



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

PROTOKOLL
med **BESLUT**
2023-12-14
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 10113-22
H 12775-23
Rotel 8

NÄMNDEN

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande
Alf Wahlström och Staffan Wahlström, övriga ledamöter

FASTIGHET/ADRESS

Muttern 17, Högalidsgatan 42, Stockholm

PARTER

Sökande

Bostadsrättsföreningen Muttern 17, 769602-7858
Högalidsgatan 42 B
117 30 Stockholm

Motpart

Peter-Ulric Lohmann, 19680502-3394
Högalidsgatan 42 C Lgh 1101
117 30 Stockholm

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

Handlingarna i ärendet genomgås och följande antecknas.

Peter Lohmann hyr en lägenhet om två rum och kök, ca 60,4 kvm, på Högalidsgatan 42 C i Stockholm (lägenheten). Bostadsrättsföreningen Muttern 17 (hyresvärden) har inkommit med en ansökan om villkorsändring av hyran från och med den 1 december 2022. Därefter har hyresvärden även inkommit med ytterligare en ansökan om villkorsändring av hyran från och med den 1 juni 2023. Hyresnämnden har beslutat att handlägga ärendena gemensamt.

Hyresnämnden höll sammanträde i ärendet den 26 april 2023. Parternas krav respektive inställning, vad de anfört till stöd för sina ståndpunkter och uppgift om vilken bevisning de lägger fram framgår av protokollet från sammanträdet (se

bilaga 1) och av i ärendet ingivna handlingar. Vid sammanträdet bestämdes att ett fortsatt sammanträde med besiktning av lägenheten skulle hållas. Hyresnämnden höll den 10 oktober 2023 sammanträde med besiktning av provningslägenheten (se bilaga 2). Efter sammanträdena har skriftväxling ägt rum.

Hyresnämnden, i den sammansättning som nu avgör ärendet, har tagit del av samtliga handlingar i ärendet.

Parterna har underrättats om att beslut i ärendena kommer att meddelas den 14 december 2023 kl. 14.00.

Vid enskild överläggning som hållits den 10 oktober och 13 december 2023 har hyresnämnden fattat följande

BESLUT (att meddelas den 14 december 2023 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkande och fastställer hyran för Peter Lohmann till 7 934 kr per månad fr o m den 1 december 2022 och till 8 287 kr per månad, dock med den justeringen att den senare fastställda hyran ska gälla först från och med den 1 september 2023. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.

2. Hyresnämnden avslår yrkandet om infasning.

Skäl för beslutet

Yrkanden och inställningar m.m.

Parternas ståndpunkter framgår av protokoll från de båda sammanträdena och handlingarna i ärendet, och är huvudsakligen följande.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden ändrar hyresvillkoren för den lägenhet som Peter Lohmann förhyr så att hyran för lägenheten fastställs till 7 934 kr per månad från och med den 1 december 2022 samt att hyran ändras till 8 287 kr per månad från och med den 1 juni 2023.

Peter Lohmann har motsatt sig hyresvärdens yrkanden. För det fall hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens yrkanden har han begärt att hyran fasas in.

Hyresvärden har inte medgett någon infasning av hyran.

Det är klarlagt att den utgående hyran för 2022 uppgår till 7 794 kr per månad.

Till stöd för sin talan har hyresvärden anfört i huvudsak följande. Den hyra som begärs är inte en följd av att något renoveringsarbete har utförts, utan det är fråga om den allmänna höjningen av hyran för 2022 och 2023.

Till stöd för sin talan har Peter Lohmann anfört i huvudsak följande. Hans huvudsakliga två invändningar är att lägenheten blir väldigt kall under vinterhalvåret och att han saknar balkong, medan lägenheten ovanför har en balkong som skymmer hans ljusinsläpp. Kök och badrum har äldre ytskikt och äldre utrustning och är i dåligt skick. Det saknas hiss. Kakelugnarna fungerar inte.

Allmänna utgångspunkter för hyresnämndens prövning

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).

