



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2017-10-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 8520-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2014-09-01 i ärende nr 6535-13 och 12489-13, se bilaga A

PARTER

Klagande

John Mattson Fastighets Aktiefbolag, 556056-6977
Box 10035
181 10 Lidingö

Ombud: Advokaten R.B.L.
Advokatfirman Steinmann AB
Box 5220
102 45 Stockholm

Biträdd av:

1. Jur.kand. E.T.
Samma adress
2. Förvaltningschefen J.H.
Adress hos bolaget

Motparter (hyresgästerna)

1. M.A.,

2. J.B.,
Samma adress

3. M.B.,
Samma adress

4. T.F.,

Dok.Id 1367746

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		

5. Dödsboet efter L.F.,

Ställföreträdare: I.A.F.
Samma adress

6. G.G.,

7. J.O.C.G.,
Samma adress

8. K.H.,

9. C.Z.,

10. M.H.,
Samma adress

11. P.H.,
Samma adress

12. M.J.,
Samma adress

13. G.J.,
Samma adress

14. L.J.,
Samma adress

15. M.K.H.,
Samma adress

16. M.K.,
Samma adress

17. B.L.,
Samma adress

18. B.L.,
Samma adress

19. J.L.,
Samma adress

20. C.L,
Samma adress

21. C.L,
Samma adress

22. I.M.L,
Samma adress

23. G.L.,
Samma adress

24. F.O.,

25. S.O.,

26. C.P.,

27. K.R.,
Samma adress

28. Å.S.,

29. K.S.,

30. S.S.,
Samma adress

31. A.S.,
Samma adress

32. S.S.,
Samma adress

33. M.T.,

34. H.V.,

35. T.W.,
Samma adress

Ombud för 8, 12-14, 23, 26-27, 29-32 och 34:
Jur.kand. M.S.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av:

1. Jur.kand. J.F.Ö.
 2. E.C., förhandlare Lidingö
 3. M.K., assistent hos hyresgästföreningen
- 1 – 3 med samma adress som M.S.

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar dödsboets efter L.F. yrkande om lägre hyra.
 2. Hovrätten avslår överklagandena.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

John Mattsson Fastighets Aktiebolag (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Dödsboet efter L.F. har yrkat att hyran ska bestämmas till 7 051 kr per månad.

Hyresgästerna har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. De hyresgäster som varit närvarande vid den muntliga förhandlingen har yrkat att deras hyror, vid fullt bifall till hyresvärdens talan, ska fasas in och att de ska få anstånd med att betala retroaktiv hyra.

Hyresvärden motsätter sig infasning vad avser nyinflyttade hyresgäster men medger anstånd med att betala retroaktiv hyra i enlighet med hyresgästernas yrkanden.

UTREDNINGEN

Hovrätten har företagit syn av sex provningslägenheter i fastigheten X på F.vägen i Lidingö enligt följande.

- en lägenhet om 4 rum och kök, 105,5 kvm,
- tre lägenheter om 4 rum och kök, 94,3 kvm,
- en lägenhet om 2 rum och kök, 62,1 kvm samt
- en lägenhet om 3 rum och kök, 71 kvm.

Vidare har på hyresgästernas begäran ytterligare en suterränglägenhet om 2 rum och kök, 60,5 kvm, synats.

I grannfastigheten Y på F.vägen i Lidingö har på hyresgästernas begäran två jämförelselägenheter om 2 rum och kök, 61 kvm, och en lägenhet om 4 rum och kök, 90 kvm, synats.

Vidare har hovrätten på hyresgästernas begäran företagit syn av två jämförelselägenheter i Z och XX på R.vägen i Lidingö om 4 rum och kök på respektive 92,5 och 93 kvm.

Hovrätten har på hyresvärdens begäran hållit syn av jämförelselägenheter i

- XY, P.gatan i Sundbyberg, en lägenhet om 4 rum och kök, 90 kvm,
- XZ, F.gränd i Solna, en lägenhet om 2 rum och kök, 61 kvm, samt
- XA, O.vägen i Lidingö, en lägenhet om 2 rum och kök, 64 kvm.

Därutöver har bakgrundsmaterial åberopats. Även skriftlig bevisning har åberopats.

Dödsboet efter L.F.

Dödsboet har efter överklagandetidens utgång i hovrätten yrkat att hyran för lägenheten ska bestämmas till 7 051 kr per månad, dvs. till ett lägre belopp än det som hyresnämnden har bestämt. Eftersom yrkandet har kommit in för sent ska det avvisas.

Inledande kommentarer

När det gäller provningslägenheterna har hyresgäster haft synpunkter på ytskikten såsom att färg flagnar och att tapetskarvar är synliga, att ventilationen är dålig och att det samlas svart damm kring inluftsventilen, att ventilationsrören tar upp mycket utrymme i klädkamrar samt att fläkten i köket inte fungerar tillfredsställande.

Hovrätten noterar att underarbetet när det gäller viss målning och tapetsering inte synes väl utfört på utpekade ställen och dammsamlingen kring inluftsventilen synes ovanligt omfattande. Detta och andra påpekanden är emellertid inte något som påverkar det generella intrycket av standarden i lägenheterna.

Den suterränglägenhet i provningsfastigheten som hyresgästerna har pekat på avviker påtagligt från övriga provningslägenheter med bl.a. mindre och högt placerade fönster, vilket ger lägenheten ett mörkt intryck.

Kan en direkt jämförelse göras med de av hyresvärden åberopade lägenheterna?

I samtliga fastigheter som hyresvärden har åberopat som direkt jämförbara är det endast enstaka lägenheter som det har åberopats syn av. Hyresgästerna har bestritt att objekten visar på en hyresnivå. Hovrätten anser att det med ledning av de synade lägenheterna inte går att fastställa en entydig hyresnivå. Vidare har lägenheten i XY i Sundbyberg en uthyrningsdel och lägenheten i Solna har ett mer fördelaktigt läge vad avser kommunikationer än vad prövningsfastigheten kan uppvisa. Lägenheten i XA på Lidingö ligger i anslutning till Lidingö centrum och har en helt annan närhet till service m.m. än prövningslägenheten. Den lägenheten ligger i ett låghus med ingång från en egen uteplats som är omgiven av en park. Ingen av de av hyresvärden åberopade lägenheterna är således direkt jämförbara med prövningsfastighetens lägenheter.

