



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-03-20 i ärende nr 10780-15, 12088-15, 2765-16 och 15795-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. C.C.A.

2. U.D.

3. C.H.

4. M.L.

5. C.L.

6. M.R.

7. P.R.

8. B.S.

9. C.S.

Dok.Id 1490577

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-21 93 27

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

10. T.T.W.

11. H.U.

Ombud för 1–11: Jur.kand. M.S. och jur.kand. J.F.Ö. Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Motpart

AB Cisterna
Box 17086
104 62 Stockholm

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

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut så vitt avser C.H.s hyra och visar målet åter till hyresnämnden för fortsatt behandling i den delen.

2. Hovrätten avslår överklagandena i övrigt.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

C.C.A., U.D., M.L., C.L., C.H., M.R., P.R., B.S., C.S., T.T.W och H.W.
(hyresgästerna) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Cisterna AB (hyresvärden) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Viss skriftlig bevisning har åberopats.

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

Hyresgästerna

Hyresnämnden har i sitt beslut till stor del utgått från förhandlingsöverenskommelsen från 2016. C.H. och ytterligare en hyresgäst yrkade dock villkorsändring för år 2017. Hyresnämnden har inte gett uttryck för vilken utgångspunkt man haft för bedömningen av 2017 års hyra.

Hyresnämnden har i sina beslutsskäl hänvisat till en förhandlingsöverenskommelse mellan hyresvärden och B. hyresgästförening (BHF) från 2016. Hyresgästerna kan inte vitsorda att det föreligger en förhandlingsordning mellan hyresvärden och BHF eftersom denna inte finns tillgänglig. Grunden för förhandlade skäliga hyror är att det finns en förhandlingsordning. Om det saknas förhandlingsordning finns heller inte någon skälig hyra för de övriga lägenheterna i prövningsfastigheten att jämföra med.

Bedömningen av skälig hyra ska inte, på det sätt hyresnämnden gjort, baseras på den för B. tidigare tillämpade poängsättningsmodellen och inte heller på av hyresvärden egensatta hyror. År 2011 träffades en förhandlingsöverenskommelse om att införa normhyressystem på B. 2. Det är alltså möjligt att i stället göra en

jämförelse med tillämpning av normhyror. Den normhyra hyresnämnden bedömt skälig för provningslägenheterna överstiger normhyran för topprenoverade lägenheter och nyproduktion i Stockholm.

Prövningsfastigheten är byggd år 1953/54 och består av byggnader som är fristående och ihopkopplade med varandra genom inbyggda gångbroar på korridorsplanet. Hiss finns endast i huvudbyggnaden. Detta gör att de boende får gå långa sträckor för att komma fram till de olika byggnaderna. B. ligger på en höjd. Det finns ingen park eller promenadvägar i anslutning till fastigheten utan endast gator och vägar som saknar trottoarer. Tvättstugan är belägen i huvudbyggnadens källarplan. För att ta sig till tvättstugan måste de boende som bor i de omkringliggande byggnaderna först ta sig till korridorsplanet (trappa upp eller ner) och därefter bära tvätten ca 250 m till hissen, för att därefter ta hissen ner till källarplanet och gå ytterligare 50 m till tvättstugan.

Tvättstugan är alltså svårtillgänglig för att vara ett seniorboende. Kapaciteten i tvättstugan är heller inte tillfredställande med två tvättstugor på ca 250 hyresgäster. Biblioteket ligger på källarplan och saknar fönster. Böckerna i biblioteket är skänkta av boende eller låneböcker från biblioteket på Lidingö. Hobbyrummet ligger också på källarplanet och saknar fönster. Ventilationen är begränsad och verktygen är skänkta av boende. Även i motionsrummet, klubbbrummet och vävstugan är utrustningen helt eller delvis skänkt av de boende. Gemensamt för alla nämnda lokaler är att det är mindre ytor som normalt inte går att hyra ut. Skötseln utförs av hyresgästerna och nya inventarier och maskiner bekostas i huvudsak av de boende.

Samtliga lokaler har en standard som var modern på 1950–70-talet, men som inte uppfyller vad som förväntas av ett modernt boende i dag. Hyresgästerna har också ett gemensamt ansvar med fastighetsägaren vad gäller skötsel och förbättringar av miljön i fastigheten och på uteplatser. Dessa förhållanden medför att nyttigheterna inte är så förmånliga som hyresnämnden menar i sitt beslut. Sammantaget kan utgående hyra för provningsfastigheten inte anses skälig med hänsyn till de allmänna utrymmena. Prövningsfastigheten är därtill ett seniorboende och endast avsedd för hyresgäster över 55 år. Trots detta bor flera barnfamiljer i fastigheten. Detta påverkar bruksvärdet negativt eftersom många äldre flyttar till seniorboende för att få lugn och ro.

Vad gäller avgiften för matsalen benämns denna som måltidsabonnemang i hyresavtalet. Abonnemanget är tvingande för hyresgästen men innebär inte att hyresgästen får någon måltid. För att få äta i matsalen måste hyresgästen köpa måltidskuponger. Måltidsabonnemanget betalas oavsett om man äter i matsalen eller inte. För det fall det finns två hyresgäster i hyresavtalet betalas dubbla abonnemangsavgifter, vilket innebär en avgift på 38 400 kr/år för ett sådant hushåll.

Hyresvärden

Parterna har utformat ett mycket ambitiöst system för hyressättning, med ett stort antal faktorer som avgör vilken hyra en lägenhet åsätts, såsom läge i huset, utsikt, väderstreck m.m., tillsammans med mer traditionella bruksvärdesfaktorer såsom standard, lägenhetstyp och storlek. Det är hyresvärdens uppfattning att ett ambitiöst system att värdera bruksvärdet är något positivt och något som upplevs som positivt av flertalet hyresgäster. Det finns totalt 240 lägenheter på B., varav endast ett fåtal står bakom begäran om villkorsändring.

Att tillämpa normhyror vid fastställandet av skälig hyra står i strid med rättspraxis och tolkningen av 12 kap. 55 § jordabalken. Jämförelse ska ske med lägenheter som storleksmässigt och på andra sätt är i grova drag jämförbara med prövningslägenheterna.

Vad gäller abonnemangsavgiften så innebär denna avgift en delbetalning av måltiderna, en subvention. Måltiderna kostar därutöver 40 kr för lunch och 70 kr på helgerna (trerätters). Avgifterna tillfaller inte hyresvärden utan restauratören Attendo respektive butiken. Vilka avgifter som ska gälla och ambitionsnivån för restaurangen bestäms av den lokala hyresgästföreningen. Hyresvärden vidhåller att abonnemangsavgiften inte ska räknas in vid bedömningen av skälig hyra utan endast den debiterade hyran som tillfaller hyresvärden.

Hovrättens bedömning

C.H.s hyra

C.H. ansökte hos hyresnämnden den 30 november 2016 om att hans hyra skulle sänkas till 6 429 kr per månad. Sänkningen yrkades från den 1 mars 2017. Beloppet har senare justerats till 93 904 kr per år. När det gäller ändring av hyres-villkor enligt 12 kap. 54 § jordabalken får prövningstidpunkten för den nya hyran anses avse hyran för den tidpunkt till vilken ändring söks, dvs. i detta fall ändring av den hyra som gällde den 1 mars 2017. Hyresnämnden har visserligen i sitt beslut angett att C.H. yrkade ny hyra från den 1 mars 2017, men har i skälen förhållit sig till hyran 2016. Det framgår alltså inte om hyresnämnden ansett att det var hyran för 2016 eller 2017 som var skälig. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och målet visas åter till hyresnämnden för fortsatt behandling så vitt avser C.H.s hyra.

Allmänna utgångspunkter för ändring av hyra

I 12 kap. 55 § första stycket jordabalken anges att vid tvist om hyrans 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 bruksvärdet är likvärdiga. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer är hovrätten liksom hyresnämnden hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning.

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan vad som är avgörande för bruksvärdet har regeringen uttalat följande. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov

beaktas. (Se prop. 2009/10:185 s. 22.)

Vid en allmän skälighetsbedömning görs inte någon jämförelse i detalj. Skälig hyra bestäms efter en bedömning av helheten av de faktorer som påverkar hyresnivån. Vid en skälighetsbedömning är det inte möjligt att göra någon justering uppåt med tillämpning av det s.k. påtaglighetsrekvisitet.

Hovrätten har i tidigare mål anfört att parterna får använda vilka modeller de finner lämpliga vid hyresförhandlingar men att hyresnämnden och hovrätten har att förhålla sig till skälig hyra såsom lagstiftningen stipulerar, dvs. bruksvärdet, och inte använda eventuella poängsättningsmodeller eller andra från bruksvärdesprincipen avvikande hyressättningsmodeller (se t.ex. RH 2014:43). Hovrätten noterar dock att den poängsättningsmodell som beskrivits i målet och som parterna använt synes någorlunda överensstämma med en bruksvärdering enligt jordabalken. När det gäller normhyra (ibland benämnd relativhyra) är det ett hjälpmedel som används för att jämföra hyror särskilt vid tillämpning av likvärdesprincipen, dvs. att lika lägenhet ska ha samma hyra. Modellen används även för att illustrera om lägenheter av olika storlek har ”samma hyra”. Om lägenheterna är likvärdiga från bruksvärdessynpunkt och de endast skiljer i storlek och antal rum ska de också som huvudregel ha samma normhyra. Värderas de olika kommer normhyran att skilja sig åt. Som utgångspunkt finns alltså en bruksvärdering. Det är inte ovanligt att i vart fall hyresnämnderna använder normhyra för att jämföra prövningsfastigheten med åberopade jämförelsefastigheter och att använda normhyra för att ge olika stora lägenheter ”samma hyra”.

Skälig hyra för lägenheterna i aktuellt mål

Avgifterna för matsal, butik och teve-utbud

Av utredningen framgår att avgiften för matsal, butik och teve-utbud faktureras på hyresavin. Denna ersättning tillfaller emellertid inte hyresvärden utan andra aktörer. Om en hyresgäst debiteras dels hyra och dels avgift till kommunen för tillgång till viss service i anslutning till boendet har serviceavgiften inte ansetts ingå i hyran (se RH 2000:5). I rättsfallet debiterade kommunen serviceavgiften separat och det noterades att avgiften inte förhandlades i samband med förhandling av hyran. I aktuellt mål debiterar hyresvärden avgifterna och i vart fall avgiften för matsalen och butiken

förhandlas med den lokala hyresgästföreningen. En hyresgäst i ett servicehus, som var fallet i nämnda rättsfall, torde inte ha möjlighet att avstå serviceavgiften till kommunen utan den är en förutsättning för att hyra lägenheten. På samma sätt är hyresgästerna i aktuellt mål genom hyresavtalet förpliktade att betala ersättningen för matsal, butik och teve-avgift. Avgiftens storlek vad gäller matsal och butik bestäms genom avtal mellan hyresvärden och den lokala hyresgästföreningen men synes inte ingå som en parameter i hyresförhandlingarna i övrigt. Det avgörande för bedömningen i detta fall om avgifterna ingår i den hyra som ska bestämmas torde vara att hyran och avgifterna behandlas separat och att avgifterna inte tillfaller hyresvärden. Enligt hovrätten ingår alltså avgifterna inte i hyran.