Med bruksvärdet avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses från hyresgästens synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. En lägenhets bruksvärde bestäms bl.a. av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard 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. Vid bedömningen ska dock bortses från byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. 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 de aktuella lägenheterna (s.k. bakgrundsmaterial). Även nämndens allmänna kännedom om det allmänna hyresläget på orten får beaktas vid en allmän skälighetsbedömning.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Hyresvärden har i ärendet enbart åberopat besiktning av lägenheten och bakgrundsmaterial i form av en redovisning av hyror för lägenheter i närområdet. Eftersom något jämförelsematerial inte har åberopats har hyresnämnden därför att fastställa hyran för lägenheten genom en allmän skälighetsbedömning utifrån nämndens allmänna kännedom om hyrorna på orten för liknande bostäder.

När det gäller Peter Lohmanns invändning om att inomhustemperaturen i lägenheten är för låg utgör det inte en omständighet som kan påverka bedömningen av hyresnivån i detta fall. En hyresgäst som gör gällande att det förekommer hinder eller men i sitt nyttjande av lägenheten kan ansöka om åtgärdsföreläggande vid hyresnämnden.

Hyresnämnden kunde vid besiktningen konstatera att kök och badrum har en äldre standard, men att skicket är gott. Parterna har upplyst om att senaste stambytet och renovering av lägenheten gjorts i slutet av 80-talet. Övriga delar av lägenheten är i gott skick och viss del av golvet har bytts och ommålning skett av ytskikt efter en brand i lägenheten 2011. Den nuvarande planlösningen, där två sovrum delats av med en vägg, framstår inte som ändamålsenlig eftersom det inre sovrummet saknar både fönster och element. Väggen har dock inte satts upp av hyresvärden och Peter Lohmanns önskemål är att rummet fortsatt ska vara avdelat för att hans barn ska ha ett eget sovrum. Det finns två kakelugnar i lägenheten, men det råder eldningsförbud i hela fastigheten. Lägenheten saknar balkong. På grund av att ovanliggande lägenhet har en utskjutande balkong, minskar ljusinsläppet något i Peter Lohmanns lägenhet. Dock kan samtidigt konstateras att ljusinsläppet, även utan balkong, är något begränsat på grund av den huskropp som är placerad på innergården mitt emot Peter Lohmanns fönster.

Vid en sammantagen bedömning av vad hyresnämnden har kunnat iaktta i samband med besiktningen som genomförts samt med beaktande av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten anser nämnden att skälig hyra inte understiger vad hyresvärden yrkat i ärendena. Det innebär att hyresvärdens yrkanden ska bifallas såtillvida att hyran fastställs från och med den 1 december 2022 till 7 934 kr per månad och från och med den 1 september 2023 till 8 287 kr per månad. Skälet till att den hyran ändras först från och med den 1 september 2023 beror på att hyresvärden hänsköt begäran om höjningen för 2023 till hyresnämnden först i maj 2023 och huvudregeln enligt 12 kap. 55 e § jordabalken är att beslut om ändring inte får avse

tiden före de månadsskifte som inträffar närmast tre månader från dagen för ansökningen.

Frågan om infasning

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran, ska nämnden om särskilda skäl inte talar emot det bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (12 kap. 55 § femte stycket jordabalken). I förarbetena till bestämmelsen anges att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare 10 procent bör i allmänhet anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.). Med hänsyn till att det i ärendet är fråga om allmänna årliga höjningar och att hyreshöjningen understiger 10 procent, saknas i detta fall förutsättningar att fasa in hyran. Peter Lohmanns yrkande om infasning ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 3](#)

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 4 januari 2024.

Emma Cardell



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

PROTOKOLL
2023-04-26

Aktbilaga 12
Ärende nr H 10113-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell (ordförande)
Charlotte Ericsson och Cecilia Landmark, övriga ledamöter

Protokollförare

Nämndhandläggaren Pernilla Nord

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Muttern 17, Högalidsgatan 42, Stockholm

Sökande

Brf Muttern 17, 769602-7858
c/o Fastighetsägarna Service Sthlm AB
Box 12871
112 98 Stockholm
Närvarande genom ombud

Ombud: Fastighetsjurist Johanna Kern
c/o Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Motpart

Peter-Ulric Lohmann
Högalidsgatan 42 C
117 30 Stockholm
Närvarande per telefon

Saken

Ändring av hyresvillkor

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet varvid följande antecknas.

