



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

PROTOKOLL
2024-01-15
BESLUT
2024-03-13

Ärende nr
H 14866-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande
Leif Malmberg och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Cecilia Tallkvist biträdd av juristen Molly Nilsson

Plats för besiktning

Roslagsgatan 8, Stockholm

Fastighet/Adress

Muraren 5, Roslagsgatan 8, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Muraren 5, 716417-4653
Nabo 5648, Fe 617
107 76 Stockholm
Närvarande genom ombud samt ställföreträdare

Ombud: Fastighetsjuristen Johanna Kern
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Ställföreträdare: Eva Walde, ordförande i bostadsrättsföreningens styrelse

Motparter

1. Jenny Johansson, 19690702-0165
2. Semco Rezaï, 19750911-0636
Roslagsgatan 8 Lgh 1201
113 55 Stockholm
Personligen närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor

Parter, ombud och nämnden träffas i lägenheten i fastigheten Muraren 5 på adressen
Roslagsgatan 8 i Stockholm för att genomföra besiktningen.

Det antecknas att hyresnämnden tidigare har haft sammanträde i ärendet den 15 maj 2023, se protokoll i aktbilaga 22, protokollsbilaga 1. Parterna förklarar att de vidhåller sina ståndpunkter med följande ändringar och tillägg.

Semco Rezai: Han och Jenny Johansson justerar sin inställning på så sätt att de medger en hyreshöjning med den procentsatsen som framgår av deras förlikningsbud, aktbilaga 25, vilket innebär en hyreshöjning med 4,75 % på den nuvarande månadshyran om 10 409 kr från den 1 april 2023.

På fråga från ordföranden uppger **Semco Rezai** att han och Jenny Johansson inte yrkar anstånd med betalning av retroaktiv hyra för det fall hyresvärdens talan vinner bifall.

Semco Rezai: Han har skickat in jämförelsematerial, se aktbilaga 39. Jämförelsematerialet avser lägenheter som är exakt likadana som provningslägenheten och som ligger i samma kvarter som provningslägenheten. Han menar att det är olyckligt att de har hamnat i den här situationen. Det första året var de som hyresgäster och hyresvärden enbart 88 kr från varandra i deras hyresdiskussioner. Han vill förtydliga att detta inte handlar om att diskutera 88 kr i sig. Han är fastighetsägare och arbetar med detta dagligen. Han vill att "rätt ska vara rätt" och att hyran ska sättas enligt rätt tillvägagångssätt. Det har inte varit ett rätt och riktigt agerande från hyresvärdens sida. De har, som hyresgäster, aldrig sagt att de inte vill höja hyran. Problemet är att de aldrig har kommit överens med hyresvärden. Det är irrelevant när hyresvärden säger att de inte får höja hyran. De har aldrig varit emot höjd hyra i och för sig, det som de har motsatt sig är storleken på hyreshöjningen. Något år har det varit radiotystnad från hyresvärdens sida. Efter att de hade haft ett möte med Annika och Lars hörde de inte av från bostadsrättsföreningen förrän någon annan tog över. Hyresvärden har alltid föreslagit högsta möjliga nivå av hyreshöjning. Parterna är överens om att hyran ska vara beroende av lägenhetens skick vid deras inflytt i lägenheten. Vid inflytt fanns det knappt ett fungerande kök. Han har då uppgett att hyresvärden inte kan kräva högsta

