



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2018-10-26  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 4774-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-04-28 i ärende nr 935-16, 936-16, 937-16, 939-16 och 941-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Wåhlin Fastigheter Aktiefbolag, 556223-3550  
Adress hos ombudet

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

### Motparter

1. M.A.

2. E.E.

3. J.G.

4. I.K.

5. J.M.

6. G.S.

7. R.B.

8. J.S.

Dok.Id 1426104

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00–16:30

9. D.C.

10. M.F.

11. S.H.

12. H.H.

13. S.H.

14. M.J.

15. A.L.

16. A.N.

17. K.S.

18. L.W.

19. T.S.

20. R.G.R.

21. R.A.

22. G.H.

23. M.L.

Ombud för 1-23: Jur.kand. M.S. och jur.kand. J.F.Ö.  
Hyresgästföreningen  
Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

24. M.R.

25. M.X.  
Ombud för 25: M.R.

26. K.A.

27. K.C.

28. M.E.

29. H.L.

30. P.O.

31. A.P.T.

32. L.S.L.

33. S.S.

34. M.W.

35. T.W.

36. J.A.

37. M.A.

38. M.J.

39. T.N.

40. A.N.

41. K.S.

42. S.T.

43. H.W.F.

44. A.B.

45. J.B.

46. A.C.

47. R.G.

48. M.L.

49. P.L.

50. E.L.

51. A.L.

52. S.M.

53. I.M.

54. E.M.

55. B.P.

56. M.P.

57. D.R.

58. C.S.

59. W.L.

60. B.E.

61. N.G.C-C.

62. A.B-A.

63. Akvarie-Leasing Aktiebolag, 556259-6279  
Starrbäcksgatan 3  
172 74 Sundbyberg

64. S.K.

65. N.L.N.

66. L.K.

**SAKEN**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och återförvisar målet till nämnden för fortsatt behandling såvitt avser W.L..
  2. Hovrätten skriver av målet från fortsatt handläggning såvitt avser A.C..  
Hyresnämndens beslut står därmed fast i denna del.
  3. Hovrätten avslår överklagandet i övrigt.
-

**INLEDANDE FRÅGOR**

Hyresnämnden har i sitt beslut angett Wåhlin Fastigheter Aktiebolag som sökande men angett ett organisationsnummer som tillhör Wåhlin fastigheter i Märsta AB. Enligt Wåhlin Fastigheter Aktiebolag har fel organisationsnummer angetts i hyresnämndens beslut. Hovrätten kan konstatera att Wåhlin Fastigheter Aktiebolag har angetts som hyresvärd i ansökningarna till hyresnämnden och att det också är det bolaget som uppträtt som hyresvärd och förhandlat hyrorna för lägenheter i provningsfastigheterna tidigare (se Svea hovrätts beslut den 30 januari 2015 i mål nr ÖH 386-14, RH 2015:18). Hyresnämnden måste alltså av förbiseende ha angett fel organisationsnummer i beslutet. Ett sådant fel kan rättas. Hovrätten behandlar därför Wåhlin Fastigheter Aktiebolag som part i målet. (Jfr NJA 2018 s. 361.)

Det har även uppmärksammats att hyresnämnden endast angett numret på ett av de ärenden som nämnden har prövat i beslutets huvud (ärende nr 935-16). Hyresnämndens beslut avser dock förutom ärende nr 935-16 även ärende nr 936-16, 937-16, 939-16 och 941-16.

**YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN**

Wåhlin Fastigheter Aktiebolag (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

M.A., E.E., J.G., I.K., J.M., G.S., R.B., J.S., D.C., M.F., S.H., H.H., S.H., M.J., A.L., A.N., K.S., L.W., T.S., R.G.R., R.A., G.H. och M.L., som alla företräds av ombud från Hyresgästföreningen, har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall hovrätten skulle höja hyrorna har de begärt att de nya hyrorna ska utgå från den 1 maj 2016, att hyrorna ska betalas med ett lägre belopp under skälig tid (infasning) och att retroaktiva hyror ska få avbetalas under tolv månader.

Hyresvärden har vidhållit att de nya hyrorna ska utgå från den 1 januari 2016 och motsatt sig att de ska fasas in. Hyresvärden har överlämnat frågan om retroaktiv betalning av hyrorna till hovrättens prövning.

M.R., M.X. H.L., P.O., A.P.T., L.S., M.J. och A.N. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Övriga hyresgäster har inte hörts av.

Hyresvärden har återkallat sitt överklagande beträffande A.C..

Under målets handläggning har det uppmärksammats att W.L., som angetts som motpart till hyresvärden i hyresnämndens beslut, inte fick del av handlingarna i hyresnämndens ärende. Hyresnämnden kommunicerade i stället med hennes mor A.L.. Hyresvärden, W.L. och A.L. har uppmärksammats på detta och har samtliga uppgett att de överlämnar till hovrätten att bedöma om målet ska återförvisas till hyresnämnden.

## **PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de framfört i hyresnämnden samt lagt till och förtydligat bl.a. följande.

### **Hyresvärden**

Prövningslägenheterna och de jämförelselägenheter som hyresvärden har åberopat är i princip identiska när det gäller lägenheternas beskaffenhet och de förmåner som är knutna till lägenheterna (dvs. den första och andra kategorin av bruksvärdesfaktorer). När det gäller fastigheternas läge (dvs. den tredje kategorin av bruksvärdesfaktorer) är skillnaderna inte större än att en direkt jämförelse kan ske. Det som krävs är endast att lägenheterna i grova drag ska motsvara varan-



dra, vilket de gör bl.a. med hänsyn till närheten till kommunikationer samt affärs-, restaurang- och kulturutbud.

Hyrorna i kranskommunerna är inte generellt sett lägre än i Stockholms innerstad och prisnivåerna på bostadsrätter inom de aktuella mikrolägena är likvärdiga. När det gäller kötider hos bostadsförmedlingen måste det beaktas att kötiderna bl.a. beror på hur många nya lägenheter som skapas i området. Sundbybergs kommun är den kommun i landet där det byggs mest och där bostadsutbudet ökat mest procentuellt under de senaste åren.

För det fall en direkt jämförelse inte anses kunna ske mellan jämförelselägenheterna och prövningslägenheterna i det här målet kommer utrymmet för direkt jämförelse att bli mycket begränsat, vilket står i strid med lagstiftarens intentioner. Hovrätten har också funnit att en direkt jämförelse kan ske mellan lägenheter i prövningsfastigheterna och lägenheter i de jämförelsefastigheter som hyresvärden har åberopat (se RH 2015:18). Bedömningen i det målet bör ha prejudicerande verkan. Skulle hovrätten komma till en annan slutsats i det nu aktuella målet skulle det medföra rättsosäkerhet.