Skälighetsbedömningen avseende hyresgästernas yrkande om sänkning av hyran

Hyresnämnden har besiktigat provningslägenheterna och jämförelselägenheter och bestämt att skälig hyra är utgående hyra vid ingången av år 2016 med påslag för de avgifter som hyresvärden debiterar för annans räkning. Hyresnämnden har efter en skälighetsbedömning funnit att hyresgästernas hyror för 2016 inte ska sänkas. Inte heller i hovrätten ska det göras någon direkt jämförelse utan det är även här fråga om en allmän skälighetsbedömning. Hovrättens allmänna skälighetsbedömning är baserad på främst vad som framförts av parterna och åberopat bakgrundsmaterial. Ovan finns beskrivet vilka faktorer som påverkar bruksvärdet.

Hovrätten instämmer i den bedömning hyresnämnden har gjort av provningsfastigheterna och det redovisade jämförelsematerialet och finner att skäl saknas att frångå hyresnämndens bedömning förutom att hyran avser hyra och inte ”totalhyra”. Hyresgästernas talan ska därför avslås i denna del.

Skälighetsbedömningen beträffande de hyror som höjts av hyresnämnden på yrkande av hyresvärden

Hyresnämnden har beträffande dessa hyror funnit att de inte har omfattats av några hyreshöjningar under åren 2015 och 2016. Hyresnämnden har därvid funnit att de generella påslag som gjorts efter förhandling mellan hyresvärden och den lokala hyresgästorganisationen är skäliga (vilken höjning beräknats på hyra och inte totalhyra). Hyresgästerna har invänt att de inte sett någon förhandlingsordning och att

förhandlingsöverenskommelsen därför är ogiltig. Hovrätten noterar att rutan för förhandlingsklausul är ikryssad i de aktuella hyresavtalen med angivande av den lokala hyresgästorganisationen som förhandlande part. Vidare har hyresgästerna uppgett att det har skett förhandlingar år 2011. Hovrätten finner att skäl saknas att anta att det inte skulle finnas en förhandlingsöverenskommelse för husen även om den inte har getts in till rätten. Hovrätten finner också att anledning saknas att frångå den bedömning som hyresnämnden har gjort. Hyresgästernas överklagande ska alltså avslås även när det gäller denna del.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach, referent, och Hanna Carysdotter.

**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM****PROTOKOLL
BESLUT**

Bilaga 203

2018-03-20
i Stockholm

Ärende nr	Rotel 9
10780-15 och övriga nedan angivna ärenden	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande, Kalle Lezdins och Maria Borrfors

Fastighet/Adress

B, B. /E./S,

SökandeÄrende 10780-15

1. H.A., B.
2. M.L., B.
3. U.D., B.
4. C.L., B.
5. H.W. E, B.

7a. J.S., B.

L.S., B.

8. C.A. B.

9. T.T.W., B.

10. M.L.W., B.

Ärende 12088-15

11. H.U., B.

12a. G.B., B.

12b. C.B., B.

13a. M.R., B.

13b. P.R., B.

Ärende 13227-15

14. B.F., B.

15. C.L., B.

16. A.K., B.

Ärende 2765-16

17. E.H., B.

18a. B.S., B.

18b. C.S., B.

Ärende 7429-16

19. A.M.T., B.

Ärende 15795-16

20. C.H., B.

21. K.E., B.

Samtliga sökande ovan med
postadress: -Ombud för samtliga sökanden ovan:
M.S.Hyresgästföreningen Region
Stockholm Box 10117,
121 28 Stockholm-Globen**Motpart** (ovan angivna ärenden) och **Sökande** (ärende 8842-16)

Cisterna AB

Box 17086, 104 62 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: A.H.

Landahl Advokatbyrå AB

Box 19143, 104 32 Stockholm

Dok.Id 224857

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

Motparter (ärende 8842-16)

1. H.A.
2. C.L.
3. H.W.E.
- 4a. J.S.
- 4b. L.S.
5. C.A.

6. T.T.W.
7. M.L.W.

Ombud för motparter 1-7:
M.S.
Adresser som ovan

Saken

Ändring av hyresvillkor

Av handlingarna i ärendena framgår bl.a.

- att* ärendena avser hyressättning på B., se skiss enligt bilaga 1;
- att* för Björnbo finns mellan hyresvärden Cisterna AB och B. Hyresgästförening (BHF) en förhandlingsöverenskommelse för 2016, se aktbilaga 160;
- att* hyresnämnden hållit sammanträde den 31 mars 2016, se protokoll i aktbilaga 74, bilaga 2;
- att* efter i bilaga 2 angivet sammanträde hållits har dels ytterligare hyresgäster ansökt om ändring av hyra (ärendena 15795-16 och 7429-16), dels hyresvärderna sökt om ändring av hyror avseende vissa hyresgäster (ärende 8842-16);
- att* hyresnämnden hållit besiktning den 22-24 januari 2018, se protokoll i aktbilaga 163, bilaga 3, vilket protokoll hyresvärden lämnat synpunkter på enligt aktbilaga 174;
- att* parterna skriftligen preciserat sina inställningar efter hyresnämndens sammanträde enligt aktbilagorna 165-171, 188 och 193-202, samt skriftligen slutfört talan enligt vad som framgår av aktbilagorna 175-187 och 189-191.
- att* hyresnämnden lämnat parterna besked om tid för givande av beslut enligt vad som nu sker.

Hyresnämnden fattar följande

BESLUT (att meddelas denna dag kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår yrkanden om sänkning av hyror.

Hyresnämnden fastställer nya hyror fr.o.m. den 1 maj 2016 enligt följande uppställning för angivna hyresgästers lägenheter.

<i>Hyresgäst</i>	<i>Ny årshyra</i>
H.A.	68 677
C.L.	64 003
H.W.E.	77 067
L.S och J.S.	96 138
C.A.	84 901
T.T.W.	61 279
M.L.W.	82 552

SKÄL

Yrkanden m.m.

Hyresvärden driver på fastigheterna L. B. och L. B. ett seniorboende under namnet B.

De hyresgäster i B. som yrkat ändring av sina hyror har enligt parternas uppgifter lägenheter (prövningslägenheterna) med följande storlekar och angivna hyror vid ingången av 2016.

<i>Hyresgäst</i>	<i>Adress</i>	<i>Yta</i>	<i>Antal rum</i>	<i>Hyra</i>
H.U.	B. 1	41	1 rkv	67 956
B.F.	B. 5	45	2 rok	72 888
H.A.	B. 7	45	2 rok	68 064
U.D.	B. 8	45	2 rkv	63 996
M.L.	B. 8	58	2 rok	79 932

<i>Hyresgäst</i>	<i>Adress</i>	<i>Yta</i>	<i>Antal rum</i>	<i>Hyra</i>
G.L.B, C.B.	B.	73	3 rok	105 096
E.H.	B.	47	2 rkv	77 436
C.L.	B.	50	2 rkv	63 432
H.W.E	B.	54	2 rok	76 380
L.S., J.S.	B.	73	3 rok	95 280
C.A.	B.	63	2 rok	84 144
M., P.	B.	63		86 436
C.L.	B.	29	1 rkv	52 056
C.H.	B.	71	3 rok	101 016
B.S, C.S	B.	73	3 rok	99 432
K.E.	B.	73	3 rok	94 056
T.T.W.	B.	40	2 rkv	60 732
A.M.T.	B.	62	2 rok	86 403
M.L.W.	B.	63	2 rok	81 816
A.K.	B.	51		70 788

Med *rkv* avses rum med kokvrå och med *rok* rum med kök. M.R. och P.R. anser att deras lägenhet ska betraktas som varande på två rum och kök emedan hyresvärden anser att deras lägenhet är på tre rum och kök. A. K. anser att hennes lägenhet är på två rum med kokvrå emedan hyresvärden anser att den är på två rum och kök.

Utöver vad som framgår ovan erlade hyresgästerna under 2016 ersättningar enligt följande.

För varje boende i lägenhet erlades på årsbasis

- Fr.o.m. den 1 januari 17 760 kr och fr.o.m. den 1 april 18 300 kr för matsal, och
- 900 kr för butik.

De utrymmen för tjänster dessa ersättningar knyter an till besiktades av hyresnämnden enligt vad som framgår av bilaga 3 sidan 13.

Då dessa ersättningar utgår efter antal boende i en lägenhet innebär det att för t.ex. de av G.L.B. och C.B., M.R. och P.R. liksom B.S. och C.S. förhyrda provningslägenheterna betalas dubbla ersättningar.

I ersättning för teve-utbud erlades på årsbasis per lägenhet

- 1 260 kr.

Hyresgästerna har menat att allt vad som erlagts för matsal, butik och teve-utbud enligt ovan är hyra (nedan benämnt Totalhyra), vilket hyresvärden har bestritt.

Hyresgästernas yrkanden om sänkningar av hyror och dag därför är enligt följande sammanställning.

<i>Hyresgäst</i>	<i>Hyra</i>	<i>Totalhyra</i>	<i>Ändrings- tidpunkt</i>
H.U.	63 025	67 963	2016-02-01
B.F.	70 937	76 394	2016-03-01
H.A.		73 502	2016-01-01
U.D.	58 205	66 996	2016-01-01
M.L.	74 939	81 183	2016-01-01
G. L. B., C.B.	96 947	111 862	2016-02-01
E.H.	68 572	73 847	2016-06-01
C.L.	55 822	61 279	2016-01-01
H.W.E.	75 030	81 032	2016-01-01
L.S., J.S..	89 490	96 947	2016-01-01
C.A.	78 576	85 124	2016-01-01
M.R., P.R.	85 124	98 220	2016-02-01
C.L.	47 882	51 823	2016-03-01
C.H.	93 904	108 576	2017-03-01
B.S., C.S.	97 768	112 683	2016-06-01
K.E.	84 878	92 324	2017-03-01
T.T.W.	49 620	54 470	2016-01-01
A.M.T.	85 050	91 537	2016-09-01
M.L.W.	75 576	85 124	2016-01-01
A.K.	68 967	74 484	2016-03-01

Eftersom hyresgästerna inställning är att de avgifter som erläggs för matsal, butik och teve-utbud ska ses som hyra är deras yrkande i första hand att hyrorna ska sänkas till belopp som framgår av spalten *Totalhyra*. För det fall hyresnämnden finner att vad som anges i spalten *Totalhyra* inte är hyra yrkar hyresgästerna i andra hand att deras hyror ska sänkas till belopp som framgår av spalten *Hyra*.

