



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2018-03-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 4255-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2017-04-12 i ärende nr 3112-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

L.P.

Ombud: S.W.
Hyresgästföreningen
Box 17203
200 10 Malmö

Motpart

Akelius Fastigheter i Malmö AB, 556661-8947
Box 38149
100 64 Stockholm

Ombud: T.B.
Kanslihuset AB
Väderögatan 6
211 24 Malmö

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och avvisar Akelius Fastigheter i Malmö AB:s talan i målet.

Dok.Id 1404946

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

L.P. har yrkat att hovrätten ska i första hand avvisa Akelius Fastigheter i Malmö AB:s (hyresvärden) talan och i andra hand bestämma hyran till 8 771 kr per månad.

Hyresvärden har bestritt avvisningsyrkandet och motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har i hovrätten anfört följande.

L.P.

Hyresvärden påkallade förhandling enligt gällande förhandlingsordning den 15 september 2016. I påkallandet begärdes en ny hyra om 9 930 kr per månad. Någon tidpunkt från vilken den nya hyran skulle gälla och därmed den tidpunkt som förhandlingen avsåg angavs inte i påkallandet eller senare under förhandlingen. Eftersom prövningslägenheten har genomgått en i princip total upprustning ligger det närmast till hands att anta att förhandlingen avsåg hyressättningen vid den tidpunkt när lägenheten var klar efter upprustningen, en tidpunkt som ligger före L.P.s hyresförhållande. Hyresavtalet gäller från den 1 november 2016. L.P. bestrider att han var hyresgäst vid den tidpunkt som förhandlingen avsett. Han kan därför inte vara motpart till hyresvärden i detta ärende. Hyresvärdens talan ska redan på denna grund avvisas. Skulle ansökan inte avvisas på denna grund, ska den ändå avvisas eftersom L.P. redan i dag betalar den hyra som hyresvärden begärt.

– Om hyresvärdens talan inte avvisas ska hyran bestämmas med utgångspunkt från de jämförelseobjekt som L.P. åberopade i hyresnämnden.

Hyresvärden

Det är korrekt att lägenheten saknade hyresgäst då förhandlingen påkallades. Av olika skäl behövs en framförhållning och hyresvärdens avsikt var att en förhandlingsöverenskommelse skulle gälla från och med den nya hyresgästens inflyttningsdatum.

När ansökan till hyresnämnden lämnades in den 8 november 2016 var hyresförhållandet ett faktum. – L.P. påstår att det inte råder någon tvist avseende utgående hyra. Han har visserligen skrivit under ett hyreskontrakt med hyresbeloppet 9 930 kr per månad men med förbehållet att hyran är preliminär i avvaktan på att fastställas i hyresnämnden. L.P. har i hyresnämnden förklarat att han inte accepterar hyran. – Hyresvärdens jämförelselägenhet är, om inte direkt jämförbar, åtminstone ett bevis på att fastställd hyra är skälig. Hyresgästens jämförelselägenheter har en lägre ombyggnadsstandard.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hovrättens bedömning

Av 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) följer att, om förhandling enligt förhandlingsordning har avslutats utan att överenskommelse träffats, hyresvärden eller hyresgäst har rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. I detta ligger en begränsning av hyresnämndens kompetens enligt 24 § hyresförhandlingslagen, som innebär att hyresnämnden inte kan pröva andra hyresvillkor än dem som har varit föremål för förhandling enligt förhandlingsordningen och att nämnden inte heller kan fastställa hyror från annan tidpunkt än den som avsetts med förhandlingen. Vidare kan enligt praxis endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som förhandlingen avsett, bli motparter till hyresvärden i ett mål enligt nämnda bestämmelse (RBD 1980:26 och 1982:25 samt RH 2000:53).

Hyresvärden har i ansökan till hyresnämnden angett att överenskommelse inte kunnat träffas med Hyresgästföreningen om hyresvillkoren för provningslägenheten och yrkat att nämnden ska fastställa begärd hyra. I ansökan anges L.P. som motpart.

Den i målet aktuella förhandlingsframställningen anger den hyra som begärs och vilken lägenhet som avses. Någon tidpunkt från vilken begärd hyra ska utgå anges däremot inte och inte heller vem som är eller ska bli hyresgäst.

Parterna är inte överens om vilken tidpunkt förhandlingarna har avsett. Av förhandlingsframställningen går det inte i efterhand att utläsa vad som varit den tidpunkt för ändring av hyran som avsetts och som skulle utgöra prövningstidpunkten i hyresnämnden. L.P. var inte hyresgäst då förhandlingsframställningen gjordes och hans hyresavtal gäller först från den 1 november 2016, vid vilken tidpunkt förhandlingarna mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen hade avslutats.