möjliga procentsats på hyreshöjningen. Han och Jenny Johansson är de enda hyresgäster som bostadsrättsföreningen har och han förstår att bostadsrättsföreningen inte är en professionell eller traditionell hyresvärd. Han menar dock att miniminivån av hygienivå måste uppfyllas av bostadsrättsföreningen som hyresvärd. De har bett hyresvärden att åtgärda en del saker, men det blir de som hyresgäster som löser allt själva. Jenny Johansson har bl.a. ringt till hyresvärden när de har haft kallt i lägenheten och då fått som svar att de ska lufta elementen själva. Det är inte hyresgästernas ansvar att göra sådant. Bostadsrättsföreningen har en roll som hyresvärd att fylla med de minimikrav som åläggs denna. Han och Jenny Johansson har inte en ambition eller intention att hamna i dessa hyresdiskussioner varje år. Han motsätter sig viss behandling som de har fått från bostadsrättsföreningens styrelse, t.ex. har ordföranden bett dem att acceptera en hyreshöjning på grund av stämningen i trapphuset. – När det gäller provningslägenheten, har den en balkong. Förrådet som hör till lägenheten är av typ TROAX, och är cirka 10-12 kvm. Det finns en tvättstuga i källaren, men den använder de knappt, eftersom de har köpt egen tvättmaskin i lägenheten. I lägenheten finns det ett badrum och en separat toalett. Han har våtrumsmålats på egen bekostnad. Badrum och toalett är i ”vanlig standard”, utrustade med toalett och handfat. I badrummet finns det en dusch med draperi och en handdukstork. Det är inte golvvärme. I köket var det en fuktskada när han och Jenny Johansson flyttade in. De fick riva bort det gamla köket. Bilder på hur köket såg ut innan de renoverade visas upp (aktbilaga 39). Standarden var mycket låg och det var ett 1940- eller 50-talsskök. Det fanns, som framgår av bilderna, inte ens överskåp. Spisen fungerande knappt. Kyl och frys var i en enhet, frysen var lite mindre än kylen. Det var linoleummatta i köket. Köket har de bekostat själva och gjort om själva. Samma sak gäller köksgolvet, där de lade ett furugolv. Alla andra golv i lägenheten – furugolv – har de slipat, men inte bytt ut. De har genomfört en totalrenovering av hela lägenheten, bl.a. avseende snickerier, fönster och dörrar samt att de har spacklat och målat om. Det är bara badrummet och toaletten som de inte har totalrenoverat och bekostat själva.

Jenny Johansson: I badrummet finns det en handdukstork som är uppvärmd med vatten.

Johanna Kern: Detta ärende handlar också om framtiden, eventuellt kan parterna mötas på en annan procentsats för det fall föreningen kan få räkna med årliga hyreshöjningar framöver.

Eva Walde: Hon har varit en del av bostadsrättsföreningens styrelse sedan år 2019 och hon har läst gamla protokoll. De senaste fem åren har det varit diskussioner om hyreshöjningar relaterade till Semco Rezai och Jenny Johansson. Hyresvärden är inte ute efter att tillgodogöra sig de åtgärder som hyresgästerna har genomfört i lägenheten, utan bruksvärdesprövningen ska utgå från det skick som lägenheten var i vid inflytt för fem år sedan. När hyresvärden erbjöd sig att ordna upp köket vid hyresgästernas inflytt tackade hyresgästerna nej. Hyresvärden gav då viss ersättning till hyresgästerna motsvarande upp till den standard som det var före vattenskadan.

Semco Rezai: Han vill tillägga att han har dokumentation i form av bilder som visar hur lägenheten såg ut vid inflytt och som visar bl.a. den låga standarden i lägenheten. Han och Jenny Johansson har haft problem med att det byts ut medlemmar i bostadsrättsföreningens styrelse. Vissa som har tillkommit i bostadsrättsföreningen är inte insatta. Eva Walde är väl insatt. Han och Jenny Johansson tackade vidare inte nej när hyresvärden erbjöd sig att ordna upp köket och så vidare vid inflytt. Han pratade dock vid denna tidpunkt med styrelseledamoten Jonas och de kom fram till att det hade tagit för lång tid om hyresvärden hade genomfört renoveringarna. Han frågade då Jonas om de kunde göra det kostnadsneutralt, vilket de enades om.

På fråga från Eva Walde uppger **Semco Rezai** att det inte behöver behandlas idag om han och Jenny Johansson har en intention att förvärva lägenheten med bostadsrätt, men att de inte hade lagt in flera hundra tusen kronor i arbete på lägenheten om de inte hade haft intentionen att köpa den. De vill fortsatt ha diskussioner med

hyresvärden om att få förvärva lägenheten och om olika värderingsmetoder, men i den senaste förhandlingen kom de inte överens.

