



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020104

BESLUT
2018-09-04
Stockholm

Mål nr
ÖH 8612-15 och
ÖH 11095-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2015-09-11 i ärende nr 10180-12, 10181-12, 10182-12, 10183-12, 2369-14, 2370-14, 2371-14 och 11265-14 samt beslut 2015-11-20 i ärende nr 2369-14, se bilaga C och D

PARTER

Klagande och motpart

Heba Fastighets AB, 556057-3981
Box 17006
104 62 Stockholm

Ombud: Advokaten A.F.
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Klagande och motpart

K.A.

Ombud: Jur.kand. M.S
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motparter (hyresgäster)

Se [bilaga A](#) (ej medtagen här)

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten de hyror som framgår av [bilaga B](#) (ej medtagen här), att gälla från de tidpunkter som hyresnämnden har bestämt.

Dok.Id 1382272

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–15:00
E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

2. Hyrorna under punkten 1) i bilaga B ska under ett år från respektive hyras ikraftträdande utgå med 95 procent av hyran.
 3. Hovrätten avslår K.A.s överklagande.
 4. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut på så sätt att överskjutande belopp som hyresgäster i Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 ska betala får betalas med en sjättedel per månad under de sex månader som inträffar närmast efter den 1 oktober 2018. Det överskjutande belopp som hyresgäster i Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6 ska betala får betalas med en tredjedel per månad under de tre månader som inträffar närmast efter den 1 oktober 2018. Räkna på överskjutande belopp ska fram till respektive förfallodag beräknas enligt 5 § och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Heba Fastighets AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska fastställa hyran till en hyra motsvarande en normhyra om 1 500 kr/kvm/år i 2012 års nivå för Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 samt 1 520 kr/kvm/år i 2013 års nivå för Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6. Vidare har hyresvärden yrkat att ny hyra ska utgå från den tidpunkt som respektive hyresgäst återflyttat.

K.A. har yrkat att hovrätten ska fastställa hennes hyra till ett belopp som motsvarar det av hyresgästerna medgivna beloppet om 1 375 kr/kvm/år vilket för hennes lägenhet utgör en ny hyra om 73 362 kr/år.

Övriga hyresgäster har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Hyresvärden har motsatt sig K.A.s ändringsyrkande.

Hyresvärden har ingen erinran mot att hyresgästerna beviljas anstånd med att betala retroaktiv hyra i enlighet med hyresnämndens beslut men har motsatt sig att hyresgästerna medges infasning med den nya hyran.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört i hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande.

Hyresvärden

Av lagtext, förarbeten och praxis framgår att hyresvärden får begära en hyra som ligger i nivå med de högsta hyrorna för liknande objekt. Det är först när de begärda

hyrorna påtagligt överstiger de högsta hyrorna för liknade objekt som hyresnämnden har att fastställa en lägre hyra. Det saknar därför betydelse att hyresgästerna hittat objekt med lägre hyror. Det viktiga är att ta ställning till om hyresvärden, med stöd av sitt eget jämförelsematerial, har lyckats visa att de begärda hyrorna är skäliga.

Hyresnämnden har fastställt hyror som i de flesta fall ligger mycket nära de hyror som hyresvärden har yrkat. Hyrorna har fastställts utan att hyresnämnden angett vad i det åberopade jämförelsematerialet som åberopas och vilken betydelse hyrorna hos jämförelseobjekten har haft i förhållande till de hyror som slutligen har fastställts. Det går således inte att utläsa varför hyresnämnden har ansett att de yrkade hyrorna är oskäliga. Det går mot den bakgrunden inte att dra någon slutsats om i vilken mån hyresnämnden ansett jämförelsematerialet relevant eller ej.

För fastigheter med förhandlingsordning begärs förhandling normalt tre månader innan hyreshöjningen ska träda i kraft. Så gjordes även i detta fall. Förhandlingarna drog dock ut på tiden och för att hyresgästerna inte skulle drabbas av onödigt stora retroaktiva hyreskrav efter en lång och utdragen rättsprocess träffade parterna en överenskommelse om preliminär hyra under tiden fram till dess det klarlagts vilken som blev den nya hyran. När hyresvärden på detta sätt tillämpat de regler som blir konsekvensen av en tecknad förhandlingsordning är det rimligt att hyreshöjningen i det meddelade beslutet ska gälla från den tidpunkt förhandlingen avsett, i detta fall från den tidpunkt hyresgästerna återflyttat till lägenheten efter ombyggnad.

Eftersom hyresgästerna redan betalar en preliminär hyra i avvaktan på hovrättens beslut är det hyresvärdens uppfattning att hyran inte behöver fasas in.

K.A.

Den medgivna hyran är skälig. Hon bor på första våningen och blir störd av hissen när den används och av entrédörren som används dag som natt. Tvättstugan ligger vägg i vägg med hennes lägenhet och hon störs av ljud och vibrationer på grund av detta. Tvättstugan får användas fram till kl. 22.00. Störande ljud ska normalt upphöra kl. 20.00. Tvättiderna respekteras inte heller alltid. Vidare har hon problem med matos

som dagligen kommer in i lägenheten. Lägenhetens tak har synliga sprickor trots att huset är nyrenoverat. Problemen har felanmälts till hyresvärden men någon åtgärd har inte vidtagits. Mot bakgrund av lägenhetens utsatta läge samt vad som i övrigt anförs av hyresgästerna i målet ska hennes talan bifallas och hyran sättas ned.

