



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

PROTOKOLL
2024-04-25
BESLUT
2024-05-08
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 10703-23
Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande
Herje Larsson och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Markus Holgersson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Humlegårdsmästaren 3, Sturegatan 32, Stockholm

Sökande

Fastighets AB Humlegårdsmästaren, 556783-9583
Box 5884
102 40 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaterna Robert Bruzelius Lidqvist och Christian Fredrikson
Advokatfirman Steinmann
Box 5220
102 45 Stockholm

Motpart

Folke Breitbardt, 19480722-1231
Sturegatan 32 Lgh 1501
114 36 Stockholm
Närvarande personligen

Saken

Ändring av hyresvillkor, 24 § hyresförhandlingslagen

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande bekräftas av parterna. Folke Breitbardt hyr sedan den 1 december 1997 en lägenhet, som enligt hyreskontraktet är ca 222 kvm, på Sturegatan 32 i Stockholm. Hyresvärden, Fastighets AB Humlegårdsmästaren, har tidigare påkallat förhandling enligt en gällande förhandlingsordning avseende höjning av lägenhetens hyra, men någon överenskommelse har därefter inte kunnat träffas mellan förhandlingsordningens

parter. Hyresvärden har därefter ansökt vid hyresnämnden om ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) avseende höjning av lägenhetens hyra.

På fråga från ordföranden uppger **Folke Breitbardt** att han gör gällande att lägenheten är ca 222 kvm, vilket även framgår av hyresavtalet. Han uppger att det är riktigt att en senare uppmätning av lägenheten har gjorts och att den utvisat en yta om 314 kvm, men att han ifrågasätter den mätmetoden.

På fråga från ordföranden bekräftar parterna att den utgående hyran är 348 000 kr från och med den 1 juli 2020.

Ordföranden uppmärksammar parterna på att nämnden har noterat att hyresgästen har beviljats anstånd med betalning av överskjutande hyresbelopp enligt det tidigare avgörandet avseende ändring av hyresvillkor, som avgjordes slutligt av Svea hovrätt den 17 april 2023 i mål nr ÖH 12532-22.

Parterna uppger samstämmigt att Folke Breitbardt har betalat det överskjutande beloppet enligt det tidigare avgörandet.

Christian Fredrikson: Hyresvärden yrkar, i enlighet med ansökan, att hyresnämnden ska besluta om att fastställa totalhyran för den aktuella lägenheten till 384 888 kr från den 1 september 2023.

Ordföranden frågar om anledningen till att yrkad tidpunkt för ändringen anges till den 1 september 2023.

Robert Bruzelius Lidqvist: Hyresvärden har fört förhandlingar med hyresgästföreningen. Förhandlingarna fördes i linje med hyresförhandlingarna på marknaden. Därmed föreligger skäl att fastställa hyran från den 1 september 2023.

Folke Breitbardt: Han bestrider hyresvärdens yrkanden. För det fall att en hyreshöjning skulle bli aktuell gör han gällande att tidpunkten för den ska bestämmas till den 1 december 2023 i enlighet med huvudregeln.

På fråga från ordföranden uppger **Folke Breitbardt** att han inte yrkar trappning.

På fråga från ordföranden uppger **Folke Breitbardt** att han yrkar att han ska få anstånd med betalning av överskjutande belopp.

Christian Fredrikson: Anstånd kan medges.

På fråga från ordföranden uppger **Folke Breitbardt** att han vitsordar att hyresvärden har fört förhandlingar med hyresgästföreningen. Han kan inte vitsorda någon höjning av hyran.

På fråga från ordföranden uppger **Christian Fredrikson** att de höjningarna som görs gällande, för åren 2020–2023, avser årliga höjningar av hyran. Någon renovering av lägenheten eller fastigheten har inte gjorts. Sammantaget rör det sig om en höjning om 10,6 procent, räknat ränta-på-ränta.

