



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Umeå, beslut 2022-05-30 i ärende nr H 80-22,
H 96-22, H 131-22, H 154-22, H 249-22 och H 79-22 se bilaga A

PARTER

Klagande

1. K.B.

2. D.E.

3. H.H.V.

4. A.J.

5. G.K.

6. I.M.

Ombud för 1-3, 5-6: Chefsjuristen N.S. och juristen O.L.
Hyresgästföreningen
V Norrlandsgatan 10 D
903 27 Umeå

Motpart

AB Pitebo, 556452-0038
Hamngatan 40
941 32 Piteå

Ombud: Juristen M.R.
Adress hos bolaget

Dok.Id 1936153

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

SAKEN

Återbetalningsskyldighet enligt 23 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandena.

2. K.B., D.E., H.H.V., A.J., G.K. och I.M. ska solidariskt ersätta AB Pitebo dess rättegångskostnad i hovrätten med 10 815 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

K.B., D.E., H.H.V., A.J., G.K. och I.M. (hyresgästerna) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och yrkat återbetalning av mellanskillnaden mellan tidigare förhandlad hyra och erlagd hyra, fram till tiden för hovrättens beslut jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den sista vardagen före varje kalendermånads början för respektive hyresbetalning. Den månatliga mellanskillnaden är för K.B. 1 646 kr, för D.E. 2 038 kr, för H.H.V. 1 055 kr, för A.J. 1 064 kr, för G.K. 1 838 kr, och för I.M. 1 696 kr.

AB Pitebo (Pitebo) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras samt yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Hyresgästerna har inte yttrat sig över ersättningsyrkandet.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. I hovrätten har de tillagt bl.a. följande.

Hyresgästerna: Pitebo borde vid de årliga förhandlingarna år 2021 ha undantagit prövningslägenheterna, på sätt som skedde vid förhandlingarna år 2022. Ifall det vore möjligt att, genom att påbörja två förhandlingar parallellt, kringgå den ena förhandlingsöverenskommelsen genom att stranda den andra förhandlingen skulle förhandlingssystemet försvagas. Hyresgästerna skulle inte kunna lita på att en hyreshöjning bestämd i förhandlingsöverenskommelse är slutgiltig eftersom en annan förhandling är strandad varvid ytterligare hyreshöjning kan tillkomma. I SOU 2021:58 sägs att det vanligtvis görs skillnad mellan de årliga hyresförhandlingarna och bruksvärdesförhandlingar. Detta är korrekt vad gäller bruksvärdesförhandlingar avseende höjt bruksvärde till följd av standardhöjande

åtgärder men det är inte korrekt vad gäller förhandlingar avseende bruksvärdet på orten. I det senare fallet är det tvärtom så att bruksvärdet förhandlingar förs som en del i de årliga förhandlingarna. – Rättsfallet RH 2017:33, som hyresnämnden hänvisar till, rör helt andra omständigheter än det nu aktuella ärendet.

Pitebo: Tvärtemot vad hyresgästerna anfört görs det gällande att de årliga hyresförhandlingarna inte behandlar bruksvärdespåverkande faktorer där hänsyn tas till vad som typiskt sett bestämmer bruksvärdet. Branschpraxis är att årliga förhandlingar normalt inte inkluderar ett beaktande av bruksvärdet utan snarare är inriktade på att täcka kostnadsökningar som skett sedan föregående år. Det stämmer att Pitebo av misstag skickat en hyresavi till H.H.V. Det har emellertid klart och tydligt kommunicerats att hyran var under förhandling samt att hyresavtal inte kommer att kunna träffas förrän förhandlingen är klar. Hyresavtalet tecknades den 29 november 2021, dvs. två veckor efter det avin hade skickats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Hyresförhandlingslagen innehåller visa bestämmelser om förhandlingarna mellan förhandlingsordningens parter men reglerar inte närmare hur förhandlingarna ska bedrivas (se närmare hyresnämndens beslut). Lagen berör inte frågan om parallella förhandlingar rörande skilda frågor. Hovrätten instämmer i hyresnämndens slutsats att en förhandlingsöverenskommelse i det ena förhandlingsspåret inte bör innebära hinder mot fortsatta förhandlingar i det andra. De förhandlande parterna har i strandningsprotokollet den 29 april 2021 angett att förhandlingsskyldigheten uppfyllts och att Pitebo har rätt att vända sig till hyresnämnden eller träffa avtal direkt med hyresgästerna. Hovrätten instämmer även i hyresnämndens bedömning att det inte kunnat krävas att Pitebo skulle ha varit tvunget att hänskjuta förhandlingarna till Hyresmarknads-kommittén, vare sig inför strandningen den 29 april 2021 avseende