Hyresvärdens bemötande

Hyresvärden har vidtagit förbättrande åtgärder vad gäller ventilationen i köket. Det finns en godkänd OVK-besiktning. Vad gäller störande ljud från hissen så har hyresvärden erbjudit sig att ljudisolera väggen mot hissen men K.A. har avböjt åtgärden. Hyresvärden har som regel att tvättstugan ska vara stängd efter kl. 22. Om så inte är fallet här kommer hyresvärden att vidta åtgärder. Eventuella sprickor i tak kommer hyresvärden att åtgärda så snart K.A. anmäler felet.

Hyresgästerna (som företräds av Hyresgästföreningen)

Hyresnämnden har konstaterat att hyresvärdens jämförelsematerial fastigheterna Fontänen 1 och Friluftsteatern 3 samt hyresgästernas jämförelsematerial Balustraden 4 uppvisar mest likheter med prövningsfastigheterna. Dessa fastigheter ligger emellertid på ett lugnare läge än prövningsfastigheterna. Hyresgästerna i det åberopade jämförelsematerialet har inte heller uttryckt sådant missnöje med renoveringen som hyresgästerna i prövningsfastigheterna har gjort. Vad gäller Fontänen 1 har fastighetens positiva bruksvärdesfaktorer, såsom bl.a. optimering av fastighetens allmänna utrymmen utifrån fastighetens höga kulturhistoriska värde och planlösningsförändringar i lägenheterna, lett till att Fontänen 1 fick områdets högsta hyror år 2010. Dessutom har Fontänen 1 mycket bättre planlösning i köken med mer plats för matbord samt större badrum.

Vad gäller fastigheten Friluftsteatern 3 motsätter sig hyresgästerna hyresnämndens slutsats att denna fastighet skulle ha ett liknande läge jämfört med prövningsfastigheterna. Fastigheten ligger avskilt på en kulle med milsvid sjöutsikt. Denna sjöutsikt har särskilt tagits med i hyran som ett hyrespåslag. Lägenheterna har panoramafönster och balkong som vetter mot sjön samt öppen spis, hallgolv i sten och fin bevarad fiskbensparkett.

Hyresgästerna har som jämförelsematerial åberopat fastigheterna Balustraden 4, Blomsterstycket 1 och Såningsmannen 1. Dessa jämförelsefastigheter har flera bruksvärdesfaktorer liknande prövningsfastigheterna, däribland fastigheternas placering i närheten av service och tunnelbana, säkerhetsdörrar till lägenheterna, Aptus system för inpassering och bokning av tvättstuga, vitrinskåp i kök, tilläggsisolerad fasad, nytt tak, nya radiatorer och handdukstork. Jämförelsefastigheterna har dock en del plusfaktorer som saknas i prövningsfastigheterna. Såningsmannen 9 har till exempel en egen gård med bänkar, blommor och äppelträd och Blomsterstycket 1 är belägen intill en stor lummig park. Balustraden 4 har lägre hyror än prövningsfastigheterna trots att renovering skedde senare än i prövningsfastigheten. Den hyra som hyresgästerna medger i prövningsfastigheterna är således med hänsyn till bruksvärdet av intilliggande fastigheter mer än skälig.

Hyresnämnden har genom en allmän skälighetsbedömning kommit fram till att yrkad hyra för prövningsfastigheterna är oskälig och fastställt hyror till ett lägre belopp. Hyresvärden har inte genom sitt åberopade jämförelsematerial – där plusfaktorerna i bruksvärdet generellt sett överväger jämfört med prövningsfastigheterna – visat att den yrkade hyran är skälig. Skäl för ändring av hyresnämndens beslut föreligger således inte.

Vad gäller hyresvärdens yrkande om ändrad tidpunkt för hyreshöjning finns det inte skäl för hovrätten att frångå huvudregeln och göra en annan bedömning än den hyresnämnden gjort. Att hyresgästerna betalat á conto hyra är inget hinder mot att besluta om trappning av den nya hyran.

Övriga hyresgäster

De hyresgäster som inte företräds av Hyresgästföreningen har i huvudsak anfört att det saknas skäl att göra ändring i hyresnämndens beslut.

Hovrättens bedömning

Vem är motpart vid prövning av hyreshöjning efter strandade förhandlingar?

Utgångspunkten är att endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som förhandlingen avsett kan bli motparter till hyresvärden i ett mål enligt 24 § hyresförhandlingslagen ([1978:304]; se RH 2000:53).

Av handlingarna i målet och hyresnämndens beslut framgår att det vid flera tillfällen efter hänskjutandet till nämnden skett förändringar av vilka hyresgäster som är hyresvärdens motparter. Av handlingarna går emellertid inte att utläsa om samtliga motparter också varit hyresgäster vid den tidpunkt som förhandlingarna avsett. Hovrätten konstaterar att det inte har satts i fråga att samtliga de hyresgäster som omfattas av hyresnämndens beslut också varit hyresgäster vid förhandlingstidpunkten. Vid den fortsatta prövningen av målet utgår hovrätten således från att partsställningen är den som angetts i beslutsbilaga 1 jämte K.A..

Prövningstidpunkten

Enligt 24 § första stycket hyresförhandlingslagen får hyresvärd och hyresgäst sedan förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandlingen har avsett. En hyresnämnd kan inte i denna ordning pröva andra hyresvillkor än de som varit föremål för förhandling enligt förhandlingsordningen och kan, såvitt nu är i fråga, inte heller fastställa nya hyror från en annan tidpunkt än den som avsetts med den aktuella förhandlingen (se RBD 1980:26, RBD 1982:25 och Svea hovrätts beslut den 31 oktober 2017 i mål nr ÖH 2919-16).