På fråga från ordföranden uppger **Christian Fredrikson** att hyresvärden frånfaller yrkandet om besiktning.

Christian Fredrikson utvecklar hyresvärdens talan i enlighet med i ärendet ingivna handlingar och anför i huvudsak följande. Hyresvärden har gett in sin förhandlingsframställan och har påkallat förhandlingar avseende hyreshöjningarna för åren 2020–2023. Hyresvärden har yrkat höjning av hyran per den 1 september 2023. I framställan framgår vad höjningarna på orten har uppgått till, vilket räknat med ränta-på-ränta, uppgår till sammanlagt 10,6 procent. Hyresvärden och hyresgästföreningen kom inte överens. Förhandlingarna avslutades därför under sensommaren 2023. Hyresvärden har därefter vänt sig till hyresnämnden med en

ansökan om ändring av hyresvillkor. Hyresnämnden, och Svea hovrätt, har fastställt hyran till 348 000 kr från och med den 1 juli 2020. Om det beloppet räknas upp med 10,6 procent blir totalsumman 384 888 kr. Hyresvärden hänvisar till ingivna förhandlingsöverenskommelser, som visar höjningarna för fastigheterna på orten. Av förhandlingsöverenskommelserna framgår höjningarna för de enskilda åren.

På fråga från ordföranden uppger **Christian Fredrikson** att höjningarna avser fastigheten Humlegårdsmästaren 3. Med höjningarna på orten syftar han till höjningarna för fastigheten. I förhållande till vad som gäller på orten är det samma höjningar. Det är utifrån allmännyttan och ett flertal stora privata fastighetsägare. Det som åberopas är enbart hur det såg ut i fastigheten i sig.

Christian Fredrikson: Hyresvärden har inkommit med kompletteringar i ärendet i början av 2024. Av aktbilaga 17 framgår utdrag avseende två andra lägenheter i samma fastighet som provningslägenheten. Av utdraget framgår uppgifter om normhyran för lägenheterna i fastigheten enligt tabell -78 och tabell -91.

Hyresvärden har även gett in uppgift om normhyror i fastigheten Trädgårdsföreningen 1, se aktbilaga 16. Av den inlagan framgår ett spann av normhyrorna i fastigheten Trädgårdsföreningen 1:s lägenheter. Enligt tabell -78 varierar normhyrorna från 1 718 kr till 1 781 kr. Enligt tabell -91 från 1 665 kr till 1 729 kr. Den yrkade hyreshöjningen avseende provningslägenheten motsvarar normhyra om 1 670 kr enligt tabell -78 och 1 613 kr enligt tabell -91. Normhyran understiger således andra lägenheter.

På fråga från ordföranden uppger **Christian Fredrikson** att den utgående normhyran avseende provningslägenheten uppgår till 1 510 kr enligt tabell -78 och 1 458 kr enligt tabell -91. Den yrkade hyran är alltså skälig eftersom den inte påtagligt överstiger hyran i lägenheter som i förhållande till bruksvärdet är jämförbara med provningslägenheten.

Folke Breitbardt utvecklar sin talan i enlighet med i ärendet ingivna handlingar och anför i huvudsak följande. Parternas tidigare tvist resulterade, genom hovrättens beslut den 17 april 2023, i en hyreshöjning om 92 256 kr från och med den 1 juli 2020. Han hade en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal. Den tidigare tvisten var en omprövning av hela systemet. Hyresvärden vill nu, utöver omprövningen, även lägga till förhandlingsklausulens höjningar från 2020–2023. Det är oskäligt.