När det gäller de jämförelselägenheter som hyresgästerna har åberopat kan följande konstateras. Fastigheten uppfördes på 1960-talet som en del av miljöprogrammet och jämförelselägenheterna har en helt annan planlösning än prövningslägenheterna. Dessutom har jämförelsefastigheten inte byggts om i samma omfattning som prövningsfastigheterna. Enskilda lägenheter har renoverats successivt men stora delar av fastigheten har inte renoverats sedan byggåret. Värme- och ventilationssystemen har t.ex. inte bytts ut. Två av hyresgästernas jämförelselägenheter har dessutom renoverats efter prövningstidpunkten (som är den 1 januari 2016) och kan inte användas vid en jämförelse. Den tredje lägenheten har en helt annan storlek än prövningslägenheterna och kan av det skälet inte användas för en jämförelse.

**Hyresgästerna som företräds av ombud från Hyresgästföreningen**

Hyresgästerna bestrider att prövningslägenheterna motsvarar de jämförelselägenheter som hyresvärden har åberopat när det gäller den första och andra kategorin av bruksvärdesfaktorer. Lägenheterna skiljer sig åt när det gäller rymd, planlösning, utrustningsnivå och utsikt. I hovrätten har syn dessutom endast hållits av ett begränsat antal av prövningslägenheterna.

När det gäller jämförelsen mellan fastigheternas olika geografiska lägen är det avgörande inte hur lång tid det tar att ta sig kollektivt till Stockholms central utan hur hyresgästerna värderar läget. Att hyresgäster sätter stort värde på att bo i Stockholms innerstad visar sig bl.a. genom att medelhyrorna är 26 procent högre i innerstaden än i ytterstaden, att bostadsrättspriserna är drygt 30 000 kr högre per kvadratmeter på Södermalm och Kungsholmen jämfört med i Sundbyberg och att bostadsköernas längd skiljer sig åt. År 2016 var den genomsnittliga kötiden i Stockholms innerstad 14 år medan den var 8 år i Sundbyberg.

Utifrån den utredning som presenterats i hovrätten kan någon direkt jämförelse mellan prövningslägenheterna och de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna inte göras.

För det fall de jämförelselägenheter som hyresgästerna har åberopat inte anses kunna läggas till grund för en direkt jämförelse åberopas de som bakgrundsmaterial.

**UTREDNINGEN**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. I samband med den muntliga förhandlingen har hovrätten hållit syn av prövningslägenheter i fastigheterna Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14, Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1 och Kapellet 2 på Sturegatan 37, alla i Sundbyberg. På begäran av hyresvärden har syn hållits av jämförelselägenheter i fastigheten Klingan 5 på John Bergs Plan 6 och fastigheten

Postiljonen 16 på Ringvägen 21 i Stockholm. På begäran av hyresgästerna har syn hållits av jämförelselägenheter i fastigheten Lärkan 14 på Tulegatan 12 och 14 i Sundbyberg.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### Återförvisning och avskrivning

Endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som hyresförhandlingen avsåg kan bli motparter till hyresvärden i ett mål om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen (se bl.a. RH 2000:53). W.L. var hyresgäst vid prövningstidpunkten den 1 januari 2016. A.L. flyttade in i lägenheten först vid en senare tidpunkt och kan därför inte vara hyresvärdens motpart i detta mål. Av hyresnämndens akt går det inte att utläsa att W.L. fått del av några handlingar innan hyresnämnden fattade beslut i ärendet gällande henne. All kommunikation i ärendet skedde i stället med A.L.. Hyresnämndens beslut har alltså getts mot W.L. trots att hon inte varit rätteligen stämmd och inte heller fört talan i målet. Beslutet såvitt avser henne ska därför undanröjas och målet ska återförvisas till hyresnämnden för fortsatt behandling (jfr 50 kap. 26 § och 59 kap. 1 § första stycket 2 rättegångsbalken).

Eftersom hyresvärden återkallat överklagandet såvitt avser A.C. ska målet avskrivas i den delen.

### Rättsliga utgångspunkter för bedömningen av skälig hyra

#### *Ändring av hyresvillkor*

Om en förhandling enligt förhandlingsordning har avslutats utan att en överenskommelse har träffats, har hyresvärd och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett (24 § första

stycket hyresförhandlingslagen). Vid prövning av en sådan tvist ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas.

*Fastställelse av skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken*

Enligt 12 kap. 55 § första stycket jordabalken ska hyran fastställas till skäligt belopp. Av bestämmelsen följer att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I bestämmelsens andra stycke anges vidare att vid prövningen ska främst beaktas hyror för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. I samma stycke anges att om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden beaktas.

Hyran ska alltså i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra – ur bruksvärdesynpunkt – likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering (den s.k. första kategorin av bruksvärdesfaktorer). Bruksvärdet påverkas även av förmåner knutna till lägenheten som t.ex. tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats (den s.k. andra kategorin av bruksvärdesfaktorer). Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närheten till kommunikationer påverkar bruksvärdet (den s.k. tredje kategorin av bruksvärdesfaktorer). Däremot ska inte byggnadsår, produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka bruksvärdet och därmed hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas. (Se prop. 2009/10:185 s. 22 och s. 67 med där gjorda hänvisningar.)

I förarbetena anges att någon detaljprövning inte ska eftersträvas vid prövningen av om jämförelselägenheter och prövningslägenheter är direkt jämförbara utan att jämförelsen ska ske i tämligen grova drag (se prop. 1968:91 Bihang A s. 55). I praxis har dock relativt höga krav ställts för att jämförelselägenheter och prövningslägenheter ska anses vara direkt jämförbara även om hovrätten på senare tid har vidgat möjligheterna

något (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, Zeteo den 1 april 2018, kommentaren till 12 kap. 55 § jordabalken under rubriken Bruksvärde, jämför bl.a. RH 2015:4).

En direkt jämförelse kan i princip inte ske med en enstaka lägenhet utan jämförelse-materialet måste ha en sådan omfattning att det speglar en mer allmän hyresnivå. Är underlaget av tillräcklig omfattning är det de jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån som bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. (Se bl.a. RH 2015:4.) Anses lägenheterna på det sätt som beskrivits ovan likvärdiga och är underlaget tillräckligt stort för att visa på en allmän hyresnivå får begärd hyra vara högre men inte påtagligt högre än hyrorna för jämförelselägenheterna.