Eva Walde redogör för hur tvättstugan är utrustad; två tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare och en mangel, samt att man för bokning skriver upp sig manuellt på en lista. Hon anför vidare. Det finns ett cykelförråd utomhus med tak över. Fastigheten är byggd 1915. Hon tror att stambyte i lägenheten skedde år 1998. Hon flyttade in i fastigheten med familj år 2019. De har kvar gamla handfat från 1915 i sin lägenhet. Hon tror inte att de bytte ut badrummen i samband med stambytet.

Semco Rezai: Han tror att stambytet genomfördes tidigare än år 1998, troligen på sent 1980-tal. Om det var ett stambyte i badrummen måste allt bytas ut. I deras badrum är det PVC-rör, inte gjutjärn.

Johanna Kern: Relining skedde år 2018.

Hyresnämnden besiktar provningslägenheten. Efter att samtycke till fotografering har inhämtats av motparterna dokumenteras besiktningen genom fotografering, se USB-minne, aktbilaga 59.

Eva Walde: Hon ifrågasätter inte Semco Rezais redogörelse av skicket, hur lägenheten såg ut, innan hyresgästerna flyttade in.

Förlikningsdiskussioner förs, varefter det konstateras att det saknas förutsättningar för en frivillig överenskommelse vid dagens sammanträde. Parterna uppger att de ska fortsätta förlikningsdiskussionerna på egen hand efter sammanträdet.

Parterna slutför sin talan.

Besiktningen, som pågick kl. 09.35-11.15, förklaras avslutad med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 5 februari 2024 kl. 14.00** genom att

hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Hyresvärden, genom ombudet Johanna Kern, åtar sig att senast **den 22 januari 2024** återkomma till hyresnämnden med besked beträffande om parterna har kommit överens på egen hand. Parterna uppger att de önskar få beslutet skickat till sig per e-post.

Efter sammanträdet har parterna inkommit med kompletterande yttranden, aktbilagorna 48, 49, 52, 54 och 57.

Vid enskild överläggning den 4 mars 2024 fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, efter vad som senare bestämts, den 13 mars 2024 kl. 14.00)

Hyresnämnden fastställer hyran för Semco Rezais och Jenny Johanssons lägenhet till 11 200 kr per månad från och med den 1 april 2023. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.

Skäl

Parternas yrkanden, inställning och talan framgår av protokollen från hyresnämndens sammanträden och av handlingarna i ärendet.

Den rättsliga regleringen

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid 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 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 en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på

hyresmarknaden (12 kap. 55 § jordabalken). Om till bruksvärdet likvärdiga lägenheter inte åberopas eller inte kan åberopas får hyresnämnden göra en allmän skälighetsbedömning.

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. Bruksvärdet bestäms bl.a. av lägenhetens modernitetsgrad och reparationsstandard. Avgörande är vilken standard som hyresvärden tillhandahåller hyresgästen.

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse, får hyresvärden vid prövning av hyran tillgodogöra sig den förbättringen endast om det finns särskilda skäl (12 kap. 55 § femte stycket och 55 b § jordabalken).

En hyresgäst som påstår sig ha utfört åtgärder i lägenheten som hyresvärden enligt nämnda bestämmelse inte ska få tillgodogöra sig, har att styrka att förbättringsåtgärder vidtagits och att dessa medfört att lägenhetens bruksvärde ökat.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Den nu utgående hyran för Semco Rezais och Jenny Johanssons lägenhet är 10 409 kr/månad. Hyran har varit oförändrad sedan inflytt i slutet av år 2018. Inga åtgärder från hyresvärdens sida har vidtagits i lägenheten under hyresförhållandet.

