigheterna finns enligt hyresgästerna inga för bruksvärdet väsentliga skillnader mellan lägenheterna i husen. Enligt hyresgästerna finns således utrymme att göra en direkt jämförelse med Ljungen 3 som utvisar att nu begärda hyror för lägenheterna i Hundlokan 3 inte är skäligen.

Förvaltaren har tillbakavisat hyresgästernas inställning, och anfört i huvudsak följande. Skillnaderna i ombyggnaderna av de två fastigheterna med ny ventilation, nya golv m.m. i Hundlokan 3 innebär att det föreligger väsentliga skillnader i bruksvärdet. Vidare uppgår hyresnivån i Ljungen 3 för 2015 beräknad enligt 1991 års tabell för en tänkt lägenhet om 3 rok 77 kvm med obligatoriska tillägg men exklusive individuella tillägg per provningstidpunkten till 1222,50–1248 kr/kvm/år. Framför allt kan dock Ljungen 3 inte användas som referensmaterial då förhandlingsöverenskommelsen träffats med utgångspunkt i ett tidigare tillämpat system där hyreshöjningar efter renoveringar fördelades inom hela Förvaltarens bestånd och där den överenskomna hyreshöjningen efter renoveringen av Ljungen 3 inte återspeglar bruksvärdet utan ger uttryck för en underhyressättning som inte längre tillämpas.

Hyresgästerna har genmält att förhandlingsöverenskommelsen har träffats för flera år sedan och att hyrorna har följt med i den allmänna hyresutvecklingen utan att Förvaltaren gjort några invändningar av det slag som nu framförs, varför förhandlingsöverenskommelsen som är ett avtal om den skäligen hyran bör läggas till grund för bedömningen.



Hyresnämnden gör följande bedömning.

Tidigare fanns i hyressättningsystemet en koppling till allmännyttans hyror som utgjorde grunden för de jämförelser som skulle ske vid bedömningen av den skäliga hyran. För allmännyttan gällde vissa begränsningar bland annat att verksamheten skulle bedrivas enligt den kommunala självkostnadsprincipen. När hyror i det systemet satts med avsteg från denna princip så att hyrorna inte motsvarade kostnaderna har i tidigare praxis sådana hyror diskvalificerats som referensmaterial i hyressättningsärenden (se rättsfallet RH 1999:90). Enligt förarbetena till de senaste lagändringarna av hyressättningsreglerna där kopplingen till allmännyttans hyror slopades anfördes att det på motsvarande sätt som det tidigare hade krävts att hyressättningen i de allmännyttiga jämförelselägenheterna är korrekt, så krävs i det nya systemet att hyror som kommer till uttryck i förhandlingsöverenskommelser ligger inom ramen för en rimlig tolkning av bruksvärdet; det finns alltså en möjlighet att bortse från en förhandlad hyra om den klart avviker från vad som anses bör vara en skälig hyra (se prop. 2009/10:185 s. 91).

Även om utgångspunkten givetvis är att en ingången förhandlingsöverenskommelse gäller, finner hyresnämnden att vad som framkommit om den aktuella förhandlingsöverenskommelsen avseende Ljungen 3, leder till den slutsatsen att förhandlingsöverenskommelsen inte ingåtts med utgångspunkt i bruksvärdesreglerna utan andra överväganden. Utan att ta ställning till om den i förhandlingsöverenskommelsen för Ljungen 3 bestämda hyrorna klart avviker från vad som bör anses vara en skälig hyra för lägenheterna konstaterar nämnden att hyrorna i alla fall inte bestämts med utgångspunkt i vad som utgör en rimlig tolkning av bruksvärdesreglerna. Detta innebär att den av hyresgästerna åberopade Ljungen 3 ska bortses från vid bedömningen av ärendet.



*Direktjämförelse med i övrigt åberopat material är inte möjlig*

Mellan övriga fastigheter som åberopats och som besiktats av nämnden och Hundlokan framträder avgörande skillnader i bruksvärdesmässiga avseenden vilket utesluter att materialet används som underlag för direkta jämförelser.