Prästgårdsgatan eller strandningen den 23 november 2021 avseende Trädgårdsgatan, eftersom det ju var känt sedan tidigare att kommittén inte befattade sig med bruksvärdesfrågor av aktuellt slag. Hyresförhandlingslagen hänvisar inte till 12 kap. 55 e § jordabalken. Hovrätten finner det inte motiverat att tillämpa den bestämmelsen analogiskt.

När det gäller H.H.V. har hyresnämnden konstaterat att Pitebo inför upplåtelsen av lägenheten på Trädgårdsgatan klargjort att hyran var under förhandling. Hyresavtalet ingicks den 29 november 2021 att börja gälla den 1 december 2021. Hovrätten instämmer även här i hyresnämndens bedömning att Pitebo uppfyllt sin förhandlingsskyldighet.

Sammanfattningsvis finner hovrätten, liksom hyresnämnden, att Pitebo haft rätt att ingå de aktuella hyresavtalen utan hinder av den förhandlingsöverenskommelse som börjat gälla den 1 maj 2021. Någon återbetalningsskyldighet föreligger inte. Överklagandena ska alltså avslås.

För tvister enligt 23 § hyresförhandlingslagen gör lagen inget undantag från de regler som allmänt gäller skyldigheten för en tappande part att i domstol ersätta motparten för rättegångskostnader. Pitebo har yrkat ersättning för sex timmars arbete med 10 815 kr inkl. mervärdesskatt. Hyresgästerna har inte invänt mot yrkandet. Beloppet får anses skäligt.

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 Thomas Edling samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I UMEÅ**

PROTOKOLL

2022-05-09

BESLUT

2022-05-30, kl. 14.00

Aktbilaga 30

Ärende nr H 79-22 m fl

Hyresråd 1 och 2

Nämnden

Hyresrådet Anders Dahlin (ordförande) och tf. hyresrådet Andreas Forssén

Protokollförare

Karin Reinholdsson

Plats för sammanträde

Umeå Tingsrätt, sal 9 Umeå

Fastigheter/Adresser

Sökande

Ärende 79-22

1. A.J.

Närvarande genom ombud

Ärende 80-22

2. K.B.

Närvarande genom ombud

Ärende 96-22

3. I.M.

Närvarande genom ombud

Ärende 131-22

4. D.E.

Besöksadress

Nygatan 45

Telefon

090-172190

Öppettider

måndag–fredag

08:00–16:00

Postadress

Box 324

901 07 Umeå

E-post

hyresnamndeniumea@dom.se

Webbplats

www.hyresnamnden.se, Info om vår
personuppgiftsbehandling:

www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta
oss

Närvarande genom ombud

Ärende 154-22

5. G.K.

Närvarande genom ombud

Ärende 249-22

6. H.H.V.

Närvarande genom ombud

Ärende 106-22 och 199-22

7. Hyresgästföreningen Region Norrland

V Norrlandsgatan 10 D

903 27 Umeå

Närvarande genom ombud

Ombud för 1-7

N.S. och O.L.

Hyresgästföreningen

V Norrlandsgatan 10 D

903 27 Umeå

Närvarande

Motpart

AB Pitebo

Hamngatan 40

941 32 Piteå

Ombud

M.R.

c/o AB Pitebo

Hamngatan 40

941 32 Piteå, *närvarande via videolänk*

Saken

Giltighet av hyresvillkor och/eller återbetalningsskyldighet

Skadestånd, 26 § eller 27 § hyresförhandlingslagen

**ÖVRIGA (närvarande om inte annat
anges) N.Ö., ekonomichef Pitebo**

Ärendena ropas på och närvaron kontrolleras.

Hyresnämnden förordnar att ärendena 79-22, 80-22, 96-22, 106-22, 131-22, 154-22 och 249-22 ska handläggas gemensamt.

