



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

PROTOKOLL
2023-10-25
BESLUT
2023-11-08

Ärende nr
H 7698-23
Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Eva Melander Tell, ordförande
Herje Larsson och Rinnie Iderborn, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Anton Böhm

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Marketenteriet 1, Erik Dahlbergsgatan 39, Stockholm

Sökande

BROR Olof Roar Irgens, 19460616-6918
Erik Dahlbergsgatan 39 Lgh 1005
115 32 Stockholm
Personligen närvarande

Motpart

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, 502002-6281
c/o Einar Mattsson AB
Box 17134
104 62 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Alrik Hafström
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB
Olof Palmes gata 23
111 22 Stockholm

Saken

Ändring av hyresvillkor

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.
Bror Irgens hyr sedan den 16 december 2008 en bostadslägenhet om två rum och kök, ca 48 kvm, på Erik Dahlbergsgatan 39 i Stockholm av hyresvärden Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Den 16 november 2022 inkom Bror Irgens till hyresnämnden med en ansökan om ändring av hyresvillkor. Parterna kallades till

sammanträde den 13 juni 2023, till vilket Bror Irgens inte inställde sig. På grund härav avskrev hyresnämnden ärendet från vidare handläggning. Bror Irgens har den 27 juni 2023 inkommit med ansökan om att återuppta ärendet.

Bror Irgens: Han yrkar, som han slutligen bestämmer sin talan, att hyresnämnden fastställer ny hyra från den 1 mars 2023 till 7000 kr per månad.

Alrik Hafström: Hyresvärden motsätter sig den begärda ändringen av hyresvillkoren och genmäler att Bror Irgens inte rätteligen inkommit med ansökan härom. Bror Irgens har begärt en hyresförhandling, inget annat. Om hyresnämnden anser att ansökan är korrekt medges tidpunkten för villkorsändringen i och för sig.

Bror Irgens: Han vitsordar att det finns en förhandlingsordning. Han har inte själv tecknat hyran med hyresvärden. – Grunden för sitt yrkande är att han i förhållande till jämförbara lägenheter betalar en oskälig hyra. Han har under längre tid jämfört liknande objekt inom stadsdelen, alla med ungefär samma byggnadsår. Han har även jämfört hyrorna för lägenheterna inom samma fastighet där hans lägenhet belägen. Jämförelseobjekten får anses ha jämförbar standard med hans egen lägenhet. Inga av lägenheterna har lika hög kvadratmeterhyra som den han betalar. Hans lägenheten ligger på bottenvåningen och har ingen balkong. Den har dåligt ljusinsläpp. Under sommaren när värmen stängs av i fastigheten är lägenheten dessutom väldigt sval. Lägenheten som ligger direkt ovan hans är fyra kvadratmeter större. Den lägenheten har även bättre ljusinsläpp, balkong och burspråk men en lägre kvadratmeterhyra. Att han ska betala en högre kvadratmeterhyra än ovanliggande är således oskäligt.

Alrik Hafström: Den förhandlingsordning som finns för huset är tecknad mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen som företräder hyresgästerna kollektivt. Det är fråga om seriösa förhandlingsparter. Bror Irgens grund för ifrågasättandet av hyressättningen i huset är otillräcklig. Hyresvärden anser att det inte går att lättvindigt hämta uppgifter om andra lägenheters hyror och därmed tro att de är jämförbara ens egna. Det aktuella huset stambyttes år 2002, då totalrenoverades även