Lägenheterna i de besiktade referensfastigheterna har samtliga byggts om och renoverats de senaste åren och ger alla ett bra intryck dock med vissa variationer i planlösningar, storlekar och stilar. De i lägenheterna inbyggda planlösningarna skiljer sig åt, särskilt om man ser till de äldre fastigheterna. Utrustningen är genomgående bra i vart fall av samma standard som Hundlokan, i några fall bättre, t.ex. i Fjällnäset 15 med t.ex. inbyggd mikrovågsugn. I flera fall finns en del andra detaljer som ger ett mer gediget intryck, t.ex. att parkett i hall och i något fall delar av kök har ersatts med klinker, infällda spotlights i vissa lägenheter. Endast några av fastigheterna har ny ventilation av samma FTX-typ som i Hundlokan, vilket medfört sänkningar av takhöjden vilket inte är fallet där andra lösningar valts, t.ex. i Nordan 9 (med F-ventilation) och fastigheterna i Råsunda (med S-ventilation) där ursprungliga takhöjder har behållits i de äldre lägenheterna. Lägenheterna i Hundlokan 3 har dock en del fördelar som inte i alla delar finns i referensmaterialet med balkonger i samtliga lägenheter, välplanerade lösningar med separat toalett, särskild klädkammare, och även efter renoveringen praktiska lösningar som säkerhetsdörr med brevvinkast.

Lägenheterna i Hundlokan har dock till skillnad från flera av de andra lägenheterna inte renoverats fullständigt, t.ex. är fullständig ommålning/tapetsering i Hundlokan 3 ett individuellt tillval. Framför allt skiljer sig lägenheterna i Hundlokan och de i övrigt besiktade lägenheterna storleksmässigt från varandra, de besiktade lägenheterna är av väsentligt annan storlek än provningslägenheterna där varken antal rum eller utformningen i övrigt uppväger differenserna i ytor.

I fråga om till lägenheterna eller fastigheterna hörande förmåner uppvisar Hundlokan 3 flera fördelar som inte återfinns i de andra fastigheterna med lätt tillgängliga till varje lägenhet hörande förråd på samma våningsplan som lägenheten, fungerande



sopnedkast på varje våningsplan och bättre parkeringsmöjligheter. Eftersom det är ett lägre hus i tre våningsplan saknas dock hiss, vilket finns i alla eller de flesta av de andra husen med fler våningsplan. Standarden på tvättstugorna skiljer sig något från husen och den i Hundlokan står sig väl men en nackdel med tvättstugan i Hundlokan är att den ligger utomhus på gården med ett mindre antal tvättrum med tanke på antalet hyresgäster som den betjänar.

En väsentlig skillnad mellan Hundlokan och de andra fastigheterna till nackdel för Hundlokan är det allmänna läget och miljön, i synnerhet om man jämför med de åberopade fastigheterna i Centrala Sundbyberg, Lilla Alby (i nära anslutning till Sundbybergs centrum) och Råsunda. Kommunikationerna är fler och bättre i dessa områden och miljön i Ör/Hallonbergen med det mer begränsade utbudet av affärer och service kan inte jämföras med de andra områdena som nämnts, inte heller Hagalund även om skillnaderna med det området är mindre ur de synpunkter som nu ska beaktas.

Sammanfattningsvis finns det ett antal bruksvärdesmässiga skillnader mellan lägenheterna i Hundlokan 3 och i det åberopade referensmaterialet i de delar lägenheter har besiktats. De bruksvärdessänkande faktorerna i Hundlokan kan inte kvittas mot de fördelar som är kopplade till lägenheterna och fastigheten, det gäller framför allt läget och den allmänna miljön. Under alla omständigheter är de besiktade lägenheterna av annan storlek och utformning på ett sätt som utesluter direkt jämförelse (jfr RH 2015:4).

Övrigt av parterna åberopat material där lägenheter inte besiktats kan inte läggas till grund för direkt jämförelse vid hyressättningen.