Hyresvärden har emellertid gjort gällande att skillnaden i geografiskt läge kan kvittas mot bl.a. faktorer i prövningslägenheterna. Därmed skulle t.ex. lägenheten i Solna anses vara i grova drag jämförbar med prövningslägenheterna och därmed kunna ligga till grund för en direkt jämförelse. I denna fråga anser hovrätten följande. För att institutet med kvittning inte ska bli alltför skönsmässigt måste krävas att de faktorer som kvittas mot varandra är av någorlunda likartat slag. Sålunda kan sådant som en prövningslägenhets storlek, modernitetsgrad, planlösning inom huset, reparationsstandard och ljudisolering kvittas mot jämförliga faktorer i en jämförelselägenhet. Att däremot kvitta en lägenhets läge mot en annan lägenhets planlösning låter sig emellertid inte göra. (Se RBD 1980:46 och RBD 1991:21; jfr dock RBD 1991:8.)

Inte heller de av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheterna är enligt hovrättens mening direkt jämförbara med prövningslägenheterna. Lägenheterna i Y på F.vägen i Lidingö är en grannfastighet till prövningsfastigheten och liknar denna. De båda husen har då de byggdes förmodligen haft samma utförande. Ombyggnaden i Y har gjorts för ett antal år sedan och har varit inriktad på badrum/extra wc och kök medan övriga underhållsåtgärder har skett successivt därefter. Mycket av äldre material och utförande är bevarat såsom dörrar med äldre handtag och golv. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att jämförelsefastigheten inte ger samma intryck av genomgripande renovering som prövnings-

fastigheten ger. XX och 5 med adress R.vägen på Lidingö är ombyggd 2014 med inflyttning 2015. Hyresgästerna har gjort gällande att direkt jämförelse är möjlig även i fall där jämförelseobjektets hyra är satt vid annan tidpunkt än jämförelsetidpunkten. Hovrätten konstaterar att – vid en direkt jämförelse – hyrorna för prövningslägenheterna kan jämföras endast med hyror som gällde vid prövnings-tidpunkten. Det sagda innebär att hyrorna för Z och XX, som är satta 2015 inte kan jämföras med prövnings-fastighetens prövningsår som är 2013.

Skälighetsbedömningen

Hovrätten är liksom hyresnämnden hänvisad till att göra en skälighetsbedömning baserad på vad som iakttagits vid synen, det bakgrundsmaterial som har åberopats av parterna samt hovrättens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet.

Det av hyresvärden åberopade bakgrundsmaterialet återfinns i Solna, Aspudden, Danviksklippan, Enskede och Gärdet. Hyrorna uttryckta i normhyra ligger både under och över i målet yrkad hyra. Liksom hyresnämnden finner hovrätten att viss försiktighet måste iakttas på grund av de olika geografiska lägen som bakgrundsmaterialet representerar.

Hovrätten instämmer vidare i den bedömning hyresnämnden har gjort om prövnings-fastigheten och gör inte heller någon annan bedömning av vad som är skälig hyra för lägenheterna. Vid en skälighetsbedömning är det heller inte möjligt att göra någon justering uppåt med anledning av det s.k. påtaglighetsrekvisitet. Sammanfattningsvis ska hyresnämndens beslut inte ändras och överklagandena ska avslås.

Vid denna utgång blir det inte aktuellt att besluta om infasning av hyrorna eller besluta om anstånd med betalning av överskjutande belopp.

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, Maj Johansson och Gun Lombach, referent.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2014-06-02
med besiktning
2014-06-04
BESLUT
2014-09-01

Aktbilaga 33 i ärende 12489-13

Ärende nr	Rotel 3
12489-13	
6535-13	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande
Herje Larsson och Liz Grennstam. , övriga ledamöter

Protokollförare

Hanna Norberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

X, F.vägen, Lidingö

Sökande

John Mattson Fastighets AB, 556056-6977
Box 10035
181 10 Lidingö
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat B.H.
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

Biträdd av J.H., affärsutvecklingschef, och T.E.,
fastighetschef, båda med adress hos bolaget

Motparter

1. M.J.,
Närvarande genom ombud

2. K.H.,
Närvarande genom ombud

3. H.W.
Närvarande genom ombud

4. C.P.,
Närvarande genom ombud och personligen dag 2

5. G.J.,
Närvarande genom ombud

Dok.Id 238879

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

6. L.J.,
Närvarande genom ombud

7. S.S.,
Närvarande genom ombud

8. A.S.,
Närvarande genom ombud

9. G.L.,
Närvarande genom ombud

10. K.S.,
Närvarande genom ombud

11. S.S.,
Närvarande genom ombud

12. K.R.,
Personligen närvarande dag 2 och genom ombud

Ombud för 1–12: K.B.
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av: P.S. och C.S., båda med adress hos ombudet

13. M.H.,
Personligen närvarande

14. T.W.,
Personligen närvarande dag 1, ej närvarande dag 2

15. G.G.,
Närvarande genom ombudet J.O.G. dag 1, ej närvarande dag 2

16. J.O.G.
Personligen närvarande dag 1, ej närvarande dag 2

17. M.B.,
Personligen närvarande dag 1, ej närvarande dag 2

Biträdd av: A.B.

18. I.M.L.,
Personligen närvarande dag 1, ej närvarande dag 2

19. B.L.,
Personligen närvarande

Biträdd av: K.L.

20. C.L.,
Ej närvarande

21. C.L.
Ej närvarande

22. M.A.,
Ej närvarande

23. F.O.
Ej närvarande

24. J.L.,
Ej närvarande

25. B.L.,
Ej närvarande

26. M.K.H.,
Ej närvarande

27. C.H.Z.
Ej närvarande

28. Å.S.
Ej närvarande

29. M.T.,
Ej närvarande

30. T.F.,
Ej närvarande

31. L.M.
Ej närvarande

32. S.O.,
Ej närvarande

33. M.K.
Ej närvarande

34. P.H.,
Ej närvarande

35. L.F.,
Ej närvarande

36. J.B.,
Ej närvarande

Hyresgäst 1–36 med följande adress:

37. Y.B.
)

Ej närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 12489-13 och 6535-13 gemensamt vid sammanträdet. Ett för ärendena gemensamt protokoll upprättas och dagbokförs i ärende 12489-13.