Av handlingarna i målet framgår att hyresvärden påkallade förhandling om höjning av hyrorna från inflyttningstidpunkten efter respektive ombyggnad, vilket beträffande fastigheterna Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 inträffade under år 2012 och beträffande Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6 under år 2013. Det framgår inte av handlingarna i målet om parterna kom att förhandla om någon annan tidpunkt. Prövningstidpunkten för Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 inföll således år 2012 och för Bisvärmen 5 och

Bisvärmen 6 under år 2013. Av hyresnämndens beslut framgår att nämnden fastställt hyrorna för samtliga fastigheter till en hyra om 1 480 kr/kvm/år i 2013 års nivå. Hyresnämnden har således ändrat hyresvillkoren beträffande Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 i en annan del än den som förhandlingarna avsett och därmed gått utanför den ram för prövningen som följer av 24 § hyresförhandlingslagen. Hovrätten konstaterar att detta utgör ett rättegångsfel.

Målet gäller hyror för åren 2012 och 2013. Med hänsyn till den olägenhet det skulle innebära för parterna att ett mål som handlagts under lång tid återförvisas till hyresnämnden anser hovrätten att tungt vägande skäl talar mot en återförvisning såvitt avser Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 i detta fall. Ett sådant skäl är att hyresnämnden har bestämt ny hyra efter en allmän skälighetsbedömning, vilken inte bygger på någon exakthet utan mer är en sammanvägning av olika faktorer. Mot bakgrund av det sagda anser hovrätten att felet är sådant att det kan avhjälpas i hovrätten.

Allmänna utgångspunkter

I 12 kap. 55 § första stycket jordabalken anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer är hovrätten liksom hyresnämnden hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning.

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan vad som är avgörande för bruksvärdet har regeringen uttalat följande. 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 fastighetsservice, 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. (Se prop. 2009/10:185 s. 22.)

Vid en allmän skälighetsbedömning görs inte någon jämförelse i detalj. Skälig hyra bestäms efter en bedömning av helheten av de faktorer som påverkar hyresnivån. Vid en skälighetsbedömning är det inte möjligt att göra någon justering uppåt med tillämpning av det s.k. påtaglighetsrekvisitet.

Skälighetsbedömningen

Hovrättens allmänna skälighetsbedömning är baserad på främst vad som framförts av parterna och åberopat bakgrundsmaterial. Ovan finns beskrivet vilka faktorer som påverkar bruksvärdet.

Hovrätten instämmer i den bedömning hyresnämnden har gjort av prövningsfastigheterna och det redovisade jämförelsematerialet. Hovrätten finner dock att den av hyresnämnden bestämda hyran endast marginellt avviker från den hyra som hyresvärden yrkat. Enligt hovrättens mening kan den yrkade hyran med hänsyn härtill anses som skälig (beträffande K.A., se nedan). Hyresvärdens talan ska alltså bifallas. Hyran för Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 ska fastställas till en normhyra om 1 500 kr/kvm/år i 2012 års nivå och för Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6 till en normhyra om 1 520 kr/kvm/år i 2013 års nivå. Hyran för respektive lägenhet ska bestämmas till de belopp som framgår av kolumnen ”Beslutad hyra år/månad” i beslutsbilaga 2 till hovrättens avgörande.

K.A. har gjort gällande vissa fel och brister i lägenheten och att hennes hyra därför ska sättas lägre än vad hyresnämnden har bestämt. Hyresvärden har förklarat att vissa av de påtalade bristerna åtgärdats och förklarat sig villig att, sedan K.A. anmält bristen, åtgärda dessa. Mot denna bakgrund och då de påtalade felen och bristerna inte kan anses nämnvärt påverka bruksvärdet vid en allmän skälighetsbedömning finner hovrätten att hennes överklagande ska avslås och hyresvärdens överklagande bifallas.

Tidpunkt för höjningen

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen får ett beslut om ändring av hyresvillkor som huvudregel inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Om det finns skäl för det, får hyresnämnden dock bestämma att ett beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt. I förarbetena (se prop. 1977/78:175 s. 137) ges exempel på när detta kan ske. Ett sådant exempel är när förhandlingsordningens parter har fortsatt sina förhandlingar under den uttryckliga förutsättningen att den hyra som de kan komma överens om ska få tas ut från en viss tidpunkt som har passerats, utan att någon uppgörelse har nåtts. Ett annat exempel är att part inför utsikten att nå en förhandlingsuppgörelse har fortsatt förhandlingarna utöver den tid som gällde för den tidigare förhandlingsöverenskommelsen och denna försening inte kan läggas den parten till last som försummelse. Om hyresvärden vill gå ifrån huvudregeln ska han eller hon ange skäl för det i ansökan till hyresnämnden.

Hyresvärden har i hovrätten som stöd för sin begäran anfört att hyresgästerna efter överenskommelse mellan parterna betalat en preliminär hyra under förhandlingarnas och rättsprocessens gång för att undvika onödigt stora retroaktiva hyreskrav. Hyresvärden har vidare anfört att när en hyresvärd på detta sätt tillämpat förhandlingsordningens regler är det rimligt att hyreshöjningen får gälla från den tidpunkt förhandlingen avsett, i detta fall från den tidpunkt respektive hyresgäst återflyttat till lägenheten efter ombyggnad.