*Hyran bestäms med ledning av en allmän skälighetsbedömning*

Eftersom någon direkt jämförelse inte är möjlig måste den skäligen hyran för lägenheterna i Hundlokan 3 bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning, varvid ledning får hämtas från i första hand intrycken vid besiktningen och de slutsatser som



kan dras av utredningen i övrigt sammantaget med hyresnämndens allmänna kännedom om hyrorna på orten. När det gäller materialet är av Förvaltaren åberopade lägenheter som besiktats det mest relevanta bakgrundsmaterialet. Ljungen 3 är av tidigare redovisade skäl diskvalificerad även som bakgrundsmaterial. Övriga åberopade lägenheter som inte besiktats har en mindre om ens någon betydelse, detsamma gäller den allmänna statistik som hyresgästerna åberopat. Baserat på detta underlag sammantaget med hyresnämndens allmänna kännedom om hyrorna å orten gör nämnden följande överväganden.

Hyresnämnden bedömer att lägenheterna i Hundlokan 3 har flera positiva värden med bra planlösningar och flera bra och bekväma förmåner i de avseenden som nämnts. Förvaltaren har efter stambytet gjort en genomgripande ombyggnad och renovering. Till viss del har det dock rört sig om rent underhåll och många av de åtgärder som vidtagits i lägenheterna har föranletts av dessa underhåll och den nya ventilation som installerats. Det är alltså inte fråga om någon från hyresgästernas synvinkel mer omfattande och genomgripande renovering, flera saker har lämnats till hyresgästerna att välja till individuellt, t.ex. målning av hela lägenheten.

De synpunkter som lämnats från flera hyresgäster på problem efter renoveringarna får dock anses vara övergångsproblem som det ankommer på Förvaltaren att åtgärda i den mån så krävs; det gäller t.ex. intrimningen av det nya FTX systemet där många hyresgäster har omtalat problem efter inflyttningen med dålig luft och sot kring vissa av tilluftsdonen vilket även hyresnämnden vid besiktningen kunnat konstatera. Vad som från hyresgästsidan framförts om de minskade takhöjderna i vissa delar, och i någon mån mindre ytor anser hyresnämnden inte har annat än marginell betydelse för bedömningen av hyrorna för lägenheterna som de nu ser ut. Från hyresgästsidan har även framförts från vissa håll att det är dålig ljudisolering i lägenheterna, detta har dock inte belysts närmare och vägs därför inte in i bedömningen.

Hyresnämnden har dock tagit fasta på vad som från hyresgästsidsidan anförts om läget och den allmänna miljön. Även om det finns tillgång till kommunikationer till och från



Ör/Hallonbergen så kan varken dessa eller den allmänna miljön med tillgång till service och butiker och annat anses innefatta samma kvaliteter som i de andra områden som Förvaltaren velat jämföra med, särskilt Centrala Sundbyberg, Lilla Alby och Råsunda och även i viss mån Hagalund. Läget och miljön går således inte att bortse från och sänker bruksvärdet för lägenheterna i Hundlokan 3 på ett sätt som bör få ett tydligt genomslag i hyressättningen.

Med beaktande av vad som sålunda anförts bestämmer hyresnämnden den omtvistade grundhyran inklusive de tidigare fasta tilläggen till de belopp som framgår av beslutet. Detta motsvarar med ledning av 1991 års tabell för relativhyror en normhyra om ca 1350 kr/kvm/år; någon anledning att göra skillnad på de större och mindre lägenheterna har parterna inte argumenterat kring och hyresnämnden anser att normhyran bör vara ungefär densamma för lägenheterna, i fråga om de mindre lägenheterna har nämnden i beräkningarna av hyran utgått från att de är 74 kvm. Som anges i beslutet tillkommer i förekommande fall tilläggen för individuella tillval enligt vad framgår av protokollsbilagan.

### 3. Trappning av hyreshöjningarna

Sammanfattning: Hyran trappas in för de hyresgäster som begärt detta på så sätt att hyran för första året ska betalas endast med 95 procent för att därefter betalas med fullt belopp.