H.A.s yrkande ska förstås så att hon yrkar nedsättning av det hon menar är totalhyran, dvs. av de avgifter hon erlägger, men att hon inte yrkar nedsättning av vad som ovan kallas hyra.

Hyresvärden har bestritt hyresgästernas ovan redovisade yrkanden om sänkning av hyror men i sig vitsordat yrkade ändringstidpunkter.

Hyresvärden har yrkat att hyrorna för nedan angivna hyresgästers lägenheter höjs från den 1 maj 2016 till belopp enligt nedan. Yrkandet om hyreshöjning är beräknat med 1,5 procent på vad som i uppställningen ovan anges som grundhyra (och således utan de särskilda avgifter som betalas för matsal, butik och teve-utbud).

<i>Hyresgäst</i>	<i>Yrkad årshyra</i>
H.A.	69 085
C.L.	64 383
H.W.E.	77 526
L.S. och J.S.	96 709
C.A.	85 406
T.T.W.	61 643
M.L.W.	83 043

Ovan angivna hyresgäster har bestritt hyresvärdens yrkande om höjning av deras hyror. Hyresgästerna har i sig vitsordat av hyresvärden yrkad ändringstidpunkt.

Grunder och utveckling av talan

Hyresgästerna

Hyresgästerna har till grund för sina yrkanden om sänkningar hävdade att utgående hyror överstiger skälig hyra och därvid åberopat bevisning i form av företagna besiktningar och åberopat bakgrundsmaterial, se nedan under rubriken *Utredningen i ärendena*. Hyresgästerna har i sin redovisning knutit an till s.k. relativhyror.

De hyresgäster hyresvärden begärt höjningar av hyror för (H.A., C.L., H.W.E., L.S. och J.S., C.A., T.T.W. och M.L.W.) har bestritt bifall med hänvisning till samma grund de anfört för yrkanden om sänkningar av hyror. De har vidare påpekat att i förhandlingsöverenskommelsen för 2016 har höjningarna av hyror varit på 0,9 procent, dvs. understigit hyresvärdens yrkanden gentemot dem.

Hyresvärden

Hyresvärden har bestritt hyresgästernas yrkanden om sänkningar. Hyresvärden har därvid avvisat att vad hyresgästerna erlade för butik, matsal och teve-utbud ska anses vara hyra, då dessa ersättningar erlades till annan än hyresvärden och enligt överenskommelser som hyresvärden inte haft del av. Vad hyresgästerna erlade i hyra (angiven som enbart hyra i sammanställning ovan) är enligt hyresvärden skälig hyra.

Hyresvärden har som grund för det egna yrkandet om höjning av hyrorna för ovan angivna hyresgäster hänvisat till att de på egen begäran inte längre har hyresavtal med förhandlingsklausul varför hyrorna ska ändras genom hyresnämndens beslut i stället för genom ingången förhandlingsöverenskommelse. De av hyresvärden åberopade bevisobjekten i frågan om hyresgästernas begäran om hyressänkningar (se nedan under rubriken *Utredningen i ärendena*) har hyresvärden även åberopat till stöd för yrkandet om höjning.

Utredningen i ärendena

Hyresnämnden har den 22 januari 2018 besiktat provningslägenheterna, den 23 januari 2018 av hyresgästerna åberopade jämförelseobjekt och den 24 januari 2018 dels en återstående provningslägenhet, dels hyresvärdens åberopade jämförelseobjekt, dels B.s. gemmensamma utrymmen.

Hyresnämndens iakttagelser från besiktningen har dokumenterats i bilaga 3 och på fotografier, aktbilaga 164. Av hyresnämndens besiktning i övrigt noterar hyresnämnden nedanstående om de allmänna utrymmena.

Innanför entrén till B. finns ett allmänt område med sittmöbler.

Från det allmänna området nås till vänster en *sal* med en matsal för ett tiotal personer samt soffgrupper i den andra delen av salen. Såväl matsal som soffgruppsdel har fönster och soffgruppsdelen har även glasad del mot det allmänna området.

I anslutning till ovan nämnd matsal finns B.s. *stora matsal*. Här servererar operatören Attendo måltider. Utöver den årliga ersättning som boende har att erlägga betalas ett engångsbelopp för måltid. Matsalen är möblerad med grupper av bord. Gästerna tar mat själva. Såvitt hyresnämnden kunde konstatera ingår till lunch på vardagar en soppa till två val av huvudrätter och därefter en efterrätt och kaffe.

Till höger från entrén finns den *butik* de boende erlägger ett årligt bidrag till med belopp som angetts ovan. Butiken har ett begränsat antal artiklar. Butiken är enligt anslag på dess dörr öppen vardagar kl. 10.30 – 15.00 och lördagar kl. 11.00 – 14.00.

Rakt över från butiken finns en *expedition* där de boende kan nå hyresvärdens personal på B.

I anslutning till den allmänna ytan vid entrén finns även en *garderob med toaletter*.

I kulvert finns ett antal gemensamma utrymmen de boende kan utnyttja, varom följande kan nämnas.

Separat *mangel- och strykrum* finns. Detta rum kan bokas av de boende.

B.s. *tvättstuga* är fördelad på två rum. I det vänstra rummet finns två tvättmaskiner, torktumlare och två tvätthoar. I anslutning till detta rum finns mangelrum och torkrum. I det högra rummet finns två tvättmaskiner och en torktumlare med ett torkrum i anslutning. Till tvättstugan finns en toalett.

Ett *hobbyrum* är utrustat med diverse handverktyg. Rummets verktyg kan de boende låna för att använda utanför rummet.

Till alla lägenheter hör förråd, vilka finns i kulverterar till byggnaderna. Det finns omkring 50 extra förråd. Dessa extra förråd kan de boende hyra för en kostnad om 50-100 kr per månad.

I ett större rum finns B.s. *bibliotek*. Biblioteket består av skänkta böcker. I ett samarbete med L. kommuns bibliotek tillhandahålls låneböcker därifrån.

I biblioteket finns även en teve där boende kan samlas för gemensamt tittande.

Ett större skyddsrum är anordnat som *samlingslokalen Bergasalen*. Här hålls aktiviteter såsom föreläsningar och bioföreställning. Vid hyresnämndens besiktning användes ett utrymme i skyddsrummet, men utanför Bergasalen av boende för gymnastik.

I två rum finns *vävsstuga* och i ett angränsande rum en ateljé för konstnärlig verksamhet.

Ett enklare *motionsrum* finns i ett av husen på plan fem. Rummet är främst utrustat med två cyklar och en s.k. crossover, två ribbstolar samt handredskap. Till motionsrummet finns en toalett.

Det finns tre *gästlägenheter*. Dessa kan boende hyra för 400 kr per dygn. Gästlägenheterna är utrustade med dubbelsängar och ett enklare möblemang, teve, garderober, pentry och badrum med dusch. Två av gästlägenheterna har balkong.

Enligt vad som är överenskommit mellan hyresvärden och BHF sköts de gemensamma rummen (som hobbyrum, vävrum, Bergasalen, gymnastikrum och bibliotek) av de boende vad gäller aktiviteterna emedan hyresvärden svarar för städning.

I bottenvåningen till ett av husen finns det s.k. *klubbrummet*. Detta rum består av en del med långbord och en del med soffgrupper och en teve. Pentry och en öppens spis finns. I ett rum innanför finns ett antal bridgebord uppställda. De boende kan använda klubbrummet för egna evenemang. I motsats till den stora matsalen kan de boende ta med egen förtäring till klubbrummet.

På plan ett i ett av husen finns en mindre *bastu* med omklädningsrum liksom duschrum. Toalett finns. I ett separat rum finns ett badkar.

Vid besiktningen framgick att de boende mot ersättning har tillgång till fotvård i ett rum.

I korridorerna, från vilka lägenheter nås, finns soffgrupper utplacerade.

I anslutning till B. finns *boulebanor* för de boende. Det finns även en *grill*. För de boende som önskar finns även möjlighet till att ha *kolonilotter*. Vad som i detta stycke anges har inte besiktats av hyresnämnden.

Hyresnämndens bedömning

Den rättsliga regleringen

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran fastställas till ett 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 som har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Med bruksvärde avses vad lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses från hyresgästens synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. Vid denna bedömning ska bortses från byggnadsår, produktions-, drifts- och förvaltningskostnader även som andra särskilda betingelser för hyressättningen. Jämförelsen ska ske i tämligen grova drag.

Vad ska förstås som hyra för hyresgästerna?

Utöver som hyra angivet belopp erlägger hyresgästerna avgifter enligt vad som ovan redovisats under rubriken *Yrkanden m.m.* Av hyresvärdens ingivna skrift *Ang. hyror och måltidsabonnemang*, daterad den 18 december 2017 (aktbilaga 172), framgår bl.a. följande.

I alla hyresavtal finns inskrivet: 'Genom kontraktet har hyresgästen tecknat måltidsabonnemang. Hyresgästen har även åtagit sig att erlägga stödavgift till B.-butiken.---

Enligt hyresnämnden illustrerar den återgivna texten ovan rådande situation. Annat har inte framkommit än att vad som gäller för bidrag till matsal och butik även gäller ersättning för teve-utbud. Nämnda tre slag av ersättningar är bostadssökande till B. nödgade att ingå avtal om för att erhålla hyresrätt på B. Följaktligen är det summan av hyran och dessa belopp hyresnämnden ska beakta vid bedömning av skälig hyra för provningslägenheterna. Denna bedömning ändras inte av att betalningen sker till annan än hyresvärden.

Om B.

De besiktade lägenheterna på B. är fördelade på fyra hus i fyrkant med en större yta däremellan, och en ytterligare huslänga. I en byggnad finns matsal, butik och andra gemensamma funktioner. I bilaga 1 återfinns en skiss över området. Genom skissens angivande av gatunummer kan besiktade lägenheters läge återfinnas. Det finns ytterligare byggnader i B., vilka dock inte omfattas vare sig som provningslägenheter eller som åberopat jämförelsematerial. Hyresnämnden bortser därför från dessa byggnader.

Husen, i vilka provningslägenheterna och av hyresvärden åberopade jämförelseobjekt finns, byggdes i början av 1950-talet. B. har hela tiden varit, vad som i dag betecknas som, ett seniorboende. Det totala antalet boende är omkring 270 personer.

B. har en placering på L. med främst villor runt omkring och med närhet till K. Det finns allmänna kommunikationer i närheten och en busshållplats finns framför huvudbyggnadens entré.