När ärendet ropas upp infinner sig inte C.L., C.L., M.A.

F.O., J.L., B.L., M.H.Z

, Å.S. , M.T. , T.F., L.M.

, S.O., M.K. , P.H., L.F., J.B.

och Y.B. Det antecknas att alla utom S.O. delgivits kallelse till dagens sammanträde. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om hyresgästen uteblir från sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning anta att någon av hyresgästerna har laga förfall för sin utevaro. Hyresnämnden finner därför att ärendena kan tas till avgörande utan hinder av dessa hyresgästers utevaro. Det antecknas att S.O. inte bevisligen

delgetts handlingarna och kallelse till dagens sammanträde. Det antecknas att S.O. den 5 juni 2014 per telefon bekräftat att han har tagit del av handlingarna.

J.O.G uppger att han har fullmakt att företräda G.G.

B.H. ger in jämförelsematerial, aktbilaga 34-35 i ärende 12489-13.

K.B. ger in jämförelsehyror, aktbilaga 36 i ärende 12489-13.

Inläga från J.B., aktbilaga 37 i ärende 12489-13, överlämnas till B.H..

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet, varvid följande antecknas. John Mattson Fastighets AB (hyresvärden) äger fastigheten X, med adress F.vägen på Lidingö. Fastigheten har underkastats en ombyggnation som färdigställdes 2013. Lägenheterna har utformats dels enligt en basstandard, dels enligt en tillvalsstandard. För fastigheten gäller en förhandlingsordning och samtliga hyreskontrakt har en förhandlingsklausul. Hyresvärden har påkallat förhandling om höjning av lägenheternas hyror den 25 september 2012. Förhandlingarna har den 19 februari 2013 avslutats utan att någon överenskommelse har kunnat träffas. Den 17 juni 2013 har hyresvärden hos hyresnämnden ansökt om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen.

B.H.: De begärda hyrorna, se **protokollsbilaga 1**, uträknas utifrån en normhyra (dvs. för en lägenhet om tre rum och kök på 77 kvm) om 1 441 kr/kvm för baslägenheter och 1 515 kr/kvm för tillvalslägenheter enligt 78 års SABO-tabell. Yrkandet enligt protokollsbilaga 1 har kompletterats i aktbilaga 13 i 6535-13 med två ytterligare hyresgäster. L.M., som flyttade in den 15 oktober 2013, hyr en lägenhet (lgh) som är belägen på bottenplanet med två rum och kök, ca 62,1 kvm, med basstandard. Begärd årshyra är 93 571 kr med en normhyra om 1 507 kr/kvm. Y.B. har hyrt en lägenhet (lgh) som är belägen på våningsplan fem med

två rum och kök, ca 61,5 kvm, med basstandard. Den hyrs nu av M.B. Begärd årshyra är 93 047 kr med en normhyra om 1 513 kr/kvm.

Det konstateras att M.B. inte är part i ärendena.

B.H.: Det har betalats en à conto hyra, sedan den 1 juni 2013, om 1 306 kr/kvm i normhyra för de basrenoverade lägenheterna och 1 413 kr/kvm i normhyra för tillvalslägenheterna. För de hyresgäster som har flyttat in senare har à conto hyran börjat gälla vid inflytt. Hyresvärden yrkar att hyrorna ska gälla retroaktivt från den 1 juni 2013. Beträffande M.B. ska hyran gälla från den 1 januari 2014 och för L.M. från den 15 oktober 2013.

K.B. : Hyresvärdens yrkande bestrids av de hyresgäster som hon företräder, men à conto hyran medges som skälig i och för sig. Skillnaden mellan lägenheterna för bas- respektive tillvalsstandard är marginell och därför är hyresskillnaden oskälig. Beträffande Rs lägenhet har hyresvärden satt tillbaka det gamla köket men ändå begärt samma hyra som för lägenheter med nytt kök. Hyresvärden påstår även att den lägenheten är 94,3 kvm men i hyreskontraktet och hos stadsbyggnadsverket finns information om att lägenheten är 92 kvm. Hyresvärden har dessutom lagt in ett nytt schakt i klädkammaren, i samband med renoveringen, vilket har minskat den ytan med 50 procent.

M.H.: I hyresavtalet står det att lägenheten är 69 kvm men efter ombyggnationen fick hon veta att hennes lägenhet var 71 kvm, trots att klädkammaren har halverats.

B.H.: Efter ombyggnationen har hyresvärden låtit mäta upp samtliga lägenheter på nytt enligt i dag vedertagen mätmetod. Observera att mätmetoderna har ändrats över tid. Fastigheten X byggdes 1955. Fastigheten har genomgått en mycket genomgripande ombyggnation som färdigställdes 2013, se aktbilaga 9 i ärende 6535-13, **protokollsbilaga 2**. Hyresvärden har planerat att inte genomföra någon

ombyggnation under 50 år framåt i tiden. Vid ombyggnationen har de tidstypiska detaljerna bevarats men med stora förbättringar bl.a. avseende teknisk utrustning. Hyresvärden har installerat nya rörstammar och elstigar. Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar och FTX-ventilationssystem. Fastigheten har utrustats med ett elektroniskt låssystem (Aptus) och ett elektroniskt bokningssystem för tvättstuga samt en digital informationstavla i trapphuset. På den digitala informationstavlan finns information från fastighetsägaren m.m. En ny hisskorg har installerats och fastigheten har utrustats med fiberkabel. Soprummet har moderniserats med bättre källsortering och nedgrävda kärl. Fasaden är målad och fönstren renoverade med ny ytterbåge och energiglas. I källarförrådet har det installerats troaxgaller. Beträffande de lägenheter som utrustats med basutbudet, se vänster kolumn i protokollsbilaga 2, är badrummet totalrenoverat och den gamla utrustningen är utbytt. Det finns nytt porslin, förberett för tvättmaskin och hyresgästerna har fått välja mellan badkar och duschrum. Avseende de lägenheter som har fyra rum eller mer finns även en gästtoalett som har renoverats. Köksinredningen är helt ny, med undantag för Rs lägenhet. Det finns separat kyl och frys för de flesta lägenheterna, men de som har tre rum eller mindre har en kombinerad kyl och frys. Det är förbättrat för diskmaskin och samtliga ytskikt är nya. Hyresgästerna har även kunnat välja mellan olika köksuppställningar. Beträffande lägenheterna med tillvalsstandard finns det klinker i kapprum/hall och kök, parkett i sovrum, parkett i matsal, mer exklusiv blandare i kök och badrum, spis med varmluftsugn och inbyggd mikrovågsugn.

