



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

PROTOKOLL
2017-12-01 och
2017-12-12
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 123
Mål nr ÖH 1255-16

RÄTTEN

Hovrättsråden Kazimir Åberg och Maj Johansson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling,
referent och protokollförare

FÖREDRAGANDE

Föredraganden Matilda Bromarker

PARTER

Klagande

1. T.E.

2. J.M.

3. I.H.

4. F.D.C.

5. K.S.J.

6. H.F.

7. K.L.T.

8. V.E.

9. Y.D.

10. O.S.

Dok.Id 1382861

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		

11. B.M.J.

12. A.R.

13. J.K.

14. N.N.

15. S.R.

16. C.S.

Ombud för 2-16: Jur.kand. M.S.
Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart
Fastighets AB Gusto, 556046-4918
Box 7156
103 88 Stockholm

Ombud: Advokaten E-M.A
Advokatfirma E-M.A. AB
Polhemsgatan 34
112 30 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen; nu fråga om syn

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-01-22 i ärende nr 2794-14 och 12024-14

J.M., I.H., F.D.C., K.S.J., H.F., K.L.T., V.E., Y.D., O.S., B.M.J., A.R., J.K., N.N.,
S.R. och C.S. (J.M. m.fl.)

har begärt att hovrätten ska hålla syn av deras lägenheter samt jämförelselägenheter enligt nedan (samtliga två rum och kök).

- Fastigheten Rönnen 12, Eriksbergsgatan 38:
 - En lägenhet om 68 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
- Fastigheten Hjorten 18, Sturegatan 46:
 - En lägenhet om 57 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55 och 56 kvm,
- Fastigheten Hugin 7, Vanadisvägen 20:
 - En lägenhet om 64 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 och 66 kvm,
 - Tre lägenheter om 67 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
 - En lägenhet om 55 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm,
- Fastigheten Fabriken 6, Bergsunds Strand 51:
 - Fem lägenheter om 69 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 och 66 kvm,
 - Fyra lägenheterna om 62 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 och 66 kvm,
 - Fyra lägenheter om 54 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm,
- Fastigheten Blåklinten 18, Västmannagatan 64-66:
 - Fyra lägenheter om 52 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 48, 54, 55 och 56 kvm,
 - Fyra lägenheter om 68 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
- Fastigheten Trädgårdsmästaren 7, Odengatan 46:
 - Sex lägenheter om 51 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 48, 54, 55 och 56 kvm,

- Två lägenheter om 55 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm,
- Fastigheten Ormen Större 1, Hornsgatan 52:
 - Tre lägenheter om 67 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
- Fastigheten Stolmakaren 7, Döbelnsgatan 65:
 - Tre lägenheter om 54 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm, och
 - En lägenhet om 53 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 48, 54, 55 och 56 kvm.

Fastighets AB Gusto (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå den av J.M. m.fl. begärda synen och har som skäl anfört i huvudsak följande. Ingen av de åberopade jämförelselägenheterna kan användas för en direkt jämförelse. Fastigheterna Ormen Större 1 och Trädgårdsmästaren 7 var inte ombyggda och åsatta ombyggnadshyra vid provningstidpunkterna. Lägenheter i dessa fastigheter kan inte ligga till grund för direkt jämförelse och kan inte heller tjäna som bakgrundsmaterial. Vad gäller fastigheten Fabriken 6 har inflyttning skett i endast vissa av lägenheterna vid respektive provningstidpunkt. Det har inte ägt rum adekvat förhandling om ombyggnadshyra avseende fastigheten Blåklinten 18. Fastigheten ägdes tidigare av ett fackförbund och lägenheterna uppläts bl.a. åt förbundets personal. På grund av de speciella omständigheter som rådde drev fackförbundet inte frågan om adekvat bruksvärdeshyra. Lägenheter i fastigheten Blåklinten 18 kan därför inte ligga till grund för en direkt jämförelse. Skillnader i läget utesluter direkt jämförelse med de flesta av de fastigheter som J.M. m.fl. åberopat. Det är endast fastigheterna Ormen Större 1 och Fabriken 6 som är belägna på Södermalm. Provningsfastigheten har högre standard än de jämförelsefastigheter som J.M. m.fl. åberopat. Fastigheterna Fabriken 6 och Hjorten 18 har inte genomgått en lika genomgripande ombyggnad som provningsfastigheten. Det bestrids att fastigheten Blåklinten 18 har genomgått genomgripande ombyggnad. Jämförelselägenheterna om 69 kvm i fastigheten Fabriken 6 kan inte ligga till grund för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 kvm då ytavvikelsen är för stor. Jämförelselägenheten i fastigheten Hjorten 18 skiljer sig för mycket från provningslägenheterna, bl.a. har jämförelselägenheten