Hyresgästernas jämförelseobjekt

Hyresnämnden har i bilaga 3 redovisat sin besiktning av hyresgästernas jämförelseobjekt. Hyresgästerna har för dessa lägenheter angett rumsantal (RoK), ytor (m²) och hyror 2016 enligt följande.

	<i>RoK</i>	<i>m²</i>	<i>Årshyra 2016</i>
Baggeby Gårds Väg 6	2	65	73 648
Torsvägen 22	2	61	72 084
Stormästarvägen 5 A	2	61	67 116

Hyresnämnden konstaterar att en s.k. direktjämförelse är utesluten då tre objekt är för få objekt för att de tillsammans ska utgöra ett underlag för en generell utsaga om hyresnivå. Däremot är de av hyresgästerna åberopade lägenheterna av värde som bakgrundsmaterial vid hyresnämndens prövning, och därvid noterar hyresnämnden följande.

Hyresgästen på Baggeby Gård 1 och med adress *Baggeby Gårds väg 1* har möjlighet att använda de allmänna utrymmen som finns i den anläggning för s.k. omsorgsboende (som ges efter prövning i socialnämnd och) som finns i huskomplexet med adress Baggeby Gårds väg 3-9. De allmänna utrymmena innefattar främst allrum vid entrén, med adress Baggeby Gårds väg 5, och matsal där lunch och middag kan erhållas mot ersättning. Under helger och kvällar har hyresgästen även rätt att använda omsorgsboendets tvättstuga (viken inte går att boka). De allmänna utrymmena på adress Baggeby Gårds väg 5 kan nås, förutom att genom att gå utomhus, genom en kulvert i vilken bl.a. tvättstugan och andra funktioner knuta till omsorgsboendet finns.

Den besiktade lägenheten har en standard som i mycket överensstämmer med prövningslägenheternas. Trots likheter har denna lägenhet en annan karaktär än prövningslägenheterna. Till boende i denna lägenhet är inte heller kopplat de förmåner i boendet som finns för prövningslägenheterna. Det är skillnad mellan ett omsorgsboende av det slag som finns på Baggeby Gårds väg 3-9 och seniorboendet på B.

Lägenheten med adress *Torsvägen 22* ligger i anslutning till L. centrum och har en annan karaktär i sitt område än prövningslägenheterna har i sin omgivning. I L.

centrum, dvs. på kort avstånd från lägenheten på Torsvägen, finns på Friggavägen 18 av kommunen tillhandahållna lokaler för kommunens äldre invånare. Detta är således inte en del av hyresrätten utan en kommunal tjänst.

Den besiktade lägenheten har en standard som i mycket överensstämmer med provningslägenheternas. Trots likheter har denna lägenhet, med avsaknaden av de gemensamma utrymmen som finns på B., en annan karaktär än provningslägenheterna. Till boende i denna lägenhet är inte heller kopplat de förmåner i boendet som finns för provningslägenheterna.

Huset på fastigheten Lidingö Frimuraren 14 och med adress *Stormästarvägen 5 A* har en standard som i mycket överensstämmer med provningslägenheternas. Trots likheter har denna lägenhet en annan karaktär då till boendet i denna lägenhet inte är kopplat de förmåner i boendet som finns för provningslägenheterna.

Hyresgästerna har vidare åberopat bakgrundsmaterial enligt aktbilaga 96 sidorna 4-6 se bilaga 4. Härutöver har hyresgästerna (i aktbilaga 176) hänfört sig till av hyresvärden enligt nedan åberopat jämförelsematerial. Nämnt material beaktar hyresnämnden.

Hyresvärdens jämförelseobjekt

Hyresvärden har som jämförelseobjekt åberopat lägenheter på B. om vilka hyresnämnden i bilaga 3 redovisat sina iakttagelser. Hyresvärden har för dessa lägenheter angett rumsantal (RoK, varvid ”kv” anges då hyresvärden gjort gällande att lägenheten har kokvrå), ytor (m²), hyror 2016, och de provningslägenheter hyresvärden åberopat angiven lägenhet till jämförelse med, enligt följande uppställning. Dessa jämförelseobjekt är med utlämnade av personnamn uppställda i den ordning hyresnämndens besiktning gjordes i bilaga 3 sid. 14-18.

*RoK m² Årshyra Åberopas till jämförelse med nedanstående hyresgästens
2016 lägenhet*

	RoK	m ²	Årshyra 2016	Åberopas till jämförelse med nedanstående hyresgästens lägenhet L.Å. (ingår vid beslutstidpunkt inte längre bland prövningslägenheterna)
B.	2 kv	45	66 324	T.T.W.
B.	2 kv	44	65 112	C.L.
B.	1 kv	31	49 752	H.W.E. och A.K.
B.	2 kv	51	73 212	E.H.
B.	2 kv	47	73 656	H.A.
B.	2 kv	43	72 168	K. E. M.W., M.L. och C.
B.	2	63	81 048	A.
B.	2	62	85 632	A.M.T., M. och P.R.
B.	2	52	60 144	C. L.
B.	3	71	103392	M. R., C.H., G. L. B., C. B., B. och C. S..
B.	2 rk	45	63 996	U. D.
B.	3	73	91 620	A.M.T., L. och J.S.

Hyresnämnden anser att en s.k. direktjämförelse inte ska göras på dessa objekt då de ingår i samma bestånd av lägenheter som prövningslägenheterna. Däremot är dessa objekt av värde som bakgrundsmaterial vid hyresnämndens prövning, och därvid noterar hyresnämnden följande.

Med de individuella skillnader som finns, och som i förevarande sammanhang är försumbara, överensstämmer hyresvärdens jämförelseobjekt i allt väsentligt med prövningslägenheterna.

Hyresnämndens bedömning av prövningslägenheterna och Björnbo

Av vad som framkommit om lägenheter och allmänna utrymmen konstaterar hyresnämnden följande.

Hyresnämnden uppfattar att prövningslägenheterna håller en god normal standard. Lägenheterna är väldisponerade och ljusa. Det finns balkonger eller uteplatser till alla lägenheter.

C.L., M. och P. R. har påpekat att de är störda av ljud i sina provningslägenheter. Det finns inte skäl till annat än att sätta tilltro till dessa uppgifter. Hyresnämnden har inte uppfattat att provningslägenheterna pga. lyhördhet skulle vara onormalt utsatta för ljudstörningar för lägenheter i hus byggda vid samma tidpunkt som då husen med provningslägenheterna byggdes och av vad som är en godtagbar ljudnivå i flerfamiljshus.

Härutöver vill hyresnämnden lägga till följande om enskilda lägenheter.

De ombyggnader U.D., M. L., C. L., A. K., G. L. B. och C.B., bekostat i sina hyrda lägenheter, så att lägenheterna fått den utformning de önskat, har varit utöver vad hyresvärden tillhandahållit. Det som därvid tillförts provningslägenheten ska inte tillgodoräknas hyresvärden vid förevarande prövning. Vad som utförts i dessa lägenheter ändrar inte hyresnämndens slutsats ovan om dessa och övriga provningslägenheters standard.

Även om den av M.R. och P. R. förhyrda lägenheten uppfattas av dem som att ha en opraktisk köksdel med bristande inredning så avviker denna lägenhet inte från övriga besiktade lägenheter på B. i de hänseenden hyresnämnden har att beakta i sin prövning. Hyresnämndens prövning innebär att hyresgästers lösöre i provningslägenheter inte på något sätt ska tillgodoräknas hyresvärden vid den prövning nämnden gör.

A.K. har visat att hon i januari 2018 slöt överenskommelse med hyresvärden om installation av säkerhetsdörr med en överenskommen hyreshöjning. Hyresnämnden noterar att påvisad överenskommelse inte berör tid för hyresnämndens förevarande prövning.

Vad gäller parternas inställning till rubriceringen av den lägenhet M.R. och P. R. hyr liksom köksdelen i A. K.s. hyrda lägenhet konstaterar hyresnämnden att rubriceringen inte har någon betydelse vad gäller hyresnämndens iakttagelser av lägenheterna.

Med konstaterandena ovan om provningslägenheterna går hyresnämnden vidare till sin bedömning av B. gemensamma utrymmena. Dessa utrymmen uppfattar hyresnämnden i mycket ger B. dess karaktär.

Den stora gemensamma matsalen i entréplanet, bestående av sammanlänkade rum, ger intryck att vara disponerad för ett givande sällskapsliv.

Matsalen är möblerad med välskötta möbler.

Till dessa ytor kommer vad hyresnämnden sett av tvättstuga, hobbyrum, bibliotek, Bergasalen, ateljé och vävrum, gästlägenheter, gym, klubbbrum, matbutik och bastu.

Gångarna vilka lägenheterna nås från är breda och ljusa.

Möjligheten att hyra gästlägenheter adderar värde till boendet. Detsamma gäller möjligheten att nyttja lokaler i övrigt.

Sammantaget finner hyresnämnden att vad som framgått om provningslägenheterna och om de gemensamma ytorna, innebär att hyresgästernas boende har ett högt värde.

Vad gäller de av parterna åberopade objekten för jämförelse med provningslägenheterna vill hyresnämnden lägga till följande för tydlighets skull.

De jämförelser som gjorts mellan skilda lägenheter och av detaljer i dessa lägenheter är av betydelse för en bedömning av det slag hyresnämndens prövning innebär. Denna prövning innebär en sammanvägning av enskildheterna till en sammanfattande bedömning där enskildheterna vägs in för att nå en slutsats. Hyresnämnden har sålunda funnit de besiktade lägenheterna utanför B. ha värde för att pröva hyresnivån. Än mer värde har de besiktade lägenheterna på B. haft med sina i förhandlingsöverenskommelse satta hyror. De individuella skillnader som funnits har vid en sammanvägd bedömning gett hyresnämnden underlag för hyressättningen.

Vad är skälig hyra för prövningslägenheterna?

Hyresnämnden är hänvisad till att uppskatta skälig hyra för lägenheterna utifrån en allmän skälighetsbedömning. Denna skälighetsbedömning får grundas på vad som iakttagits vid besiktningen och vad som i övrigt framkommit i ärendena, innefattande de uppgifter parterna fört in om hyresnivåer, samt utifrån hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåer.

Vad hyresnämnden iakttagit av parternas åberopade material och prövningslägenheterna ger tillsammans med hyresnämndens kännedom om hyressättning ett värdefullt material för hyresnämndens bedömning.

- Hyresgästernas yrkanden

Hyresnämnden konstaterar att mellan hyresvärden och BHF finns en förhandlingsöverenskommelse. Det har inte påståtts att företedda förhandlingsöverenskommelsen för 2016 mellan parterna i något hänseende skulle brista. Denna förhandlingsöverenskommelse finner hyresnämnden har stort värde för att bedöma prövningslägenheterna hyror.

