



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020109

**BESLUT**  
2014-10-30  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 6723-13

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2013-07-02 i ärende nr 1866-13 och 1869-13, se bilaga A

**KLAGANDE OCH MOTPART (Hyresvärd i S 23) gentemot hyresgästerna 1 – 3**

1. B.J.

**KLAGANDE OCH MOTPART (Hyresvärd i S 12) gentemot hyresgästerna 4 – 7**

2. Kvarngränd AB

Ombud för 1 och 2: Fastighetsjuristerna P.A. och J.M. biträdda av förhandlaren M.J.

**KLAGANDE OCH MOTPARTER (Hyresgäster i S. 23) gentemot hyresvärd 1**

1. A.C.,

2. S.N.,  
Samma adress

3. V.G.,  
Samma adress

**KLAGANDE OCH MOTPARTER (Hyresgäster i S. 12) gentemot hyresvärd 2**

4. L.B.,

5. A-S.G.,

Dok.Id 1164631

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.avd2@dom.se www.svea.se		

6. H.J.

7. M.L.

Samma adress

Ombud för 1 – 7: Jur.kand. C.B. biträdd av jur.kand. C-J. B.  
och förhandlingsstrategen G.M.

### SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten lämnar Kvarngränd AB:s talan mot A-S.G. utan bifall.
2. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten följande hyror i övrigt att gälla från den 1 augusti 2013.

Hyresgäst	Antal rum	Yta, kvm	Nuvarande hyra per månad/år	Ny hyra per månad/år	Överskjutande belopp kr per månad
<u>S 12</u>					
L.B.	2 rok	54	3 947/47 364	4 342/52 104	395
H.J.	2 rok	54	3 947/47 364	4 342/52 104	395
M.L.	3 rok	70	4 923/59 076	5 415/64 980	492

<u>S 23</u> —					
A.C.	2 rok	60	4 391/52 692	4 699/56 388	308
S.N.	2 rok	60	4 391/52 692	4 699/56 388	308
V.G.	2 rok	60	4 391/52 692	4 699/56 388	308

Det överskjutande belopp som L.B., H.J., M.L., A.C., S.N. och V.G. till följd av detta beslut ska betala för tiden fr.o.m. den 1 augusti 2013, får betalas med en sjättedel varje månad med början den 1 december 2014. Ränta till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen. Efter anståndstiden utgår ränta enligt 6 § räntelagen på överskjutande belopp.

---

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

B.J. och Kvarngränd AB (hyresvärdarna) har yrkat att hovrätten ska bifalla deras talan i hyresnämnden.

L.B., A.C., A-S.G., V.G.,

H.J., M.L. och S.N. (hyresgästerna) har yrkat att hovrätten i första hand ska avslå hyresvärdarnas talan i hyresnämnden. I andra hand har de yrkat att hyreshöjningen ska gälla först från den 1 augusti 2013 och att hyresgästerna ska få dela upp den retroaktiva hyran på tolv månader.

Hyresvärdarna har motsatt sig att den retroaktiva hyran ska få delas upp.

**HOVRÄTTENS SKÄL****Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit förhandling och syn av prövningslägenheter och vissa jämförelselägenheter. Synen har, liksom hyresnämndens besiktning, även omfattat allmänna utrymmen i fastigheterna samt fastigheternas yttre och den yttre miljön i övrigt, såsom gårdar m.m.

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

*Hyresvärdarna:* De av hyresvärdarna åberopade jämförelsematerialet utgör inte enskilda topphyror utan är representativa för en hyresnivå i Varberg. I enlighet med vad som anförts i prop. 1968:91 Bihang A s. 54 och Svea hovrätts beslut den 25 mars 2008 i mål nr ÖH 4983-07 ska den högsta jämförelsehyran läggas till grund för bedömningen. Det blir en alltför stor administrativ belastning för hyresvärdarna om hyresgästerna medges anstånd med att betala retroaktiv hyra under tolv månader. Hyresgästerna borde ha räknat med att en höjning av hyran skulle ske och reserverat medel för detta. Skälet till att hyran ska utgå från den 1 april 2013 är att hyrorna alltid

har förhandlats att gälla från den 1 januari. I detta fall har dock hyresvärdarna valt att senarelägga tidpunkten för ny hyra. Förhandlingsframställningen gjordes i september 2012 och parterna förhandlade från september fram till januari 2013 under vilken tid det hölls flera sammanträden. Eftersom parterna inte kom överens, fanns det ingen annan möjlighet för hyresvärdarna än att stranda förhandlingarna i februari och lämna in en ansökan till hyresnämnden, vilket gjordes den 24 april 2013 gentemot hyresgästerna i nu aktuellt mål.