Det är utrett att hyresgästerna har utfört och bekostat en totalrenovering av hela lägenheten, förutom badrum och separat toalett. Det gäller således bl.a. kök, köksskåp och köksutrustning, fönster, dörrar, snickerier och de har spacklat och målat om. Hyresgästerna har även slipat alla furugolv samt lagt in furugolv i köket, där det var linoleummatta. Hyresgästerna har presenterat viss utredning om lägenhetens skick före deras inflytt, särskilt avseende kökets tidigare standard. Som en bakgrund till detta har det uppgivits att parernas plan från början var att hyresgästerna skulle förvärva hyresrätten med bostadsrätt, men de kom senare inte

överens om priset, varför hyresförhållandet består. Det står således klart att hyresgästerna har bekostat förbättringsåtgärder som höjt lägenhetens bruksvärde. Hyresnämnden konstaterar att vid bedömning av bruksvärdet ska därför bortses från de åtgärder som hyresgästerna angett. Hyresnämnden finner därmed att hyresvärden bara kan tillgodoräknas det skick som lägenheten hade före de åtgärder som hyresgästerna vidtog.

Prövningsfastigheten är byggd i början av 1900-talet. Lägenheten är om tre rum och kök, 104 kvm, men fick sin nuvarande utformning av hyresgästerna där ett sovrum delades av till – förutom sovrum – även ett litet kontor utan fönster. Annat har inte framkommit än att badrum och toalett renoverades under sent 1980 tal och att år 2018 genomfördes en relining i lägenheten.

Vid besiktningen har hyresnämnden iakttagit bl.a. följande. Det är ett vackert, tidsenligt trapphus och det finns hiss. I trapphusentrén finns bl.a. takmålningar och i trapphuset fina fönster. Prövningslägenheten, som är belägen på två trappor, är i mycket fint skick, vilket som tidigare framgått i huvudsak är hyresgästernas förtjänst. Lägenheten har ytterdörr med glasparti och i lägenheten är det genomgående furugolv och flera inbyggda garderober. Det är innerdörrar och garderobsdörrar i gammal stil med eleganta spegeldörrar. Lägenheten har väggstuckatur och vägglistor. I en liten serveringsgång finns ett tidstypiskt platsbyggt skåp. Det är högt i tak i lägenheten och det finns många, höga fönster med stort fönsterdjup. Det är kakel och klinker i badrummet som har toalettstol, handfat med ettgreppsblandare, badrumsskåp, dusch med duschstång för draperi och handdukstork. Det är inte golvvärme. I den separata toaletten, som är liten, finns klinker på golv, målad vägg, toalett, ett mindre handfat med tvågreppsblandare och spegel. Köket, som till sin helhet är renoverat av hyresgästerna vad gäller nya köksskåp, spis, fläkt, kyl/frys och mikro m.m., har furugolv, som hyresgästerna lagt. Det kan konstateras att innan hyresgästernas renovering var det ett kök från 1940/1950 tal utan överskåp på ”våtsidan” och linoleummatta, vilket framgår av fotografier. Det får bedömas ha varit en relativt låg standard. Det finns dock på andra sidan köket fina platsbyggda skåp

med spegeldörrar, vilka har målats och renoverats av hyresgästerna. De nya köksskåpen, bänkskivan, diskbänksbelysning, kyl/frys, fläkt och spisen m.m. som alltså har tillkommit efter hyresgästernas inflytt år 2018 ska, som tidigare framgått, inte tillgodoräknas hyresvärden. I köket finns det bra plats för köksbord med sittplatser vid fönster. Utgången till balkongen finns i köket. Balkongdörren har dubbla glasörrar. I rummen är det furugolv, som funnits sedan tidigare, men som hyresgästerna har slipat. Innerdörrar, fönsterkarmar och snickerier är renoverade av hyresgästerna år 2018 och därför i fint skick. Hyresgästen har ett relativt stort gallerförråd och det finns plats för cykel under tak på gården. Normalt utrustad tvättstuga finns i huset med flera tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. För bokning av tvättstugan används en ”manuell lista”.

I övrigt kan nämnas att lägenheten har ett mycket centralt läge i Stockholms innerstad och har således nära till allt vad staden har att erbjuda vad gäller exempelvis butiker, café och restauranger samt till kommunikationer m.m.