Hyresnämnden konstaterar att användandet av s.k. relativhyror är ett praktiskt hjälpmedel av värde vid hyressättning. Parterna på hyresmarknaden i Stockholm med kranskommuner omräknar ofta hyror till relativhyror enligt SABO-kurvan (i olika ut-

formning) och lägger dessa omräkningar till grund för förhandlingsöverenskommelser. Då parter hänfört sig till relativhyror är det vanligt att även hyresnämnd redovisar sin beräkning därav. I förevarande fall har ingången förhandlingsöverenskommelse inte byggt på något resonemang om relativhyror (utan haft en mer specifik prövning med poängsättning än den generellare hyresbedömning som användning av relativhyror innebär). Hyresnämnden har därför i förevarande fall avstått från att till stöd för sitt beslut hänvisa till det värdefulla hjälpmedel användandet av relativhyror annars utgör.

Hyresnämnden har, enligt vad redovisats ovan, vid sin bedömning beaktat vad som framkommit om vissa hyresgästers egna arbeten i förhyrda lägenheter. Som konstaterats ovan ska egna åtgärder inte tillgodoräknas hyresvärden vid hyressättningen.

Vad gäller de ersättningar hyresgästerna i provningslägenheterna betalar för matsal, butik och teve-utbud finner hyresnämnden inte annat visat än att dessa ersättningar, tagna för sig, återspeglar ett rimligt bruksvärde för dessa tjänster.

Sammantaget finner hyresnämnden att vad som framgått om hyresgästernas lägenheter och om de gemensamma ytorna innebär att de 2016 ingående hyrorna inte överstiger skälig hyra för respektive lägenhet. Hyresnämnden finner därför att hyrorna för provningslägenheterna inte ska sänkas enligt de yrkanden som framförts därom.

- Hyresvärdens yrkande

De lägenheter för vilka hyresvärden begär ändring av hyror omfattas inte längre av den förhandlingsöverenskommelse som finns på B.

Hyresvärden har i meddelandet till berörda hyresgäster begärt att årshyran skulle höjas per den 1 februari 2016 med motsvarande 1,5 procent. Ansökan om villkorsändring, med samma yrkande, inkom till hyresnämnden den 27 juni 2016, vari yrkandet justerades till att avse från den 1 maj 2016, vilken tidpunkt hyresgästerna vitsordat i sig.

Det har inte framkommit att någonting förekommit beträffande lägenheten efter den senaste hyressättningen som påverkar bruksvärdet. I jämförliga lägenheter inom B. har hyran höjts med 0,9 procent år 2016. Hyresvärderna bör få företa motsvarande höjning även beträffande berörda hyresgästers lägenheter, men inte ytterligare höjning för detta år. Hyresvärdens ansökan om villkorsändring skall således till del bifallas enligt vad som framgår av beslutet ovan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 5.

(Överklagande till Svea hovrätt senast den 10 april 2018)

Kjell E. Johansson



Ärende nr Rotel 9
10780-15

Anges vid kontakt med nämnden

Skiss över B.

Skissen är hämtad från sidan 31 i aktbilaga 173 och den är delvis beskuren. Genom skissens angivande av gatunummer återfinns besiktade lägenheters läge.



Dok.Id 331125

Postadress
Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress
Ulriksborgsgatan 5

Telefon 08-561 665 00
Telefax 08-656 18 80
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Ärende nr	Rotel 9
10780-15 m.fl.	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Ordförande: Hyresrådet Kjell E. Johansson

Övriga ledamöter: Peter Mandel och Jonas Carlsson

Protokollförare

Jens Rick

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

B, B, E, S 1, L

Sökande

Se protokollsbilaga

1 UTGÅR

Ombud för samtliga sökande

M.R.

Hyresgästföreningen Region Stockholm

Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Motpart

Cisterna AB, 556038-3597

Box 17086, 104 62 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: A. H.

Landahl Advokatbyrå AB

Box 19143, 104 32 Stockholm

Biträdd av A. W., Cisterna AB

Saken

Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden förordnar om gemensam handläggning av ärende nr 10780-15, 12088-15, 13227-15, 2765-16 och 4264-16 vid dagens sammanträde med protokollet fört i det förstnämnda ärendet.

Ordföranden går i korthet igenom ärendet och följande antecknas. Sökanden i de ovan angivna ärenden har den 29 september 2015 (ärende nr 10780-15), den 29 oktober (ärende nr 12088-15), den 26 november 2015 (ärende nr 13227-15), den 25 februari 2016 (ärende nr 2765-16) och den 30 mars 2016 (ärende nr 4264-16) inkommit till hyresnämnden med ansökningar om ändring av hyresvillkor beträffande lägenheter i den av Cisterna AB (nedan hyresvärden) ägda fastigheten B. (med adress B. , E, S), L. Boendet är ett s.k. seniorboende.

M.R.: Sökandena yrkar att hyresnämnden ska fastställa nya hyror enligt följande;

<u>Ärende nr 10780-15</u>	Lägenhetsyta (m ²):	Nuvarande hyra (år):	Yrkade hyra (år):	Ändrings- tidpunkt:
C.L.	50	63 432 kr	59 860 kr	2016-01-01
T. T.W.	40	60 732 kr	53 209 kr	-"
B. S.	41	58 452 kr	51 213 kr	-"
U.K.	49	70 488 kr	59 195 kr	-"
M. L.	58	79 932 kr	65 181 kr	-"
B. A.	49	67 512 kr	59 195 kr	-"
H. W. E.	54	76 380 kr	62 520 kr	-"
C. A.	63	84 144 kr	68 506 kr	-"
H. A	45	67 260 kr	56 534 kr	-"
K. S.	46	67 740 kr	57 199 kr	-"
J. S.	73	95 280 kr	78 483 kr	-"
M.L. W.	63	81 816 kr	68 506 kr	-"
U. D.	45	63 996 kr	56 534 kr	-"
<u>Ärende nr 10780-15</u>				
H. U.	41	67 956 kr	51 213 kr	2016-02-01
G. L.B. och C. B.	73	105 096 kr	78 483 kr	-"
M. R. och P. R.	63	86 436 kr	71 832 kr	-"

Ärende nr 13227-15

A.K	51	70 788 kr	60 525 kr	2016-03-01
B. F.	45	72 888 kr	56 534 kr	-"
C. L.	29	52 056 kr	43 232 kr	-"

Ärende nr 2765-16

E. H.	47	76 512 kr	57 865 kr	2016-06-01
C.G.S.	73	96 804 kr	78 483 kr	-"

Ärende nr 4264-16

A.C. Ä.	44	63 360 kr	55 869 kr	2016-07-01
---------	----	-----------	-----------	------------

M. R.: Vissa hyresgäster har själva renoverat sina lägenheter och denna standardhöjning av lägenheten ska inte tillfalla hyresvärden i form av hyreshöjning. Vissa lägenheter har inte renoverats. C. L., M. L., K. S., U. D., G. L. B. och C. B., B. F., E. H. och C.G. S. har själva renoverat sina lägenheter. De lägenheter som hyrs av T. T. W., U. K., J. S., M.L. W., H. U., A. K. och av C. L., har inte renoverats. Huruvida lägenheterna som hyrs av B. A., M. och P. R. samt av B. S.s har renoverats är oklart. Ansökan beträffande G. E, återkallas.

C. L.: Hon flyttade in i lägenheten 2009. Hon har själv renoverat lägenheten, bl.a. har hon köpt nya vitvaror och parkettgolv till köket. En uteplats har också byggd. Totalt har renoveringen av lägenheten kostat henne 210 000 kr.

U. K.: Hon har bl.a. renoverat badrummet själv och lagt in golv i köket. I Köket är de gamla skåpen från 1950-talet kvar.

M. L.: Hon har själv betalat hela renoveringen av sin lägenhet. Badrummet hade inte åtgärdats sedan fastigheten byggdes. Köket har på hennes bekostnad fått en helt ny köksutrustning. Enligt en muntlig offert från Cisterna AB

skulle ombyggnationen kosta mellan 25 000 och 30 000 kr. Slutkostnaden blev 85 000 kr. Hon betalade 55 000 direkt till hyresvärden. Hon kan förete kvitton för detta.

H. W. E.: Badrummet är stambytt, men hyresvärden ersatte handfatet med ett för litet sådan med följd att det stänkte ut vatten då detta nyttjades. Hon har själv bytt ut detta handfat mot ett nytt. Köket är från 1950-talet kylskåpet är så litet att hon måste krypa på golvet för att nyttja detta.

M.L. W.: I badrummet har hon betalat ett handfat med skåp och hon har lagt golv i lägenheten på egen bekostnad.

H. U.: Han flyttade in i lägenheten efter att denna hade renoverats.

A. H: Hyresvärden har en förhandlingsordning med Hyresgästföreningen B. vad gäller fastigheten. En förhandlingsöverenskommelse träffades med föreningen år 2015. Vissa hyresgäster har därefter sagt upp sina förhandlingsklausuler och några av de hyresgäster som är sökande i de nu aktuella ärendena omfattas av de bestämmelser som gäller enligt Hyresförhandlingslagen. Någon förhandlingsöverenskommelse för 2016 har inte träffats. Hyresvärden gör ingen invändning vad gäller formalia beträffande de av hyresgästerna gjorda ansökningarna om villkorsändring, men bestrider hyresgästernas yrkanden. Ombudet har angivit felaktiga normhyror vilket beror på räknefel.

Vad gäller C. L.s. lägenhet så har hyresvärden noterat att badrummet renoverades 2007 och köket 2003. Hyresvärden har betalat 90 000 kr för köksrenoveringen i hennes lägenhet. T. T. W.s. lägenhet renoverades 2003. B. S.s. lägenhet renoverades 2004. U. K.s. lägenhet renoverades 2006. B. A.s. lägenhet renoverades 2004. H. W. E.s. lägenhet renoverades 2008. C. A.s. lägenhet renoverades 2007. H. A.s. badrum renoverades 2004 och hennes kök renoverades 2014. K. S.s. badrum renoverades 2003 och hennes kök

renoverades sannolikt 1996. I J. S.s. lägenhet renoverades köket 2003 och badrummet omkring 1999. 2013 installerades en hällspis och 2015 tillsågs ytskiktet. M.L. W.s. lägenhet renoverades 2008. U. D.s. lägenhet renoverades 2007. H. Ul.s. lägenhet renoverades 2014. Den lägenhet som hyrs av G.L. B. och C. B. renoverades 2014. M. R.s. och P. R.s. lägenhet renoverades 2015. De har försett lägenheten med mikrovågsugn och spis. Hyresvärden lät utföra förberedelse för detta. Köket och badrummet i A. K.s lägenhet renoverades 2004 respektive 2014. Den lägenhet som B. F. hyr renoverades 2014. C. L.s. lägenhet renoverades 2006. E. H.s. lägenhet renoverades 2014. C. S.s. lägenhet renoverades 2013. Hyresvärden har en uppgift om att lägenheten hyrs gemensamt av C. S. och B. S. Vad gäller det ärende som rör A.C. Ä. så har hyresvärden ännu inte fått ta del av den ansökan.

