



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

**Protokoll med
BESLUT**
2023-07-20
Meddelat i Nacka

Ärende nr
3956-22
Rotel 7

Handläggning i parternas utevaro på nämndens kansli

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, även protokollförare
Fredrik Brorson och Görgen Johansson, övriga ledamöter

FASTIGHET/ADRESS

Kolmilan 2, Skyllbergsgatan 5, Bandhagen

PARTER

Sökande

1. STEFAN Berne Holmgren, 19710106-6632
Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801
124 71 Bandhagen

2. EWA Maria Nisniewska Kinski, 19720129-1767
Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801
124 71 Bandhagen

Motpart

Fastighets AB Senator, 556363-4053
Nybrogatan 35
114 39 Stockholm

Ombud: Magnus Näll
c/o Fastighetsägarna Service Stockholm
Box 12871
112 98 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

NÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Hyresnämnden fastställer hyran för Stefan Holmgrens och Ewa Nisniewska Kinskis lägenhet till 213 000 kronor per år, motsvarande 17 750 kronor per månad, från och med den 1 juli 2022.
 2. Fastighets AB Senator åläggs att till Stefan Holmgren och Ewa Nisniewska Kinski betala tillbaka vad bolaget har uppburit för mycket. På beloppen ska ränta utgå enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppens mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter
-

YRKANDEN M.M.

Stefan Holmgren och Ewa Nisniewska Kinski har, såsom de slutligen har bestämt sin talan, yrkat att hyresnämnden fastställer ny hyra från den 1 juli 2022 till 15 500 kronor per månad.

Hyresvärden har bestritt yrkandet men vitsordat tidpunkten för en hyresförändring.

Hyresnämnden har hållit sammanträde i ärendet den 21 mars 2021, bilaga 1, och besiktning av fastigheten och provningslägenheten den 13 juni 2023, bilaga 2. Parterna har därefter givits tillfälle att slutföra sin talan.

Parternas grunder och omständigheter som åberopats framgår av bilagda protokoll och de handlingar som har getts in i ärendet.

Hyresgästerna har åberopat omfattande skriftlig bevisning, fotografier och ljud- och filminspelningar.

SKÄL FÖR BESLUTET

Bakgrund

Stefan Holmgren och Ewa Nisniewska Kinski flyttade in i provningslägenheten den 1 december 2018 efter att fastigheten och lägenheten hade totalrenoverats av hyresvärden. Hyran bestämdes av hyresvärden till 18 500 kronor per månad. Parterna är överens om att lägenhetens hyra inte har förhandlats med Hyresgästföreningen. Hyresgästerna har begärt villkorsändring enligt 12 kap. 54 § jordabalken hos hyresvärden och därefter hänskjutit ärendet till hyresnämnden

Allmänna utgångspunkter

Vid tvist om hyran ska hyrans storlek fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen av vad som är skälig hyra ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (12 kap. 55 § jordabalken).

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärde. En lägenhets bruksvärde bestäms bl.a. av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationstandard och ljudisolering. Förmåner som kan påverka bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga och särskilda förvaringsutrymmen samt god fastighetsservice och tillgång till 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 hyresgästernas individuella behov och värderingar beaktas.

Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (s.k. direkt jämförelse). I andra hand bestäms hyran genom en allmän skälighetsbedömning. I en sådan bedömning får hyresnämnden beakta lägenheter som inte bedömts vara likvärdiga med den aktuella lägenheten (s.k. bakgrundsmaterial). Även nämndens allmänna kännedom om det allmänna hyresläget på orten får beaktas vid en allmän skälighetsbedömning.

En allmän skälighetsbedömning

Något underlag som innebär att en direkt jämförelse kan ske med en likvärdig lägenhet har inte åberopats. Med hänsyn till att en direkt jämförelse inte kan göras är hyresnämnden hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning. Den bedömningen ska göras i ljuset av vad som har framkommit vid besiktningen av lägenheten och fastigheten Kolmilan 2 och hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten.