*Hyresgästerna:* Det är inte bara i provningsfastigheterna som det finns uteplats. Även I har uteplats. De av hyresvärdarna åberopade jämförelsehyrorna är enskilda topphyror och de kan inte användas för direkt jämförelse. Hyrorna omfattar tillsammans bara 17 lägenheter, vilket ska jämföras med 74 lägenheter i I som hyresgästerna har åberopat. De av hyresgästerna åberopade lägenheterna är däremot direkt jämförbara. Hyresvärdarnas strandning av förhandlingarna var planerad. Direkt efter strandningen skickade hyresvärdarna ut brev till hyresgästerna med förslag på hyreshöjning. Det finns inget skäl att låta hyran utgå från annan tidpunkt än den som anges som huvudregel i hyresförhandlingslagen. Dessutom skulle hyresvärdarna ha angett skälen för tillämpning av undantaget redan i ansökan till hyresnämnden, vilket inte gjorts. Formföreskriften i hyresförhandlingslagen har inte iakttagits och huvudregeln ska därför tillämpas. För hyresgästerna är det en stor ekonomisk börda att betala retroaktiv hyra. Den retroaktiva hyran ska därför delas upp på tolv månader. Dessutom utgår det ränta på den retroaktiva hyran under anstånds-tiden, varför hyresvärdarna inte gör någon ekonomisk förlust.

### **Hovrättens bedömning**

#### *Allmänna utgångspunkter*

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan vad som är avgörande för bruksvärdet har regeringen uttalat följande (prop. 2009/10:185 s. 22). En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga,

särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas.

Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer så fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl.a. kännedomen om det allmänna hyresläget på orten.

I målet har parterna gjort gällande att de av dem åberopade jämförelsematerialet är direkt jämförbart. När bedömningen av vad som är skälig hyra för en bostadslägenhet görs efter en direkt jämförelse är det en förutsättning att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna med hänsyn till bruksvärdet är åtminstone i grova drag likvärdiga. Direkt jämförelse görs inte med en enskild lägenhet; jämförelsematerialet måste ha en sådan omfattning att det speglar en mera allmän hyresnivå.

*Finns det underlag för en direkt jämförelse?*

För att en direkt jämförelse ska kunna göras krävs, som ovan konstaterats, att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna är i grova drag jämförbara. Enligt uttalanden i förarbetena innebär detta bl.a. att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna ska ha ungefär samma bostadsyta och modernitetsgrad (prop. 1968:91 Bihang A s. 53 och prop. 1974:150 s. 471). Vad som avses med i grova drag jämförbara har utvecklats i rättspraxis.

En faktor som är av betydelse i sammanhanget är att ytskillnaden mellan prövningslägenheten och jämförelseobjekten inte är alltför stor. I enlighet med vad Bostadsdomstolen uttalat i rättsfallet RBD 21:91 får anses att en ytskillnad på +/- 5 procent är acceptabel (se också Holmqvist/Thomsson, Hyreslagen. En kommentar 10:e

uppl., s. 614 f.). Enligt hovrättens mening måste i sammanhanget också beaktas hur skillnaden i yta fördelas mellan respektive lägenhets olika rum och att hänsyn även tas till skillnaden i absoluta tal. Prövningslägenheterna är på 54, 60 respektive 70 kvm vardera. I målet förekommer prövningslägenheter och jämförelselägenheter där skillnaden i yta med upp till 5 procent överstiger vad som enligt praxis anses utgöra acceptabel ytskillnad. Hovrätten anser dock att – med beaktande av lägenheternas utformning och storlek – skillnaden i yta inte kan anses vara så stor att en direkt jämförelse skulle vara utesluten på denna grund.

En annan omständighet som är av betydelse för om en direkt jämförelse kan göras eller inte är att antalet rum i prövningslägenheten och jämförelselägenheterna är lika. I målet har som jämförelselägenhet åberopats bl.a. en lägenhet i B 15 om 4 rum och kök med en yta om 69 kvm. Lägenheten har av parterna ansetts vara direkt jämförbar med prövningslägenheten om 3 rum och kök med en yta om 70 kvm i S 12. Hovrätten anser att jämförelselägenheten i alltför stor grad avviker från prövningslägenheten om 3 rum och kök för att kunna tjäna som underlag för en direkt jämförelse.

Båda prövningsfastigheterna består av tvåvåningshus med en trappuppgång och med en omgivande trädgård i vad som kan betecknas som villakvarter. Jämförelsefastigheterna, förutom B 15, ligger i samma geografiska område söder om centrum. B 15 ligger norr om och något närmare centrum än övriga besiktade fastigheter. Parterna är dock ense om att prövningslägenheter och jämförelselägenheter har i princip jämförbara lägen. Hovrätten delar den uppfattningen.