lägenheterna. Efter det träffades en förhandlingsöverenskommelse mellan förhandlingsordningens parter, med fastställande av den nya hyran efter ombyggnad. Hyran har därefter höjts år för år i enlighet med överenskommelser. Bror Irgens har en av de lägre hyrorna i huset. Att enbart se till kvadratmeterhyran är missvisande när man jämför lägenheter av olika storlek. Sedan 70-talet räknar man ut hyressättningen enligt modellen för relativhyra, även kallad normhyra. Bakgrunden är en överenskommelse som träffades mellan dåvarande SABO, idag Sverige Allmännyttan och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen tog sin utgångspunkt i att alla lägenheter oavsett storlek består av de två dyra delarna kök och badrum. För att skapa en så likvärdig hyressättning mellan lägenheter av olika storlek var det rimligt att små lägenheter fick en högre kvadratmeterhyra än större för att kompensera de dyra delarna av lägenheten. Vid beräkning av relativhyror utgår man från en typlägenhet på tre rum och kök om 77 kvm. Hyror med annan rumsindelning och storlek kan räknas om så att de anpassas till typlägenheten. Med utgångspunkt från den hyra som typlägenheten har kan man räkna om hyran till vilken annan lägenhet som helst. Större lägenheter får högre hyra. Det rimligt att lägenheten ovanför Bror Irgens har något lägre kvadratmeterhyra. De har dock ungefär samma relativa hyra.

Den inbördes hyressättningen i huset är rättvis. Det finns en identisk lägenhet på samma våningsplan där Bror Irgens lägenhet är belägen, vilken har exakt samma hyra. Jämför man slumpmässigt med andra lägenheter i stan kommer det uppmärksammas att han har en relativt låg hyra. Många av de jämförelseobjekt som har åberopat är bostadsrätter. En av lägenheterna ligger i det s.k. ”dödas hus”, en mindre seriös hyresvärd. Det finns en logik i hyressättning inom prövningsfastigheten.

Bror Irgens: Han kan nämna andra jämförelseobjekt, t.ex. en våning på Brantingsgatan som ligger högt upp i huset, ca 60 kvm, och har fönster som vetter mot tre väderstreck. Hyran för den lägenheten är obetydligt högre än hans egen. –Det var inte fråga om någon totalrenovering i fastigheten år 2002. Det enda som gjordes

var ett stambyte samt uppfräschning av WC och badrum, möjligen också köket. I övrigt gjordes det inte någon renovering.

Ordföranden erinrar Bror Irgens om att det åberopade jämförelsematerial är svår att ta ställning till då det finns väldigt lite information om lägenheterna. Det framgår t.ex. inte om objekten är knutna till en förhandlingsordning.

Ordföranden efterhör möjligheten för parterna att nå en frivillig överenskommelse, men det konstateras att sådana förutsättningar saknas. Ordföranden efterhör om något ytterligare jämförelseobjekt åberopas och om besiktning påkallas samt erinrar om att parterna har ansvaret för att bereda hyresnämnden tillträde till åberopade jämförelseobjekt.

Bror Irgens: Han åberopar ingen besiktning, beslut kan fattas på vad som framkommit under sammanträdet och ingivna handlingar.

Alrik Hafström: Det är hyresgästen som är sökande och som har ansvaret för att föra processen framåt. Med det kollektiva systemet som är för handen är det inte rimligt att hyresvärden ska gå med på någon hyressänkning för enskild hyresgäst. Det vore oskäligt mot övriga hyresgäster i huset. Vidare urholkar det förtroendet för de förhandlande parternas kompetens att avgöra skälig hyra för lägenheterna. Då det inte åberopas något jämförelseobjekt av Bror Irgens motsätter sig hyresvärden att det ska genomföras någon besiktning.

Hyresnämnden förordnar om en kortare paus, varefter sammanträdet återupptas.

Parterna slutför sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13:38 - 14.05, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer meddelas **onsdagen den 8 november kl. 14.00** genom att hållas

tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna anmäler att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 8 november 2023 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden avslår hyresvärdens yrkande om avvisning.
2. Hyresnämnden avslår Bror Irgens yrkande om villkorsändring.

Skälen för hyresnämndens beslut

Rättsliga utgångspunkter

Hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren ska ändras ska enligt 12 kap. 45 § jordabalken skriftligen meddela motparten detta. Om överenskommelse inte kan träffas får den som vill ändra villkoren tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten ansöka i hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Även om förhandlingsordning finns har en hyresgäst rätt att begära prövning av hyresvillkoren i hyresnämnden, se 5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen (1978:304).