Finns det inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer fastställs hyran i stället genom en allmän skälighetsbedömning. Påtaglighetsrequisitet saknar då betydelse (se bl.a. RH 2018:9).

En lägenhets bruksvärde kan sammanfattningsvis sägas avse vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet, de förmåner som är knutna till den och boendemiljön i övrigt kan anses vara värd för hyresgäster i allmänhet.

*Särskilt om möjligheterna att beakta jämförelsematerial utanför ”orten”*

Som tidigare angetts får enligt lagens ordalydelse hyran för lägenheter på en annan ort än den där prövningslägenheten ligger beaktas förutsatt att en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten och den andra orten har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden (12 kap. 55 § andra stycket jordabalken). När möjligheten att beakta jämförelsematerial från andra orter infördes uttalade departementschefen att om jämförelsematerial *helt* [hovrättens kursivering] saknades på orten fanns det ingenting som hindrade att ledning hämtades från hyresmarknaden på en annan ort om förhållandena på den orten i övrigt föreföll likvärdiga (se prop. 1983/84:137 s. 78). I äldre praxis beaktades också som regel endast jämförelsematerial från andra orter när det på orten varken fanns några direkt jämförbara lägenheter eller något jämförelse-

material som kunde läggas till grund för en allmän skälighetsbedömning, s.k. bakgrundsmaterial (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 22 april 2004 i mål nr ÖH 1992-03 med där gjorda hänvisningar). I senare praxis har det dock slagits fast att det vid en allmän skälighetsbedömning inte finns något generellt hinder mot att ledning för hyressättningen hämtas från hyresmarknader på andra orter än den där prövningslägenheten finns (se bl.a. RH 2015:18 med där gjorda hänvisningar). Något uttryckligt stöd i praxis för att en direkt jämförelse kan göras mellan lägenheter som ligger i vad som bedömts utgöra olika orter i hyresrättslig mening finns inte, även om vissa uttalanden i RH 2013:3 och RH 2015:18 skulle kunna tolkas så (se dock vidare nedan).

*Närmare om begreppet "orten" i 12 kap. 55 § jordabalken*

Begreppet "orten" har inte definierats i lagen. Med hänvisning till hur begreppet har använts i förarbetsuttalanden har begreppet i praxis och doktrin som regel uppfattats som liktydigt med kommun (se bl.a. SOU 2008:38 s. 144 ff. och 475 med där gjorda hänvisningar). I RH 2015:18 uttalade dock hovrätten följande.

Lämpligheten av att använda Ortsbegreppet [synonymt med kommun] kan på goda grunder ifrågasättas. Landets kommuner ser mycket olika ut. Vissa kommuner består av i stort sett endast en centralort. Andra kommuner kan vara mycket stora till ytan och inom kommunens gränser kan finnas en centralort och flera mindre orter. Hovrätten anser därför att lagtextens begrepp "orten" inte kan användas synonymt med kommun.

*Särskilt om betydelsen av lägenhetens geografiska läge inom "orten"*

Det har diskuterats om lägenhetens geografiska läge (lägesfaktorn) inom orten särskilt borde lyftas fram vid bruksvärdesprövningen, vid sidan om lägenhetens standard, storlek och planlösning (se SOU 2008:38 s. 465 f.). Anledningen var att man ville försöka komma till rätta med att det geografiska läget inte alltid fick tillräcklig betydelse i de kollektiva förhandlingarna och att det därför fanns orter där hyresstrukturen inte återspeglade hyresgästernas värderingar. Det förslag som lades fram ledde dock inte till lagstiftning (se prop. 2009/10:185 s. 66 f.). Lägesfaktorn ingår alltså alltjämt som en av flera faktorer vid bedömningen av bruksvärdet och har i olika

sammanhang tillmätts olika stor betydelse. När de lägenheter som ska jämföras befinner sig i skilda geografiska lägen inom orten har en direkt jämförelse vid flera tillfällen inte ansetts möjlig. (Se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, Zeteo den 1 april 2018, kommentaren till 12 kap. 55 § jordabalken under rubriken Rena skälighetsbedömningar, och T. Edling, Jordabalk, Lexino den 31 augusti 2016, kommentaren till 12 kap. 55 § under avsnitt 2.1.2.3 och 2.2.4, med där gjorda hänvisningar samt RH 2014:43.)

### **Hovrättens bedömning av skälig hyra i detta mål**

#### *Stockholms och Sundbybergs kommun utgör en ort i hyresrättslig mening*

Av RH 2015:18 framgår att en direkt jämförelse kan göras mellan lägenheter belägna i Sundbyberg och lägenheter belägna på Kungsholmen respektive på Södermalm i Stockholm. I beslutet anges att lagtextens begrepp ”orten” inte kan användas synonymt med kommun, att Stockholms kommun och närliggande kommuner har växt ihop och att Stor-Stockholm i allt väsentligt kan sägas utgöra en bostadsmarknad. Enligt hovrätten måste avgörandet förstås på så sätt att Stockholms kommun och Sundbybergs kommun ansågs utgöra samma ort i hyresrättslig mening. På samma sätt har hyresnämnden bedömt saken i det nu aktuella målet och har till stöd för sin uppfattning – förutom att Stockholms och Sundbybergs kommun har växt ihop vad gäller bebyggelse, kommunikationer och arbetsmöjligheter – hänvisat bl.a. till att ortsbegreppet i vissa tidigare lagbestämmelser på området ansetts omfatta hela Stor-Stockholmsregionen. Hovrätten gör inte någon annan bedömning utan instämmer i att Stockholms och Sundbybergs kommun i dag ska anses utgöra en och samma ort i hyresrättslig mening.

Det förhållandet att Stockholms och Sundbybergs kommun anses utgöra en ort i hyresrättslig mening innebär att hyresvärden har rätt att ta ut en hyra som inte påtagligt överstiger hyran för de jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån på ”orten”. Anses de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna vara direkt jämförbara med prövningslägenheterna behöver någon jämförelse alltså inte göras med

de jämförelselägenheter som hyresgästerna åberopat, eftersom de lägenheterna har åberopats för att påvisa en lägre hyresnivå.