När det gäller H 12 består fastigheten av ett hus med flera trappuppgångar och flera våningar, tillsammans 37 lägenheter. Denna fastighet kan mer betecknas som hyreshusområde än prövningsfastigheternas mer villalikhande karaktär. Också I 14 med 74 lägenheter framstår som hyreshusområde. Detta förhållande kan dock inte ensamt utesluta att jämförelselägenheterna i dessa fastigheter kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse.

Även om byggnationen är olika har planlösning, materialval samt standarden i kök och badrum liksom tvättstuga och trappuppgång påtagliga likheter mellan de olika fastigheterna. Dock har lägenheten om 55 kvm i I 14 en något annorlunda planlösning med en smal hall som mynnar ut i vardagsrummet. Köket är mycket litet och badrummet har snedtak som medför att det är mycket lågt till tak över badkaret. Den kan därför inte tjäna som underlag för en direktjämförelse. De två större jämförelselägenheterna i I 14 har en något mer modern standard i kök och badrum än prövningslägenheterna. En direkt jämförelse kan emellertid inte anses utesluten.

Det kan noteras att A-S.G. har flyttat från sin lägenhet i S 12 den 30 juni 2013 och att lägenheten har byggts om samt fått vissa detaljer i köket omgjorda, vilket medför att köket ger ett något modernare intryck än övriga kök i fastigheten. Lägenheten skiljer sig också från de övriga i fastigheten genom den stora inhägnade uteplatsen som finns i anslutning till lägenheten. Hovrätten konstaterar att det i jämförelsematerialet inte finns något objekt som kan tjäna som en direkt jämförelse med denna lägenhet.

Frånsett antalet lägenheter i H 12 och I 14 anser hovrätten att prövningslägenheterna och de åberopade jämförelselägenheterna är i grova drag jämförbara (med ovan redovisade undantag). Såväl storlek på fastigheten, lägenheternas storlek, modernitetsgrad i kök och badrum, underhållsgrad samt utomhusmiljö i R 16, B 15 och S 18 påminner mycket om såväl S 12 som S 23. I B 15 finns visserligen parkeringsmöjligheter på tomten. S 12, S 23, R 16 och S 18 ligger emellertid i ett område där möjligheten att finna en parkeringsplats utefter gatan synes större än runt B 15.

Sammanfattningsvis konstaterar hovrätten att de åberopade jämförelselägenheterna kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse (med ovan gjorda undantag). Detta innebär att prövningslägenheterna om 2 rum och kök är direkt jämförbara med de åberopade tvårummarna i I 14 (med undantag av lägenheten om 55 kvm) och S 18. Prövningslägenheterna om 3 rum och kök (A-S.G.s lägenhet



undantagen) är direkt jämförbara med övriga jämförelselägenheter (lägenheten i B 15 om 4 rum och kök undantagen).

*Utgör det av hyresvärden åberopade jämförelsematerialet enstaka topphyror?*

Hovrätten har konstaterat att det finns underlag för en direkt jämförelse med hänsyn till bruksvärdet. Utgångspunkten är att likvärdiga lägenheter ska ha samma hyra. Om jämförelsematerialet inte visar en någorlunda enhetlig hyresnivå ska utgångspunkten för bedömningen vara hyresnivån för lägenheter med de högsta hyrorna. Den hyra som hyresvärden begär för prövningslägenheten ska alltså godtas, om den ligger under eller överensstämmer med den nivå som framkommit vid jämförelseprövningen. Även om den begärda hyran något överstiger denna nivå får den godtas så länge den inte är påtagligt högre än hyrorna för jämförelseobjekten. (Se prop. 1968:91 Bihang A s. 54 och prop. 1983/84:137 s. 77 samt RBD 21:91). Det sagda innebär således att den högsta hyran ska användas vid prövningen och inte ett genomsnitt av hyrorna på de objekt som är direkt jämförbara.

I 1968 års proposition uttalade departementschefen bl.a. att varsamhet måste iakttas vid jämförelseprövning. Ett grundläggande krav måste vara att den hyra som jämförelseprövningen leder fram till framstår som skälig. Detta krav kan inte anses uppfyllt om inte hyran även på lite längre sikt stämmer överens med marknadsläget.

Hyresnämnden ansåg att hyresgästerna hade åberopat ett mer omfattande jämförelsematerial än hyresvärdarna och att hyresvärdarnas material, med beaktande av att inte alla objekt – oklart vilka – kunde direktjämföras, därför utvisade endast enstaka topphyror som inte kunde beaktas vid bedömningen. Hovrätten konstaterar att en obalans mellan antalet åberopade objekt inte utgör skäl för att anse att hyresvärdarnas åberopade hyror i jämförelsefastigheter ska anses utgöra enstaka topphyror. I stället får en bedömning göras av hur stort det jämförbara materialet är i förhållande till antalet hyreslägenheter på orten (jfr BD 326/1987). De jämförelselägenheter som hyresvärden har åberopat ligger i tre fastigheter. Hyrorna har bestämts genom förhandlingsöverenskommelse. Hyrorna för så pass många lägenheter spridda på tre fastigheter

med totalt 20 stycken lägenheter kan enligt hovrättens mening inte anses utgöra enstaka topphyror.