Ärendena går igenom i sak.

O.L.: A.J. och övriga sökande justerar yrkade belopp i ärendena angående återbetalning enligt 23 § hyresförhandlingslagen enligt följande:

79-22

6 384 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 30 november 2021.

80-22

14 814 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 31 augusti 2021.

96-22

6 784 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 31 januari 2022.

131-22

10 190 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 30 december 2021.

154-22

12 866 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 oktober 2021.

249-22

6 330 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 30 november 2021.

M.R.: Pitebo bestriider yrkandena om återbetalning men vitsordar de yrkade beloppen och sättet att beräkna ränta.

O.L.: Hyresgästföreningen yrkar enligt respektive ansökan i ärendena angående skadestånd enligt 26 § hyresförhandlingslagen, 106-22 och 199-22.

M.R.: Pitebo bestrider yrkandena och kan inte vitsorda några belopp som skäligen och för sig.

O.L. och N.S. utvecklar grunderna för ansökningarna om återbetalning enligt 23 § hyresförhandlingslagen enligt respektive ansökan och tillägger i huvudsak följande. Parterna träffade en förhandlingsöverenskommelse den 13 april 2021 om årlig hyreshöjning att gälla från den 1 maj 2021. Denna överenskommelse omfattade samtliga lägenheter i Pitebos bestånd. Det är i och för sig riktigt att parterna utöver förhandlingarna om årlig höjning även förhandlade om bruksvärdet avseende lägenheterna på Prästgårdsgatan. Efter den 13 april 2021 har parterna dock inte haft rätt att föra sådana förhandlingar. Under alla omständigheter medför överenskommelsen att några hyreshöjningar inte kan bli aktuella under i vart fall sex månaders tid (jordabalken 12 kap. 55 e §). Att det i strandningsprotokollet från den 29 april 2021 anges att fastighetsägarsidan fritt kan hänskjuta ärendet till hyresnämnden för prövning alternativt förhandla direkt med hyresgästerna enligt hyreslagen respektive hyresförhandlingslagens bestämmelser saknar därmed betydelse. När det gäller H.H.V.s ärende (249-22) görs gällande att avtal om hyreshöjning träffats redan genom den mejlkonversation som fördes den 20 oktober 2021 och i vart fall senast när hyresavtalet skrevs ut den 9 november 2021. Båda dessa datum ligger i tid före den strandning som skedde den 23 november 2021 vilket medför återbetalningsskyldighet. Eftersom Pitebo inte hänskjutit tvisten till Hyresmarknadskommittén i enlighet med punkten 7 i förhandlingsordningen har Pitebo heller inte fullgjort sin förhandlingskyldighet. I november 2021 var det inte känt för parterna att hyresmarknadskommittén inte prövar bruksvärdebedömningar avseende enstaka fastigheter eller lägenheter.

M.R. utvecklar grunderna för bestridandet i enlighet med aktbilaga 11 i ärende 79-22 och tillägger i huvudsak följande. Parterna har i samförstånd fört förhandlingar dels om årlig höjning avseende hela Pitebos bestånd, dels om bruksvärdebedömningar avseende lägenheterna på Prästgårdsgatan. Parterna ska enligt gällande förhandlingsordning informera varandra om sådana förhållanden som är av betydelse för umgänget parterna emellan. Partsavsikten har under hela händelseförloppet varit att förhandlingsöverenskommelsen om årlig höjning inte skulle hindra förhandling i bruksvärdefrågan. Detta framgår också av strandningsprotokollet från den 29 april 2021, där anges att fastighetsägarsidan har rätt att förhandla direkt med hyresgästerna. Förhandlingarna vilar dessutom på olika rättsliga grunder; de årliga förhandlingarna är hänförliga till punkten 1 i 5 § hyresförhandlingslagen medan bruksvärdeförhandlingarna är hänförliga till punkten 2 i samma bestämmelse. Det kan tilläggas att parterna från och med den 1 januari 2023 kommer att tillämpa ett reviderat avtal om förhandlingsordning, av vilket det följer att part endast är skyldig att hänskjuta tvist i förhandling om årliga hyresjusteringar till Hyresmarknadskommittén (p. 7). Strandningen i bruksvärdeförhandlingarna skedde efter tidpunkten för förhandlingsöverenskommelsen om årlig höjning och utgör således ett av parterna medvetet och avsiktligt avsteg från denna. Beträffande H.H.V.s ärende så har Pitebo som praxis att informera tillträdande hyresgäster om ungefärlig hyra i fall där förhandlingar pågår och någon exakt uppgift inte kan lämnas. Avtal kan inte anses slutet förrän båda parter signerat avtalet, vilket skedde efter strandning. Visserligen innehåller förhandlingsordningen en bestämmelse om hänskjutande till hyresmarknadskommittén. Vid tiden för strandningen var dock båda parter väl medvetna om att kommittén inte tar upp bruksvärdefrågor till prövning eftersom kommittén redan den 26 mars 2020 avvisat begäran om prövning avseende bruksvärdeförhandlingarna för Prästgårdsgatan. Mot den bakgrunden var båda parter medvetna om att det inte fanns någon mening med att hänskjuta frågan till hyresmarknadskommittén och mot den bakgrunden kan denna brist inte medföra att Pitebo ska anses ha brustit i sin förhandlingsskyldighet.