Hovrätten finner emellertid, i likhet med hyresnämnden, att det i detta fall inte föreligger sådana omständigheter som motiverar att gå ifrån huvudregeln för tidpunkten från vilken ny hyra ska gälla, dvs. från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för respektive ansökan till hyresnämnden. Överklagandet ska således avslås i denna del.

Infasning av de nya hyrorna (trappning)

Hyresvärden har anfört att hyresgästerna redan betalar en preliminär hyra i avvaktan på hovrättens beslut och att hyran därför inte behöver fasas in. Hovrätten finner i likhet

med hyresnämnden att de nya hyrorna oaktat detta väsentligt överstiger de tidigare hyrorna. Det finns därför anledning att fasa in de nya hyrorna.

Hyresnämnden har beslutat att de nya hyrorna ska fasa in under en period av tre år med 94 procent år 1, 96 procent år 2 och 98 procent år 3. Hovrätten är av uppfattningen att de beslutade ”stegen” är för små. Hovrätten har tidigare uttalat (se t.ex. RH 2013:9 I) att ”stegen” – när inte medgivande eller något annat förhållande lägger hinder i vägen för det – bör vara 80, 90 respektive 95 procent. Mot bakgrund av det sagda anser hovrätten att infasningen i detta fall bör begränsas till ett år och att hyran då ska betalas med 95 procent av den beslutade hyran. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Anstånd med retroaktiv betalning

Hyresgästerna har att betala retroaktiv hyra. Det överskjutande beloppet är avsevärt, även med beaktande av att den nya hyran trappas in, varför hovrätten finner det befogat att medge anstånd med att betala överskjutande belopp. Hyresnämndens beslut ska på den punkten bara justeras på sätt som framgår av hovrättens avgörande.

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, Kenneth Nordlander och Gun Lombach, referent.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
vid handläggning
med **BESLUT**
2015-09-11

Aktbilaga 261 i ärende nr 10180-12
Ärende nr
10180-12 m.fl. Rotel 7

Nämnden

Ordförande: Hyresrådet Eva Reldén

Övriga ledamöter: Mårten Norén och Jan Hanspers

Protokollförare

Jens Rick

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastigheter/Adresser (samtliga fastigheter med postadress Johanneshov)

B 4, (ärenden nr 10180-12 och 10181-12)

B 5, (ärenden nr 2370-14, 2371-14 och 11265-14)

B 6, (ärenden nr 2369-14)

B 7, (ärenden nr 10182-12 och 10183-12)

SÖKANDE

Heba Fastighets AB

Box 17006

104 62 Stockholm

Ombud: Advokat E-M.A.

Advokatfirma E-M.A. AB

Polhemsgatan 34

112 30 Stockholm

MOTPARTER

Se protokollsbilaga 1

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Vid enskild överläggning har hyresnämnden fattat följande

BESLUT (att, efter senare gjort förordnande, meddelas den 11 september 2015 kl. 14.00)

1. Hyran bestäms på det sätt som framgår av de två kolumnerna märkta *beslutad ny hyra (kr/år)* resp. *ny hyra fr.o.m. i protokollsbilaga 2–5*.
2. Hyrorna ska, förutom avseende J.B.O., H.H. och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, under tre års tid utgå med ett lägre belopp

Dok.Id 269300

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

med början från respektive hyras ikraftträdande och enligt följande. Första året betalas 94 procent av hyran. Andra året betalas 96 procent av hyran. Tredje året betalas 98 procent av hyran.

3. Det överskjutande beloppet som hyresgäster i Bisvärmen 4 resp. Bisvärmen 7 ska betala till följd av beslutet, ska betalas med en sjättedel varje månad med början den 1 november 2015. Det överskjutande beloppet som hyresgäster i Bisvärmen 5 resp. Bisvärmen 6 ska betala till följd av beslutet ska betalas med en tredjedel varje månad med början den 1 november 2015. Ränta till resp. förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635). Efter anståndstidens utgång utgår ränta enligt 6 § räntelagen på överskjutande belopp.

Skäl

Bakgrund

Heba Fastighets AB äger fastigheterna Bisvärmen 4, Bisvärmen 5, Bisvärmen 6 och Bisvärmen 7 i Johanneshov. Det är upplyst att de fyra husen är uppförda 1943 och att vart hus rymmer mellan fyrtiofem och femtioen lägenheter. Bolaget har under 2011 och 2012 resp. 2012 och 2013 genomfört ombyggnationer i husen och yrkat fastställande av hyra från inflyttningstidpunkten efter respektive ombyggnad.

Avseende fastigheterna Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 har bolaget i september 2011 påkallat förhandlingar avseende hyran. Inflyttning har i de husen skett sedan februari 2012. Bolaget har frånträtt förhandlingarna den 19 juni 2012 och den 2 oktober 2012 gjort en första ansökan vid hyresnämnden. Bolaget har den 23 januari 2013 och den 26 februari 2014 justerat kretsen av hyresgäster genom att tillföra hyresgäster till listorna, dvs. göra ansökan beträffande ytterligare hyresgäster.