*Direkt jämförelse med av hyresvärdens åberopade lägenheter*

De jämförelselägenheter som hovrätten i det föregående (se s. 8 f.) har ansett vara direkt jämförbara ska ligga till grund för den fortsatta bedömningen.

För lägenheterna om 70 kvm respektive 54 kvm i S 12 och 60 kvm i S 23 har hyresvärdarna jämfört med 60 kvm respektive 69 kvm i S 18 (5 219 kr/mån respektive 5 912 kr/mån), 61 kvm i B 15 (5 104 kr/mån) samt 67 kvm i R 16 (5 588 kr/mån).

Vid jämförelse med lägenheterna i S 18, R 16 och B 15 finner hovrätten att hyresnivån för dessa lägenheter överstiger den som yrkats av hyresvärdarna för lägenheterna i S 12 och S 23. Hyresvärdens yrkande om ny hyra ska därför bifallas.

*Tidpunkten för villkorsändringen*

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) 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 och prop. 1983/84: 137 s. 84) 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 honom eller henne till last som försummelse. Om hyresvärderna vill gå ifrån huvudregeln ska han eller hon ange skäl för det i ansökan till hyresnämnden.

Hyresvärdarna har i ansökan till hyresnämnden angett att de genom ombud förhandlat med Hyresgästföreningen från slutet av september 2012 till dess förhandlingarna strandade i februari 2013 om höjning av hyrorna från den 1 januari 2013.

Hyresnämnden har i aktuellt mål funnit att det inte kan läggas hyresvärdarna till last att hyresförhandlingarna i Varberg dragit ut på tiden. Det är i och för sig ostridigt att hyresvärdarna påkallat förhandlingar angående nya hyror den 28 september 2012. Hyresvärdarna har vidare anfört att hyresförhandlingen avsett hyreshöjningar från den 1 januari året därpå, liksom alla tidigare år.

Hovrätten finner – särskilt med beaktande av att hyresvärdarna påkallat förhandlingar först i slutet av september 2012 avseende hyror från den 1 januari 2013 – 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 ansökan till hyresnämnden. Ansökningar om ändring av hyresvillkor kom in till hyresnämnden den 24 april 2013. Den nya hyran får därför tas ut först från den 1 augusti 2013.

Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med vad som framgår av hovrättens beslut. När det gäller lägenheten som A-S.G. bott i, har hon flyttat innan den nya hyran får tas ut och hyresvärdens talan ska därför lämnas utan bifall såvitt avser hennes lägenhet.

*Ska hyresgästerna få anstånd med betalningen av retroaktiv hyra?*

Enligt 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken får anstånd medges med betalning av överskjutande belopp jämte ränta som följer av ett beslut att betala hyra för förfluten tid.

Hyresgästerna har yrkat att de ska få dela upp retroaktiv hyra på tolv månader.

Hyresvärdarna har anfört att det skulle bli betungande administration att dela upp den retroaktiva hyran. Hovrätten konstaterar att vad hyresvärdarna anfört inte utgör ett godtagbart skäl mot en uppdelning av den retroaktiva hyran. Mot bakgrund av att den månatliga hyreshöjningen inte är påfallande hög anser hovrätten att det är skäligt att bevilja hyresgästerna anstånd under sex månader med att betala den retroaktiva hyran. Hyresnämndens beslut ska alltså ändras också 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, referent, samt tf. hovrättsassessorn Ricardo Valenzuela.



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2013-07-02  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
1494-13  
1495-13  
1866-13  
1869-13  
Rotel 1

**FASTIGHETER/ADRESSER**

K 2, (1494-13)

K 8, (1495-13)

S 12, (1866-13)

S 23, (1869-13)

**SÖKANDE**

**1494-1495-13**

1. Varbergshägern Fastighets AB,

**1866-13**

2. Kvarngränd AB,

**1869-13**

3. B.J.,

Ombud för 1-3: Å.S. och J.M.

**MOTPARTER**

**1494-13**

1. B.S., och P.S.,

**1495-13**

2. T.N.,

3. M.B., och L-G.B.

4. M.J.,

5. S.J.,

6. S.N.,

**1866-13**

7. A-S.G.

8. M.L.

Dok.Id 107607

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-701 12 60	031-701 12 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00
		<b>E-post:</b> hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se		

HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2013-07-02

1494-13  
1495-13  
1866-13  
1869-13

9. H.J.  
10. L.B.

**1869-13**  
11. A.C.  
12. S.N.  
13. V.G.

Ombud för samtliga motparter i alla ärenden  
C.B. och C-J.B.