N.S. och O.L. utvecklar grunderna för skadeståndsanspråken enligt 26 § hyresförhandlingslagen enligt respektive ansökan. Orsaken till att ett högre belopp yrkas i ärende 106-22 än i 199-22 är att Hyresgästföreningen i det förra ärendet erbjöd Pitebo att avstå från skadestånd för det fall Pitebo lämnade uppgift om vilka lägenheter på Prästgårdsgatan där högre hyra avtalats. Trots detta var två lägenheter utelämnade från listan. Mot den bakgrunden är det motiverat med ett högre ideellt skadestånd än de 5 000 kr som är gängse praxis.

M.R. bestriider att Pitebo medvetet undanhållit uppgiften att de två aktuella lägenheterna också omfattats av högre hyra. Att dessa inte kom med beror på förbiseende. När det gäller ärende 199-22 har mellanskillnaden återbetalts till hyresgästen varför någon skada i praktiken inte uppstått.

På fråga från ordföranden konstateras att parterna är eniga om att de tidpunkter som redovisats i ansökningar respektive svaromål är riktiga i och för sig och att parterna är eniga om förhandlingar förts på det sätt som redovisats där.

Efter diskussion med parterna konstateras att det saknas förutsättningar att träffa en förlikning.

Sammanträdet förklaras avslutat med beskedet att beslut i ärendet kommer att meddelas den 23 maj 2022 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli i Umeå och skickas med e-post/post till parterna samma dag.

Vid enskild överläggning enas nämnden om nedanstående beslut, som nämnden genom förordnande den 20 maj 2022 skjuter fram tidpunkten för meddelande av till den 30 april 2022, kl. 14.00.

BESLUT (att meddelas den 30 maj 2022, kl. 14.00)

1. Hyresnämnden avslår A.J.s, K.B.s, I.M.s, D.E.s, G.K.s och H.H.V.s respektive begäran om återbetalning av hyra.

2. Hyresnämnden förpliktar Pitebo AB att utge skadestånd till hyresgästföreningen med 5 000 kr.

Skäl för beslutet

Har hyresgästerna rätt till återbetalning enligt 23 § hyresförhandlingslagen?

Utgångspunkter för nämndens prövning

Ärendena gäller ett antal bostadslägenheter i fastigheterna Ekorren 11–14 i Piteå med adress P 16-22 och en bostadslägenhet i fastigheten Garveriet 3 med adress T 5 B (prövningslägenheterna) som omfattas av förhandlingsordning. Hyresavtalen innehåller förhandlingsklausuler. Den huvudsakliga frågan som nämnden har att ta ställning till är om hyresvärden har brutit mot sin primära förhandlingsskyldighet genom att ingå avtal om högre hyra än vad som följer av förhandlingsöverenskommelse och om detta i så fall bör medföra återbetalningsskyldighet enligt 23 § hyresförhandlingslagen respektive skadestånd enligt 26 § hyresförhandlingslagen.

De rättsliga utgångspunkterna för nämndens prövning är följande.