Avseende fastigheterna Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6 har bolaget den 30 september 2012 påkallat förhandlingar avseende hyran. Inflyttning har skett i huset på Bisvärmen 5 sedan början av 2013 och i huset på Bisvärmen 6 sedan slutet av 2013. Bolaget har

frånträtt förhandlingarna den 20 november 2013 och den 25 februari 2014 gjort en första ansökan vid hyresnämnden. Bolaget har den 14 mars 2014, den 17 mars 2014 och den 28 oktober 2014 justerat kretsen av hyresgäster genom att tillföra hyresgäster till listorna, dvs. göra ansökan beträffande ytterligare hyresgäster.

Hyresnämnden har den 22 januari 2013 hållit förberedande sammanträde med hyresvärden och hyresgästföreningen, som enligt förhandlingsordningen är part vid hyresförhandling för fastigheterna, i syfte att nå en förhandlingsöverenskommelse. Sammanträden i ärendena har därefter hållits den 24 november 2014 resp. den 2 februari 2015 samt sammanträde för besiktning den 16 och 17 mars 2015. Besiktning har skett av prövningsfastigheterna samt lägenheter i fastigheterna Fontänen 1, Friluftsteatern 3, Klingan 5, Teaterladan 5, Balustraden 4, Blomsterstycket 1 och Såningsmannen 9. Parterna har efter sammanträdet haft möjlighet att slutföra talan skriftligen.

Det är upplyst att årshyran för en lägenhet om tre rum och kök (56 kvm) före renoveringen har varit cirka 56 700 kr. Det är vidare upplyst att hyresgästerna efter resp. inflyttning har betalat a-contohyra per kvm och år motsvarande relativhyran 1 325 kr under 2012, 1 343 kr (Bisvärmen 4, 6, 7) resp. 1 356 kr (Bisvärmen 5) från och med den 1 januari 2013 och 1 375 kr från och med den 1 april 2014. Med begreppet relativhyra avses en hyra som beräknats för en lägenhet om tre rum och kök på 77 kvm, vilken hyra sedan enligt det av hyresmarknadens förhandlingsparter godtagna systemet med relativa hyror (SABO-modellen) med variabler omräknas till lägenheter med annan storlek.

L.K. har tillsammans med B.K. angetts vara hyresgäst i lägenhet 1104 på O 6. Eftersom L.K. inte har delgetts och det är nödvändig processgemenskap mellan henne och B.K., meddelar hyresnämnden inte nu beslut avseende den lägenheten.

Yrkanden och inställning

Heba Fastighets AB har, som talan bestämts, yrkat att hyran ska fastställas i enlighet med angivelse på protokollsbilaga 2–5. Den yrkade hyran har angetts motsvara en relativhyra för Bisvärmen 4 och 7 om 1 500 kr i 2012 års nivå och för Bisvärmen 5 och 6 till 1 520 kr i 2013 års nivå.

J.B.O., H.H. och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, alla med adress O 8, har medgett bolagets yrkande. Övriga hyresgäster har bestritt eller inte angett sin inställning, varför de antas bestrida. De hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen har vitsordat a-contohyrorna som skäliga.

De hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen har, för det fall yrkandet om hyra skulle bifallas helt eller delvis, yrkat att hyran ska fasas in (trappas) under tre år, att anstånd med återbetalning av den retroaktiva hyran ska medges tolv månader samt att den nya hyran ska börja tillämpas enligt huvudregeln, dvs. tre månader efter ansökan till hyresnämnden.

Heba Fastighets AB har bestritt trappning av hyran och anstånd med betalning av retroaktiv hyra. För det fall hyresnämnden skulle finna att trappning ska ske eller anstånd ska ges, har bolaget inskränkt sin talan genom att medge att detta görs för samtliga hyresgäster i tvisten, dvs. även beträffande de hyresgäster som inte företräds av hyresgästföreningen. För det fall hyran inte trappas, har bolaget medgett anstånd med betalning av retroaktiv hyra uppdelat på sex månader för Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 samt uppdelat på tre månader för Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6.

*Hyresnivån**- Prövningsfastigheterna*

Fastigheterna Bisvärmen 4, Bisvärmen 5, Bisvärmen 6 och Bisvärmen 7 är bebyggda med nio vånings punkthus och ligger nära Gullmarsplan i Johanneshov med närhet till Globenområdet. Goda allmänna kommunikationer finns nära, vilket underlättar förflyttning men också medför störningsbelastning eftersom fastigheterna har både tunnelbana och omfattande trafik på bland annat Nynäsvägen i omedelbar anslutning.

I resp. hus finns mellan fyrtiofem och femtioen lägenheter om ett till tre rum och kök. Samtliga lägenheter i prövningen har balkong. Hyresnämnden har besiktat fastigheterna med besiktning av lägenheter om ett, två resp. tre rum och kök. Vid besiktningen har bland annat följande iakttagits. Husen har nya portdörrar. Trapphusen är rymliga. Postboxar finns i porten. I varje hus finns en hiss avsedd för fyra personer. Lägenheterna har säkerhetsdörr. Golven i lägenheterna är genomgående belagda med parkett i rum och kök resp. med klinker i badrum. Det är upplyst att hyresgäster har kunnat göra val avseende placering av kyl/frys samt, i lägenheterna om tre rum och kök, mellan dusch och badkar. Vissa lägenheter har duschdörrar i duschen medan andra inte har det utan endast draperi. Badrummen är så kallat helkaklade och har handdukstork, och de större lägenheterna har möjlighet att sätta in tvättmaskin. Golvvärme finns inte. Vissa lägenheter har vägghängd toalett medan andra inte har det. Köken, vars utformning av arbetsdelen i nästan alla av de besiktade lägenheterna är lika, har som huvudregel bänk på tre sidor, varav en grundare. I de besiktade köken, utom ett, har diskhon med kran varit placerad delvis framför fönstret, vilket gett bra ljus dagtid men hindrat det inåtgående fönstret från att kunna öppnas fullt. Överskåp har i huvuddelen av de besiktade lägenheterna funnits på två sidor och inrymt ett dubbelt vitrinskåp. Köken har haft hållspis med en ugn, fläkt, förberedelse för inbyggnadsmikrovågsugn samt kyl/frys. Köken har en liten matplats. Bolaget har anfört att köksskåpen är av ett kvalitetsmärke liksom bänkskivan. Bolaget har upplyst att husen ventileras med mekanisk frånluft. Hyresgäster har påtalat att det varit glipor