**SAKEN**  
Ändring av hyresvillkor

---

### NÄMNDENS BESLUT

1. Hyresnämnden avslår yrkandet om avvisning.
  2. Hyresnämnden bestämmer att hyran ska vara oförändrad för motparternas lägenheter i ärende 1494-1495-13.
  3. Hyresnämnden bestämmer att hyran fr.o.m. den 1 april 2013 ska vara 5221 kr/månad för A-S.G.s och M.L.s lägenheter, 4118 kr/månad för H.J.s och L.B.s lägenheter, 4575 kr/månad för A.C.s, S.N.s och V.G.s lägenheter.
-

**YRKANDEN M.M**

I Varberg finns parter på hyresmarknaden som förhandlar sina hyresvillkor för bostadslägenheter enligt hyresförhandlingslagens regelsystem. Det förekommer förhandlingar dels mellan ”allmännyttiga” Varbergs Bostads AB (VBAB) och hyresgästföreningen samt dels mellan fastighetsägarna Göteborg Första Regionen och olika ”privata” hyresvärdar å ena sidan och hyresgästföreningen å andra sidan. För år 2013 har VBAB och hyresgästföreningen tecknat förhandlingsöverenskommelse angående hyran för drygt 5000 lägenheter medan hyresvärdarna har strandat förhandlingarna med hyresgästföreningen på den privata sidan. De strandade förhandlingarna omfattar enligt uppgift omkring 2000 bostadslägenheter.

Hyresvärdar har sedan de strandat förhandlingarna ansökt om ändring av hyresvillkoren i ett antal ärenden. Ansökningarna i ärende 1494-1495-13 har inkommit till nämnden den 28 mars 2013 medan ansökningarna i ärende 1866-13 och 1869-13 inkom den 24 april 2013.

Hyresgäster företrädna av hyresgästföreningens ombud har i andra ärenden om ändring av hyresvillkor beträffande samma strandade hyresförhandling yrkat avvisning av ansökningarna. Hyresnämnden har i ärende 1457-13 m.fl. avslagit yrkandet om avvisning. Beslutet är överklagat till Svea Hovrätt.

I nu aktuella ärenden har hyresvärdarna yrkat höjning av hyran från den 1 april 2013 med tio procent i ärende 1495-13 och 1866-13 samt med sju procent i ärende 1494-13 och 1869-13. Yrkandena framgår av nedanstående uppställning. I ärende 1494-1495-13 avser yrkandena kallhyra medan yrkandena i ärende 1866-13 och 1869-13 avser varmhyra.

Ärende, hyresgäst	Lägenhet, typ, yta	Dagens hyra mån / kr/kvm/år	Yrkad hyra/mån
K 2			
1494 B.S. och P.S.	2 rok 58 kvm	4642/960,47	4967
K 8			
1495 T.N.	2 rok 79 kvm	5664/860,35	6230
1495 M. och L-G. B.	2 rok 79 kvm	5737/871,42	6311
1495 M.J.	2 rok 81 kvm	5720/847,41	6292
1495 S.J.	3 rok 81 kvm	5720/847,41	6292
1495 S.N.	3 rok 100 kvm	6500/780	7150
S 12			
1866 A-S.G.	3 rok 70 kvm	4923/843,93	5415
1866 M.L.	3 rok 70 kvm	4923/843,93	5415
1866 H.J.	2 rok 54 kvm	3947/877,13	4342
1866 L.B.	2 rok 54 kvm	3947/877,13	4342
S 23			
1869 A.C.	2 rok 60 kvm	4391/878,26	4699
1869 S.N.	2 rok 60 kvm	4391/878,26	4699
1869 V.G.	2 rok 60 kvm	4391/878,26	4699

Hyresgästerna har yrkat att ansökningarna ska avvisas. Om detta yrkande inte bifalls har hyresgästerna motsatt sig att hyrorna höjs. Om hyrorna ska höjas ska detta ske först från den 1 juli 2013. Hyresgästerna har då begärt att höjningen ska trappas. Någon retroaktiv höjning ska inte tillåtas.



Hyresvärdarna har motsatt sig att ärendena avvisas och att en eventuell hyreshöjning ska trappas upp.

Hyresnämnden har besiktigt ett antal av de lägenheter som ansökningarna avser (prövningslägenheterna) och ett antal lägenheter som parterna åberopat som jämförelsematerial (jämförelselägenheter).

## SKÄL

### *Avvisningsfrågan*

Hyresgästerna har i första hand anfört att hyresvärdarna genom att inte framställa yrkanden för enskilda fastigheter därmed inte har lämnat motiverat förslag till förhandlingsöverenskommelse och därigenom inte har uppfyllt sin förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen.

I andra hand har hyresgästerna anfört att hyresvärdarna genom att via e-mail frånträda förhandlingarna inte har uppfyllt den formföreskrift som gäller enligt parternas förhandlingsordningar.