Om den hyra som bedömts som skäligen är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska enligt 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken hyresnämnden, om hyresgästen begärt det och inte särskilda skäl talar emot, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skäligen tid. Denna regel infördes i samband de senaste ändringarna i hyressättningsreglerna för att skydda hyresgästerna från alltför kraftiga hyreshöjningar som de nya reglerna kunde medföra. Regeln ger hyresnämnden en möjlighet att besluta att en väsentlig hyreshöjning ska genomföras successivt under en skäligen tid, i princip endast för återflyttade hyresgäster men även hyresgäster som





t.ex. bytt till sig lägenheten utan att ingå ett nytt hyresförhållande. Tillämpning av regeln förutsätter alltså det utreds hur det förhåller sig med detta och regeln förutsätter också för sin tillämpning av detta begärts av hyresgästen (se närmare prop. 2009/10:185 s. 91 f och jfr rättsfallet RH 2013:9 I-III).

En jämförelse mellan de tidigare hyrorna som framgår av protokollsbilagan och de nu bestämda leder till slutsatsen att det rör sig om en väsentlig höjning. Några skäl som talar emot trappning har inte framkommit. Vid bedömningen måste dock beaktas att trappningen enligt praxis inte får innebära att den utgående hyran vid något tillfälle bestäms till ett belopp som understiger det av hyresgästerna medgivna beloppet (se fallet RH 2013:9 III). I det här fallet har de hyresgäster som begärt trappning oreserverat gått med på att den skäligen hyran kan bestämmas till ett belopp som motsvarar en normhyra om 1270 kr/kvm/år; trappningen ska därför ske på ett sätt som innebär att den utgående hyran inte understiger det belopp som hyresgästerna vitsordat.

Hyresnämnden konstaterar att förutsättningar finns för trappning för samtliga hyresgäster som begärt detta och som omfattas av prövningen i detta ärende. Med beaktande av vad som anförts om dessa hyresgästers inställning till den skäligen hyran ska trappningen ske på det sätt som framgår av beslutet.

#### 4. Anstånd med överskjutande belopp

Sammanfattning: Hyresgästerna får anstånd med överskjutade hyror under tolv månader om inte hyresgästerna flyttat ut dessförinnan då de får anstånd lika många månader som de bott kvar efter prövningstidpunkten.

Enligt 24 § hyresförhandlingslagen ska enligt 25 § samma lag även tillämpas bl.a. 12 kap. 55 d § femte till sjunde styckena jordbalken som i huvudsak lyder.

Ska hyresgästen enligt hyresnämndens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om



betalningen sker inom en månad från den dag som beslutet vann laga kraft. Vad som nu sagts gäller inte om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp ska hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i föregående stycke. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfalldagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

Hyresnämnden har beslutat om höjning av hyrorna från och med den 1 januari 2015 med en viss intrappning under det första året. Det innebär att hyresnämnden har bestämt en högre hyra för förluten tid och att hyresgästerna är skyldiga att detta till hyresvärden jämte sådan ränta som anges i andra stycket ovan; skyldigheten att betala räntan följer av lag och behöver inte anges i beslutet.

Som framgår av det sista stycket som återgetts ur den citerade bestämmelsen ovan får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte därå belöpande ränta; vidare får om sådant anstånd medges bestämmas att räntan ska utgå enligt den för hyresgästerna förmånligare beräkningen i 5 § räntelagen (avkastningsränta i stället för dröjsmålsränta) fram till den dag då anståndet upphör. Anståndet kan endast avse belopp fram till att hyresnämndens beslut vunnit laga kraft. Hyresnämnden bestämmer om anstånd ska medges och sådant beslut anses inte kräva att hyresgäst yrkat anstånd.

Frågan om anstånd med betalningen av överskjutande belopp bör enligt förarbetena tas upp så snart den retroaktiva hyran uppgår till ett inte obetydligt belopp (se prop. 1973:23 s. 179). I äldre praxis från bostadsdomstolen har dock ansetts att när hyresgästen flyttat från lägenheten så måste det föreligga särskilda skäl för att anstånd ska komma ifråga, varvid beloppets storlek kan vara ett sådant skäl (se rättsfallet RBD 2:79). I senare praxis från Svea hovrätt har understrukits att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa reglerna om anstånd samtidigt med reglerna om trappning men att det i en situation där det överskjutande beloppet blir avsevärt även med tillämpning av trappningsregeln kan det vara befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt (se rättsfallet RH 2013:9 I).