mellan dörrar och dörrposter och glipor i skarvar i köksinredningen samt att det funnits omålad yta i skarvar. Hyresgäster har också påtalat att elementet under fönstret i köket har byggts in och att det som faller dit från köksbänken inte kan plockas upp. I källarplan finns tvättstuga med klinker och, i tvättdelen, kakel, två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp och mangel. Till tvättstugan finns elektroniskt bokningssystem. I källarplan finns även förråd av Troaxtyp samt cykelrum och barnvagnsrum, med utgång via två dörrar, den sista med dörröppnare, och ganska lång trappa med ramp.

I princip samtliga hyresgäster som har yttrat sig har haft anmärkningar på renoveringen. Hyresgäster har anfört att arbetena varit slarvigt utförda och att de material som valts har varit av sämre kvalitet. De har uppgett att det varit sprickor och glipor, att golv gungat, bågnat och sjunkit, att kakel suttit löst, att toalettstolarna placerats på anmärkningsvärt låg höjd, att arbeten utförts efter att hyresgästerna flyttat in efter renoveringen och att omgivningen, exempelvis uteplatserna, långt efter återflytt har varit i ofärdigt skick. Hyresgäster har invänt mot uppvärmning och förvaringsmöjligheter. Hyresgäster har även påtalat att det tar lång tid att få kallvatten vilket torde bero på att ledningarna för varmt resp. kallt vatten inte separerats tillräckligt, att badrummet saknar golvvärme och radiator samt att diskbänkskranen i köket placerats så att den hindrar fönstret från att öppnas mer än i en glipa. Hyresgäster har också framfört kritik mot ventilationen under anförande bland annat att rök- och matlukt förs in i lägenheterna. De har även påtalat att det är fråga om små lägenheter och anfört att det som kallas tre rum och kök snarare bör kallas två och ett halvt rum och kök. Hyresgäster har påtalat att matplatsen är liten, och L.A. på O 12 har anfört att hon på grund av placeringen av kyl/frys inte ens har plats med en matmöbel. Hyresgäster har också invänt att de inte har varit medvetna om att hyran inte varit fastställd och att de inte har möjlighet att betala en eventuellt högre hyra.

Heba Fastighets AB har bestritt att lägenheterna inte skulle ha varit färdigställda vid inflyttningen och anfört att åtgärdande av besiktningssanmärkningar och

förvaltningsåtgärder inte varit sådana att lägenheterna inte ska anses ha varit färdigställda eller att de skulle påverka bruksvärdet. Bolaget har även bestritt att ombyggnaden skulle vara slarvigt utförd och inte utförd enligt den standard som finns och anfört att bra material har valts samt påtalat att hyresgästerna fått information om att hyran inte varit slutligt bestämd. Bolaget har uppgett att stammarna i husen har bytts, elen uppgraderats med bland annat fler eluttag, jordfelsbrytare och ny elcentral, varmvattencirkulation har installerats, ny tele/TV/ bredbandsinstallation via multimediasbox har monterats i lägenheternas hall och nytt lan-nät installerats i lägenheterna med uttag i sovrum, vardagsrum och kök. Bolaget har vidare uppgett att nya uttag för ComHems TV installerats i vardagsrum och i trerumslägenheterna även i ett sovrum samt att uttagsmöjlighet finns även för ComHems bredband. Bolaget har också uppgett att fönstren renoverats och att nytt ventilationssystem med mekanisk till- och frånluft och värmeväxlare installerats samt att tvättstugan fått Aptus bokningssystem, vilket system också används för passage.

- *Jämförelsematerialet*

Heba Fastighets AB:s jämförelsematerial framgår av protokollsbilaga 6 och 7.

Jämförelsematerial åberopat av de hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen framgår av protokollsbilaga 8 och 9.

Ingen part har åberopat material för direkt jämförelse. Heba Fastighets AB har presenterat det av bolaget åberopade materialet som bakgrundsmaterial. Hyresgästerna har anfört att det av hyresgästföreningen presenterade materialet är för jämförelse men inte direkt jämförelse.

Av de av parterna för besiktning åberopade fastigheterna är husen på Skulptörvägen (Fontänen 1) och Hästholmsvägen (Friluftsteatern 3) mest lika husen på Olaus Magnus väg. De är liksom husen på Olaus Magnus väg punkthus och ligger i liknande områden. Huset på Hästholmsvägen ligger invid en liknande trafikbelastad väg som

Olaus Magnus väg gör, medan huset på Skulptörvägen ligger lugnare till med närhet till goda kommunikationer och Globenområdet men utan samma belastning av störande trafik som Olaus Magnus väg har. Av de av hyresgästerna åberopade husen är det på Arkadvägen (Balustraden 4) mest likt. Övriga av hyresgästerna åberopade fastigheter är av annan karaktär, med låga smalhus.