Hyresvärdarna har bestritt att förutsättningar för att stranda förhandlingarna saknas.

### Frågan om förhandlingsskyldigheten var uppfylld?

Hyresgästerna har invänt att förhandlingsskyldigheten inte är uppfylld då fastighetsägarna inte framställt yrkanden för enskilda fastigheter.

Det är ostridigt att de förhandlande parterna träffats vid flera tillfällen för att förhandla, att de därutöver haft flera kontakter samt att de varit ense om att de först skulle träffa

en s.k. ramöverenskommelse innan de övergick till att förhandla om de enskilda fastigheterna. Det är vidare ostridigt att hyresgästföreningens förhandlare - på särskild fråga från fastighetsägarnas förhandlare om fastighetsvisa yrkanden begärdes – förklarat att hyresgästföreningen uppfattat yrkandet som ”upp till 5 procent”.

Vid sådant förhållande finner hyresnämnden att förhandlingsskyldigheten var uppfylld när fastighetsägarna frånträdde förhandlingarna.

Frågan om förhandlingarna frånträts på korrekt sätt trots att frånträddandet inte meddelats vid ett sammanträde?

I de förhandlingsordningar som finns mellan parterna anges det att förhandling frånträds genom att detta meddelas vid sammanträde mellan parterna. Parterna har träffats vid flera sammanträden. Fastighetsägarsidan har sedan genom en e-mail meddelat att man frånträder förhandlingarna. Hyresgästföreningen har förstått avsikten med fastighetsägarnas e-mail om frånträddandet.

I hyresförhandlingslagen krävs inte mer än att part ger motpart skriftligt besked om att förhandling frånträds. En e-mail får godtas som ett skriftligt besked. Klausulen om formen för frånträddande i parternas förhandlingsordningar får liksom regeln i hyresförhandlingslagen ses som formföreskrifter avsedda att förenkla för part att föra bevis om ett frånträddande. Någon betydelse därutöver bör de inte tillerkännas. Hyresnämnden finner därför att förhandlingarna har frånträts på ett godtagbart sätt.

Sammanfattning

Hyresnämnden finner inte skäl att avvisa ansökningarna på något av de skäl som hyresgästerna framfört.

*Prövningen i sak*

**Hyresvärdarna** har anfört i huvudsak följande. De yrkade hyrorna är skäligen då de inte är påtagligt högre än hyrorna för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Hyresvärdarna har förhandlat med hyresgästföreningen från och med slutet av september 2012 till mitten av februari 2013. I förhandlingarna har hyresvärdarna först yrkat ny hyra från den 1 januari och därefter senarelagt yrkandet till den 1 april. Då parterna trots flera sammanträden inte kunde enas har hyresvärdarna strandat förhandlingarna och därefter begärt ändring av hyresvillkoren hos hyresgästerna. Det finns därför skäl att låta de nya hyrorna gälla från den 1 april 2013. Prövningslägenheterna har alla centrala lägen i Varberg. Deras bruksvärde bör bestämmas utifrån lägenheternas standard, läge och förvaltningens kvalitet. Hyrorna för de jämförelser hyresvärdarna åberopar är alla bestämda genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen i 2012 års hyresnivå. Även om det inte åberopas särskilt är hyresnivåerna högre i Falkenberg och Halmstad än i Varberg.

För prövningslägenheten i K 2 (en 2 rok 58 kvm) har hyresvärden åberopat följande jämförelselägenheter som nämnden besiktigtat.

En lägenhet i fastigheten Ö 1 om 2 rok på 64 kvm varmhya 6045 kr/månad (1133,38 kr/kvm/år). Två lägenheter i fastigheten G 2 om 2 rok på 52/65 kvm varmhya 4917/5835 kr/månad (1134,65/1077,23 kr/kvm/år).

För prövningslägenheterna i K 8 (tre 2 rok 79/81 kvm, två 3 rok 81/100 kvm) har hyresvärden åberopat följande jämförelselägenheter som nämnden besiktigtat. Två lägenheter i fastigheten Ö 1 om 3 rok på 77/103 kvm varmhya 7092/8455 kr/månad (1105,32/985,06 kr/kvm/år). Två lägenheter i fastigheten G 2 om 3 rok på 83/105 kvm varmhya 6937/8666 kr/månad (1002,93/990,36 kr/kvm/år).

Vid prövningen av hyrorna för prövningslägenheterna i K 2 och 8 har hyresvärdarna vidare utan att lägenheterna besiktigtats åberopat alla lägenheterna i

fastigheterna Ö 1 som omfattar 17 lägenheter, i G 2 som omfattar 5 lägenheter samt i A 12 som omfattar 5 lägenheter.