Hyresnämnden kan konstatera att det vid besiktningen av lägenheten och fastigheten Kolmilan 2 framkommit att lägenheten efter ombyggnationen får anses ha ett relativt högt bruksvärde.

Ur bruksvärdessynpunkt har lägenheten genomgående en hög standard och detta gäller även för fastighetens allmänna utrymmen. Sammantaget är även fastighetens boendemiljö av en hög standard. Hyresgästernas lägenhet har inredning av mycket god kvalitet och de planlösningar som har valts, utifrån prövningslägenhetens speciella karaktär framstår som genomtänkta och funktionella. Hyresgästerna har pekat på brister avseende deras lägenhet och fastigheten. Det är upplyst att hyresvärderna är positiv till att genomföra viss ombyggnation för att förbättra köksinredning och åtgärda vissa av de brister som hyresgästerna har pekat på. Hyresnämnden anser att de brister som hyresgästerna har pekat på inte framstår som varaktiga eller av den karaktären att de ska påverka bruksvärdeshyran.

Vid en sammantagen bedömning av vad hyresnämnden kunnat iaktta i samband med besiktningen som genomförts samt med beaktande av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten och de bakgrundsmaterial som föreligger anser hyresnämnden att skälig hyra ska fastställas till 213 000 kronor per år, motsvarande 17 750 kronor per månad.

Tvist råder inte om från vilket datum den nya hyran ska gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 3](#)

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 10 augusti 2023

Vanja Lycke



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2023-03-21

Aktbilaga 121
Ärende nr 3956-22
Rotel 7

NÄMNDEN

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Fredrik Brorsson och Görgen Johansson, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Jens Thanke Wiberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Kolmilan 2, Skyllbergsgatan 5, Bandhagen

PARTER

Sökande

1. Stefan Holmgren, 19710106-6632

Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801

124 71 Bandhagen

Närvarande personligen

2. Ewa Nisniewska Kinski, 19720129-1767

Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801

124 71 Bandhagen

Närvarande personligen

Motpart

Fastighets Aktiebolaget Senator, 556363-4053

Nybrogatan 35

114 39 Stockholm

Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: Jan Fredegård, verkställande direktör

Biträdd av: Stefan Nyström, fastighetsskötare

Ombud: Magnus Näll

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Box 12871

112 98 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

Besöksadress

Sicklastråket 1, Nacka

Telefon

08-561 665 00

Öppettider

måndag–fredag

08:00–16:30

Postadress

Box 67

131 07 Nacka

E-post

hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats

www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Övriga närvarande

Magdalena Josefsson, tolk

Magdalena Josefsson, som uppger att hon tidigare avlagt generell tolked inför nämnden, förordnas att biträda nämnden som tolk vid sammanträdet.

Ordföranden konstaterar inledningsvis att det mellan parterna föreligger ett till ärende hos hyresnämnden, H 11748-22, vilket rör åtgärdsföreläggande. Det ärendet kommer bedömas separat.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet, varvid följande antecknas. Stefan Holmgren och Eva Nisniewska Kinski (hyresgästerna) hyr sedan den 1 december 2018 en lägenhet om fem rum och kök, ca 147 kvm, på Skyllbergsgatan 5 i Bandhagen (lägenheten) av hyresvärden Fastighets Aktiebolaget Senator (hyresvärden). Hyran för lägenheten är 18 500 kr/månad. Hyresgästerna har den 29 mars 2022 inkommit till hyresnämnden med en begäran om ändring av hyresvillkor.

Stefan Holmgren: Hyresgästerna yrkar, såsom de slutligen har bestämt sin talan, att hyresnämnden ska fastställa hyran för den aktuella lägenheten till 15 500 kr/månad att utgå från och med den 1 juli 2022. – Grunden för yrkandet är att den hyra som gäller för lägenheten i dagsläget är oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde.