Vid dessa förhållanden kan L.P. inte vara hyresvärdens motpart i detta mål. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och hyresvärdens talan avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
2017-03-29
BESLUT
2017-04-12

Aktbilaga 16

Ärende nr	Rotel 4
3112-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Mats Andersson och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Lena Andersson-Miksza

Plats för sammanträde

Prövningslägenheten

Fastighet/Adress

H 20, Malmö

Sökande

Akelius Fastigheter i Malmö AB, 556661-8947
Box 38149
100 64 Stockholm
närvarande genom ombud

Ombud: T.B.

Kanslihuset AB
Väderögatan 6
211 24 Malmö

Motpart

L.F.P., 861204-2518
personligen närvarande jämte ombud

Ombud: S.W.

Hyresgästföreningen Södra
Skåne Box 17203
200 10 Malmö

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Övriga närvarande

H.H., Akelius Fastigheter i Malmö AB
J.L., hyresgästföreningen, vid besiktningen i prövningsfastigheten
T.L., hyresgästföreningen

Dok.Id 76856

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-35 34 00	040-30 27 28	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		08:00-16:00

L.F.P. ger S.W. muntlig fullmakt att företräda honom i ärendet.

T.B. uppger: Lägenheten har totalrenoverats vid den tidigare hyresgästens utflyttning. Hyran var vid den tidpunkten 7 542 kr per månad. Ny hyra yrkas från den tidpunkt som lagen medger. Som jämförelse åberopas en lägenhet på Södra Förstadsgatan 63 som, liksom den tidigare åberopade, är en tvårummare på 77 kvm, men denna har en hyra på 9 972 kr per månad. Hyresvärden gör gällande att direktjämförelse kan göras.

S.W. uppger: Hyresgästen åberopar besiktning enbart av en jämförelselägenhet som är belägen i provningsfastigheten. Den ligger rakt ovanför provningslägenheten, men några våningar upp, och har en hyra på 8 771 kr per månad.

Hyresnämnden besiktigar provningslägenheten och de två jämförelselägenheterna. Fotografier tas, se protokollsbilaga A.

Parterna bereds tillfälle slutföra talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet meddelas **onsdagen den 12 april 2017 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli och att det samma dag skickas till, på parternas begäran, parterna genom ombud via mail.

Vid enskild överläggning, som påbörjas den 29 mars och fortsätter den 5 april 2017, fattar hyresnämnden följande

BESLUT

att meddelas den 12 april 2017

Hyresnämnden, som avslår yrkandet om avvisning, fastställer hyran för L.F.P.s lägenhet från och med den 1 mars 2017 till 9 320 kr per månad.

Parternas talan

Hyresvärden har ansökt om att hyran för L.F.P.s lägenhet från och med den 1 mars 2017, dvs. vid tidpunkt som lagen medger, ska ändras till 9 930 kr per månad.

Hyresvärden har förklarat att hyran, före renoveringen, var 7 542 kr per månad.

Hyresgästen, som i första hand har yrkat att ansökan ska avvisas, har bestritt bifall till ansökan. Hyresgästen har ingen invändning mot den yrkade tidpunkten för det ändrade villkoret.

Villkorsändringen

Hyresvärden har påkallat förhandling med hyresgästföreningen avseende prövningslägenheten den 15 september 2016 och frånträtt förhandlingen den 7 oktober 2016. Av hyresvärdens hyresavtal med motparten, dvs. hyresgästen, framgår att avtalet har tecknats den 30 september 2016.

Även om det i ärendet är ostridigt att hyresgästen betalat den hyra som framgår av hyresavtalet, har hyresvärden inkommit med ansökan till hyresnämnden i november 2016. Hyresgästen har i hyresnämnden bestritt den av hyresvärden yrkade hyran.

Eftersom avtalet med hyresgästen träffats innan förhandlingarna med hyresgästföreningen formellt strandat, utgår hyresnämnden från att hyresvärden valt att ansöka om ändring av hyresvillkoret avseende hyran, för att inte riskera en ansökan från hyresgästföreningen om skadestånd enligt hyresförhandlingslagen. Med beaktande av att hyresgästen förklarat sig inte acceptera hyran, får en tvist anses föreligga. Skäl föreligger vid sådant förhållande att inte avvisa ansökan.