Merparten av hyresgästerna har yrkat anstånd med betalningen av överskjutande belopp under 12 månader. Förvaltaren har överlämnat denna fråga till hyresnämndens bedömning med understrykande av att det enligt praxis inte alltid är nödvändigt att tillämpa anstånd med trappning samtidigt.

Hyresnämnden gör följande bedömning

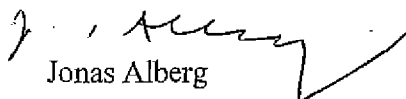
De överskjutande beloppen från och med den 1 januari 2015 måste bedömas uppgå till inte oväsentliga belopp även med beaktande av beslutet om trappning under det första året; skäl finns därför att medge hyresgästerna som bor kvar anstånd med att betala det överskjutande beloppet under 12 månader, det gäller även hyresgäster som inte yrkat anstånd.

När det gäller hyresgäster som avflyttat från sina lägenheter anser hyresnämnden att det finns särskilda skäl att även dessa hyresgäster får anstånd. I de fall hyresgästerna flyttat efter tolv månader efter att den nya hyran började gälla bör anståndet att betala överskjutande belopp medges under tolv månader. I de fall hyresgästerna avflyttat tidigare än tolv månader från den tidpunkt som nya hyran började gälla bör anstånd medges under samma antal månader som hyresgästen bott i lägenheten efter den tidpunkten.

Sammanfattningsvis förordnar hyresnämnden om anstånd på det sätt som nu sagts.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se protokollsbilaga 2

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till hyresnämnden senast den 21 juni 2016

  
Jonas Alberg



Dnr 9367-12

Ink. 2015-09-10

Hyresnämnden i Stockholm  
Aktbil. nr 112

HYRESSÄTTNING

Objekt-nr	Hyresgäst	Våning	Objekttyp	Vra	Vidareförädlingsgrundvårens följande månads tillägg enligt hyreslagen (kr/mån)	Totalsumma (kr/mån)	Grundhyra (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)	Hyreskostnader enligt hyreslagen (kr/mån)
21-80-9-201	1. Rikard Sjöle, 2. Carolina Braun	2	3 rum och kök	75	5 856 kr	70 272	926,4	1 459	1 09 440	1 445	1 09 440*			
21-80-9-301	Gunmar Hellström	3	3 rum och kök	75	5 936 kr	70 272	927,2	1 459	1 09 440	1 445	1 11 324*			
21-80-1-301	Lars Jonsson t o m 150430	3	5 rum och kök	113	8 710 kr	104 520	1 057,6	1 343	151 751	1 472	153 256*			
21-80-1-301	Kristina Olsson fr o m 150501	3	5 rum och kök	113	8 710 kr	104 520	1 057,6	1 343	151 752	1 472	153 755*			
21-80-3-302	1. Maria Urögren, 2. Lars De Ren	3	3 rum och kök	75	5 856 kr	70 272	927,2	1 459	1 09 440	1 445	1 13 772*			
21-80-3-102	Leif Tullberg t o m 150531	1	3 rum och kök	75	5 846 kr	70 152	925,6	1 459	1 09 440	1 445	1 09 440*			
21-80-3-102	1. Kamilla Nygren, 2. Rikvan Younsif fr o m 150601	1	3 rum och kök	75	5 846 kr	70 152	925,6	1 459	1 09 440	1 445	1 09 440*			
21-80-5-101	1. Vanessa Foghooöban	1	3 rum och kök	75	5 846 kr	70 152	925,6	1 459	1 09 440	1 445	1 09 440*			
21-80-5-201	1. Norton Reddiguz	2	3 rum och kök	75	5 851 kr	70 212	926,4	1 459	1 09 440	1 445	1 09 440*			
21-80-5-301	1. Ali Akbar Bambaal 2. Ahnel Tanskarven Bambaal t o m 150731	3	3 rum och kök	75	5 856 kr	70 272	927,2	1 459	1 09 440	1 445	1 11 324*			
21-80-5-301	Anna Multanjalik fr o m 150801	3	3 rum och kök	75	5 856 kr	70 272	927,2	1 459	1 09 440	1 445	1 11 324*			
21-80-7-202	Johann Wendt	2	3 rum och kök	75	5 851 kr	70 212	926,4	1 459	1 09 440	1 445	1 10 940*			
21-80-7-301	1. Frodoz Khatou 2. Mohamed Tabbi	3	3 rum och kök	75	5 856 kr	70 272	927,2	1 459	1 09 440	1 445	1 11 624*			
21-80-7-102	1. Patrik Mihaloff	1	3 rum och kök	75	5 846 kr	70 152	925,6	1 459	1 09 440	1 445	1 11 624*			
21-80-5-201	1. Thomas Hjelm	2	3 rum och kök	75	5 851 kr	70 212	926,4	1 459	1 09 440	1 445	1 12 271*			
21-80-5-202	1. Niquaque Kowgijank	2	3 rum och kök	75	5 851 kr	70 212	926,4	1 459	1 09 440	1 445	1 12 271*			