Huset på Skulptörvägen har ett trängre trapphus. Porten har inte bytts. De besiktade lägenheterna har med husen på Olaus Magnus väg likvärdiga badrum och kök, som dock är större än på Olaus Magnus väg, samt har äldre, lagd parkett i rum. Huset har i likhet med husen på Olaus Magnus väg balkonger. Tvättstugan är av samma karaktär som på Olaus Magnus väg men ligger på nedre botten, liksom cykel- och barnvagnsförråd, vilken placering underlättar passage. Fastigheten har samma bokningssystem och samma sorts förråd som husen på Olaus Magnus väg. Även förråden ligger på nedre botten.

Även huset på Hästholmsvägen har trängre entré än husen på Olaus Magnus väg. Den besiktade lägenheten på Hästholmsvägen har ett smalt kök med en mycket liten matplats. Golven i kök och matrum är belagda med linoleummatta medan golven i rummen och hallen är belagda med äldre, lagd parkett. Lägenheten har balkong. Tvättstuga med liknande utrustning som på Olaus Magnus väg finns på nedre botten. Bokning sker med cylinder. Förråd finns i nedre plan.

Huset på Arkadvägen har en mer spaciös entré. De besiktade lägenheterna har balkong. Kök och badrumsrenoveringen liknar den på Olaus Magnus väg avseende material- och vitvaruval. Köket är smalt. Golvet är i kök och hall belagt med linoleummatta medan rummen har parkett. Huset har Aptus bokningssystem. Det har två tvättstugor med liknande utrustning som på Olaus Magnus väg, Troaxförråd och cykelförråd med direktingång från markplan.

- *Hyresnämndens överväganden*

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse har träffats, har hyresvärd och hyresgäst, enligt 24 § första stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska vid tvist hyran fastställas 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 hyran för lägenheter där hyran bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

I materialet finns fastigheten Balustraden 4, Arkadvägen 22, som byggts om 2013 och därför inte haft någon fastställd hyra för 2012, vilket i ärendet angetts som en av prövningstidpunkterna. Mot bakgrund av att fastigheten inte angetts för direktjämförelse och med hänsyn till den bedömning av materialet som hyresnämnden då har att göra, finner hyresnämnden att fastigheten inte ska uteslutas ur materialet.

Hyresnämnden utgår från att påtalade brister i renoveringen avseende bland annat sprickor och icke färdigställda målningsarbeten samt problem med kallvattnet kommer att åtgärdas inom slutförandet av entreprenaden.

Eftersom en direkt jämförelse inte kan göras, är hyresnämnden hänvisad till att fastställa hyrorna efter en allmän skälighetsbedömning grundad på vad som iakttagits vid besiktningen och vad som i övrigt har förekommit i ärendet samt utifrån nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Mot bakgrund av det som ovan har redovisats om husens och lägenheternas standard samt det redovisade jämförelsematerialet, finner hyresnämnden att skälig hyra motsvarar en relativhyra om cirka 1 480 kr per kvm och år i 2013 års nivå, med justering avseende hyra som enligt vad som anförs nedan börjar tas ut under senare år. Hyresnämnden har vägt in att huset på Skulptörvägen renoverats 2010, huset på Hästholmsvägen renoverats 2005 och huset på Arkadvägen renoverats 2013.

Det noteras att fastställd hyra kan gälla endast den part i ärendet som är hyresgäst vid den tidpunkt för vilken hyran har fastställts.

Tidpunkt för höjningen

Enligt huvudregeln i 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt.

Heba Fastighets AB har anfört att de förhandlande parterna har varit överens om att avvakta resultatet av tvisten om nya hyror för fastigheten Fontänen 1, beträffande vilket Svea hovrätt meddelat beslut i november 2013. Heba Fastighets AB har anfört att detta skulle innebära att det saknar betydelse om hänskjutande till hyresnämnden skett omgående efter att hyresvärden frånträtt förhandlingarna eller inte. Heba Fastighets AB har även hänvisat till att det varit en utdragen handläggningstid vid hyresnämnden.

De hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen har anfört att de inte kan uttala sig om Heba Fastighets AB:s påstående att förhandlingsparterna har varit överens om att invänta hyressättningen av Fontänen 1 men att huvudregeln ska gälla.

Hyresnämnden konstaterar att ansökan den 2 oktober 2012 avseende Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 har getts in cirka tre och en halv månader efter att hyresvärden den 19 juni frånträtt hyresförhandlingarna samt att bolaget i justerade listor över hyresgäster har lämnat in ansökningar beträffande ytterligare hyresgäster den 23 januari 2013 och beträffande två hyresgäster den 26 februari 2014, dvs. drygt sju resp. tjugo månader efter att hyresförhandlingarna frånträtts.

Hyresnämnden konstaterar beträffande Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6 att ansökan getts in den 25 februari 2014, vilket varit drygt tre månader efter att bolaget frånträtt hyresförhandlingarna den 20 november 2013, samt att bolaget i justerade listor över hyresgäster har lämnat in ansökningar beträffande ytterligare hyresgäster den 14 mars 2014, den 17 mars 2014 beträffande en hyresgäst samt den 28 oktober 2014, vilket är drygt tre och en halv månader resp. drygt elva månader efter att bolaget frånträtt hyresförhandlingarna beträffande dessa fastigheter.