J.O.G.: Hyresvärden har varit tvungen att utföra en mängd åtgärder sedan inflyttningen, på grund av att det inte har fungerat. Låssystemet har inte fungerat vilket har resulterat i att ytterdörren har varit uppställd. Hissen har ofta varit ur funktion. Huset har sex våningar vilket innebär att det är besvärande när hissen inte fungerar. Tidigare har fiberanslutningen inte fungerat men den fungerar i nuläget. Hyresgästerna var dock utan telefon i en månad.

A.B.: Det kan konstateras att hyresvärden har lyckats väldigt dåligt med den genomförda ombyggnationen. Exempelvis flagnar färgen i taket i badrummet.

Parketten som har installerats är felslipad och lagts in åt fel håll. Spisen har varit trasig. Kvalitén på arbetet är mycket bristfällig och under all kritik. Det finns många byggnadstekniska fel, stora som små.

M.H.: Hon instämmer med att renoeringen är dåligt genomförd.

Hennes köksgolv är fortfarande inte åtgärdat trots att hon har kontaktat hyresvärden.

Ventilationen fungerar inte som den ska eftersom det efter en mycket kort tid blir en svart ring kring ventilationsutsuget, och det låter mycket från ventilationen.

Hyresvärden har låtit hyresgästerna flytta in i lägenheter som inte varit färdigställda. I övrigt instämmer hon med vad A.B. anför.

K.B. : De yrkade hyresnivåerna är mycket höga och den egentliga skillnaden mellan tillvals- respektive baslägenheterna är marginell. Vidare har det inte getts in några medgivandeintyg som hyresgästerna skrivit under. Många av lägenheterna har fortfarande problem till följd av den bristfälliga renoeringen och därför ska de åtgärder som är undermåliga eller av underhållskaraktär inte påverka hyran.

B.H.: Medgivanden finns och kan uppvisas om det erfordras. Det finns även en godkänd OVK-besiktning som visar att ventilationen fungerar bra. Det har gjorts två undersökningar utan anmärkning. Anticimex och AK-konsult har kontrollerat. Det har gjorts fuktmätning och partikelmätning i enskilda och allmänna utrymmen. Gränsvärdena har inte i något fall överskridits. Hyresvärden har kontrollerat att felaktiga material inte har byggts in.

A.B.: Tidpunkten för hyreshöjningen ska vara vid färdigställandet, när samtliga åtgärder vidtagits och samtliga lägenheter är färdigställda.

B.L.: Hyran ska inte höjas förrän samtliga brister är åtgärdade. Den yrkade hyran bestrids på grund av att den är oskälig.

Å.S.: Hon bestrider att hyran höjs eftersom renoveringen är så undermålig.

S.S.: Hon bestrider hyreshöjningen eftersom renoveringen inte genomfördes på ett bra sätt.

B.L.: Helhetsintrycket är att lägenheten har försämrats. Förvaringsutrymmena har minskat och det har installerats stora fönster som inte går att mörklägga. Takterrassen som har byggts har medfört att insynen till hennes lägenhet har ökat.

M.H.: Generellt är de åtgärder som utförts väldigt bristfälliga. Exempelvis har hennes diskbänk släppt ifrån fästet och efter felanmälan tejpats fast med silvertejp vilket inte kan anses som ett fackmannamässigt utfört arbete. Innerdörrarna har endast målats om. I övrigt sitter originaldörrarna från 50-talet kvar i lägenheten.

Hyresgästerna efterfrågar kompensation.

B.H.: Hyresvärden har investerat på ett sätt som innebär att fastigheten ska hålla en hög standard under en lång tid och har inte snålat in utan anlitat hantverkare som fått instruktioner att göra ett gediget arbete. Det finns ingen anledning för hyresvärden att medvetet utföra en undermålig ombyggnation. Det är ganska vanligt att det uppstår garantiarbeten efter en renovering, men att det har blivit så många som det beskrivs i detta fall är olyckligt. Alla felaktigheter och brister ska naturligtvis åtgärdas. Hyresvärden har åtgärdat eller håller på att åtgärda de fel som reklamerats av hyresgästerna.

Sammanträdet återupptas efter en kort paus.

B.H.: Hyresvärden har åberopat ett brett jämförelsematerial, se aktbilaga 34 och 35 i ärende 12489–13, som visar att de åberopade hyrorna är skäliga. Den första fastigheten som åberopas är XXY som finns inom hyresvärdens bestånd och ligger i

Larsberg. Fastigheten är byggd 1968 med ombyggnadsår 2013. Normhyran för 2013 är 1306 för baslägenheterna och 1413 för tillvalslägenheterna. Normhyran för 2014 är 1324 för baslägenheterna och 1436 för tillvalslägenheterna. I XXY finns en lägenhet (Lgh) om två rum och kök, ca 68,5 kvm med tillvalsstandard där årshyran för 2013 uppgick till 97 777 kr och årshyran avseende 2014 uppgår till 99 339 kr. Vidare finns en lägenhet (Lgh) om tre rum och kök, ca 81 kvm, med basstandard där årshyran för 2013 uppgick till 104 231 kr och årshyran avseende 2014 uppgår till 105 896 kr.

Hyrorna beträffande XXY är förhandlade och fastställda i en förhandlingsöverenskommelse. Den andra fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XB som ligger på F.vägen , Lidingö. Avseende denna fastighet är hyrorna också bestämda i en förhandlingsöverenskommelse. Byggåret för XB är 1995 och normhyran avseende år 2013 är 1546 respektive 1615. Den tredje fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XO på F.vägen /K.vägen, Lidingö. Hyrorna är bestämda i en förhandlingsöverenskommelse. Byggåret är 1994 normhyran avseende 2013 är 1480 respektive 1522. Den fjärde fastigheten som åberopas som jämförelsematerial är XOO på R.gatan Gärdet. Byggåret är 1938 med ombyggnadsår 2012.