öppen planlösning. Vidare utgår tillägg för varmvatten med okänt belopp, då det bygger på faktisk förbrukning. Totalhyran per respektive provningstidpunkt är således inte känd. J.M. m.fl. har inte redogjort för, än mindre styrkt, vilken standard och utformning som jämförelselägenheterna har. Det finns diskmaskin i vissa av provningslägenheterna och J.M. m.fl. har inte ens påstått att det finns diskmaskin i jämförelselägenheterna. För det fall hovrätten beslutar att syn ska ske har hyresvärden begärt att synen ska begränsas på visst angivet sätt avseende de fastigheter där syn begärts av flera jämförelselägenheter av samma storlek och rumsantal.

J.M. m.fl. har vidhållit att direkt jämförelse kan ske och har anfört i huvudsak följande. Det bestrids att hyrorna i fastigheten Blåklinten 18 inte återspeglar en bruksvärdesnivå. Fabriken 6 är ombyggd år 2013 och ny hyra efter reoveringen var överenskommen från den 1 april 2013. Det stämmer att fastigheterna Ormen Större 1 och Stolmakaren 7 inte var ombyggda och hyressatta vid hyresvärdens yrkade provningstidpunkt. Fastigheten Trädgårdsmästaren 7 var inflyttningsklar år 2013, dock är överenskommen hyra från år 2014. Direkt jämförelse kan ske trots att dessa fastigheter är ombyggda och hyressatta senare än år 2013. Det krävs inte att jämförelsefastigheter har samma eller tidigare ombyggnadsår. Vidare saknar byggnads- och ombyggnadsår relevans vid bruksvärdesprovning. I vart fall kan materialet användas som bakgrundmaterial. Det är endast vid en syn som standarden och jämförbarheten kan bedömas. För att syn ska tillåtas krävs inte att det har getts in ritningar på jämförelselägenheterna eller att diskmaskin ingår i hyran.

För det fall hovrätten bifaller den av J.M. m.fl. begärda synen i någon del har hyresvärden begärt att hovrätten ska hålla syn av provningslägenheterna och jämförelselägenheter enligt nedan (samtliga två rum och kök om inte annat anges).

- Fastigheten Rován 10, Ringvägen 159/Katarina Bangata 51:
 - En lägenhet om 54 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm,
- Fastigheten Gamen 16, Vartoftagatan 17 E:
 - En lägenhet om 59 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55, 56 och 59 kvm,

- Fastigheten Urvädersklippan Mindre 7, Urvädersgränd 5:
 - En lägenhet om 45 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheten om 48 kvm,
 - En lägenhet om 52 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54, 55 och 56 kvm,
 - En lägenhet om tre rum och kök, 74 kvm, såsom bakgrundsmaterial,
- Fastigheten Rosendal Större 27, Mariatorget 1 C:
 - En lägenhet om 69 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
- Fastigheten Taktäckaren 2, Kungstensgatan 20 A:
 - En lägenhet om 64 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 och 66 kvm,
- Fastigheten Ingenjören 5, Blekingegatan 14:
 - En lägenhet om 48 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 48 kvm,
 - En lägenhet om 54 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 54 och 56 kvm,
 - En lägenhet om 55 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 55 och 56 kvm,
 - En lägenhet om 59 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 56 och 59 kvm,
 - En lägenhet om 66 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 66 kvm,
- Fastigheten Drabanten 2, Kungsbroplan 1:
 - En lägenhet om 64 kvm för direkt jämförelse med provningslägenheterna om 59 och 66 kvm, och
- Fastigheten Postiljonen 16, Ringvägen 21:
 - En lägenhet om tre rum och kök, 70 kvm, såsom bakgrundsmaterial.