Enligt 5 § första stycket 1 hyresförhandlingslagen medför en förhandlingsordning skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om höjningen av hyran för en lägenhet. Om en lägenhet omfattas av förhandlingsordning är, enligt 23 § hyresförhandlingslagen, avtal som

hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga om bland annat höjning av hyran ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordning inte har ägt rum. Ett sådant avtal är även ogiltigt om det avser en hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är i sådana fall skyldig att betala tillbaka vad denne har uppburit för mycket jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beloppets mottagande.

Om en hyresvärd, som är bunden av en förhandlingsordning, inte iakttar sin primära förhandlingsskyldighet är han enligt 26 § hyresförhandlingslagen skyldig att ersätta hyresgästorganisationen för den skada som uppstått till följd av dennes försummelse

Regeln om primär förhandlingsskyldighet innebär att hyresvärd som är bunden av förhandlingsordning är skyldig att ta initiativ till och genomföra förhandling i fråga om hyreshöjning och att hyresvärden inte utan ny förhandlingsöverenskommelse får ta ut högre hyra än som följer av tidigare förhandlingsöverenskommelse. Endast om dessa förhandlingar förklarats strandade eller motparten vägrar fullgöra sin förhandlingsskyldighet är hyresvärden oförhindrad att söka höja hyran i annan ordning, till exempel genom att träffa avtal med hyresgästerna direkt.

Av 15 § hyresförhandlingslagen framgår att part som vill förhandla ska göra en framställning hos motparten om förhandlingen. Framställningen om förhandling ska vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas. Enligt 18 § gäller att en förhandling anses avslutad när part som fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket gett motparten skriftligt besked om att parten frånträder förhandlingen. Av 19 § hyresförhandlingslagen följer att en förhandlingsöverenskommelse ska avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter samt att hyresvärden ska underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelsen.

Har hyresvärden brutit mot den primära förhandlingsskyldigheten?

Lägenheterna på Prästgårdsgatan

Parterna är eniga om förhållandena i sak. Det är därigenom utrett att de aktuella fastigheterna omfattats av förhandlingsöverenskommelse och att hyresvärden trots detta tecknat avtal om högre hyra direkt med de nu aktuella hyresgästerna. Det är också klarlagt att parterna fört parallella förhandlingar; dels gällande årlig hyreshöjning, dels gällande bruksvärdemotiverade hyreshöjningar. Av underlaget i ärendet framgår att de senare förhandlingarna inleddes 2020 och då strandades samt att frågan därefter hänsköts till Hyresmarknadskommittén som i beslut den 26 mars 2020 avvisade begäran med hänvisning till att frågor om att sätta nya hyror i enstaka fastigheter eller lägenheter på basis av bruksvärde inte prövas av kommittén. Det står också klart att förhandlingsöverenskommelse i fråga om årlig höjning träffades den 13 april 2021 att gälla för Pitebos hela bestånd från den 1 maj samma år och att bruksvärdet förhandlingarna på nytt strandades den 29 april 2021. En inledande fråga blir därmed om förhandlingsöverenskommelsen den 13 april 2021 medfört att parterna blivit hindrade att i tiden därefter med bindande verkan föra förhandlingar avseende bruksvärderelaterade höjningar på det sätt som hyresgästerna påstått.

Hyresnämnden konstaterar i detta avseende att det synes vara gängse praxis att inom kollektiva hyresförhandlingar förhandla om såväl årliga hyreshöjningar som höjningar med hänsyn till bruksvärdefaktorer (se SOU 2021:54 s. 64–65).

Hyresnämnden kan heller inte utläsa att bestämmelserna i 5 och 23 §§ hyresförhandlingslagen skulle utesluta att förhandlingar förs om båda dessa frågor parallellt. Enligt nämndens bedömning bör det avgörande vara att hyresvärden iakttagit sin förhandlingsskyldighet på ett korrekt sätt i vart och ett av de aktuella förhandlingsspåren. En förhandlingsöverenskommelse i det ena förhandlingsspåret bör därmed inte innebära hinder mot fortsatta förhandlingar i det andra. Det kan också konstateras att parterna uppenbarligen inte uppfattat förhandlingsöverenskommelsen den 13 april 2021 avseende årlig höjning som något hinder mot