Peter Lohman hyr en lägenhet om 2 rum och kök, 60,4 kvm, på Högalidsgatan 42 C i Stockholm. Hyresvärden har skickat ett villkorsmeddelande till hyresgästen gällande ändring av hyra.

Johanna Kern: Hyresvärden yrkar i enlighet med ansökan, aktbil. 1 att hyra ska utgå med 7 934 kronor per månad från och med den 1 december 2022, motsvarande en årshyra om 95 214 kronor, innebärande en höjning av hyran med 140 kronor per månad.

Peter Lohmann: Han bestrider hyresvärdens yrkande. För det fall hyresvärdens yrkande om hyreshöjning skulle bifallas yrkar han att den nya hyran fasas in.

Johanna Kern: Hon motsätter sig infasning av ny hyra.

Johanna Kern: Det finns ingen förhandlingsordning. Den har förfallit då det finns färre än tre hyresgäster i fastigheten. Hon har ingen uppgift om när hyran senast ändrades men vet att vid det tillfället accepterade Peter Lohmann hyreshöjningen. Nuvarande hyra är 7 794 kronor. Höjningen motsvarar den allmänna höjningen för 2022 om 1,95 procent. Hyresvärden anser att man har rätt till en årlig höjning av hyran, och att höjningen varken är för låg eller för hög utan är skälig. I fastigheten finns totalt två hyresgäster. Inga andra hyrestvister pågår.

Peter Lohmann: Han anser att hyreshöjningen är oskälig av två skäl. Det ena är att lägenhet blir väldigt kall under vinterhalvåret. Det går inte att reglera temperaturen i lägenheten. Som lägst kan det vara 15 grader. Under lägenheten finns ett barnvagnsrum och ett förvaringsrum beläget som inte är uppvärmda, vilket påverkar temperaturen i lägenheten. Flera serviceföretag har gjort en rad olika försök att åtgärda problemet genom att täta dörrar och fönster och justera ventilationen men det har inte hjälpt. Det är alltså kallt i lägenheten. Den senaste åtgärden var att helt blåsa bort termostatregleringen i elementen och låta alla element ständigt irreversibelt stå på högsta värmealstringsförmåga. Härfter placerades en kontrollmätare i lägenheten men av misstag flyttades kontrollmätaren så det gick inte att avläsa något rättvisande resultat. Hyresvärden har aldrig reglerat centralvärmen. Hyresvärden har sagt att temperaturen bäst regleras genom att använda kakelugn,

men den går sällan att använda eftersom den ofta beläggs med eldningsförbud. Trots löften att den ska fungera så har hyresvärden inte vidtagit någon åtgärd. För att hålla värmen i lägenheten måste han ha ugn och spis påslagna på hög värme. Det är dyrt att ha spis och ugn påslagna och det är dyrt att köpa ved till kakelugnen. Han anser att det inte finns någon grund för hyreshöjning utan att han ska få kompensation för de brister som finns i lägenheten. Han själv blir sjuk av att vistas i lägenheten och även hans anhöriga som bor eller vistas där tillfälligt blir sjuka. Han har varit i kontakt med Hyresgästföreningen för att få hjälp. Hyresgästföreningen har uppgett att de ska kontakta hyresvärden.

Det andra skälet att han motsätter sig hyreshöjningen är att han saknar balkong. När balkonger byggdes fick alla boende balkong till sin lägenhet utom han. De befintliga balkongerna skymmer och han får nästan inget dagsljus in i sin lägenhet. Han vill också ha en balkong till sin lägenhet för att kunna vädra och släppa in syre och luft i lägenheten.