Hyran är bestämd genom en förhandlingsöverenskommelse. Normhyran avseende 2013 är 1569 och normhyran avseende 2014 är 1596. Den femte fastigheten som åberopas som jämförelsematerial är YX med adressen H.vägen

Danviksklippan. Hyran är fastslagen av hyresnämnden. Byggnadsåret är 1945 och fastigheten renoverades 2004. Normhyran avseende 2013 uppgick till 1508 avseende en lägenhet om två rum och kök, ca 51 kvm och normhyran för en lägenhet om tre rum och kök, ca 77 kvm, uppgick till 1470. Den sjätte fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XXX med adressen F.gatan , Solna. Byggåret är 1944 och ombyggnadsåret är 2013. Normhyran avseende 2014 uppgår till 1490. Den sjunde fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XXZ på U.vägen / E.

S.vägen, Solna. Byggnadsåret är 1939 och ombyggnadsåret är 2013.

Normhyran avseende 2013 uppgick till 1465 och normhyran avseende 2014 uppgår till 1490. Den faktiska årshyran för en lägenhet om två rum och kök, ca 45 kvm, uppgår till 81 305 kr. Den åttonde fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XYY

med adress F.gränd, Solna. Byggnadsåret är 1956 och ombyggnadsåret är 2013 – 2014. Hyran är bestämd i en förhandlingsöverenskommelse. Normhyran avseende 2013 uppgick till 1465 och normhyran avseende 2014 uppgår till 1486. Den nionde fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XYX med adressen R.stigen, Solna. Byggnadsåret är 1939 och ombyggnadsåret är 2013. Normhyran avseende 2013 uppgick till 1488. Den tionde fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XYZ med adressen Ö.vägen, Solna. Normhyran avseende 2013 uppgick till 1498 och normhyran avseende 2014 uppgick till 1520. Den elfte fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XZZ med adressen S.vägen , Aspudden. Fastigheten byggdes 1928 och ombyggnadsåret är 2013. Normhyran avseende 2015 är 1500. Den tolfte fastigheten som åberopas som jämförelseobjekt är XZX med adressen F.gränd , Solna. Fastigheten byggdes 1940 och ombyggnadsåret är 2012. Normhyran avseende 2013 uppgick till 1488 och normhyran avseende 2014 uppgick till 1509 respektive 1510. Dessa jämförelseobjekt visar att det finns en etablerad nivå på cirka 1 500 kr för det läge som prövningsfastigheten har.

Det antecknas att det av hyresvärden åberopade jämförelsematerialet finns bifogat som **protokollsbilaga 3 och 4.**

K.B.: Prövningsfastigheten finns på F.vägen, Lidingö. Det innebär att de fastigheter som hyresvärden har åberopat som jämförelseobjekt inte är jämförbara med prövningsfastigheten eftersom de har ett helt annat läge. Det finns dock en direkt jämförbar fastighet som ligger bredvid prövningsfastigheten som heter Y och som har en normhyra på 1250.

P.S.: Sedan 2012 finns cirka 6-7 fastigheter på Lidingö som har renoverats, exempelvis XZY med adressen F.vägen, Lidingö. Normhyran avseende den fastigheten fastslogs till 1290 kr/kvm den 31 mars 2014. Y är belägen precis bredvid prövningsfastigheten och är också renoverad. Hyran avseende Y bestämdes till 1100 kr/kvm år 2012 och 1250 kr/kvm år

2013. I den fastigheten byttes dessutom hela entrén ut och det finns bastu i källaren, vilket prövningslägenheten inte har. Fastigheten YYY med adressen f.vägen är också jämförbar. Ombyggnationen avseende den fastigheten färdigställdes år 2012 och där har samma typ av renovering genomförts som i prövningsfastigheten. Fastigheten ägs av en bostadsrättsförening som har cirka fem hyresgäster. Fastigheten YYX som är belägen på N i Lidingö kommun renoverades 2014. Normhyran avseende den fastigheten bestämdes till 1306 för baslägenheter och 1413 för tillvalslägenheter. Beträffande de lägenheter där köket har återmonterats bestämdes normhyran till 1190 kr/kvm. Fastigheten YYZ har totalrenoverats och är belägen i Lidingö centrum. Normhyran avseende dessa lägenheter uppgår till 1220 kr/kvm och flera lägenheter har dessutom öppen spis. Fastigheten YXX renoverades 2011 och där uppgår normhyran avseende 2013 till 1340 kr/kvm med en viss rabatt för hyresgästerna.

B.H.: De fastigheter som hyresgästföreningen åberopar som jämförelsematerial är inte jämförbara med prövningsfastigheten. Beträffande fastigheten Y är ombyggnadsåret 2007 och där har inte samma typ av renovering genomförts. Fastigheten YYX som är belägen på Näset har inte heller renoverats på samma sätt som prövningsfastigheten. Fastigheten XZY ägs av missionskyrkan vilket är anledningen till att hyrorna är relativt låga. Beträffande fastigheten YXX så har den ett helt annat läge och är av den anledningen inte jämförbar. Fastigheten saknar dessutom hiss.

Sammatrådet förklaras avslutat och K.B. åtar sig att under eftermiddagen komplettera ärendet med uppgifter avseende jämförelsematerialet samt inställningen till hyresvärdens yrkande angående prövningstidpunkten.

Det antecknas att K.B. den 3 juni 2014 har gett in jämförelsematerial, aktbilaga 38 i ärende 12489-13, protokollsbilaga 5.

Hyresnämnden genomför den 4 juni 2014 besiktning av provningsfastigheten och jämförelsematerial enligt nedan. Under besiktningen tas fotografier som läggs på en CD-skiva, aktbilaga 39 i ärende 12489-13.

K.B.: Höjningstidpunkten bör fastställas enligt huvudregeln, dvs. till månadskiftet tre månader efter ansökan.

B.H.: Ansökan har gjorts i anslutning till strandningstidpunkten, varför höjningstidpunkten ska fastställas enligt yrkandet. Den nya hyresgästen i lägenhet flyttade in för fyra månader sedan och ska inte vara part i ärendet.

Y, F.vägen, Lidingö.

För bilder, se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 002-018. Fastigheten är fasadrenoverad och med ombyggd tvättstuga. Hyresgästen uppger att hon själv har lagt parketten i hall och eventuellt ett rum.