J.M. m.fl. har invänt att direkt jämförelse inte kan ske med hyresvärdens jämförelseobjekt och har anfört i huvudsak följande. Fastigheten Gamen 16 är nyproducerad från år 2011. Hyran är satt av fastighetsägaren vid inflyttning och

därefter har förhandlingsordning tecknats. Hyran har inte förhandlats med Hyresgästföreningen. Hyresnivån visar på en enstaka topphyra baserat på det faktum att fastighetsägaren har satt hyran själv. Jämförelselägenheterna i fastigheterna Rovän 10, Postiljonen 16, Rosendal Större 27 och Taktäckaren 2 är tillskapade åren 2004–2006. De tillskapade lägenheterna i fastigheterna har topphyra i respektive fastighet. Fastigheten Urvädersklippan Mindre 7 har ett unikt geografiska läge som inte motsvarar prövningsfastighetens. Hovrätten har i beslut rörande hyra i fastigheten angett att vissa av lägenheterna har en svåröverträffad utsikt från vardagsrummet och i förekommande fall från sovrum och matsal. Vidare har hovrätten angett att fastighetens 30-talskaraktär med trånga och i vissa fall opraktiska utrymmen gör jämförelse med mer moderna och utrymmeseffektiva fastigheter vanskelig. Majoriteten av hyresgästerna i prövningsfastigheten har överklagat hyresnämndens beslut. De lägenheter i prövningsfastigheten vars hyresgäster inte överklagat och hyran fastställts genom beslutet kan inte visa en etablerad hyresnivå.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2017-12-27)

Hovrätten tillåter syn av prövningslägenheterna och åberopade jämförelselägenheter i fastigheterna Rönnen 12, Hjorten 18, Hugin 7, Fabriken 6, Blåklinten 18, Rovän 10, Urvädersklippan Mindre 7, Rosendal Större 27, Taktäckaren 2, Drabanten 2, med undantag för lägenheten om 3 rum och kök, 74 kvm i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7. Begärd syn i övrigt avslås.

Skälen för beslutet

Hovrättens utgångspunkt vid bedömning av om syn ska tillåtas är att det i hovrätten är av betydelse för utredningen att hålla syn för det fall jämförelsematerialet kan komma att ligga till grund för en direkt jämförelse. För det fall det redan av handlingarna i målet går att utesluta direkt jämförelse, finns det enligt hovrätten inte skäl att tillåta syn i den delen.

J.M.s m.fl. begäran om syn

Hovrätten har att bestämma hyrorna för provningslägenheterna per den 1 juli 2013 respektive den 1 december 2013. Dessa datum utgör de så kallade provningstidpunkterna. Hovrätten har att bestämma hyrorna med utgångspunkt i de förhållanden som rådde vid de datumen (se Svea hovrätts beslut den 31 oktober 2017 i mål nr ÖH 2919-16). Det innebär att direkt jämförelse inte kan ske med lägenheter som är ombyggda därefter. Det innebär vidare att det endast är jämförelselägenheternas hyra per den 1 juli 2013 respektive den 1 december 2013 som är av relevans. Huruvida hyrorna i enlighet med huvudregeln i 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) kan komma att utgå först från en senare tidpunkt är i det här avseendet utan betydelse.