*Hyresvärdens underlag för en direkt jämförelse*

Hovrätten ska alltså inledningsvis ta ställning till om de jämförelselägenheter som hyresvärderna har åberopat syn av kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse med prövningslägenheterna. Det hyresvärderna har gjort gällande är att:

- 1 rkv om 27 kvm i fastigheten Postiljonen 16 på Ringvägen 21 kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse med 1 rkv om 26 kvm i fastigheten Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14,
- 1 rok om 30 kvm i fastigheten Klingan 5 på John Bergs Plan 6 kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse med 1 rok om 32 kvm i fastigheten Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1,
- 1 rok om 41 kvm i fastigheten Klingan 5 på John Bergs Plan 6 kan tjäna som underlag för en direkt jämförelse med 1 rok om 41 kvm i fastigheten Kapellet 2 på Sturegatan 37, och
- 2 rok om 52 kvm i fastigheten Postiljonen 16 på Ringvägen 21 kan användas om underlag för en direkt jämförelse med 2 rok om 51 kvm i fastigheten Stugan 10 på Prästgårdsgatan 14 samt med 2 rok om 54 kvm i fastigheten Grönskogen 4 på Kyrkogatan 1.

Innan hovrätten tar ställning i frågan måste dock hyresvärdens invändning om att den bedömning som gjorts i RH 2015:18 bör vara prejudicerande behandlas.

*Hovrätten har att göra en självständig bedömning av om lägenheterna på Kungsholmen respektive Södermalm är direkt jämförbara med lägenheterna i Sundbyberg*

I RH 2015:18 fann hovrätten att lägenheter i de nu aktuella fastigheterna var direkt jämförbara. En direkt jämförelse mellan lägenheter belägna i olika kommuner hade dessförinnan inte förekommit. Hovrättens beslut i nämnda avgörande har rättskraft såvitt avser den fråga som avgjordes i målet, dvs.



beträffande vilka hyror som ska utgå för de hyresgäster som var parter i det målet från och med vissa angivna datum år 2015 (se 8 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Avgörandet innebär emellertid inte något hinder mot att hovrätten tar ställning till de nya yrkanden – gentemot delvis andra hyresgäster – som hyresvärden framställt i det här målet. Som sista instans i hyresnämndsmål bör hovrätten självklart tolka tidigare avgöranden så att en enhetlig praxis upprätthålls så långt som möjligt. Ett sådant förhållnings sätt ökar förutsebarheten i rättstillämpningen och bidrar på så sätt till ökad rätts säkerhet. I vissa fall kan dock omständigheter komma att bedömas olika i mål som är likartade. Svea hovrätt prövar hyresnämndsmål med tre lagfarna ledamöter. Någon möjlighet att avgöra målen i ”förstärkt” sammansättning eller i plenum finns inte. Inte heller kan hovrätten lämna s.k. ventil för att möjliggöra ett överklagande. När det gäller bedömningen av de materiella förhållandena i ett enskilt fall måste hovrätten självklart också ta ställning till de omständigheter och den bevisning som parterna fört fram i just det målet.

Den anförda innebär att hovrätten i det nu aktuella målet har att – med beaktande av tidigare praxis – ta ställning till om lägenheterna på Kungsholmen respektive på Södermalm är direkt jämförbara med lägenheterna i Sundbyberg utifrån den utredning som presenterats i målet.

*Lägenheterna på Kungsholmen respektive på Södermalm är inte direkt jämförbara med lägenheterna i Sundbyberg*

Bruksvärdet ska som tidigare angetts spegla vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet, de förmåner som är knutna till den och boendemiljön i övrigt är värd för hyresgäster i allmänhet.

De av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna på Kungsholmen respektive Södermalm ligger i fastigheter som ägs av hyresvärden och har genomgått en totalrenovering under samma tidsperiod och i samma omfattning som prövningsfastigheterna. Utrustningsnivån och materialvalen i lägenheterna är mycket lika, även om det finns vissa mindre skillnader. Lägenheterna skiljer sig också

något åt när det gäller planlösning och takhöjd. Även när det gäller utsikten skiljer sig provningslägenheterna från framförallt lägenheterna på John Bergs Plan 6 trots att de jämförelselägenheter som hovrätten hållit syn av ligger långt ner i huset. Skillnaderna mellan jämförelselägenheterna och provningslägenheterna är dock inte större än att lägenheterna kan anses i grova drag motsvara varandra, såvitt avser den första och andra kategorin av bruksvärdesfaktorer.

När det gäller lägenheternas allmänna läge, boendemiljön i stort och närheten till kommunikationer gör hovrätten följande överväganden. Sundbyberg har mycket goda kommunikationer till centrala Stockholm och det finns både restauranger och affärer i närheten av provningslägenheterna. Utbudet och variationen av restauranger och affärer måste dock anses vara betydligt större i områdena runt jämförelselägenheterna. Tillgängligheten till innerstadens utbud av bl.a. nöjen och kultur måste också anses vara betydligt bättre från jämförelselägenheterna, som dessutom ligger på gångavstånd från detta utbud. Även möjligheterna att med olika typer av transportmedel ta sig till övriga delar av Stockholm måste anses bättre. Därutöver skiljer sig jämförelselägenheternas närmiljö från provningslägenheternas. Medan de aktuella delarna av Sundbyberg påminner om en småstad präglas de områden i Stockholm där jämförelselägenheterna ligger av en direkt anslutning till de centrala delarna av storstaden. Boendemiljön skiljer sig alltså åt på ett markant sätt.

Av den bevisning som hyresgästerna har åberopat i målet framgår att hyrorna i Stockholms kommun i hög grad påverkas av det geografiska läget och att hyrorna blir högre ju närmare centrum som lägenheterna ligger. Utredningen visar också att bostadsrättspriserna generellt sett är betydligt högre på Södermalm och på Kungsholmen än i Sundbyberg samt att den genomsnittliga kötiden hos bostadsförmedlingen är längre i innerstaden där jämförelselägenheterna ligger än i Sundbyberg. Även med beaktande av vad hyresvärden anfört talar utredningen sammantaget för att Stockholms innerstad har en annan attraktivitet än vad Sundbyberg har.

Som tidigare angetts har enligt praxis utrymmet för att göra en direkt jämförelse varit begränsat även om hovrätten på senare tid vidgat möjligheterna något. För att hyressättningen ska upplevas som rimlig och rättvis och återspegla hyresgästernas värderingar måste det dock alltså ställas relativt höga krav för att lägenheter ska anses vara direkt jämförbara. Vidare bör försiktighet iakttas när lägenheterna ligger i skilda geografiska lägen.