B.H.: För 2014 ligger normhyran på 1254–1352, alltså högre än som har angetts av hyresgästföreningen.

Prövningsfastigheten, X, F.vägen, Lidingö.

För bilder allmänna utrymmen, se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 019 – 022 och 175 - 180.

1. Lägenhet nummer 0026 (K/H)

Baslägenhet, våning 6, 4 rum och kök, 105,5 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 023 – 049. **B.H.:** Lägenheten har två balkonger och en terrass samt eldstad, vilket medför uppräknings med tre gånger två enheter.

2. Lägenhet nummer 0024 (L)

Baslägenhet, våning 6, 4 rum och kök, 94,3 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 050 – 073. **B.L.** uppger att hyresvärden lagt

parketten endast i vardagsrummet. **T.E.** uppger att den svarta ringen som uppstår vid ventilationen beror på att damm från rummet fastnar när luft från rummet virvlar mot insuget och blåser mot väggen för att blandas med inkommande luft. Damm från rummet fäster som en ring kring ventilationsmunstycket.

3. Lägenhet nummer (W/P)

Baslägenhet, våning 5, 2 rum och kök, 62,1 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 074 – 094. **Hyresgästen** uppger att det är dåligt utsug i fläkten.

4. Lägenhet nummer (O/L)

Tillvalslägenhet, våning 5, 4 rum och kök, 94,3 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 095 – 119

5. Lägenhet nummer (R)

Baslägenhet, våning 3, 4 rum och kök, 94,3 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 120 – 151 **K.R.:** Köksinredningen i hans lägenhet är från 50-talet och har återinstallerats i lägenheten. Lägenheten har endast fått en miniuppgradering som inte ska likställas med de lägenheter som har ny köksinredning.

6. Lägenhet nummer (H)

Baslägenhet, bottenvåningen, 3 rum och kök, 71 kvm, för bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 152 – 174. Det konstateras att lagningen av diskbänken torde ha tejpat för att hållas på plats under tiden fästningen stabiliseras.

YYY, F.vägen , Lidingö.

För bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 181 – 205

XXY, L.vägen , Lidingö.

För bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 206 – 253

YXY, F.gränd, Solna.

För bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 254 – 277

XXZ, U.vägen /E S.gatan, Solna.

För bilder se aktbilaga 39 i ärende 12489-13, bild 278 – 297

Det antecknas att parter efter sammanträde och besiktning skriftligen slutfört sin talan samt ingett besiktningsprotokoll, godkännanden, uppmätning, bilder m.m., aktbilaga 40, 42, 44,45 och 48–50 i ärende 12489-13, samt aktbilaga 64 och 67-90 i ärende 6535-13.

Vid enskild överläggning, som avslutas per capsulam den 29 augusti 2014, fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att, efter senare gjort förordnande, meddelas den 1 september 2014 kl. 14.00)

Årshyran fastställs att utgå enligt **protokollsbilaga 6**.

Yrkandena om trappning och om anstånd med betalning av retroaktiv hyra avslås.

Skälen för hyresnämndens beslut

Yrkanden m.m.

John Mattson Fastighets AB har yrkat att hyran från den 1 juni 2013 ska fastställas på det sätt som framgår av protokollsbilaga 1 och för den av Y.B. hyrda lägenheten 0022 om två rum och kök, ca 61,5 kvm, med basstandard till 93 047 kr, samt att årshyran för den av L.M. hyrda lägenheten 0002 om två rum och kök, ca 62,1 kvm, med basstandard ska fastställas till 93 571 kr från den 15 oktober 2013.

De hyresgäster som har hörts av har bestritt yrkandena. De som inte har hörts av i sak får anses bestrida hyresvärdens yrkanden. De av K.B. företrädde hyresgästerna har medgett den à conto hyra som har utgått, såsom skälig i och för sig. Det är upplyst att à conto hyran har utgått sedan inflyttningen den 1 juni 2013 motsvarande en normhyra om 1 306 kr per kvm och år för basrenoverade lägenheter och 1 413 kr per kvm och år för tillvalsrenoverade lägenheter. Normhyra innebär 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.

De hyresgäster som har företrätts av K.B. har bestritt höjning tidigare än enligt huvudregeln och har yrkat att, vid höjning över à conto hyran, hyran ska trappas under tre år samt att anstånd tolv månader ska ges med betalning av retroaktiv hyra.

John Mattson Fastighets AB har vid bifall till hyresyrkandena medgett intrappning för de som återflyttat efter renoveringen men bestritt beträffande de hyresgäster som varit nyinflyttade.

Den rättsliga regleringen

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

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 (1978:304).

Med bruksvärde avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. För att lägenheter ska anses vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra. Åberopar parterna inte något direkt jämförligt material är hyresnämnden hänvisad till att göra en skälighetsbedömning.

Hyror ska sättas utifrån hur hyresgäster värderar olika faktorer i boendet. En lägenhets bruksvärde bestäms alltså med utgångspunkt i bland annat lägenhetens 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 (jfr prop. 1983/84:137, s. 72).

Huset

John Mattson Fastighets AB har uppgett att huset, byggt 1955, har genomgått en omfattande ombyggnation som avslutats 2013. Bolaget har anfört att ombyggnationen har inneburit med en allmän upprustning och modernisering av hela huset med stambyte, nya elstigare och trådar, i lägenheterna ny gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare samt övriga åtgärder i lägenheterna enligt protokollsbilaga 3. Det är upplyst att respektive lägenhet har moderniserats till basstandard eller tillvalsstandard.

Hyresgästerna har invänt mot kvaliteten och påtalat att det kvarstått åtgärder vid inflyttningen eftersom vissa saker inte fungerat eller varit felaktiga. Som exempel har angetts att låssystemet inte har fungerat, varför ytterdörren har varit uppställd, att hissen ofta har varit ur funktion och att fiberanslutning inte fungerat, vilket medfört att telefonanslutningen inte har fungerat. Det har också framförts invändningar mot ventilationssystemet, bland annat med hänvisning till att det blivit svarta ringar kring

utsugen i lägenheterna. Bolaget har uppgett att ringarna är hänförliga till luft som innan den sugts ut virvlar mot väggen varför partiklar från rummet kan fastna på tapeten. Hyresgäster har också framfört klagomål på bland annat felaktigt lagd parkett, felaktiga tapeter och att diskbänkskiva släppt. Bolaget har anfört att de brister som påtalats kommer att åtgärdas.