Hyresvärdarna har uppgett att kallhyrorna i provningslägenheterna för att kunna jämföras med varmhyrorna i jämförelselägenheterna bör höjas med 95 kr/kvm/år.

För provningslägenheterna i fastigheterna S 12 (två st 2 rok 54 kvm, två st 3 rok 70 kvm) och S 23 (tre st 2 rok 60 kvm) har hyresvärden åberopat följande jämförelselägenheter som nämnden besiktigat. Tre lägenheter i fastigheten S 18 om 2/3/3 rok på 60/69/80 kvm varmhyra 5219/5912/6337 kr/månad (1043,78/1028,17/950,54 kr/kvm/år). Två lägenheter i fastigheten B 15 om 3/4 rok på 61/69 kvm varmhyra 5104/5958 kr/månad (1004,06/1036,17 kr/kvm/år). En lägenhet i fastigheten R 16 om 3 rok på 67 kvm varmhyra 5588 kr/månad (1000,80 kr/kvm/år).

Vid provningen av hyrorna för provningslägenheterna i S 12 och S 23 har hyresvärdarna vidare utan att lägenheterna besiktigats åberopat alla lägenheterna i fastigheterna S 18 som omfattar 10 lägenheter, i B 15 som omfattar 6 lägenheter samt i R 16 som omfattar 4 lägenheter. I S 18 har 9 av 10 hyresgäster och i B 15 har 2 av 6 hyresgäster godkänt de begärda hyreshöjningarna för 2013.

**Hyresgästerna** har anfört i huvudsak följande. De yrkade hyrorna är oskäligen högre än hyrorna för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Hyresnivåerna på andra orter som Falkenberg eller Halmstad saknar betydelse för provningen. Lägesfaktorn ska inte tillmätas särskild betydelse vid bruksvärdesprovningen. Hyresvärdarnas jämförelsematerial innehåller mycket färre lägenheter än hyresgästernas och utgör enstaka topphyror. Eftersom ingen lägenhet är besiktigad i A 12 kan det inte vitsordas att lägenheterna i denna fastighet är

likvärdiga med prövningslägenheterna. Det kan vitsordas att 95 kr/kvm/år utgör en skälig skillnad mellan kall- och varmhya. I både K 2 och 8 svarar hyresgästerna för trappstädningen och betalar för att använda tvättstugan vilket kan uppskattas motsvara en kostnad på 220 kr/månad. Hyresgästerna åberopar jämförelselägenheter från VBABs bostadsbestånd. Hyresnivåerna i dessa lägenheter är bestämda i 2013 års nivå vid förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. Hyresgästerna hos VBAB har eller kommer att få tillgång till fibernätuppkoppling. De har vidare hyresgäststyrt underhåll av sina lägenheter.

För prövningslägenheterna i K 2 och 8 har hyresgästerna åberopat följande jämförelselägenheter som nämnden besiktigt. En lägenhet i fastigheten B 9 om 4 rok på 88,6 kvm varmhya 7133 kr/månad (966,09 kr/kvm/år). En lägenhet i fastigheten O 1 om 3 rok på 74 kvm varmhya 5855 kr/månad (949,46 kr/kvm/år). Två lägenheter i fastigheten K 14 om 2/3 rok på 43/78 kvm varmhya 4018/5990 kr/månad (1121,30/921,54 kr/kvm/år). Nämnden har vidare sett fotografier av tvättstugan och en lägenhet i fastigheten V 6 om 3 rok på 71 kvm varmhya 5700 kr/månad (963,38 kr/kvm/år).

För prövningslägenheterna i S 12 och S 23 har hyresgästerna åberopat följande jämförelselägenheter som nämnden besiktigt. En lägenhet i fastigheten I 14 om 2 rok på 55 kvm varmhya 4058 kr/månad (885,38 kr/kvm/år). En lägenhet i fastigheten H 12 om 3 rok på 80 kvm varmhya 5623 kr/månad (843,45 kr/kvm/år). En lägenhet i fastigheten H 1 om 4 rok på 100 kvm varmhya 6891 kr/månad (826,92 kr/kvm/år).

Vid prövningen av hyrorna för prövningslägenheterna i K 2 och 8 har hyresgästerna vidare utan att lägenheterna besiktigats åberopat alla lägenheterna i fastigheterna K 14 som omfattar 8 lägenheter, i O 1 som omfattar 2 lägenheter, i B 9 som omfattar 16 lägenheter, samt i V 6 som omfattar 7 lägenheter.

Vid prövningen av hyrorna för provningslägenheterna i S 12 och S 23 har hyresgästerna vidare utan att lägenheterna besiktigats åberopat alla lägenheterna i fastigheterna H 12 som omfattar 37 lägenheter, i H 1 som omfattar 18 lägenheter samt i I 14 som omfattar 74 lägenheter.