Som svar på fråga från **E. H.** uppger **A. H.** att stambytet i sig genererar inte någon hyreshöjning utan det är den standard lägenheten får efter detta så avgör ny hyra.

A. W.: Hyrorna för fastigheten är bestämd i en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen B. De har under en längre tid förhandlat hyrorna och har en väl utvecklad och systematisk plan för detta där olika parametrar som lägenhetens vädersträck, planlösning m.m. tagits i beaktande. Hyresvärden har lagt ner 240 000 kr vid renoveringen av M. L.s. lägenhet. Vissa av åtgärderna har en standard som är över den gängse standarden. Det kan vara så att M. L. betalat 55 000 kr. Han ska undersöka den saken.

M. R.: Hon ska undersöka uppgiften om felaktigt framräknade normhyror. Hon ska också undersöka uppgiften om att M. L.s lägenhet kan ha dubbelfakturerats. Hon vill ta del av den dokumentation som finns angående de olika parametrar som hyresvärden och Hyresgästföreningen B. använt sig av då man träffat sina förhandlingsöverenskommelser.

A. W. åtar sig att tillställa förhandlingsmaterialet mellan hyresvärden och hyresgästföreningen B. till M. R. M. R. återkommer därefter till hyresnämnden **senast torsdagen den 28 april 2016** med besked om ärendets fortsatta handläggning.

Sammanträdet som pågick kl. 10.15 - 11.25 avslutas.

Hyresnämnden meddelar i parternas närvaro följande

BESLUT (att meddelas den 20 april 2016)

Ärendet avskrivs beträffande G. E.

HUR MAN ÖVERKLAGAR AVSKRIVNINGSBESLUTET, se bilaga
(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 11 maj 2016)

Jens Rick

Protokollet företett 2016-04-20/



Nämnden

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande
Kalle Lezdins och Maria Borrfors, övriga ledamöter

Protokollförare

Christian Fredrikson

Plats för sammanträde

B., B./E./S. på L

Fastighet/Adress

B., B./E./S., L.

Sökande

Se protokollsbilaga

1 UTGÅR

Motpart

Se protokollsbilaga

1 UTGÅR

Saken

Ändring av hyresvillkor; nu besiktning

Ordföranden konstaterar att tidigare förordnande om gemensam handläggning (se aktbilaga 74) ska tillämpas och omfatta efter det sammanträdet tillkomna ärenden avseende B.

M. S. begär att snarast efter sammanträdet få precisera sina huvudmäns yrkanden, vilket hyresnämnden bifaller.

A. H.: Hyresvärden bestrider hyresgästernas yrkanden och vidhåller för egen del yrkanden om ändringar av hyror från tider enligt aktbilaga 1 i ärende 8842-16.

M. S.: Hyresgästerna bestrider hyresvärdens yrkanden enligt vad som framgår av aktbilaga 3 i ärende 8842-16. – Hyresgästerna vitsordar ingiven förhandlingsöverenskommelse mellan hyresvärden och B. hyresgästförening (BHF).

Ombuden vitsordar att 2016 erlades månadsvis per boende i lägenhet 1 480 kr i bidrag till matsal och 75 kr till butik, dels per lägenhet månadsvis för teve-utbud 105 kr. Lägenhetsareorna är otvistiga. Vad gäller olika lägenheters disposition, antal rum och frågan om vissa lägenheter är utrustade med kokvrå eller kök, så återkommer ombuden.

A. H. åtager sig att snarast ge in fullständig lista över utgående hyror för provningslägenheterna.

Besiktning hålls i anledning av att hyresgäster och hyresvärden begärt villkorsändring och därefter hemställt om att hyresnämnden yttrar sig om provningslägenheternas hyra.

Hyresnämnden genomför i nedan, av parterna angiven ordning besiktning av provningslägenheterna och jämförelselägenheter som hyresgästerna och hyresvärden åberopat. Under besiktningen tar hyresnämnden fotografier som läggs på en CD-skiva, aktbilaga 164.

Måndagen den 22 januari 2018

(Hyresgästernas provningslägenheter på B. seniorboende)

H. U. (Foto 3396 – 3401)

H. U.s. lägenhet med adress B. och tre trappor upp, anges som 1 rum och kokvrå om 41 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 4 i ärende 12088–15. Lägenheten har parkettgolv förutom i badrum av parkettet. Lägenheten har en s.k. öppen planlösning, vilket innebär att det inte finns någon skiljevägg mellan köksdelen och rum. Rummet har en sovalkov. Från rummet nås en balkong. Badrummets väggar är helkklade (med vilket här och fortsättningsvis innebär minst kakling till dörrens överkant) och badrummet har klinkergolv.

A. H.: Lägenheten blev år 2014 renoverad av hyresvärden. Att kokvrån har spis med plattor beror på att H. U. uttryckligen undanbett sig spis med glaskeramikhäll.

B. F. (Foto 3403 – 3410)

B. F.s lägenhet (med namnet B E. på ytterdörren) med adress B. och i souterrängplanet, anges som 2 rum och kokvrå om 45 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 8 i ärende 13227–15. Från rummet nås en uteplats. I sovalkov/sovrums finns garderober. Lägenhetens golv är förutom i badrum av parkett. Badrummet är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en öppen planlösning.

H. A. (Foto 3411 – 3417)

H. A.s lägenhet med adress B. och i souterrängplanet, anges som 2 rum och kokvrå om 45 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 15 i ärende 10780–15. Lägenhetens golv är förutom i badrum med parkett. Från vardagsrummet nås en uteplats. I sovrum finns garderober. Badrummet är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en öppen planlösning.

A. H.: Lägenhetens badrum renoverades 2004 och kokvrån 2014.

M. S.: H. A. hävdar att det blåser in från ytterdörren vid hård vind och även cigaretttrök kommer in. Isolering i tak ovanför är dålig så att när H. A. går i sin lägenhet klagar grannen ovanför (sic!). Uteplatsens plattor lutar.

M. L. (Foto 3419 – 3426)

M. L.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, anges som 2 rum och kokvrå om 45 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 31 i ärende 10780–15. Lägenhetens golv är av parkett förutom i badrum och entréhall som har stengolv. Köksdelen har fönster och är placerat i öppen planlösning med matrum (halvrums). Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Från vardagsrummet nås en balkong. Mellan sovrum och hall finns en passage med garderober på ömse sidor.

A. H.: Lägenheten blev år 2007 och 2009 renoverad.

M. S.: M. L. har till hyresvärden erlagt 55 tkr för extra standard: dimmers, snedställt kakel och vitrinluckor i kök, spegeldörr i sovrum. I övrigt har hyresvärden renoverat då M. L. flyttade in 2009. I badrummet har M. L. till viss del ersatt hyresvärdens utrustning med egen utrustning.

C. B. och G. L. B. (Foto 3428 – 3437)

G. L. B. och C. B.s lägenhet med adress B. och två trappor upp, är på tre rum och kokvrå om 73 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 9 i ärende 12088–15. Köksdelen har ett fönster. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hallen har stengolv. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Från vardagsrummet nås en balkong. Lägenheten har en klädkammare med fönster. Denna lägenhet har enbart hiss till nedanförliggande våningsplan.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2014.

E. H. (Foto 3440 – 3447)

E. H.s lägenhet med adress B. och belägen en trappa upp, anges som 2 rum och kokvrå om 47 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 8 i ärende 2765-16. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum. Köksdelen saknar fönster och har parkettgolv. Badrummet saknar fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare och i sovrum och hall finns garderober. Från vardagsrummet nås en balkong.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2014.

C. L. (Foto 3449 – 3458)

C. L.s lägenhet med adress B. och i bottenvåningen, anges som 2 rum och kokvrå om 50 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 21 i ärende 10780–15. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum. Köksdelen har fönster och parkettgolv. Bad-

rummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har garderober i sovrummet. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenhetens badrum renoverades 2007 och kokvrån renoverades 2003/2013. Hyresvärderna bytte vitvaror i köket och renoverade ytskikt 2009.

M. S.: C. L. bekostade 2009 renovering av kök men hyresvärderna stod då för vitvaror och utskick. C. L.s synpunkter kommer att redovisas i en skrift som ska lämnas in.

H. W.E. (Foto 3459 – 3467)

H. W. E.s lägenhet med adress B. och en trappa upp, anges som 2 rum och kokvrå om 54 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 19 i ärende 10780-15. Det finns ingen avskild hall utan rum nås direkt. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och köksutrymme. Köksdelen har fönster och linoleumgolv. Köksdelen har fönster, bänkar och skåppuppställning i original från 1950-talet, samt köksspis med gjutjärnsplattor. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare med fönster. Från vardagsrum nås en balkong.

M. S.: I badrummet har H. W. E. till viss del ersatt hyresvärdens utrustning med egen.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2008.

J. och L. S. (Foto 3470 – 3482)

L. och J. S.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kokvrå om 73 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 10 i ärende 10780-15. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och i hall. Hallen har stengolv. Badrummet är helkaklat och har plastgolv. Köksdelen, som har parkettgolv och fönster, har diskbänk och skåppuppställning i original från 1950-talet (förutom egna tillägg och tillval mot hyrestillägg). Lägenheten har en klädkammare med fönster samt garderober i en passage mellan sovrum, badrum och köksdel. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: 1999 renoverades badrum och 2003 kokvrån och utskick i lägenheten. 2012 nya fönster.

M. S.: Hyresgästerna har byggt verandan och en köksvägg. De har även bytt ut hyresvärdens utrusning i badrum.

C. A. (Foto 3483 – 3491)

C. A.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, anges som 2 rum och kokvrå om 63 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 17 i ärende 10780–15. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hallen har stengolv. Köksdelen, som har parkettgolv och fönster, har diskbänk och skåpuppställning i original från 1950-talet. Köksutrymmet har kökspis med gjutjärnsplattor. Badrummet, som har fönster, är helkaklat och med klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare och garderober i en passage utanför badrummet. Från vardagsrum nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2007 och ytskikten renoverades 2015.

M. och P. R. (Foto 3492 – 3503)

M. och P. R.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på två rum och kök om 63 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 6 i ärende 12088–15. Från vardagsrum nås en uteplats. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hallen har stengolv. Köksdelen har fönster och parkettgolv. Badrummet saknar fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheter har garderober i ett sovrum och en passage mellan kök och vardagsrum. Från vardagsrum nås via två altandörrar en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2015.