Vid en samlad bedömning av utredningen i målet och med beaktande av framförallt skillnaden i fastigheternas geografiska läge inom orten och boendemiljön i övrigt anser hovrätten att jämförelselägenheterna och prövningslägenheterna inte kan anses vara i grova drag jämförbara. Någon direkt jämförelse kan därmed inte göras med de av hyresvärden åberopade lägenheterna.

*Hyran ska bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning*

När det gäller de tre lägenheter som hovrätten har hållit syn av på Tulegatan i Sundbyberg och som hyresgästerna har åberopat som direkt jämförbara med prövningslägenheterna kan följande konstateras. Två av lägenheterna har renoverats efter prövningstidpunkten och kan av den anledningen inte jämföras med prövningslägenheterna. Inte heller kan den tredje lägenheten användas för en jämförelse, även om den inte har renoverats efter prövningstidpunkten. Skälet är att det kommit fram att lägenheterna i fastigheten på Tulegatan har renoverats successivt och att det inte finns någon uppgift om hur många lägenheter som har samma standard som jämförelselägenheten. Jämförelselägenheten kan alltså inte anses visa på en generell hyresnivå. Redan av de angivna skälen kan lägenheterna på Tulegatan i Sundbyberg inte användas som underlag för en direkt jämförelse med prövningslägenheterna.

Med anledning av att det jämförelsematerial som åberopats i målet inte kan läggas till grund för en direkt jämförelse ska hyrorna för prövningslägenheterna bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. Det som förekommit i hovrätten motiverar inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden har

gjort av vad som ska anses vara skäliga hyror för provningslägenheterna.  
Hyresvärdens överklagande ska därför avslås.

### *Sammanfattning*

Hovrätten har funnit att någon direkt jämförelse inte kan göras mellan åberopade jämförelselägenheter och provningslägenheterna. Skälig hyra för provningslägenheterna ska därför bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. Hovrätten har inte funnit skäl att frångå den bedömning som hyresnämnden gjort av vad som ska anses vara skälig hyra. Hyresvärdens överklagande ska därför avslås.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Lina Forzelius, referent, samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2017-04-26  
**BESLUT**  
2017-04-28

Aktbilaga 78  
Ärende nr  
935-16 Rotel 1

### Hyresnämnden

Ordförande: f.d. hyresrådet Håkan Julius  
Övriga ledamöter: Bengt Malmegård och Rinnie Iderborn,

### Protokollförare

Ordföranden

### Plats för handläggningen

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

K 2, Sundbyberg (ärende nr 935-16 och 936-16)  
S 10, Sundbyberg (ärende nr 937-16 och 939-16)  
G 4, Sundbyberg (ärende nr 941-16)

### Sökande

Wählin Fastigheter AB, 556673-3860  
Box 1133  
171 22 Solna

### Ombud: advokat A.H.

Landahl Advokatbyrå AB  
Box 19143  
104 32 Stockholm

### Motparter/hyresgäster

Se bilaga 1

### Ombud för i bilaga 1 markerade

hyresgäster: M.S. Hyresgästföreningen  
Region Stockholm Box 10117, 121 28  
Stockholm-Globen

### Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

Sedan Wählin Fastigheter AB (hyresvärden) i förhandlingsframställning till Hyresgästföreningen begärt att lägenhetshyrorerna från och med den 1 januari 2016 höjs i fastigheterna Sturegatan 37, Prästgårdsgatan 14 och Kyrkogatan 1 i Sundbyberg, har

Dok.Id 309637

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

förhandlingarna strandat och hyresvärden begärt att hyrorna prövas av hyresnämnden enligt 24 § hyresförhandlingslagen.

Ärendena har handlagts gemensamt. Efter förberedande sammanträden och skriftväxling har sammanträde ägt rum den 1 december 2016 (se protokoll, aktbilaga 44 i ärende 935-16) och besiktning den 24 februari 2017 (se protokoll aktbilaga 73 i ärende 935-16). Parterna har därefter slutfört sin talan skriftligen (aktbilagorna 75, 76 och 77).

---

Efter överläggningar den 29 mars 2017 och 19 april 2017 fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas 2017-04-28, kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår hyresvärdens yrkanden om hyreshöjningar.

### **Parternas talan**

*Yrkanden m.m.*

Hyresvärden har yrkat hyreshöjningar från och med den 1 januari 2016 enligt vad som framgår av bilaga 1.

Hyresgästerna har motsatt sig att hyrorna höjs. Om hyrorna höjs, har hyresgästerna begärt att de nya hyrorna bestäms först från den 1 maj 2016. De har också begärt att retroaktiva hyror får avbetalas under tolv månader samt att nya hyror får betalas med lägre belopp under skälig tid (infasning).

Hyresvärden har motsatt sig en infasning av hyrorna, men överlämnat frågan om retroaktiv betalning av hyrorna till hyresnämndens prövning.

Hyresnämnden antecknar att Svea hovrätt i beslut den 30 januari 2015 prövat och fastställt hyror för provningslägenheterna efter ombyggnad att utgå från olika tidpunkter under år 2011 (ärende ÖH 386-14, RH 2015:18).

*Jämförelsematerial och besiktning*

Hyresvärden har som jämförelsehyror åberopat hyror för lägenheter på John Bergs plan 6 på Kungsholmen i Stockholm (Klingan 5) och Ringvägen 21 på Södermalm i Stockholm (Postiljonen 16). Enligt hyresvärden är dessa lägenheter direkt jämförliga med provningslägenheterna. De lägenheter som hyresgästerna åberopat till jämförelse är enligt hyresvärden däremot inte direkt jämförliga. Hyresvärdens jämförelsematerial, se bilaga 2 och 3.

Hyresgästerna har, som talan slutligen bestämts, åberopat jämförelsehyror för lägenheter på Tallgatan 14 i Sundbyberg (Stenbrottet 1) och Järnvägsgatan 60 i Sundbyberg (Kolonisten 10). Enligt hyresgästerna är dessa lägenheter direkt jämförliga med provningslägenheterna. De lägenheter som hyresvärden åberopat till jämförelse är enligt hyresgästerna däremot inte direkt jämförliga. Hyresgästernas jämförelsematerial, se bilaga 4.

Hyresnämnden har besiktigt ett urval av lägenheter i samtliga provningsfastigheter och jämförelsefastigheter.

*Parternas utveckling av talan*

Parterna har utvecklat sin talan vid nämndens sammanträden och i skriftväxling. Av de hyresgäster som inte företräds av hyresgästföreningen har skriftliga yttranden inkommit enligt vad som framgår av handlingarna i akten. Dessa hyresgäster har i viss utsträckning också varit närvarande vid sammanträde.