### **Hyresnämnden gör följande bedömning**

Det antecknas att nämnden vid alla besiktningar av lägenheter även besiktigat tvättstugor och allmänna utrymmen.

Hyra ska enligt 12 kap 55 § 1-2 st. jordabalken bestämmas enligt följande: Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Om hyra kan sättas genom en direkt jämförelse med andra lägenheter anses hyran inte vara oskälig om den överstiger jämförelselägenhetens hyra med upp till fem procent, det s.k. påtaglighetstillägget. Om hyran inte kan sättas genom en direkt jämförelse med andra lägenheter utan genom skälighetsbedömning finns det inte något utrymme för att göra ett påtaglighetstillägg.

Lika med parterna finner nämnden att det är hyresnivån i Varberg som är av betydelse i ärendet. Parterna är ense om att de lägenheter som åberopats till jämförelse med varandra har i princip likvärdiga lägen inne i Varbergs stad.

#### *Prövningslägenheterna i K 2 och 8*

Hyresnämnden har funnit att boendet i prövningslägenheterna har en lägre standard än boendet i jämförelselägenheterna. I fastigheten K 8 har den största lägenheten ett avvikande utseende med snedtak, medan de andra lägenheterna har direkt ingång till köken från trapphuset. I båda fastigheterna sköter hyresgästerna trappstädningen och betalar avgift för att använda tvättstugan. Lägenheterna uppvärms med direktverkande element och hyresgästerna svarar för uppvärmningskostnaden. Sammantaget avviker standarden i boendet för dessa fastigheter så mycket från de åberopade jämförelselägenheterna att några direktjämförelser inte kan göras. I stället får hyran för dessa lägenheter bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. Vid denna bedömning finner nämnden att de nu utgående hyrorna är skäliga. Hyresvärdens yrkande om hyreshöjning ska därför avslås.

#### *Prövningslägenheterna i S 12 och S 23*

Hyresnämnden har vid besiktningen funnit att prövningslägenheterna och ett antal av de av båda parter åberopade jämförelselägenheterna är direkt jämförbara. Hyrorna ska därför sättas genom en direkt jämförelse. För dessa prövningslägenheter har hyresgästerna åberopat ett mycket mer omfattande jämförelsematerial än hyresvärdarnas material. Medan hyresgästernas jämförelser omfattar knappt 120 lägenheter avser hyresvärdarnas ett tjugotal lägenheter. Ett antal av parternas jämförelselägenheter är dessutom så avvikande från prövningslägenheterna att de inte kan godtas för en direktjämförelse. Vid sådant förhållande utgör det material som kvarstår från hyresvärdarnas sida så få lägenheter att de får anses utvisa enstaka topphyror som inte ska beaktas vid bedömningen. Hyresnämnden har därför att utgå från hyresgästernas jämförelser vid hyressättningen.

För provningslägenheterna om 3 rok på 70 kvm i S 12 ger jämförelsematerialet (3 rok på 79,8 kvm i H 12, 3 rok på 71,8 kvm i H 1, 3 rok på 67,1 kvm i I 14) en hyra på 852 kr/kvm/år. Med ett tillägg för påtaglighet motsvarar detta 895 kr/kvm/år vilket ger en månadshyra på 5221 kr för provningslägenheterna.

För provningslägenheterna om 2 rok på 54 kvm i S 12 ger jämförelsematerialet (2 rok på 62 kvm i H 12, 2 rok på 54-55/59-60 kvm i I 14) en hyra på 871 kr/kvm/år. Med ett tillägg för påtaglighet motsvarar detta 915 kr/kvm/år vilket ger en månadshyra på 4118 kr för provningslägenheterna i S 12. För provningslägenheterna om 2 rok på 60 kvm i S 23 ger samma jämförelsematerial en månadshyra på 4575 kr.

Hyresgästerna har begärt att eventuella hyreshöjningar ska tas ut genom en upptrappning av den utgående hyran. Då hyreshöjningarna blir avsevärt lägre än tio procent finner nämnden att de inte bör trappas upp utan får tas ut omedelbart.

Hyresvärdarna har begärt att de nya hyrorna ska utgå från den 1 april 2013 medan hyresgästerna motsatt sig att de ska utgå före den 1 juli 2013. Hyresnämnden anser inte att det kan läggas hyresvärdarna till last att hyresförhandlingarna i Varberg dragit ut på tiden. Hyreshöjningarna bör därför utgå från den 1 april 2013.

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till Svea Hovrätt som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 23 juli 2013.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om



HYRESNÄMNDEN I  
GÖTEBORG

**BESLUT**  
2013-07-02

1494-13  
1495-13  
1866-13  
1869-13

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

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

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

Hans Henriksson

I beslutet har deltagit hyresrådet Hans Henriksson (ordförande) samt ledamöterna Bo-Lennart Thuresson och Leif Johansson. Nämnden är enig.