Johanna Kern: Hon är medveten om att Peter Lohmann har varit i kontakt med Hyresgästföreningen. Hon har inte blivit kontaktad av Hyresgästföreningen. Det bestrids att det skulle vara så illa i provningslägenheten som Peter Lohmann beskriver, men medger att det har varit kallt i lägenheten till och från. Hyresvärden har inte fått något besked från Hyresgästföreningen att det finns sådana brister som Peter Lohmann beskriver. Hyresgästföreningen har heller inte tagit upp att det skulle vara en oskälighöjning eller bestritt den. Det pågår ett projekt med att justera och åtgärda samtliga kakelugnar i fastigheten då det varit problem med samtliga kakelugnar. Om Peter Lohmanns lägenhet skulle förses med balkong skulle det innebära en hyreshöjning och det förutsätter också att han godkänner att balkongen byggs och att han accepterar höjningen. Hon vet dock inte om det är möjligt att bygga en balkong. Ingen från Hyresgästföreningen har ringt hyresvärden eller henne själv om denna fråga, men det går att undersöka möjligheterna.

Förlikningsdiskussioner förs under ordförandens ledning. Det konstateras dock att förutsättningar för att träffa en överenskommelse vid dagens sammanträde saknas. Parterna uppmanas att fortsätta föra diskussioner på egen hand.

Ordföranden upplyser att en prövning av hyresvillkoren förutsätter besiktning av lägenheten och de jämförelseobjekt som åberopas. Besiktning kommer att äga rum efter sommaren vid tidpunkt som hyresnämnden kommer att meddela efter att parterna inkommit med bevisuppgift. Parterna kommer att få protokollet från dagens sammanträde inom en vecka. Parterna begär att det skickas till dem per e-post.

Johanna Kern föreläggs att senast **den 24 maj 2023** inkomma med bevisuppgift och jämförelsematerial.

Peter Lohmann föreläggs att senast **den 7 juni 2023** inkomma med bevisuppgift och jämförelsematerial.

Sammanträdet som pågick kl. 09.15 – 10.18 förklaras avslutat.

Pernilla Nord

Protokollet justerat 2023-05-02



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

PROTOKOLL
Sammanträde med besiktning
2023-10-10

Aktbilaga 52
(H 10113-22)
Ärende nr
H 10113-22
H 12775-23
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande
Alf Wahlström och Staffan Wahlström, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Alice Petersson

Plats för sammanträde

Muttern 17, Högalidsgatan 42 C, Stockholm

Fastighet/Adress

Muttern 17, Högalidsgatan 42 C, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Muttern 17, 769602-7858
Högalidsgatan 42 B
117 30 Stockholm
Närvarande genom ställföreträdare

Ställföreträdare: Christian Mangs, styrelseordförande, och Hardy Nelson,
styrelseledamot

Motpart

Peter-Ulric Lohmann, 19680502-3394
Högalidsgatan 42 C Lgh 1101
117 30 Stockholm
Närvarande personligen

Saken

Ändring av hyresvillkor

Ordförande går i korthet igenom bakgrunden i ärende H 10113-22 och följande antecknas. Ett sammanträde har hållits vid hyresnämnden i april 2023. Vid sammanträdet erinrades parterna om att hyresnämndens prövning av hyresvillkoren förutsätter besiktning av den av Peter Lohmann hyrda lägenheten på Högalidsgatan

42 C i Stockholm (prövningslägenheten), varefter Bostadsrättsföreningen Muttern 17 (hyresvärden) begärt besiktning av prövningslägenheten.

På ordförandens förfrågan uppger Christian Mangs att hyresvärden vidhåller sitt tidigare yrkande och inställning. Ordföranden uppger att hon noterat att hyresvärden i yttrande som inkom den 24 maj 2023 yrkat att hyran ska höjas från och med den 1 juni 2023 till 8 287 kr per månad.

På fråga från ordföranden uppger Christian Mangs att hyresvärden begär att prövningen av det tillkommande yrkandet om hyreshöjning från 1 juni 2023 ska ske tillsammans med det nu aktuella ärendet. Den nya villkorsändringen avseende hyreshöjning från och med den 1 juni 2023 skickade hyresvärden med rekommenderat brev till Peter Lohmann den 28 februari 2023. Brevet levererades till Peter Lohmann den 8 mars 2023.