C. L. (Foto 3504 – 3512)

C. L.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, anges som 1 rum och kokvrå om 29 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 6 i ärende 13227–15.

Lägenhetens rum har parkettgolv, i hall och köksdel ligger linoleummatta och i badrummet klinkergolv. Köksutrymmet har fönster, spis med gjutjärnsplattor och köksinredning av blandad ålder från 1950-tal, 1970/1980-tal och delar som är nutida. Badrummet är helkaklat och saknar fönster. Lägenheten har garderober i hallen. Från rummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2006.

A.C. Ä. (Foto 3513 – 3518)

L. Ä.s. lägenhet med adress B. och på souterrängplanet, är angivet som 2,5 rum och kokvrå om 44 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 3 i ärende 4264-16. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och kokvrå. Köksdelen har linoleumgolv. Köksdelen har inredning av blandad ålder. Badrummet helkaklat och har plastmatta. Lägenheten har garderober i hall och sovrum. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2001, men i kokvrån genomfördes endast byte av vitvaror.

M. S.: L. Ä. har själv låtit slipa vardagsrummets golv. Det är klickparket i sovrum och hall, som L. satt in.

C. H. (Foto 3519 – 3529)

C. H.s. lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum. Köket har fönster och parkettgolv. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Garderober finns i sovrummet. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2012.

M. S.: C. H. har själv bekostat parkett i sovrum och ny garderob i sovrum. Han har även öppnat upp hall.

B och C. S. (Foto 3530 – 3539)

B. och C. S.s. lägenhet med adress B. och två trappor upp, är på tre rum och kokvrå om 73 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 7 i ärende 2765-16. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hall med stengolv. Köksdelen har ett fönster och parkettgolv. Badrummet är helkaklat, med fönster och klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare med fönster samt garderober i en genomgående passage mellan olika rum och badrum. Från vardagsrummet finns utgång till balkong.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2013.

K. .E. (Foto 3540 – 3544)

K. E.s. lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kök om 73 kvadratmeter. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hall med marmorgolv. Kök med fönster och parkettgolv. Badrummet har fönster och är helkaklat med klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare med fönster. Lägenheten har garderober i hall samt i en genomgående passage mellan olika rum och badrum. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2009.

M. S.: Hyresgästen har betalt 124 tkr för egen upprustning.

T. T. W. (Foto 3545 – 3567)

T. T. W.s. lägenhet med adress B. och en trappa upp, anges som 2 rum och kokvrå om 40 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 25 i ärende 10780-15. Golvet i vardagsrum är parkett och i övrigt har lägenhetens golv av linoleummattor. I hallen utanför köksdelen, står stapel med kyl och frys. Köksdelens spis har gjutjärnsplattor. Köksgolvet är av linoleum. Köket saknar fönster. Badrummet har plastgolv och väggarna är endast kaklade vid duschplats. Lägenheten har garderober i sovrum och hall. Från vardagsrum nås en balkong.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2003.

M.L. W.. (Foto 3598 – 3621)

M.L. W.s. lägenhet med adress B. och i souterräng, anges som 2 rum och kokvrå om 63 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 8 i ärende 10780–15. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum, köksdel och hall. Hallen har marmorgolv. Köksdelen har fönster och linoleummatta, samt bänkar och skåppuppställning från 1950-talet. Köksspis med gjutjärnsplattor. Badrum med fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare med dörr mot hall respektive mot sovrum, samt garderober i en passage utanför badrum. Från vardagsrum nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades år 2008.

M. S.: I badrummet har hyresgästen egen kommod och handfat.

A. K. (Foto 3623 – 3647)

A. K.s. lägenhet med adress B. och på souterrängplanet, anges som 2 rum och kokvrå om 51 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 4 i ärende 13227–15. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum. Köksdelen har fönster och parkettgolv. I hallen står en kyl-/frysplata. Badrummet har fönster, golven har plastmatta och väggarna är endast kaklade vid duschplats. Lägenheten har en klädkammare och garderober i passage utanför badrum (samt hyresgästens egna garderober i sovrummet). Från vardagsrum nås en uteplats.

M S: A K har satt upp egna vindskydd på uteplats och låtit sätta in golv i sovrum liksom garderob och dragit om all el och renoverat kök själv. I badrum har hon satt in eget spegelskåp och eget duschkar.

A H.: Badrummet gjordes om 2004 och kokvråns utskick 2014.

A.M. T. (Foto 3568 – 3592)

A.M. T.s. lägenhet med adress B. och i souterrängplanet, anges som 2 rum och kokvrå om 62 kvadratmeter, se aktbilaga 4 i ärende 7429-16. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrum och hall. Hallen har stengolv. Köksdelen har fönster och parkettgolv. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Lägenheten har en klädkammare samt garderober i sovrum och i en passage utanför badrum. Från vardagsrum nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades för något år sedan.

Hyresnämnden konstaterar generellt om lägenheterna

Generellt har lägenheterna hög takhöjd. Höjden mäts i den av H. U. hyrda lägenheten till 2,60 meter. Frågan om takhöjd återkommer inte i någon annan lägenhet.

Hyresnämnden uppfattar att takhöjderna i huvudsak är enhetlig för de lägenheter på B. hyresnämnden besiktat.

Samtliga provningslägenheter har ordinärt utrustade badrum med tvättställ med ettgreppsblandare, dusch med termostatblandare, toalettstol och handdukstork. Om annat inte redovisats av hyresnämnden har badrummen klinkersgolv.

Alla lägenheter är utrustade med garderober. Flertalet lägenheters kök har spisar med glaskeramikhäll.

Hyresnämnden har noterat att förutom för U. A. och C. L., vars säkerhetsdörrar är inkluderade i hyran, betalar de boende, som har säkerhetsdörr separat härför.

Foto 3438 – 3439, 3448, 3468-3469: Trapphus och korridor

Besiktning pågick kl. 9.00 – 12.00, 12.45 – 14.15

Tisdagen den 23 januari 2018

(Hyresgästernas jämförelselägenheter belägna i L. kommun)

Foto 3590 – 3606: Jämförelselägenhet på Baggeby Gårds Väg 6

Foto 3608 – 3618: Allmänna utrymmen på Baggeby Gårds servicehus

Foto 3619 – 3621: Exteriör

Baggeby Gårds väg 1

Hyresnämnden antecknar följande.

Huset på fastigheten Lidingö Baggeby Gård 1 och med adress Baggeby Gårds väg 1 byggdes 1984. Det är okänt om och när det renoverats. Den besiktade lägenheten fyra trappor upp var på två rum och kök om 65 kvm med en årshyra från den 1 juli 2016 på /73 648 kr. Från entrén på gatuplanet nås trapphuset där en hiss finns. Lägenheten har en takhöjd om knappt 2,5 meter. Köket med fönster har sittplats och linoleumgolv. I hallen finns en ett större förråd. Lägenheten har garderober. Vardagsrummet har parkett och i övrigt har lägenheten linoleum- eller plastgolv. Från hallen nås ett badrum med tvättfat, toalettstol dusch och handdukstork. Badrummet är delvis kaklat och har fönster. Badrummets väggar har delvis kakel och delvis vävtapet. Längs husets utsida, utanför vardagsrum och sovrum löper en balkong (”kungsbalkong”), som nås från vardagsrummet. Balkongen är indragen i fasaden och har tak och balkongräcket utgörs av ett långsgående planteringskärl för växter.

Hyresgästen har möjlighet att använda de allmänna utrymmen som finns inom den anläggning för s.k. serviceboende som ges efter prövning i socialnämnd som finns i huskomplexet med adress Baggeby Gårds väg 3-9. De allmänna utrymmena innefattande främst allrum vid entrén, adress Baggeby Gårds väg 5 och den matsal som finns där lunch och middag kan erhållas mot ersättning. Under helger och kvällar har hyresgästen även rätt att använda omsorgsboendets tvättstuga (vilken inte går att boka). De allmänna utrymmena på adress Baggeby Gårds väg 5 kan, förutom att gå utomhus, nås genom en kulvert i vilken bl.a. tvättstugan finns och andra funktioner knuta till serviceboendet.

Torsvägen 22

Hyresnämnden antecknar följande.

Huset på fastigheten Lidingö Tor med adress Torsvägen 22 byggdes 1986 och renoverades 2009. Den besiktade lägenheten två trappor upp var på två rum och kök om 61 kvm med en årshyra från den 1 juli 2016 på 72 084 kr. Från entrén på gatuplanet nås trapphuset där en hiss finns. Lägenheten har en takhöjd motsvarande lägenheten på Baggeby Gårds väg. Lägenheten har kök med matplats. Mitt emot köket och på andra sidan hallen finns vardagsrum från vilken en balkong nås. Rakt fram i hallen finns badrum med tvättställ, vägghängd toalettstol, dusch och handduksvärmare. Badrummet är kaklat och har fönster. Lägenhetens sovrum har garderober. Förutom vardagsrummets parkettgolv har lägenheten linoleumgolv och i badrummet plastmatta.

Stormästarvägen 5 A-B

Hyresnämnden antecknar följande.

Huset på fastigheten Lidingö Frimuraren 14 och med adress Stormästarvägen 5 A-B, byggdes 1983 och renoverades 2008. Det är okänt om och när den renoverats. Den besiktade lägenheten 1102 Hallnäs en trappa upp var på två rum och kök om 61 kvm med en årshyra från den 1 juli 2016 på 67 116 kr. Från entrén på gatuplanet nås trapphuset där en hiss finns. Lägenheten har en takhöjd som överensstämmer med övriga besiktade jämförelselägenheter. Lägenheten har en jämförelsevis lång hall vilken avslutas med badrum. Badrummet har toalettstol, tvättfat, dusch och en radiator (men ingen handdukstork). Badrummet är helkaklat och saknar fönster. Från vardagsrummet nås en uteplats. Köket med fönster har sittplats. Köket bedöms ha ursprunglig skåps- och bänkinredning från byggnadsåret. Lägenheten har garderober. Vardagsrummet och hallen har parkett och i övrigt har lägenhetens golv laminatgolv, förutom badrummet som har plastmatta. På planet med lägenheter finns i trapphuset ytterdörrar i två riktningar.