Det är ostridigt att fastigheterna Ormen Större 1 och Stolmakaren 7 byggdes om efter provningstidpunkterna. Lägenheterna i dessa fastigheter kan därmed inte ligga till grund för en direkt jämförelse. J.M. m.fl. har gjort gällande att fastigheten Trädgårdsmästaren 7 var inflyttningsklar år 2013 men att överenskommen hyra gäller från år 2014. Av ingiven förhandlingsöverenskommelse framgår att hyrorna är satta i 2014 års nivå. Eftersom det endast är hyrorna per den 1 juli 2013 respektive den 1 december 2013 som är av relevans kan direkt jämförelse inte ske med lägenheterna i fastigheten Trädgårdsmästaren 7. Någon direkt jämförelse kan alltså inte ske med någon av de åberopade jämförelselägenheterna i fastigheterna Stolmakaren 7, Ormen Större 1 och Trädgårdsmästaren 7. Begärd syn i denna del ska därför avslås.

Av ingiven förhandlingsöverenskommelse avseende fastigheten Fabriken 6 framgår att de förhandlade hyrorna utgår från den 1 april 2013. Hyresvärdens påstående om att inflyttning inte skett i vissa lägenheter vid provningstidpunkterna innebär inte att en direkt jämförelse med lägenheter i fastigheten är utesluten. Vad gäller fastigheten Blåklinten 18 har hyresvärderna inte åberopat någon bevisning till styrkande av påståendet om att adekvat förhandling om ombyggnadshyrorna inte ägt rum och att hyrorna inte motsvarar bruksvärdet. Av den förhandlingsöverenskommelse som J.M. m.fl. gett in framgår inte annat än att sedvanlig förhandlingsöverens-

kommelse träffats om hyran. Hovrätten finner att hyresvärdens påstående inte innebär att direkt jämförelse med lägenheter i fastigheten Blåklinten 18 är utesluten.

De av J.M. m.fl. åberopade jämförelsefastigheterna är alla belägna i Stockholms innerstad. Att vissa av dem inte är belägna på Södermalm gör inte att det av handlingarna i målet går utläsa att direkt jämförelse skulle vara utesluten på grund av skillnader i läget. Huruvida lägenheterna i prövningsfastigheten har en högre standard än de jämförelselägenheter som J.M. m.fl. åberopat och direkt jämförelse är utesluten av det skälet, kan svårligen bedömas utifrån uppgifterna i målet och ingivna bilder. Enligt hovrättens uppfattning krävs det att syn hålls för att bedöma helheten och betydelsen av eventuella standardskillnader. Detsamma gäller frågan om direkt jämförelse är utesluten på grund av att jämförelselägenheten i fastigheten Hjorten 18 har öppen planlösning. Hyresvärden har gjort gällande att det är förhållandevis stor ytavvikelse mellan jämförelselägenheten om 69 kvm i fastigheten Fabriken 6 och prövningslägenheterna om 59 kvm. Hovrätten noterar dock att nämnda jämförelselägenhet även är åberopad till jämförelse med prövningslägenheterna om 66 kvm. Det finns därför inte skäl att på grund av för stor ytavvikelse avslå begäran om syn av nämnda jämförelselägenhet. Vidare anser hovrätten att hyresvärdens påstående om att varmvatten inte ingår i hyran utan debiteras efter förbrukning inte heller utesluter en direkt jämförelse.

Sammanfattningsvis finner hovrätten att en direkt jämförelse kan komma att ske med åberopade lägenheter i fastigheterna Rönnen 12, Hjorten 18, Hugin 7, Fabriken 6 och Blåklinten 18. Syn ska därför tillåtas av lägenheterna i dessa fastigheter samt de lägenheter som J.M. m.fl. hyr. Frågan om synen kan begränsas till vissa typlägenheter kommer behandlas vid ett senare tillfälle.

Hyresvärdens begäran om syn

Jämförelselägenheterna om tre rum och kök, 74 kvm i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7 och tre rum och kök, 70 kvm i fastigheten Postiljonen 16 är endast åberopade som bakgrundsmaterial. Då någon direkt jämförelse inte kan komma att ske med dessa två jämförelselägenheter ska begärd syn i denna del avslås.