\*Beträffande respektive hyresgäst tillval efter återlytt se följande sida.



## Utgående hyror, obligatoriska tillägg (85 kr/mån) samt tillval

## TILLVAL

Objekts-nr	Hyresgäst	Våning	Objektstyp	Yta	Grundhyra	Anslutning Stadsnät	Kabel-TV kr/mån	Tillval	Total
21-80-9-201	1. Rikard Sälla, Caroline Braun	2	3 rum och kök	75	5766	50	35		5851
21-80-3-301	Gunnar Hellström	3	3 rum och kök	75	5771	50	35	50 (Datauttag) 107 (Balkonginglasning)	6013
21-80-1-301	Lars Jonsson t o m 150430	3	5 rum och kök	113	8625	50	35	167 (Målning/tapetsering hel lgh)	8877
21-80-1-301	Kristina Olsson fr o m 150501	3	5 rum och kök	113	8625	50	35	167 (Målning/tapetsering hel lgh)	8877
21-80-3-302	1. Marla Lindgren, Lars De Ron	2	3 rum och kök	75	5771	50	35	236 (Målning/tapetsering hel lgh) 75 (Diskmaskin) 50 (Datauttag)	6217
21-80-3-102	Leif Tillberg t o m 150531	1	3 rum och kök	75	5761	50	35		5846
21-80-3-102	1. Kamilla Nygren, 2. Rivan Younan fr o m 150601	1	3 rum och kök	75	5761	50	35		5846
21-80-3-101	Monazza Yoghobian	1	3 rum och kök	75	5761	50	35	236 (Målning/tapetsering hel lgh) 75 (Diskmaskin)	6157
21-80-5-201	Norton Rodriguez	2	3 rum och kök	75	5766	50	35		5851
21-80-5-301	1. Ali Akbar Bambaie 2. Anneli Tanskanen Bambaie t o m 150731	3	3 rum och kök	75	5771	50	35	50 (Datauttag) 107 (Balkonginglasning)	6013
21-80-5-301	Anna Mutaniak fr o m 150801	3	3 rum och kök	75	5771	50	35	50 (Datauttag) 107 (Balkonginglasning)	6013
21-80-7-202	Johnny Wendt	2	3 rum och kök	75	5766	50	35	75 (Diskmaskin)	5926
21-80-7-301	1. Faouzia Kahloaou 2. Mohamed Tababl	3	3 rum och kök	75	5771	50	35	107 (Balkonginglasning) 75 (Diskmaskin)	6038
21-80-7-102	Patrik Michailoff	1	3 rum och kök	75	5761	50	35	107 (Balkonginglasning) 75 (Diskmaskin)	6028
21-80-3-201	Thomas Hjelm	2	3 rum och kök	75	5766	50	35	236 (Målning/tapetsering hel lgh)	5928
21-80-3-202	Monique Kowalczyk	2	3 rum och kök	75	5766	50	35		5851



## 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 telefonnummet,
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.