Hyresnämnden återger här ett sammandrag av vad parterna har anfört. I övrigt hänvisas till protokoll och skriftligt material i ärendet.

Hyresvärden: De tre prövningsfastigheterna är belägna i Sundbybergs mest centrala delar med närhet till centrum, bussar och spårbunden trafik samt till urbana verksamheter såsom restauranger och butiker. Fastigheterna genomgick en genomgripande renovering 2010 och har i dag en standard som kan jämföras med nyproduktion. Fastighetsägarens höga förvaltningskvalitet bör beaktas vid prövningen. – De jämförelselägenheter som hyresvärden åberopar på Kungsholmen och Södermalm har samma storlekar och håller en närmast identisk standard som prövningslägenheterna. De är också uppförda under ungefär samma tidsepok och har därmed en liknande karaktär och är direkt jämförbara med prövningslägenheterna. Hovrätten har i sitt tidigare avgörande (ÖH 386-14, RH 2015:18) kommit fram till att jämförelselägenheterna kan användas i en direkt jämförelse med prövningslägenheterna. – Vad gäller de jämförelselägenheter som åberopas av hyresgästerna och som till skillnad mot prövningslägenheterna genomgått en succesiv ombyggnad är dessa inte direkt jämförbara med prövningslägenheterna och de saknar också värde som bakgrundsmaterial. – Beträffande de av hyresgästerna åberopade lägenheterna på Tallgatan 14 var dessa vid prövningstidpunkten den 1 januari 2016 ännu inte färdigställda och en förhandlingsöverenskommelse om ombyggnadshyror träffades om hyreshöjning den 1 december 2016 först i oktober 2016. Skillnaderna i standard är påtagliga. Fastigheten värms alltjämt upp med oljeeldning och är inte ansluten till fjärrvärmenätet. – Beträffande fastigheten på Järnvägsgatan 60 har endast en lägenhet kunnat besiktigas av hyresnämnden som storleksmässigt är jämförbar. I övrigt finns inte någon annan lägenhet som är jämförbar. – Beträffande de lägenheter som storleksmässigt saknar jämförelselägenheter bör, såsom hovrätten gjorde i det tidigare beslutet en skälighetsbedömning leda till att hyrorna bestäms med motsvarande utgångspunkter som det övriga materialet.

Hyresgäster som företräds av Hyresgästföreningen: De lägenheter som hyresgästerna åberopar som jämförelsematerial på Tallgatan 14 var färdigställda den 1 januari 2016,



men hyrorna utgick först från den 1 december 2016 på grund av långvariga förhandlingar. Beträffande lägenheterna på Järnvägsgatan 60 träffades en överenskommelse om nya hyror från den 1 maj 2016. Samtliga lägenheter som hyresgästerna åberopar har samma standard som lägenheterna i prövningsfastigheterna. En direkt jämförelse kan därför ske mellan prövningslägenheterna och de av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheterna. – Lägenheterna på Tallgatan har samma läge som prövningslägenheterna på Prästgårdsgatan och uppvisar i vissa delar en högre standard än prövningslägenheterna. Trots detta menar hyresgästerna att en direkt jämförelse är möjlig baserad på yta, rum läge och planlösning vid en jämförelse i grova drag. – Fastigheten på Järnvägsgatan uppvisar stora likheter med prövningsfastigheterna. En direkt jämförelse är därför möjlig baserad på antal kvm och rum, läge och planlösning vid en jämförelse i grova drag. – Omständigheterna i detta ärende har alltså förändrats i förhållande till det tidigare avgörandet av hovrätten eftersom det numera finns direkt jämförbara lägenheter i Sundbyberg. – Hyresgästerna bestrider i första hand att det kan göras en direkt jämförelse med de lägenheter som hyresvärden åberopar. I andra hand görs gällande att det finns lägenheter i Sundbyberg för att göra en allmän skälighetsbedömning. – Att hyrorna är högre i Stockholms centrala delar jämfört med kranskommunerna är ett notoriskt faktum. Hyresgästerna gör därför gällande att Sundbyberg och Stockholm svårligen, såsom anges i 12 kap 55 § jordabalken, har ”i övrigt likartade förhållanden på bostadsmarknaden”. Stockholms stads utbud skapar fler valmöjligheter för hyresgäster i allmänhet med avseende t.ex. på förskolor m.m. Även geografiskt skiljer sig hyresvärdens material åt från prövningsfastigheterna där lägenheterna på Södermalm har närhet till idrottsplats och parkområde och lägenheterna på Kungsholmen närhet till Västermalmsgallerian och annat utbud på Kungsholmen. I annat ärende (ÖH 4677-13) har ett hyrespåslag på grund av utsikt och ljusinsläpp gjorts för våningsplan högre upp i den fastighet på John Bergs plan 6 som hyresvärden åberopar till jämförelse och här finns en överlägsen utsikt över Stockholm.

Härutöver har båda parter redovisat detaljer avseende standard m.m. i prövningsfastigheterna och de jämförelsefastigheter som har åberopats. De har också

redogjort för lägenheter och hyror i det jämförelsematerial som åberopats enligt bilaga 2-4.

### **Hyresnämndens bedömning**

#### *Rättslig reglering m.m.*

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran vid en tvist fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är inte skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen 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.

En lägenhets bruksvärde bestäms enligt förarbeten och praxis bl.a. av sådana faktorer som lägenhetens storlek, standard, planlösning och förmåner som är kopplade till lägenheten, t.ex. tillgång till tvättstuga, garage m.m. Husets allmänna läge, boendemiljö och närhet till kommunikationer m.m. har också betydelse för bruksvärdet. Även lägenheternas läge inom orten (*lägesfaktorn*) har i praxis fått betydelse vid prövningen (se Holmqvist- Thomsson, Hyreslagen, En kommentar under 12 kap. 55 §, Zeteo). Däremot ska inte sådana faktorer som byggnadsår, produktionskostnader eller driftskostnader påverka bruksvärdet.

Bruksvärdet utgår från hur hyresgäster i allmänhet värderar olika faktorer i boendet. För att lägenheterna ska vara likvärdiga fordras att de i grova drag motsvarar varandra (se prop. 1968:91, Bihang A s. 53). Anses lägenheterna likvärdiga i denna mening görs en s.k. direkt jämförelseprövning och begärda hyror får då vara högre men inte påtagligt högre än de likvärdiga lägenheterna. I annat fall blir hyresnämnden hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning och påtaglighetsrekvisitet saknar då betydelse.