Överenskommelsen om separata hyreshöjningar har inte tagit hänsyn till höjningen av bruksvärdeshyran i provningslägenheten. Höjningarna har därför inte gjorts på riktig grund, varför de är oskäligen. Mot bakgrund av tidigare tvister vore det oskäligt med ytterligare retroaktiva hyreshöjningar. De jämförelseobjekten som hyresvärden har åberopat är inte likvärdiga provningslägenheten. Provningslägenheten är unik. Hyresvärden har inte heller gjort en enda reparationsåtgärd i provningslägenhet. Han har själv bekostat allt i provningslägenheten. Det var han som bekostade att provningslägenheten gjordes om från ett kontor till en bostad, vilket kostade nästan 800 000 kr. Han har bott där i 26 år och har själv bekostat alla åtgärder som har krävts för att behålla standarden i provningslägenheten.

Folke Breitbardt uppger, efter att ordföranden tillfrågat honom angående hans uppfattning om lägenhetens storlek, att hyresnämnden, enligt hovrättens beslut, inte kan pröva frågan om provningslägenhetens storlek. Enligt hovrätten har nämnden i det tidigare beslutet förfarit felaktigt genom att fastställa lägenhetens yta till 314 kvm. Storleken har dock ingen större betydelse för hyresfrågan. Han har ett avtal med hyresvärden i vilket det enligt hyresvärdens mätningar framgår att lägenheten uppgår till ca 222 kvm. Ommätningen som gjordes 2019 följer en standard som inte är bindande mellan parterna. Parterna har inte haft ommätningen som grund för avtalet överhuvudtaget. Ommätningen använder innerväggarna som bostadsyta. Ommätningen utvisar att lägenheten är 314 kvm, men om man inte räknar med innerväggarna är den 222 kvm. Det kan vitsordas att hyresvärdens metod för att beräkna lägenhetens storlek som hyresvärden hänvisar till visar att lägenheten är 314 kvm, men att metoden inte är bindande mellan parterna.

Christian Fredrikson: Parterna är oense om lägenhetens storlek. Det finns en mätning som hyresvärden hänvisar till, enligt vilken lägenheten är ca 314 kvm.

Robert Bruzelius Lindqvist: Hovrätten har inte uttryckt en uppfattning om lägenhetens area i sig. Hovrätten har endast uttalat att hyresnämnden inte är behörig att pröva en fastställsetalan. Lägenhetens yta saknar självständig betydelse vid skälighetsbedömningen av hyran. Vid bestämningen av hyra ska hänsyn tas till lägenhetens bruksvärde. Det intressanta för bruksvärdet är det brukbara området för lägenheten. Ett förråd kan till exempel ha betydelse för bruksvärdet, liksom area under snedtak. Frågan om area har inte någon avgörande betydelse, utan det är lägenhetens bruksvärde.

Folke Breitbardt: Han frånfaller sitt tidigare yrkande om anstånd med betalning av överskjutande belopp.

På fråga från ordföranden uppger **Christian Fredrikson** att han åtar sig att efter sammanträdet ge in hyresavtalet.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse men det konstateras att sådana förutsättningar saknas.

På fråga från ordföranden uppger **Robert Bruzelius Lindqvist** att det inte har gjorts någon årlig höjning av hyran från 2020 och framåt, men att en höjning för 2019 ingick i hyresnämndens tidigare beslut.

Folke Breitbardt: Från och med 2020 och framåt har det inte gjorts några höjningar av hyran utöver den höjning som gjorts i den tidigare tvisten.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00–13.50, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 8 maj 2024 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna anmäler att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSER

Robert Bruzelius Lindqvist har efter sammanträdet gett in hyresavtal, aktbilaga 23.

Folke Breitbardt har efter sammanträdet gett in e-post med information om hyresförhållande och tidigare hyreskontrakt, aktbilaga 25 och 26.

Handlingarna har översänts till respektive motpart.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 8 maj 2024 kl. 14.00)

Hyresnämnden fastställer hyran för Folke Breitbardts lägenhet till 384 888 kr per år från och med den 1 december 2023. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.

Skäl för beslutet

Yrkanden och inställning m.m.

Parternas yrkanden respektive inställning, vad de anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter och vilken bevisning de lägger fram framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Den rättsliga utgångspunkten för nämndens bedömning är följande. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. 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).