Foto 3625 – 3637: Jämförelselägenhet på Torsvägen 22

Foto 3622 – 3623: Exteriör

Foto 3638 – 3640: Mötesplats Centrum i Lidingö centrum

Foto 3642 – 3653: Jämförelselägenhet på Stormästarvägen 5 A

Foto 3653 – 3654: Exteriör

Besiktning pågick kl. 9.30 – 11.15

Onsdagen den 24 januari 2018

(Hyresvärdens jämförelselägenheter på B. seniorboende)

L. J., styrelseledamot för B. hyresgästförening (BHF), informerar om BHF. Nästintill samtliga hyresgäster på B. är medlemmar. BHF:s syfte främst är att sköta hyresförhandlingar med Wallfast och förhandla med Attendo om avgiften på måltidsabonnemang och pris på matkuponger. Centralt är också att verka för trivsel. B. har ett omfattande system för hyressättning där olika förhållanden i lägenheterna påverkar, utarbetet av B. Hyresgästförening. B.s. hyror bestäms sålunda enligt en i detalj systematiserad modell för hyressättning, ett brukvärdessystem. Vidare redogör L. J. för B.s. historiska och kulturella värden och vilka faciliteter hyresgästerna har att tillgå, se aktbilagor 172-173.

Härefter besiktar hyresnämnden enligt följande ordning.

Foto 3655 – 3660: Tvättstuga

Foto 3662: Korridor

Foto 3663 – 3664: Hobbyrum

Foto 3665 – 3667: Bibliotek

Foto 3668 – 3671: Bergasal

Foto 3672 – 3674: Ateljé och väveri

Foto 3675 – 3681: Gästlägenhet

Foto 3682 – 3682: Gym

Foto 3684 – 3687: Klubbrum

Foto 3794 – 3795: Matbutik

Foto 3796 – 3797: Bastu och dusch

Foto 3876 – 3877: B.s. huvudentré

Foto 3878 – 3880: Exteriör

H. A. (Foto 3688 – 3696)

H. A.s. lägenhet med adress B. och i souterrängplanet, är på två rum med kokvrå om 45 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 66 324 kr. Förutom i badrummet som har plastgolv och köket som har linoleumgolv, så har lägenheten parkettgolv. Kokvrån, som saknar fönstet, har bänkar och skåpuppställning från 1950-talet, samt köksspis med gjutjärnsplattor. Vardagsrummet har utgång till en uteplats. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv.

U. A. (Foto 3697 – 3707)

U. A.s. lägenhet med adress B. och på plan 4, är på två rum med kokvrå om 44 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 65 112 kr. Förutom badrummet klinkergolv och kokvrån med laminatgolv har lägenheten parkettgolv. Från lägenhetens hall nås sovrum och vardagsrum med balkong. Kokvrån har ett fönster, enklare skåpuppställning och bänkar samt köksspis med järnplattor. Badrummet är helkaklat och saknar fönster.

A. H.: Lägenheten renoverades 2002.

K. B. (Foto 3708 – 3715)

K. B.s. lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på ett rum med kokvrå om 31 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 49 752 kr. Lägenhetens vardagsrum har parkettgolv, i kök och hall ligger linoleumgolv och i badrummet klinkergolv. Från lägenhetens rum nås en uteplats. Badrummet är helkaklat och saknar fönster. Kokvrån har ett fönster.

A. H.: Lägenhetens kök och badrum renoverades 2011.

C. F. (Foto 3716 – 3726)

C. F.s. lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på två rum med kokvrå om 51 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 73 212

kr. I hall och de två rummen ligger parketgolv. Kokvrån har fönster, linoleumgolv. Kokvrån, med skåpuppställning och bänkar från ursprungsåret, har hällspis. Badrummet har fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Från lägenhetens vardagsrum nås en uteplats. Lägenheten har garderober och klädkammare i en passage mellan badrum och hall.

A. H.: Lägenheten renoverades 2005 och badrum renoverades 2009.

L. L. (Foto 3727 – 3737)

L. L.s. lägenhet med adress B. och på plan 1, är på två rum med kokvrå om 47 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 73 656 kr. Lägenhetens hall och sovrum har linoleumgolv. Lägenhetens vardagsrum och kokvrå har parkettgolv. Från rummet nås en uteplats. Badrummet saknar fönster, är helkaklat och har klinkersgolv. Kokvrån saknar fönster

A. H.: Lägenheten renoverades 2012.

S. B. (Foto 3738 – 3748)

S. B.s. lägenhet med adress B. och på plan 1, är på två rum med kokvrå om 43 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 72 168 kr. Lägenhetens hall och sovrum har linoleummatta. Lägenhetens vardagsrum har parkettgolv. I vardagsrummet finns köksdelen i öppen planlösning. Från vardagsrummet nås en balkong. Badrummet saknar fönster, är helkaklat och har klinkergolv. I hall och sovrum finns garderober.

A. H.: Lägenheten renoverades 2015.

B. och T. D. (Foto 3749 – 3764)

B. och T. D.s. lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kök om 73 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 91 320 kr. Lägenhetens hall har stengolv. Köket som har fönster och parkettgolv, har diskbänk och skåpuppställning från 1950-talet, samt kökspis med gjutjärnsplattor.

Badrummet har klinkergolv och väggarna är helkaklade. Lägenhetens rum i övrigt har parkettgolv. Från vardagsrummet nås en balkong. Lägenheten har en klädkammare med fönster samt garderober i en passage mellan sovrum, badrum och kök.

A. H.: Lägenheten renoverades 2010.

E. C. (Foto 3765 – 3778)

E. C.s lägenhet med adress B. och på plan två, är på två rum och kök om 63 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 81 048 kr. Lägenhetens hall har stengolv. Köket har fönster och parkettgolv. Badrummet har fönster, klinkergolv och väggarna är så när på övre delarna helkaklade. Lägenhetens rum i övrigt har parkettgolv. Från vardagsrummet nås en balkong. Lägenheten har en klädkammare med två ingångar, från hall och från sovrum, samt garderober i sovrum och i en passage utanför badrum.

H. M. (Foto 3779 – 3793)

H. M.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på två rum och kök om 62 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 85 632 kr. Lägenhetens hall har stengolv. Köket har fönster och parkettgolv. Badrummet har fönster, klinkergolv och väggarna är helkaklade upp till tak. I övrigt har lägenheten parkettgolv. I anslutning till hallen finns ett förråd och i sovrummet samt i en passage utanför badrummet finns garderober. Från vardagsrummet nås en uteplats

A. H.: Lägenheten renoverades 2015.

H. M.: Han har bekostat köksspisen med häll helt själva, liksom diskmaskin, micro och kakel i köket, målat köksluckorna och betalat för att uppgradera kyl- och frysskåp till en självavfrostande modell. H. M. har vidare betalat för bättre tapeter, i lägenheten. I badrummet har han låtit montera en egen duschvägg, tvättmaskin och kommod. Han har betalat extra för bättre kakel och klinker samt för att få badrumsväggarna helkaklade upp till tak. På uteplatsen har han snickrat ett eget terrassgolv.

M. B. (Foto 3798 – 3811)

M. B.s lägenhet med adress B. och på plan ett, är på två rum och kök om 52 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 60 144 kr. Badrummet saknar fönster, har plastgolv och väggarna är helkaklade. Köket har fönster och linoleumgolv, delvis ursprunglig skåpinredning samt köksspis med gjutjärnsplattor. I övrigt har lägenheten parkettgolv. Från vardagsrummet nås en balkong. I hallen finns en klädkammare.

A. E. (Foto 3812 – 3827)

A. E.s lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kök om 71 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 103 392 kr. Köket har två fönster, matplats och parkettgolv. Badrummet har fönster, klinkergolv och väggarna är så när på övre delarna helkaklade. Lägenhetens rum i övrigt har parkettgolv. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades 2014.

U. D. (Foto 3828 – 3838)

U. D.s lägenhet med adress B. och i souterrängplanet, är på två rum och kokvrå om 45 kvadratmeter, se enligt aktbilaga 6 i ärende 10780-15. Från vardagsrum nås en uteplats. Lägenheten har parkettgolv, förutom i badrummet. Badrummet saknar fönster, är helkaklat och har klinkergolv. Kokvrån saknar fönster och är placerat i öppen planlösning med vardagsrum. Garderober finns i sovrum och hall. Från vardagsrum nås en uteplats.

U. D.: Han har lagt egna pengar på renovering av kokvrån.

U. K. (Foto 3839 – 3853)

U. K.s lägenhet med adress B. och i souterrängplanet, är på två rum med kokvrå om 45 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 63 996 kr. Vardagsrummet har parkettgolv och i övrigt har lägenheten linoleummattor. Badrum-

met saknar fönster, är helkaklat och med plastmatta. Kokvrån saknar fönster, har linoleumgolv och delvis ursprunglig skåpinredning och bänkar samt köksspis med gjutjärnsplattor. Från vardagsrummet nås en uteplats.

A. H.: Lägenheten renoverades 2005.

S.a.K (Foto 3855 – 3875)

S.a.K.ss lägenhet med adress B. och på bottenvåningen, är på tre rum och kök om 73 kvadratmeter. Lägenhetens utgående årshyra 2015 var 91 620 kr. Lägenhetens hall har stengolv. Badrummet har fönster, plastgolv och väggarna är helkaklade. Köket har fönster och linoleumgolv, skåpinredning och bänkar företrädesvis av ursprungsutförande samt köksspis med gjutjärnsplattor. I övrigt har lägenheten parkettgolv. Från vardagsrummet nås en uteplats. De boende i denna lägenhet har själv tagit bort vägg mellan vardagsrum och ett rum. Lägenheten har en klädkammare med fönster samt garderober i passage mellan badrum och sovrum.

A. H.: Lägenheten renoverades 2003.

Hyresnämnden noterar att vad som den 22 januari 2018 konstaterades generellt om då besiktade lägenheter på B. även gäller de lägenheter som denna dag beskiktats.

Besiktning pågick kl. 9.00 – 12.00, 12.45 – 13.50

Besiktningen avslutas med parternas besked att ytterligare besiktning inte påfordras.

Efter samråd med parterna om den fortsatta handläggningen förklarar ordföranden

att parterna senast fredagen den 26 januari 2018 ska komplettera ärendena med preciserade yrkanden,

att parterna ges tillfälle att senast fredagen den 16 februari 2018 skriftligen slutföra talan och därefter snarast inkomma med en replik,

att hyresnämnden under handläggningens gång återkommer med besked om tidpunkt för meddelande av beslut.

B. S. har den 22 januari återkallat sin ansökan i ärende 10780–15, aktbilaga 162.

A.C. Ä. har genom M. S. den 5 februari återkallat sin ansökan i ärende 4264-16, aktbilaga 17.

A. H. och M. S. har den 26 januari och med kompletteringar den 5 och 7 februari inkommit med uppgifter om yrkanden, aktbilaga 165, 166, 170 och 171. C. L., M. R. och P. R. har genom M. Sp. den 30 januari lämnat in skrifter, aktbilagor 167-169.

Christian Fredrikson

Protokoll uppvisat 2018-02-08/