Det åberopade materialet

Hyresnämnden har enligt parternas urval besiktat sex lägenheter i huset: en om fyra och ett halvt rum och kök i etage, ca 105,5 kvm, på sjätte våningen, en om fyra rum och kök, ca 94,3 kvm, också på sjätte våningen, en om två rum och kök, ca 62,1 kvm, på femte våningen, en om fyra rum och kök, cirka 94,3 kvm, också på femte våningen, en om fyra rum och kök, ca 94,3 kvm, på tredje våningen i vilken lägenhet köket återmonterats, och en om tre rum och kök, ca 71 kvm, på bottenvåningen. Lägenheten om fyra rum och kök på femte våningen har det som angetts som tillvalsstandard medan övriga besiktade lägenheter är basutrustade, jämför protokollsbilaga 2.

Parterna har åberopat det jämförelsematerial som angetts i protokollsbilagorna 3–5. Av materialet har nämnden besiktat en lägenhet på F.vägen, vilken fastighet har åberopats som direkt jämförlig av de hyresgäster som företrätts av K.B., en lägenhet på F.vägen, två lägenheter på L.vägen i Lidingö samt en lägenhet på F.gränd och en på U.vägen /E S.gatan, båda i Solna.

Hyresnämndens överväganden

Beskrivning av lägenheterna

Huset på F.vägen (prövningsfastigheten) har 27 lägenheter. Som ovan anförts har huset genomgått en genomgripande renovering med bland annat nya stammar och ny ventilation. I entrén finns en digital informationstavla och det finns elektroniskt

låssystem och porttelefon. Det finns också digital bokningsmöjlighet för tvättstugan. Det finns fiberanslutning och lägenheterna har säkerhetsdörrar. I bottenplanet finns förråd med troaxgaller. Vid besiktningen har konstaterats att såväl lägenheterna som de allmänna utrymmena håller en god standard och att huset ger ett välskött intryck.

De av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheterna ligger alla inom Lidingö och har ombyggnadsår under 2010-talet. De besiktade fastigheterna ligger i omedelbar anslutning till provningsfastigheten. Beträffande huset på F.vägen med ombyggnadsår 2010, där en lägenhet om två rum och kök, ca 61 kvm, har besiktats, konstaterar hyresnämnden att lägenheten till skillnad från i provningsfastigheten har inbyggnadsugn samt håll och integrerad kyl och frys. I badrummet finns duschdörrar medan lägenheterna i provningsfastigheten har draperistång. Lägenheten saknar säkerhetsdörr vilket lägenheterna i provningsfastigheten har, och huset har inte bredband eller elektronisk informationsmöjlighet som provningsfastigheten. Huset har i likhet med provningsfastigheten renoverad tvättstuga men ger inte samma intryck av genomgripande renovering som provningsfastigheten. Med hänsyn till de skillnader som föreligger finner hyresnämnden inte att direktjämförelse kan göras. Hyresgästerna har angett normhyran till 1 250–1 280 kr för 2014 medan hyresvärden har anfört att normhyran är 1 254–1 352 kr. Bolaget har anfört att hyressättningen skett enligt tidigare normer när jämförelse skett endast med allmännyttans fastigheter och inom orten. Hyresnämnden konstaterar att även om hyressättning har skett med hjälp av tidigare gällande normer, har hyresnivån därefter inte ändrats trots att möjlighet till annan jämförelse har funnits.

Huset på F.vägen har ombyggnadsår 2010–2012. Huset ägs av en bostadsrättsförening och har angetts ha fyra eller fem hyreslägenheter. Den besiktade lägenheten om tre rum och kök, ca 80 kvm, har till skillnad från provningsfastigheten i badrummet både golvvärme, duschdörrar och kommod. Köket har spis med varmluftsugn, vilket provningsfastigheten har i tillvalsstandard, och är inrett med lådor samt har diskmaskin och integrerad kyl och frys. Lägenheten har säkerhetsdörr. Den besiktade lägenheten har inte renoverats i dess helhet. Det allmänna intrycket av husets

skick är sämre än vad avser prövningsfastigheten. Normhyran har angetts till 1 130–1 150 kr för 2014.

Det av John Mattson Fastighets AB åberopade jämförelsematerialet är spritt över en större geografisk yta, se protokollsbilaga 4. Hyresgäster har invänt att jämförelse inte ska ske med fastigheter utanför Lidingö eftersom jämförelsematerial inte helt saknas på orten. Hyresnämnden har ovan funnit att direktjämförelse inte kan ske. Det material som har presenterats i närområdet är till art och omfattning inte sådant att en hyresnivå klart kan utläsas. Hyresnämnden finner därför inte skäl att helt bortse från material som ligger utanför Lidingö. Geografiskt läge är dock en faktor som påverkar hur hyresgäster värderar boendet, och stora skillnader medför en försiktighet vid värderingen av materialet.

Det geografiska läget vad avser fastigheterna på Gärdet och vid Danviksklippan skiljer sig markant från det för prövningsfastigheten och påverkar hyresgästers värdering av boendet på ett sådant sätt att främst dessa har ett begränsat värde för hyressättningen av prövningsfastigheten. Detta gäller även fastigheten i Aspudden. Hyresnämnden finner dock inte skäl att helt utesluta fastigheter belägna annat än i Lidingö vid jämförelsen.

Huset i Larsberg, där besiktning har skett av en lägenhet om tre rum och kök, ca 81 kvm, med basstandard och en lägenhet om två rum och kök, ca 68,5 kvm, med tillvalsstandard, har ombyggnadsår 2008–2013. Hyresvärden har anført att renovering har skett efter hand. Normhyran har angetts per kvm och år för basutförande, till 1 306 kr i 2013 års nivå och 1 324 kr i 2014 års nivå samt för tillvalsutförande till 1 413 kr i 2013 års nivå och 1 436 kr i 2014 års nivå. Vid besiktningen har konstaterats att huset håller en god standard och ger ett välskött intryck. Lägenheterna har till skillnad från prövningsfastigheten duschörrar och golvvärme i badrum jämte vägghängd toalettstol och är i kök inredda med utdragslådor. Huset har i likhet med prövningsfastigheten elektronisk informationstavla.