Hyresvärden har gjort gällande att direkt jämförelse ska ske med de lägenheter i prövningsfastigheten vars hyra bestämts genom hyresnämndens beslut, och som alltså inte överklagats av de hyresgäster som hyr lägenheterna. Hovrättens uppgift i aktuellt mål är att överpröva de hyror som bestämts av hyresnämnden. Hovrätten har därvid att göra en självständig prövning av vilken hyra som ska fastställas. Direkt jämförelse kan inte ske med hyror som bestämts genom det aktuella beslutet i de delar som inte överklagats, eftersom det i praktiken skulle innebära att någon självständig överprövning inte sker. Det är därför uteslutet att direkt jämförelse ska kunna ske med åberopade jämförelselägenheter i prövningsfastigheten. Begärd syn jämförelselägenheter i fastigheten Ingenjören 5 ska därför inte tillåtas.

I mål om ändring av hyresvillkor ska enligt 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken främst beaktas hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Det innebär att en lägenhet med icke förhandlad hyra får beaktas först om det i jämförelsematerialet inte finns några lägenheter där hyran fastställts genom förhandlingsöverenskommelse eller det i jämförelsematerialet endast finns en så liten andel sådana lägenheter att det inte finns underlag för bedömning av hyresnivån för lägenheter med förhandlade hyror (se prop. 2009/10:185 s. 90 f.). Även hyror som fastställts av hyresnämnd eller hovrätten efter strandad förhandling får anses utgöra del av det underlag som främst ska beaktas.

J.M. m.fl. har – obestritt – gjort gällande att hyror i fastigheten Gamen 16 är egensatta av hyresvärden. Då annat inte framgår utgår hovrätten från att så är fallet, dvs. att hyror i fastigheten inte är förhandlade med en hyresgästsorganisation. I hyresvärdens jämförelsematerial finns det andra lägenheter som är åberopade till jämförelse med samma prövningslägenheter som jämförelselägenheten i fastigheten Gamen 16. Vidare måste det i Stockholms bostadsbestånd finnas ett flertal lägenheter av motsvarande storlek och rumsantal. Vid sådant förhållande anser hovrätten att det, i enlighet med 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken, inte finns skäl att beakta hyran för jämförelselägenheten i fastigheten Gamen 16. Begärd syn i den delen ska därför inte tillåtas.

Att jämförelselägenheterna i fastigheterna Rován 10, Rosendal Större 27 och Taktäckaren 2 har tillskapats under 2000-talet innebär enligt hovrätten inte att det är uteslutet att en direkt jämförelse kan ske, utan att det krävs syn av lägenheterna för att kunna bedöma jämförbarheten utifrån ett helhetsintryck. Johan Mattssons m.fl. påstående om att de tillskapade lägenheterna har topphyra i sina respektive fastigheter påverkar inte bedömningen av jämförbarheten och syn. Huruvida en lägenhet har högre hyra än andra lägenheter i samma fastighet är utan relevans för bedömningen av om det är en topphyra eller inte. Bedömningen av om det åberopade materialet utvisar en hyresnivå görs utifrån samtliga direkt jämförbara lägenheter, inte utifrån respektive fastighet var för sig.

Det har inte framkommit att jämförelselägenheterna i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7 som åberopats för direkt jämförelse har sådan utsikt eller avvikande planlösning att en direkt jämförelse skulle vara utesluten. Vad J.M. m.fl. anfört utgör därför inte skäl att av den anledningen avslå begäran om syn.

Sammanfattningsvis finner hovrätten att en direkt jämförelse kan komma att ske med åberopade lägenheter i fastigheterna Rován 10, Urvädersklippan Mindre 7, Rosendal Större 27, Taktäckaren 2 och Drabanten 2, med undantag för lägenheten om tre rum och kök, 74 kvm i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7. Syn ska därför tillåtas i den delen. Eftersom hyresvärden har gjort gällande att hyran för den lägenhet som Tomas Eurenus hyr ska fastställas efter en direkt jämförelse ska även syn av den lägenheten tillåtas. Syn ska således tillåtas av samtliga prövningslägenheter.

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

Måns Edling

Protokollet uppvisat/