I 12 kap. 55 § första och andra styckena jordabalken stadgas att hyran vid tvist ska 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 denna prövning ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter i hus som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Med bruksvärde avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer från en hyresgästs synpunkt kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Jämförelsen ska ske i tämligen grova drag.

Enligt 12 kap. 55 e § första stycket jordabalken får ett beslut om villkorsändring inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen.

Yrkanden m.m.

Bror Irgens har, som han slutligen bestämt sin talan, yrkat att hyran ska sättas ned till 7 000 kr per månad från och med den 1 mars 2023. Till stöd för att lägenhetens hyra är oskälig med hänsyn till dess bruksvärde har Bror Irgens pekat på vissa omständigheter, enligt vad han närmare anfört i skrivelser till hyresnämnden och som framgår av protokollet ovan.

Hyresvärden har i första hand gjort gällande att Bror Irgens inte rätteligen inkommit med ansökan om ändring av hyresvillkor, då han i sina skrivelser angett att han begärt en hyresförhandling. Hyresnämnden har uppfattat detta som att hyresvärden begär att Bror Irgens talan ska avvisas. Hyresvärden har, för det fall hyresnämnden finner att ansökan är korrekt, bestritt Bror Irgens yrkanden på den grunden att hyran, som satts i förhandlingsöverenskommelse, överensstämmer med bruksvärdet. Om hyran ska ändras har hyresvärden medgett ändring från den 1 mars 2023.

Ska Bror Irgens talan avvisas?

Bror Irgens har såväl i ansökan till hyresnämnden som i det meddelande han tillställt hyresvärden den 19 oktober 2022 angett att han begär hyresförhandling. Av meddelandet till hyresvärden framgår emellertid att han vill ha en lägre hyra. Bror Irgens har därefter, såväl skriftligen till hyresnämnden som muntligen vid sammanträdet, klargjort att han yrkar nedsättning av hyran för sin lägenhet på sätt som angetts ovan. Med hänsyn härtill anser hyresnämnden att det inte föreligger hinder mot att pröva Bror Irgens talan om villkorsändring. Hyresvärdens yrkande om avvisning ska därför avslås.

Ska Bror Irgens hyra sättas ned?

Hyresnämnden har att utgå från en helhetsbedömning. Det innebär inte att enskildheter saknar betydelse men att dessa ska vägas tillsammans. Vid denna bedömning är lägenhetens bruksvärde av avgörande betydelse, dvs. hur hyresgäster värderar olika faktorer i boendet. Bruksvärdet avgörs efter en bedömning i vilken en rad faktorer knuta till lägenheten, det allmänna läget för det hus som lägenheten är belägen i och boendemiljön i stort, vägs in. I proposition 2009/10:185 sid. 22 nämns som exempel på faktorer som påverkar bruksvärdet lägenhetens ”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”.

Om det finns skäl ska hyresnämnden genomföra besiktning. I detta fall har parterna ansett att besiktning inte ska genomföras. Hyresnämnden finner med hänsyn till vad som anförts inte skäl till annat än att följa parternas inställning till besiktning. Detta leder till att hyresnämnden ska fastställa hyran genom en allmän skälighetsbedömning.

Den allmänna skälighetsbedömning hyresnämnden ska göra får i avsaknad av jämförelsematerial grundas på vad hyresvärden och hyresgästen anført om lägenhetens storlek, planlösning, skick, vad som ingått, lägenhetens allmänna läge och andra bruksvärdefaktorer samt den allmänna kännedom som nämnden har om hyror i aktuell kommun för lägenheter av liknande slag. Hyresnämnden finner med hänsyn till vad parterna anført och nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna att den i förhandlingsöverenskommelsen fastställda hyran, för den tid hyresnämnden har att pröva, vilket är tiden från och med den 1 mars 2023, är skälig. Detta innebär att Bror Irgens talan inte ska bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 29 november 2022.)

Anton Böhm

Protokollet justerat 2023-11-06/



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>