Praxis och kravet på likvärdighet har utvecklats så att det numera är förhållandevis sällan som det kan göras en direkt jämförelseprövning.

I samband med den lagändring som innebar att de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll ersattes med en norm för kollektivt förhandlade hyror förutsattes att det är parterna på hyresmarknaden som genom förhandlingsöverenskommelser och på annat sätt ska komma överens om olika bruksvärdefaktorerens betydelse vid hyressättningen. Det gäller inte minst lägets betydelse för hyressättningen och hyresstrukturen på orten (jfr prop. 2009/10:185 s. 78). Diskussioner om sådan s.k. systematisk hyressättning och särskilt beträffande lägesfaktorns betydelse har enligt vad som är känt för hyresnämnden förts mellan hyresmarknadens parter beträffande Stockholms kommun, men har inte lett till någon överenskommelse.

*Är Stockholm och Sundbyberg samma eller olika orter i hyresrättslig mening?*

I det anmärkta rättsfallet RH 2015:18 där prövningslägenheternas hyror tidigare bedömdes gjorde Svea hovrätt en direkt jämförelse mellan prövningslägenheterna i Sundbyberg och de i detta ärende åberopade jämförelselägenheterna på Södermalm och Kungsholmen i Stockholm. Hovrätten hade då som utgångspunkt att det inte hade åberopats några lägenheter i Sundbyberg som kunde tjäna som underlag för en direkt jämförelse med prövningslägenheterna. Även om det inte direkt sägs i hovrättens beslut – vissa skrivningar i beslutet och även vad som även anförts i rättsfallet RH 2013:3 tyder snarast på motsatsen – tycks hovrätten sålunda ha utgått från att Sundbyberg och Stockholm är olika orter i hyreslagens mening men att dessa orter har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Hyresnämnden kan för sin del konstatera att Stockholms kommun och kringliggande kommuner växt ihop alltmer vad gäller bebyggelse, kommunikationer och arbetsmöjligheter. Stor-Stockholm måste enligt nämndens mening ses som en enda bostadsmarknad. Beträffande särskilt Sundbybergs och Stockholms kommuner finns angränsande tätbebyggelse som rimligen bör ha samma utgångspunkter för en

bedömning av bruksvärdet. Detta kan också gälla för andra kommuner i Stor-Stockholm, t.ex. Solna. Mot denna bakgrund är det enligt hyresnämndens mening berättigat att se Stockholms kommun och Sundbybergs kommun som samma ort i hyresrättslig mening.

Detta synsätt förstärks av att de kommunala bostadsföretagen inte längre har samma hyresledande roll i lagstiftningen som tidigare (se ovannämnda prop. 2009/10:185). Inte heller de motiv som angavs för att inte bara ha orten som provningsområde i 12 kap. 55 § jordabalken har längre samma betydelse. Motivet var att man ville tillgodose de allmännyttiga företagens behov av jämförelselägenheter i ett annat allmännyttigt bestånd för det fall det egna beståndet skulle behöva prövas (se prop. 1983/84:137 s 152).

Det bör i sammanhanget nämnas att ett förslag om en utvidgning av ortsbegreppet till att kunna avse flera kommuner tidigare har lagts fram, men inte lett till lagstiftning (se SOU 2008:38 s 475 f, jfr lagrådsremissen till prop. 2009/10:185 s. 66). Detta innebär enligt nämndens mening dock inte att tolkningen av begreppet ort är låst till att vara en kommun. Enligt nämndens mening kan en tolkning av begreppet ort i hyresrättslig mening sålunda förändras beroende på bebyggelseutveckling, kommunikationer och annan integration mellan områden (jfr förhållandena för tiden före den ovan nämnda lagändringen i prop. 1983/84:137, Bror Rittri, Hyran för bostaden, 1975 s. 46 och Fritjof Lejman, Den nya hyresrätten s. 404).

Hyresnämnden finner sammantaget att såväl lagstiftningen vad gäller de kommunala bostadsföretagens roll vid hyressättning som utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm har lett till sådana förändringar att det numera får anses att Stockholms kommun och Sundbybergs kommun utgör samma ort i hyresrättslig mening. Uttrycket ”ort” i 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken bör alltså ges denna innebörd i förevarande fall.

Detta betyder att hyrorna i de olika kommunerna bör kunna jämföras med varandra oavsett om detta kan göras som en s.k. direkt jämförelse, dvs. en jämförelse mellan lägenheter som i grova drag anses likvärdiga, eller en jämförelse inom ramen för en allmän skälighetsbedömning, dvs. en mer fri jämförelse mellan lägenheter med avseende på faktorer som påverkar bruksvärdet. När lägenheter som ska jämföras befinner sig i vitt skilda geografiska lägen, bör emellertid – som annars inom t.ex. Stockholms kommun – försiktighet iakttas med direktjämförelser.

#### *Bedömningen av jämförelsematerialet*

Beträffande *hyresgästernas jämförelsematerial* avseende lägenheter på Tallgatan 14 i Sundbyberg och Järnvägsgatan 60 i Sundbyberg, är dessa lägenheter liksom provningslägenheterna totalrenoverade och företer likheter med dessa. Renoveringen av dem har dock varit succesiv och inte lika genomgripande som renoveringen av provningslägenheterna. Hyresnämnden har också kunnat konstatera flera skillnader. Bl.a. har jämförelselägenheternas fönsterutbyten inte samma kvalitet som i provningsfastigheterna, ventilationen med förvärmad luft i provningsfastigheterna är av högre kvalitet och jämförelsefastigheterna är inte kopplade till fjärrvärmenätet. Det finns också andra skillnader, t.ex. att vissa jämförelselägenheter på Tallgatan har öppen spis och andra har golvvärme i badrum m.m., dvs. en bättre standard i dessa hänseenden än provningslägenheterna. Lägenheterna har vidare en annan karaktär än provningslägenheterna. Däremot har jämförelselägenheterna i allt väsentligt samma närhet till kommunikationer och butiker m.m. och i övrigt samma läge bl.a. i förhållande till Stockholms centrala delar som provningslägenheterna.

Även om likheter sålunda finns, anser hyresnämnden sammantaget att de jämförelselägenheter i Sundbyberg som hyresgästerna åberopat inte är i grova drag likvärdiga med provningslägenheterna. De kan därför inte läggas till grund för en direkt jämförelse med provningslägenheterna.