fortsatta förhandlingar i bruksvärdefrågan. Ostridigt har förhandlingarna i bruksvärdefrågan strandats den 29 april 2021, dvs. i tiden efter att förhandlingsöverenskommelsen i frågan om årlig höjning träffades. Lydelsen av strandningsprotokollet från den 29 april 2021, där det anges att fastighetsägarsidan till följd av strandningen är fri att vända sig till hyresnämnden eller att förhandla direkt med hyresgästerna, får uppfattas som att parterna då varit eniga om att hyresvärden i och för sig uppfyllt sin förhandlingsskyldighet avseende de lägenheter som omfattades av bruksvärdeförhandlingarna. Efter att bruksvärdeförhandlingen strandats har hyresvärden tecknat avtal direkt med de nu aktuella hyresgästerna. I praxis har prövats situationen att en hyresvärd i enlighet med gällande förhandlingsordning påkallat förhandling om höjning till följd av ökat bruksvärde för ett antal lägenheter. När förhandlingarna strandade ansågs hyresvärden ha uppfyllt sin förhandlingsskyldighet enligt 5 § första punkten hyresförhandlingslagen. Det ansågs inte följa av bestämmelsens utformning att hyresvärden därutöver måste uppfylla kravet enligt 5 § andra punkten när hyresvärden träffade avtal om högre hyra än gällande förhandlingsöverenskommelse med nya hyresgäster – det vill säga fastighetsägaren ansågs inte tvingad att på nytt påkalla förhandlingar innan avtal om högre hyra ingicks med nya hyresgäster (se rättsfallet RH 2017:33). Nämnden bedömer mot denna bakgrund att hyresvärden genom strandningen av förhandlingarna om bruksvärderelaterad höjning uppfyllt sin förhandlingsskyldighet och därmed haft möjlighet att teckna avtal om högre hyra med nya hyresgäster i de lägenheter som omfattats av bruksvärdeförhandlingarna.

Lägenheten på Trädgårdsgatan

Frågan för hyresnämnden är om hyresvärden träffat avtal med hyresgästen i tiden före strandningen den 23 november. Mot hyresvärdens bestridande bedömer nämnden att bevisbördan när det gäller tidpunkten på avtalets ingående vilar på hyresgästen. Med denna utgångspunkt bedömer nämnden att annat inte kan anses visat än att avtal träffades vid den tidpunkt då båda parter undertecknat hyresavtalet. Förutsatt att hyresvärden i övrigt uppfyllt sin förhandlingsskyldighet har hyresvärden därmed efter strandningen haft rätt att teckna avtal om högre hyra direkt med den nya

hyresgästen. Hyresgästen har gjort gällande att så inte ska anses vara fallet eftersom hyresvärden inte hänskjutit den aktuella frågan till Hyresmarknadskommittén. Det är visserligen ostridigt att det följer av förhandlingsordningen att så ska ske. Vid tidpunkten för den nu aktuella strandningen var det dock genom kommitténs tidigare beslut i mars 2020 känt för parterna att kommittén inte prövar frågor om bruksvärdeshyror för enstaka fastigheter eller lägenheter. Nämnden bedömer att det vid sådana förhållanden inte är rimligt att kräva att part ska hänskjuta frågan till hyresmarknadskommittén när någon prövning där i praktiken inte är aktuell. Hyresnämnden bedömer därför också i detta fall att hyresvärden uppfyllt sin förhandlingsskyldighet och att någon rätt till återbetalning inte föreligger.

Har hyresgästföreningen rätt till skadestånd enligt 26 § hyresförhandlingslagen?

Mot bakgrund av nämndens bedömning i frågan om återbetalning enligt 23 § hyresförhandlingslagen har hyresgästföreningen inte någon rätt till skadestånd när det gäller lägenheten på Prästgårdsgatan eftersom hyresvärden uppfyllt sin förhandlingsskyldighet (ärende 106–22).

När det gäller lägenheten på Wåhlinsgatan är det ostridigt att avtal om högre hyra ingåtts och trätt i kraft utan att någon strandning skett. Under dessa förhållanden är Pitebo skyldiga att utge skadestånd till Hyresgästföreningen. Det yrkade beloppet är skäligt och Hyresgästföreningens ansökan ska därmed bifallas i denna del (ärende 199–22).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Den som är missnöjd med beslutet kan senast den 20 juni 2022 överklaga detta till Svea hovrätt.

Karin Reinholdsson
Protokollet uppvisat/



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>