Ordföranden uppger att yrkandet kan läggas upp som en ny ansökan och prövas tillsammans, men att hyresvärden behöver inkomma med villkorsändringsmeddelande så att hyresnämnden kan bedöma om begäran om ändring av hyresvillkoren inkommit i rätt tid. Hyresvärden åtar sig att **senast den 17 oktober 2023** inge villkorsändringsmeddelandet till hyresnämnden.

Det antecknas att Peter Lohmann vidhåller sin tidigare inställning. Han motsätter sig även den av hyresvärden begärda villkorsändringen från och med den 1 juni 2023 och begär, för det fall hyresvärdens yrkanden skulle få bifall, infasning av ny hyra.

På fråga från ordföranden uppger hyresvärdens ställföreträdare att något jämförelsematerial inte åberopas, utan enbart besiktning av Peter Lohmanns lägenhet och som bakgrundsmaterial, den skriftliga redovisning som ingetts i ärendet.

Peter Lohmann: Det är kallt i lägenheten och det går inte att reglera temperaturen i prövningslägenheten, vilket utgör det främsta skälet till att han motsätter sig den av

hyresvärden begärda hyreshöjningen. Ingen av kakelugnarna går att elda i. Dessutom har en balkong byggts ovanför hans fönster i vardagsrummet, vilket försämrar ljusinsläppet i provningslägenheten. På ordförandens förfrågan uppskattar han takhöjden i lägenheten till 3,2 meter. En brand inträffade i lägenheten 2011. Det ledde till att vissa golv byttes ut och att ommålning skedde av vissa ytskikt.

Christian Mangs: Hyresvärden kan inte svara på om temperaturen i lägenheten inte går att reglera vid dagens sammanträde. Fastigheten har genomgått ett stambyte omkring 1986. Det uppskattas att kök och badrum senast renoverades i samband med detta.

Peter Lohmann: Även hans granne har ingett klagomål avseende låg temperatur i fastigheten. Under provningslägenheten finns ett barnvagnsrum som inte är uppvärmt och det gör att särskilt golvet är kallt. I badrummet har han däremot problem med att handdukstorken är alldeles för varm. Temperaturen på den går inte att reglera.

Christian Mangs: Det har inkommit klagomål avseende temperaturen i fastigheten från en eller två personer utöver Peter Lohmann. Hyresvärden har alltjämt utfört en mätning av temperaturen i fastigheten och då var temperaturen acceptabel. Temperaturen i fastigheten regleras centralt. Det råder eldningsförbud i fastigheten.

Hyresnämnden besiktar lägenheten. Besiktningen dokumenteras med digitalkamera efter erforderligt tillstånd av Peter Lohmann och läggs på USB-minne, aktbilaga 51.

Ordföranden efterhör om parterna har sökt att nå en frivillig överenskommelse sedan sammanträdet i april 2023. Parterna uppger att ingen överenskommelse har nåtts.

Hyresvärden föreläggs att senast **den 17 oktober 2023**, inkomma med villkorsändringsmeddelande för 2023 och eventuellt ytterligare komplettering i sak.

Peter Lohmann föreläggs att senast **den 31 oktober 2023**, inkomma med besked om hans närmare inställning avseende hyresvärdens begäran om villkorsändring för 2023 och om han önskar komplettera ärendet med något.

Hyresnämnden kommer att återkomma med besked om beslutsdatum i ärendet.

Hyresnämnden förklarar sammanträdet med besiktning, som pågick kl. 9.30–10.15, avslutat med besked att protokoll från dagens sammanträde kommer skickas till parterna inom en vecka. Parterna meddelar att de vill ha protokollet skickat till sig per e-post.

Efterkommande händelse: Efter sammanträdet har hyresvärden ingett villkorsändringsmeddelande för den begärda ändringen avseende ny hyra från den 1 juni 2023, varför ett nytt ärende lagts upp med ärendenummer H 12275-23. Ärendena handläggs gemensamt.

Alice Petersson

Protokoll justerat 2023-10-17/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>