Det Heba Fastighets AB har fört fram till stöd för att huvudregeln ska frångås är inte sådant att det klargör att det har funnits anledning för bolaget att avvakta dessa tider före ansökan till nämnden. Det finns därför inte skäl för att frångå huvudregeln och förordna att beslut om ändring av hyresvillkoren ska avse tiden före det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för resp. ansökning.

Beträffande den av A.H. och U.C.H. hyrda lägenheten på O 12 har bolaget först gjort en ansökan avseende A.H. och först senare gjort en ansökan avseende U.C.H.. Bolaget har anfört att båda hyresgästerna står på hyresavtalet men att detta förbisetts och ansökan ursprungligen gjorts endast avseende A.H.. Eftersom både A.H. och U.C.H. enligt bolagets uppgift har varit hyresgäst är det fråga om en nödvändig processgemenskap, varför ansökan beträffande hyresgästen som helhet funnits först när den senare ansökan har ingetts. Ändringen av villkoren ska därför beräknas med utgångspunkt i tidpunkten för den senare ansökan.

Det i förra stycket anförda gäller även hyresgästerna J.K. och R.K., hyresgästerna T.E. och S.C.N. samt hyresgästerna M.G.M. och G.C., samtliga på O 10.

Infasning av hyran (trappning)

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska, enligt 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Utgångspunkten är alltså att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. I förarbetena till bestämmelsen har det angetts att en hyreshöjning på närmare tio procent i allmänhet bör anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91 f). I förarbetena har även angetts att särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av skyddsregeln kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av att det har genomförts standardhöjande åtgärder. Det kan då många gånger anses skäligt att efterföljande större hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Svea hovrätt har dock konstaterat att det är främst i samband med standardhöjande renoweringar som det är aktuellt med hyreshöjningar på tio procent eller mer och att det i förarbetena understryks att det inte finns något absolut undantag för trappning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits (RH 2013:9 I). I förarbetena har poängterats att tappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se prop. 2009/10:185 s. 72, jfr RH 2013:9 II).

Hyresnämnden konstaterar att den hyra som i ärendet har bestämts såsom skälig med avsevärt mer än tio procent överstiger den tidigare hyran i hyresförhållandet, oaktat betald a conto hyra. Hyran är därmed att anse som väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet (jfr Svea hovrätts beslut den 30 januari 2015 i mål nr ÖH 386-14). Mot bakgrund av vad som ovan har anförts om bakgrunden till bestämmelsen, bestämmelsens karaktär av skyddsregel och hovrättens konstateranden i praxis, finner hyresnämnden att det inte föreligger särskilda skäl mot att fasa in hyran, varför hyran ska bestämmas så att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Hovrätten har fastslagit att när en hyresgäst har accepterat en viss hyreshöjning måste detta beaktas vid en infasning av ny hyra (se RH 2013:9 I). Det innebär att den satta hyran inte vid något tillfälle får understiga det hyresgästen har medgett som skäligt. Hovrätten har också uttalat att trappning av nya hyror bör innebära att en större del av hyreshöjningen får genomslag i trappans första steg och som riktlinje angett en första höjning motsvarande ungefär hälften av den totala hyreshöjningen (se Svea hovrätts beslut den 30 januari 2015 i mål nr ÖH 386-14).

Hyresnämnden finner skäligt att fasa in hyran på tre år. Det innebär att från resp. ändringstidpunkt ska hyran för respektive hyresgäst höjas i tre trappsteg. Vissa hyresgäster har vitsordat a conto hyran såsom skälig. Mot bakgrund av detta finner hyresnämnden att hyran det första året ska betalas med 94 procent av den fastställda hyran, det andra året med 96 procent av den fastställda hyran och det tredje året med 98 procent av den fastställda hyran.

Eftersom Heba Fastighets AB har bestämt sin talan så att bolaget, för det fall hyresnämnden skulle finna att trappning ska ske, har inskränkt sin talan genom att medge att detta görs för samtliga motparter i tvisten, dvs. även beträffande de hyresgäster som inte genom hyresgästföreningen har framställt yrkandet, ska trappning ske beträffande samtliga motparter som inte har medgett bolagets yrkande. Hyran ska inte trappas avseende de hyresgäster som har medgett bolagets yrkande.

Anstånd med betalning av överskjutande belopp

Enligt 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta.

I praxis har ansetts att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa bestämmelserna om trappning och anstånd med betalning av överskjutande belopp samtidigt. I en situation där det överskjutande beloppet blir avsevärt även med tillämpning av trappningsregeln kan det dock vara befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt (se RH 2013:9 I).

Med hänsyn till den förändring som den bestämda hyran medför och till den tid som har förflutit kan, trots trappning, det belopp som en hyresgäst har att retroaktivt betala till hyresvärden i flera fall komma att bli avsevärt. Det finns därför skäl att medge anstånd med betalning av retroaktiv hyra och ränta. Med hänsyn till de olika tiderna för höjningstidpunkten, bör den retroaktiva hyran uppdelas på sex månader för Bisvärmen 4 och Bisvärmen 7 resp. på tre månader för Bisvärmen 5 och Bisvärmen 6. Det finns skäl att bestämma att dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) inte ska börja löpa förrän efter resp. förfallodag och att ränta alltså ska beräknas enligt 5 § räntelagen dessförinnan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 10

(Ett överklagande ska ställa till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 2 oktober 2015.)

Jens Rick

Prot uppv/