Hyresnämnden kan inledningsvis konstatera att Svea hovrätt i beslut den 17 april 2023 i mål nr ÖH 12532-22 tagit ställning till hyran för nu aktuell lägenhet från den 1 juli 2020. Hovrätten fastställde hyresnämndens beslut såvitt avsåg hyrans storlek, vilket innebar att hyran fastställdes till 348 000 kr och att den skulle utgå från och med den 1 juli 2020. Hyresvärden har motiverat sitt nu framställda yrkande om höjning av hyran med att det motsvarar de årliga höjningarna för åren 2020–2023 och att dessa tillsammans, räknat utifrån ränta på ränta, uppgår till totalt 10,6 procent. Någon ombyggnad eller renovering av lägenheten eller fastigheten har alltså inte åberopats som grund för nu begärd hyreshöjning.

Som följer av Svea hovrätts avgörande den 8 mars 2016 i mål nr ÖH 8559-15 m.fl. har hyresnämnden, när en hyra tidigare har varit föremål för prövning av både hyresnämnd och hovrätt, att utgå från att hittills utgående hyra varit skälig. I det målet avslog hovrätten även en begäran om syn. Hyresnämnden anser mot denna bakgrund därför att även detta ärende kan avgöras utan att nämnden håller någon besiktning.

Hyresvärden har till stöd för sin talan åberopat förhandlingsöverenskommelser avseende den aktuella fastigheten för åren 2020–2023 som träffats mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen. Av dessa framgår att höjningarna uppgått

till 1,95 procent (2020), 1,75 procent (2021), 1,8 procent (2022) och 4,75 procent (2023). Vidare kan hyresnämnden, utifrån sin allmänna kännedom om hyresläget på orten, konstatera att dessa procentuella höjningar är i överensstämmelse med de generella hyreshöjningar som har skett på bostadsmarknaden i Stockholm under åren 2020–2023. Den nu yrkade hyran utgår från den av hovrätten tidigare fastställda hyran och de årliga procentuella höjningar som just redovisats. Hyresnämnden, som enligt det hovrättsavgörande som hänvisats till ovan, har att utgå från att hittills utgående hyra varit skälig, anser vid en sammantagen bedömning att den av hyresvärden nu yrkade hyran är skälig. Vad Folke Breitbardt anfört om att de förhandlingsöverenskommelser som träffats om hyreshöjningar inte har beaktat den hyreshöjning som hovrätten fastställt genom sitt beslut förändrar inte denna bedömning. Den prövning som hovrätten gjort i det tidigare ärendet avser prövningstidpunkten den 1 januari 2020 och i avgörandet har inte beaktats de årliga höjningar som skett för åren 2020–2023. Vid dessa förhållanden ska hyresvärdens ansökan alltså bifallas och hyran fastställas till 384 888 kr.

Parterna har olika uppfattningar i frågan om från vilken tidpunkt den fastställda hyran ska gälla. Beslut i ett ärende som detta får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt (24 § andra stycket hyresförhandlingslagen). En förutsättning för att ny hyra ska kunna tas ut vid en tidigare tidpunkt än vad som anges enligt huvudregeln är dock att hyresvärden redan i ansökan till hyresnämnden anger skälen till att undantagsregeln ska få tillämpas (24 § tredje stycket angiven lag). Hyresvärden, som hänsköt sin begäran till hyresnämnden den 31 augusti 2023 och begärde att ny hyra skulle gälla redan från den 1 september 2023, har emellertid inte angett några sådana skäl i ansökan. Det saknas därmed förutsättningar för att göra avsteg från huvudregeln. Hyran ska alltså ändras först från och med den 1 december 2023.

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

BESLUT
2024-05-08

H 10703-23

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 29 maj 2024.

Markus Holgersson

Protokoll uppvisat 2024-05-07/EC



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>