Prövningslägenheten

Fråga är om en trerumslägenhet på 72 kvm. Prövningslägenheten har genomgått en i princip total upprustning. Ytskikt och inredning i kök, badrum, hall, två sovrum och vardagsrum har gjorts om; dock är fönstren och balkongen inte i samma nyskick. Elen har bytts ut och automatsäkringar samt jordfelsbrytare har installerats. I fastigheten har dessutom en total upprustning skett även av de gemensamma utrymmena, såsom entré, trappuppgång, tvättstuga och gården, som snart är färdigställd.

Jämförelselägenheter

Hyressättningsärenden är dispositiva vilket innebär att parterna förebringat det jämförelsematerial man åberopar till stöd för sin talan.

Hyresvärden har åberopat en jämförelselägenhet om två rum och kök, 77 kvm, i MKB:s fastighet i samma kvarter. Hyresgästen har åberopat en jämförelselägenhet, en numera till tvåa omgjord trerumslägenhet, om 72 kvm i prövningsfastigheten. Lägenheternas hyror har bestämts i förhandlingsöverenskommelser.

Hyresnämndens bedömning

Om förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärd eller hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandlingen avsett. Vid prövning av en sådan tvist ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas.

I 12 kap. 55 § första stycket jordabalken anges att vid tvist om hyran storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärden är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan om vad som är avgörande för bruksvärdet har uttalats följande. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess

- Storlek
- Modernitetsgrad
- Planlösning
- Läge inom huset
- Reparationsstandard
- Ljudisolering.

Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till

- Hiss
- Sopnedkast
- Tvättstuga
- Särskilda förvaringsutrymmen
- God fastighetservice
- Garage
- Bilupställningsplats

Även följande faktorer påverkar bruksvärdet:

- Husets allmänna läge
- Boendemiljö i stort
- Närhet till kommunikationer

Däremot ska byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader inte 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 lägenheten (en 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.

En direktjämförelse kan i förevarande fall inte göras med någondera jämförelselägenheten, eftersom två lägenheter, för att anses motsvara varandra i grova

drag, bl.a. måste ha *samma* rumsantal. Hyresnämnden gör alltså en allmän skälighetsbedömning.

När det gäller en värdering av den åberopade bevisningen görs följande överväganden. De olika rumsantalen medför bland annat att köket i provningslägenheten är mindre än i de båda jämförelselägenheterna. Läget för samtliga lägenheter är närmast identiskt.

Det kan sägas inte föreligga någon större skillnad vad gäller upprustningsgrad mellan provningslägenheten och jämförelselägenheten hos MKB. De har båda närmast en nybyggnadskaraktär. I provningslägenheten har dock inte fönstren bytts ut och balkongen är inte upprustad. Jämförelselägenheten i provningsfastigheten har inte denna nybyggnadskaraktär. I den lägenheten är kök och badrum ombyggda. Vidare finns nytt parkettgolv i hallen; alldeles vid ytterdörren ligger ett laminatgolv för att kunna passas in under dörren.

Jämförelselägenheten hos MKB, som är belägen i en byggnad från förra sekelskiftet, måste anses ha ett något högre bruksvärde jämfört med provningslägenheten med hänsyn till den större charm som den lägenheten har på grund av stukatur i taket, den högre takhöjden och den vackra ytterdörren. Emellertid är balkongen i den lägenheten belägen något avigt och förrådsmöjligheterna måste anses i någon mån begränsade genom utrymmet i den numera stängda köksingången. Jämförelsefastigheten saknar tvättstuga. Jämförelsefastighetens trappa har beskurits för att ge plats åt hiss och fastigheten måste anses ha sämre gårdsmiljö för de boende jämfört med provningsfastigheten. Angivna omständigheter måste anses sänka bruksvärdet vid en jämförelse med provningslägenheten.

Vid en jämförelse måste dock de angivna bruksvärdeshöjande och –sänkande skillnaderna mellan jämförelselägenheten hos MKB och provningslägenheten anses ta ut varandra. Jämförelselägenheten hos MKB är större än provningslägenheten, 5 kvm, och hyran per kvadratmeter bör därför vara högre för provningslägenheten. Emellertid måste beaktas att nybyggnadskaraktären för provningslägenheten inte är fullständig

med hänsyn till att varken fönstren eller balkongen är har nybyggnadskaraktär. Med beaktande av denna skillnad, anser hyresnämnden att skälig hyra för provningslägenheten är 9 320 kr per månad.

Nybyggnadskaraktären för provningslägenheten innebär således att hyran för den lägenheten bör vara högre än för jämförelselägenheten i provningsfastigheten.

Om tidpunkten för den nya hyran råder inte tvist. Att ränta kan utgå på beloppet framgår av 12 kap. 55 d § jordabalken.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga B

Överklagandeskrift ställs till Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden senast den 3 maj 2017.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den