Magnus Näll: Hyresvärden motsätter sig yrkandet. I det fall hyresgästernas talan vinner bifall vitsordar hyresvärden ändringsdatumet 1 juli 2022 för sig. – Grunden för hyresvärdens inställning är att lägenhetens hyra, vilken av hyresvärden är egensatt är skälig i förhållande till lägenhetens bruksvärde. Hyresvärden hade dessförinnan påkallat förhandling och, då hyresvärden och hyresgästföreningen inte kunnat träffa någon förhandlingsöverenskommelse, frånträtt förhandlingen.

Stefan Holmgren utvecklar hyresgästernas sakframställan. Hyresgästerna bodde tidigare i en annan av hyresvärdens lägenheter i samma bostadsområde. I samband

med att hyresvärdens lägenheter skulle genomgå omfattande renoveringar blev hyresgästerna erbjudna den nu aktuella lägenheten. När hyresvärden lämnade erbjudandet angav hyresvärden att hyran skulle vara 18 000 kr/månad. När hyresgästerna sedan tecknade hyresavtalet hade hyran höjts till 18 500 kr/månad.

Lägenhetens hyra är inte skälig i förhållande till lägenhetens bruksvärde. Lägenheten är en etagelägenhet. Samtliga rum förutom hallen har parkettgolv. I köket är halva golvet parkett. Lägenheten har två badrum som båda är helkaklade. Badrummen har inget badkar men dusch finns i båda två varav den ena duschen har draperi och den andra glasvägg. Badrummen har värmeslingor och eldriven handdukstork. Handfaten har kommoder. Toaletterna är vägghängda. Ett av badrummen har en tvättmaskin som är kombinerad torktumlare. På lägenhetens övre våning ligger tre sovrum och ett allrum. På nedre våningen ligger ett sovrum, ett allrum och kök. I köket finns en kombinerad kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn samt spis med induktionshäll. Lägenheten har en balkong. Lägenheten har vitmålade väggar på mikrolittapet. Lägenheten har uppgraderad el och utbytta radiatorer. Ventilationen i lägenheten är passiv tilluft ovanför fönster samt köksfläkt med frånluft och frånluft i badrummen. Lägenhetens interiör är behäftade med ett antal fel. Kommoderna i badrummen är vattenskadade. Handfaten i badrummen är små och de väggmonterade toaletterna är i barnhöjd. Det var tidigare en glipa mellan parkettgolvet och dörrlisten i ett av rummen och där är det nu satt en extra list vilket ser fult ut. Trappstegen i lägenhetens trappa är spruckna och ojämna. Det är sprickor i tapeterna som också har släppt på vissa ställen. Kökstaket är slarvigt målat och det har blivit sprickor. Lägenheten har inbyggda garderober med ojämna dörrar vilket medför att de är svåra att öppna. Det är en kombinerad kyl/frys vilket är för litet och frostar lätt igen. Värmen som kylskåpet utsöndrar medför att skafferiet som är beläget intill har en temperatur om cirka 45 grader. Lägenheten är dåligt ljudisolerad vilket medför att ljud läcker upp från trapphuset och från gården in i lägenheten. Även fast lägenheten är belägen på våning fem, högst upp i huset, kan man höra när personer konverserar i vanlig samtalston på gatan. Ljud från andra lägenheter läcker också in i lägenheten utan att det går att utröna vilken lägenhet det är som orsakar ljuden.

Förutom felen som lägenheten är behäftad med föreligger det även omständigheter kring bostaden i övrigt som påkallar en lägre hyra för lägenheten. I fastigheten upplåts cirka 30 av lägenheterna till ett lägenhetshotell. Lägenhetshotellets gäster tar inte samma hänsyn som vanliga grannar annars normalt sätt gör varför det ofta är högljutt i dessa lägenheter. Hyresvärden har ingen störningsjour att kontakta vid störningar i fastigheten. Det är ofta skräpigt på gården med överfyllda sopkärl. Ett återvinningsrum har ställts upp på fastigheten sen flera månader tillbaka, det är dock fortfarande låst och alltså inte i bruk. Det har utlovats grillplatser men några sådana har inte ställts upp på fastighetens gård ännu. Snöröjningen på fastigheten tar flera dagar och är inte tillräckligt omfattande. Boendeparkeringen har ett antal gropar i marken. Vidare är det svårt att komma i kontakt med hyresvärden. Hyresvärden tar inte tag i felanmälningar eller också dröjer de väldigt länge för att åtgärda anmälda problem.