Vad gäller *hyresvärdens jämförelsematerial* på Kungsholmen och Södermalm ägs fastigheterna där av Wåhlins Fastighets AB som även är hyresvärd i detta ärende och lägenheterna har som hyresvärden också anført en i det närmaste identisk utformning vad gäller standard m.m. Boendemiljön är dock delvis annorlunda och det kan framhållas att vissa lägenheter på John Bergs plan har en magnifik utsikt som inte har sin motsvarighet för prövningslägenheterna i Sundbyberg.

Avgörande för frågan om de av hyresvärden åberopade lägenheterna ska kunna ligga till grund för en direkt jämförelse är enligt nämndens mening emellertid endast beroende av de olika geografiska lägen som dessa har i förhållande till prövningslägenheterna. Hyresnämnden kan i denna del konstatera att Sundbyberg har mycket goda kommunikationer till Stockholm och att prövningslägenheterna ligger mycket nära tunnelbana, pendeltåg, bussar och spårvagn. Tillgängligheten till kommunikationer är väl så god som för lägenheterna på Kungsholmen och Södermalm även om avståndet in till de centrala delarna av Stockholm är längre. Det finns vidare ett gott utbud på restauranger och butiker m.m. i Sundbyberg, men det är nog ändå berättigat att säga att detta utbud är större och mer varierat på både Kungsholmen och Södermalm och på andra ställen i Stockholms innerstad. Detsamma torde gälla det kulturella och kommersiella utbudet.

Att av de likheter som finns mellan prövningslägenheterna i Sundbyberg och lägenheterna på Kungsholmen och Södermalm dra slutsatsen att lägenheterna är i grova drag likvärdiga blir enligt nämndens mening inte rättvisande. Som hyresgästerna har anført är det närmast ett notoriskt faktum att hyrorna i Stockholms innerstad generellt sett är högre än i kranskommunerna. Motsvarande gäller bostadsrättspriser och återspeglar att Stockholms innerstad har en attraktivitet som inte har sin motsvarighet i varken kranskommuner eller landet i övrigt. Hyresnämnden bedömer alltså att många hyresgäster värderar ett boende i centrala delar av Stockholms innerstad mycket högt. Detta kan t.ex. bero på kommersiellt och kulturellt utbud, men även på den särskilda atmosfär och miljö som ofta präglar en storstad. Allt detta måste enligt nämndens mening ges genomslag vid en bruksvärdesprövning, även om också

andra förhållanden, såsom husens mer specifika läge och närmiljö, deras underhållsstandard och andra förhållanden måste vägas in.

Det är enligt nämndens mening och de intentioner som nuvarande lagstiftning vilar på (se prop. 2009/10:185) särskilt angeläget att hyresskillnader mellan olika lägenheter återspeglar hyresgästernas värderingar och upplevs som rimlig och rättvis och det gäller inte minst det geografiska läget. Även om Stockholm och Sundbyberg, som nyss anförts, bör anses som samma ort i hyresrättslig mening, anser hyresnämnden att en direkt jämförelse inte bör göras i förevarande fall. Prövningslägenheterna i Sundbyberg och jämförelselägenheterna i Stockholm skiljer sig alltså åt med avseende på främst det geografiska läget inom orten att de inte kan anses i grova drag likvärdiga

*En allmän skälighetsbedömning*

Det sagda innebär att någon direkt jämförelseprövning inte kan göras, varken med de av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheterna eller med de av hyresvärderna åberopade jämförelselägenheterna. Nämnden är därför hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning av hyrorna för prövningslägenheterna i Sundbyberg. Vid denna bedömning bör dock såväl hyresgästernas jämförelsematerial som hyresvärdens jämförelsematerial beaktas.

Hyresgästernas har uppgett s.k. normhyror på 1460 kr per kvm respektive 1445 kr per kvm för de jämförelselägenheter som de åberopat (dvs. hyror för en tänkt normlägenhet om 3 rok och 77 kvm beräknade enligt tabell). Hyresvärderna har inte lämnat några uppgifter om normhyror. Av det av parterna redovisade materialet kan ändå en sammantagen bild fås av föreliggande hyresskillnader mellan prövningslägenheterna och jämförelsematerialet som helhet. I huvudsak bedömer nämnden då att nu utgående hyror hos prövningslägenheterna är påtagligt högre än de utgående hyror som hyresgästernas jämförelsematerial utvisar, att skillnaden mellan dessa utgående hyror i prövningslägenheterna och de högre utgående hyror som hyresvärderna har redovisat i sitt jämförelsematerial är tydlig men inte lika stor samt att

de av hyresvärden yrkade hyrorna i sin tur är högre än de utgående hyrorna i hyresvärdens jämförelsematerial men inte påtagligt högre.

Med utgångspunkt i dessa hyresskillnader, de skillnader som nämnden har redogjort för när det gäller geografiska lägets betydelse, husens mer specifika lägen och närmiljö, vad hyresnämnden har iakttagit vid besiktningen och vad som har förekommit i ärendena i övrigt, finner hyresnämnden att de utgående hyror som gäller för prövningslägenheterna är skäliga och att någon höjning av hyrorna i prövningslägenheterna därför inte bör ske.

Hyresvärdens yrkandens om hyreshöjningar ska alltså avslås.

#### **Håkan Julius**

(ordförande och protokollförare)

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 5.**

(Överklagande till Svea hovrätt senast 2017-05-19)

#### **Särskilt yttrande av ledamoten Rinnie Iderborn**

Rinnie Iderborn är skiljaktig beträffande motiveringen och anför: Enligt min mening bör Sundbybergs kommun och Stockholms kommun ses som två skilda orter i hyresrättslig mening. Lika med majoriteten finner jag dock att varken det jämförelsematerial som hyresgästerna och hyresvärden har åberopat ger underlag för någon direkt jämförelseprövning. Däremot bör såväl hyresgästernas som hyresvärdens jämförelsematerial kunna ligga till grund för en allmän skälighetsbedömning. På de skäl som majoriteten anført i övrigt finner jag då att de utgående hyror som gäller i prövningslägenheterna är skäliga. Hyresvärdens yrkanden om hyreshöjningar ska såsom majoriteten funnit alltså avslås.



Jag noterar härutöver att ett bifall till hyresvärdens yrkanden beträffande hyrorna i Sundbyberg skulle kunna leda till en olycklig prisspiral om hyrorna för de jämförelselägenheter som hyresvärden åberopat skulle bestämmas på nytt och direkt jämföras med hyrorna i Sundbyberg. En sådan s.k. saxning är enligt min mening inte förenlig med de grunder på vilket bruksvärdesystemet vilar. /