Husen i Solna, där besiktning har skett av en lägenhet om två rum och kök, 61 kvm, på F.gränd , och en lägenhet om två rum och kök, 45 kvm, på U.vägen, har ombyggnadsår 2013–2014 respektive 2013. Normhyran har angetts per kvm och år till 1 465 kr för 2013 och 1 486 kr för 2014 respektive till 1 490 kr för 2014. Båda husen ger intryck av god skötsel och standard och i delar liknande upprustning som i provningsfastigheten.

Som hyresnämnden ovan konstaterat kan direktjämförelse inte göras. Hyresnämnden är därmed hänvisad till att göra en skälighetsbedömning grundad på vad som har iakttagits vid besiktningen och vad som i övrigt har förekommit i ärendet samt utifrån nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Svea hovrätt har angående ortsbegreppet gjort uttalanden som medför att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort samt funnit att hinder inte förelegat att jämföra fastigheter i Stockholm och Solna. Med utgångspunkt från besiktningen kan viss vägledning hämtas ur åberopat jämförelsematerial vid bedömningen av vad som ska anses vara skälig hyra. Som ovan anförts får dock försiktighet iakttas när det är skillnad i geografiskt läge. Nämnden ska också bortse från enstaka hyror som ligger högre än andra liksom lägre än andra.

Hyresnämnden har kunnat konstatera att provningslägenheterna håller god standard. Även om de av hyresvärden för besiktning åberopade objekten utförandemässigt är mer lika provningslägenheterna än de objekt som hyresgästerna har åberopat för besiktning, måste försiktighet iakttas eftersom de flesta av hyresvärdens objekt har ett geografiskt läge som skiljer sig från provningsfastigheten. Detta påverkar faktorer som hyresgäster bedömer, såsom närhet till kommunikationer och boendemiljön i stort.

De av hyresvärden åberopade lägenheterna i Larsberg kan inte i sig anses visa en hyresnivå. Inte heller de av hyresgästerna för besiktning åberopade lägenheterna i husen nära provningsfastigheten kan anses visa en nivå. Vid den skälighetsbedömning hyresnämnden enligt ovan har att göra får det åberopade jämförelsematerialet viss betydelse, med de begränsningar som redovisats. Hyror ska sättas utifrån hur

hyresgäster värderar olika faktorer i boendet. Prövningsfastigheten håller god ordinär standard. Med hänsyn till detta bör hyran för prövningslägenheterna bestämmas efter en normhyra om 1 335 kr per kvm och år för basutrustade lägenheter och 1 415 kr per kvm och år för tillvalsutrustade lägenheter, med tillämpning av 1978 års tabell.

Utgångspunkten är att de brister som påtalas åtgärdas omgående.

Övrigt

I den av K.R. hyrda lägenheten har köket efter renoveringen återmonterats. K.R. har anfört att detta ska medföra en lägre hyresnivå. Hyresnämnden konstaterar att det återinsatta köket inte håller lägre standard än övriga kök i huset. Bruksvärdet för lägenheten ligger därför på samma nivå som för övriga lägenheter, varför den relativa hyresnivån för lägenheten ska vara densamma som för övriga.

Hyresgäster har invänt mot att vissa lägenheter efter ombyggnationen har angetts ha en annan yta än tidigare samt att viss garderobsyta tagits i anspråk. Mot bakgrund av hyresvärdens uppgift att samtliga lägenheter efter ombyggnationen har mätts upp enligt vedertagen mätmetod, vilket får stöd i ingivna handlingar, finns inte underlag för annan utgångspunkt vid hyressättningen än angivelsen i protokollsbilaga 1.

Från vilken tidpunkt ska ändringarna gälla?

Som huvudregel får ett beslut om villkorsändring enligt 12 kap. 55 d § första stycket jordabalken inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. I fjärde stycket i paragrafen anges att hyresnämnden dock, när det finns skäl till det, får förordna att beslutet om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt.

Det är upplyst att förhandlingsframställan har gjorts den 25 september 2012 och att förhandlingarna avslutats utan att överenskommelse träffats den 19 februari 2013.

Hyresvärden har först den 17 juni 2013 gett in ansökan om ändring till hyresnämnden. Hyresvärden har anfört att inflyttning har skett först från den 1 juni 2013 samt att vissa hyresgäster då varit nyinflyttade, varför hyresvärden inte tidigare beträffande dessa lägenheter kunnat ange hyresgäst. Hyresnämnden finner att den tid som har förflutit, nästan fyra månader, från det att förhandlingarna avslutats till dess att ansökan gjorts är så lång att huvudregeln ska tillämpas och villkorsändringen gälla från den 30 september 2013 avseende de hyresgäster som har flyttat in den 1 juni 2013. Eftersom L.M. har flyttat in efter denna tidpunkt och under tiden som tvisten har förelegat beträffande hyrorna i huset, finns skäl att låta hyran för den av henne hyrda lägenheten gälla från inflyttningen den 15 oktober 2013. Beträffande Y.B., som uppgetts ha återflyttat den 1 juni 2013, har ansökan gjorts först den 2 december 2013. Detta får läggas hyresvärden till last, varför villkorsändringen beträffande henne ska gälla från den 31 mars 2014. Det är dock upplyst att Y.B. avflyttat från lägenheten.

Hyresnämnden har uppfattat hyresvärdens medgivande av intrappning såsom begränsat till huvudsakligt bifall till hyresyrkandet, varför prövning ska ske med hänsyn till beslutet om hyresnivån. Den à contohyra som har uppgetts ha betalats ligger inte långt under den fastställda hyran och torde ha betalats från en tidigare tidpunkt än enligt beslutet. Med hänsyn till detta och då hyresgästerna sedan ombyggnationen har tillgodoräknats ett högre bruksvärde, finns inte tillräckliga skäl för trappning eller anstånd med betalning av retroaktiv hyra. Dessa yrkanden ska därför avslås.

Ränta ska utgå enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 7.

(Ett överklagande ska ställas till Svea hovrätt men inges till hyresnämnden senast den 22 september 2014.)

Hanna Norberg
Protokoll företett
2014-08-29

Sammanträdet den 2 juni 2014 pågick kl. 9.00 – 13.30

Sammanträdet med besiktning den 4 juni 2014 pågick kl. 9.30 – 16.00