Jan Fredegård: Hyresgästernas beskrivning av lägenhetens interiör är i stor del korrekt. Lägenheten har även säkerhetsdörrar samt tillhörande förråd med troaxburar. I källaren finns tvättstuga med tvättmaskiner och torktumlare som installerades i samband med renoveringen 2018. Lägenheten har nya fönster med persienner och bullerklassning. Hyresvärden är villig att besikta lägenheten och göra en åtgärdsplan för de fel som hyresgästerna pekar ut, såsom sprickor i trappa och tapeter samt fuktskador i kommoderna med mera. Vad gäller sophanteringen hanteras den av en entreprenadleverantör. I vissa fall, som vid extremväder, har sophämtarna inte lyckats hämta soporna i tid. Soprummet för grovsopor väntar på ett godkännande för att kunna öppnas, vilket förhoppningsvis kan ske till 1 maj 2023. Även snöröjning och gårdsstädning är på entreprenad. I det fall leverantören inte kan bistå vid städning och snöröjning utför hyresvärdens fastighetsskötare sådana sysslor. Hyresvärden har två fastighetsskötare som mellan sig ansvarar för delar av beståndet. Han kan åta sig att besiktiga lägenheten och ge besked om vilka av de brister som hyresgästerna har påtalat som de avser att åtgärda. Hyresvärden kan åta sig att installera separat kyl och frys om det finns utrymme i köket.

Stefan Holmgren uppger att hyresgästerna är beredda att offra skafferiet till förmån för större kyl/frys-utrymmen.

Magnus Näll: Hyresvärden och hyresgästföreningen har tidigare varit i förhandlingar avseende lägenhetens hyra. Eftersom det var svårt att hitta jämförelsematerial som båda parterna var överens om frånträdde förhandlingarna och hyresvärden satte i stället egen hyra på lägenheten. Lägenheten är unik på det sätt att det är en stor etagelägenhet som är belägen högst upp i huset och till följd av detta har en enastående utsikt. Lägenhetens hyra har inte ändrats sedan 2018.

Diskussioner förs.

Parterna uppger att det inte finns några förutsättningar för förlikning och begär att hyresnämnden i första hand ska lämna ett medlingsbud och i andra hand pröva hyresnivån.

Parterna väntar utanför sammanträdessalen medan enskild överläggning pågår.

Ärendet ropas på igen och nämnden lämnar följande medlingsbud.

- *Hyresnivån från och med den 1 juli 2022 ska vara 17 750 kr per månad. Den sänkta hyresnivån medför att hyresvärden ska återbetala den hyra som överstiger 17 750 kr för den tid som passerat sedan datumet för den nya hyresnivån.*
- *Innan parterna tar ställning till budet ska en besiktning genomföras av lägenheten där hyresvärden lämnar besked till hyresgästerna om vilka åtgärder som hyresvärden åtar sig att genomföra i lägenheten till den föreslagna hyresnivån.*

Sammanträdet, som med paus pågick 09.15 – 10.55, förklaras avslutat med besked att parterna inom två veckor ska meddela hyresnämnden huruvida de accepterar medlingsbudet eller ej.

Ordförande erinrar om att om parterna kommer överens går det bra att träffa en överenskommelse parterna emellan och aktuellt ärende kan då återkallas. Kommer parterna överens om de åtgärder som är aktuella i ärende H 11748-22 går det bra att återkalla även det ärendet. Ordförande pekar även på fördelarna med att förlikas i ett, som i nu aktuellt ärende, pågående hyresförhållande.

I det fall parterna inte kan träffa en överenskommelse kommer hyresnämnden sätta ut ärendet på nytt till besiktning av lägenheten. Parterna ges då möjlighet att åberopa jämförelseobjekt samt ange om objekten är direkt jämförbara och om det åberopas besiktning av dessa eller om det åberopas som bakgrundsmaterial. Det är parternas skyldighet att tillse att hyresnämnden och parter får tillträde för eventuell besiktning.

Jens Thanke Wiberg

Prot. uppv. 2023-03-28/



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL

Besiktning
2023-06-13

Aktbilaga 178
Ärende nr 3956-22
Rotel 7

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Fredrik Brorsson och Görgen Johansson, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Jens Thanke Wiberg

Plats för sammanträde

Kolmilan 2, Skyllbergsgatan 5, Bandhagen

Fastighet/Adress

Kolmilan 2, Skyllbergsgatan 5, Bandhagen

PARTER

Sökande

1. Stefan Holmgren, 19710106-6632
Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801
124 71 Bandhagen
Närvarande personligen

2. Ewa Nisniewska Kinski, 19720129-1767
Skyllbergsgatan 5 Lgh 1801
124 71 Bandhagen
Närvarande personligen

Motpart

Fastighets Aktiebolaget Senator, 556363-4053
Nybrogatan 35
114 39 Stockholm
Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: Jan Fredegård, verkställande direktör
Biträdd av: Jocke, fastighetsskötare

Ombud: Magnus Näll
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden besiktar fastigheten Kolmilan 2:s allmänna utrymmen samt provningslägenheten Skyllbergsgatan 5, Lgh 1801.

Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter att samtycke lämnats. Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 172.

Allmänna ytor i Kolmilan 2, Skyllbergsgatan 5, Bandhagen

1. Fasad, bild 1-2
2. Utanför port, bild 3-4
3. Uteplats, bild 5-6
4. Parkering/parkeringsuppfart, bild 7-9
5. Trappa till källare, bild 10-11
6. Soprum, bild 12-13
7. Avfallsstation, bild 14
8. Trappa från bilväg till fastighet, bild 15-16
9. Cykelrum, bild 17
10. Entréhall, bild 18-19
11. Under trappan i fastighetens källare, bild 20
12. Tvättstuga, bild 21-23
13. Rum (1) vid tvättstuga, bild 24
14. Rum (2) vid tvättstuga, bild 25
15. Toalett utanför tvättstuga, bild 26
16. Förrådsutrymme, bild 27
17. Hiss, bild 28
18. Lapp utanför hiss, bild 29
19. Utrymme utanför Lgh 1801 ovanvåning, bild 30

Skyllbergsgatan 5, Bandhagen, Lgh 1801, våning 8, x kvm

1. Ytterdörr entré, bild 31-32
2. Badrum nedervåning, bild 33-37

3. Sovrum nedervåning, bild 38-41
4. Kök, bild 42-48
5. Balkong, bild 49
6. Vardagsrum nedervåning, bild 50-51
7. Trappa, bild 52-55
8. Badrum ovanvåning, bild 56-59
9. Sovrum ovanvåning (1), bild 60-63
10. Sovrum ovanvåning (2), bild 64-66
11. Sovrum ovanvåning (3), bild 67-69
12. Vardagsrum ovanvåning, bild 70-71
13. Dörr till fastighet, ovanvåning, bild 72
14. Hall entréplan, bild 73
15. Avloppsrör plastskydd, bild 74
16. Mikrovågsugn, bild 75

Besiktningen, som pågick kl. 09.15 – 10.15, förklaras avslutad. Hyresnämnden meddelar att parterna får tillfälle att inkomma med kompletterande uppgifter och möjlighet till avslutande yttrande senast den 20 juni 2023. Respektive yttrande kommer därefter att kommunicera med den andre parten. Hyresnämnden avser att meddela beslut i ärendet **torsdagen den 20 juli 2023 kl. 14.00** genom att hålla det tillgängligt på nämndens kansli. Parterna uppger att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

Jens Danke Wiberg

Protokoll justerat 2023-06-13/



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>