Parterna har åberopat visst jämförelsematerial, som inte har besiktats, och uppgifterna kring detta är dessutom knapphändigt. Det innebär att det saknas förutsättningar till att göra en s.k. direktjämförelse. Hyresnämnden är därför hänvisad till en allmän skälighetsbedömning vid fastställandet av skälig hyra för lägenheten. Vid denna bedömning, och med beaktande av vad som iakttagits vid besiktningen, vad parterna anfört och åberopat samt nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholm, finner nämnden att skälig hyra för Semco Rezais och Jenny Johanssons lägenhet ska bestämmas till 11 200 kr/månad. Hyresnämnden har därvid bortsett ifrån vad som framkommit om hyresgästernas egna utförda förbättringsåtgärder i lägenheten samt i viss mån tagit hänsyn till den i någon mån lägre graden av service som bostadsrättsföreningen i egenskap av hyresvärd tillhandahåller.

Hyresnämnden konstaterar att hyresvärdens ansökan inkom till hyresnämnden den 1 december 2022. Parterna är ense om att höjningen ska gälla från och med den 1 april

2023, vilket också är i enlighet med ”huvudregeln” i 12 kap. 55 e § första stycket jordabalken om att beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings till hyresnämnden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 2

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 3 april 2024.)

Cecilia Tallkvist



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

PROTOKOLL
2023-05-15

Aktbilaga 22
Ärende nr H 14866-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande
Leif Malmberg och Christina Glasberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Parwen Bassam Hido

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Muraren 5, Roslagsgatan 8, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Muraren 5, 716417-4653
Nabo 5648, Fe 617
107 76 Stockholm
Närvarande genom ombud

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

Motparter

1. Jenny Johansson, 19690702-0165
2. Semco Rezai, 19750911-0636
Roslagsgatan 8 Lgh 1201
113 55 Stockholm
Personligen närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor

Semco Rezai ger under sammanträdet in mejlkorrespondens, aktbilaga 20 och
mätprotokoll från OCAB, aktbilaga 21.

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

Semco Rezai och Jenny Johansson (hyresgästerna) hyr sedan den 1 september 2018

en lägenhet om tre rum och kök, ca 104 kvm, på Roslagsgatan 8 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen Muraren 5 (hyresvärden) har den 29 september 2022 skickat villkorsmeddelande till hyresgästerna och den 1 december 2022 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om ändring av hyresvillkor.

Johanna Kern: Hyresvärden yrkar att hyran ska fastställas till 144 276 kr/år respektive 12 023 kr/månad från den 1 april 2023 enligt huvudregeln (12 kap. 55 d § första stycket jordabalken). – Hyresvärden gör gällande att den nuvarande hyran inte motsvarar bruksvärdet för en lägenhet av samma standard. Hyran har inte höjts de senaste fem åren, dvs. sedan år 2018. Prövningslägenheten omfattas inte av en förhandlingsordning då det är färre än tre hyresrätter i fastigheten. Hyresvärdens yrkande motsvarar hyreshöjningen i de överenskommelser som Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm träffat för åren 2019- 2023.

Det antecknas att parterna uppger att den nuvarande hyran för lägenheten är om 10 409 kr/månad.

Semco Rezai och Jenny Johansson: De bestrider hyresvärdens yrkande. - De har ingått en överenskommelse med föreningens tidigare styrelse att en eventuell hyreshöjning ska baseras på lägenhetens skick vid tillträdet och inte på en bruksvärdesbedömning av lägenheten som den är idag. Vid inflytt var det en vattenskada som medförde att stora delar av lägenheten behövde bytas ut. I samband med vattenskadan renoverade de hela lägenheten och har spenderat ca 700 000-800 000 kr. Toalett och badrum har målats och fräschats upp. Köket är helt nytt då man var tvungen att riva ut allt på grund av vattenskadan. De har rivit ut plasmattan i köket och lagt furugolv och utrustat köket med nya vitvaror, skåp, köksluckor och bänkskivor. Det är en sekelskifteslägenhet med snickeri från golv till tak och samtliga snickerier har slipats och lackats om. Golvet i hela lägenheten har slipats och i köket har ett nytt golv lagts in. Det enda som inte har renoverats är badrummet och den lilla toaletten. De motsätter sig inte en diskussion om hyreshöjning utan vill bli kallade till samtal. Föreningen har enbart fört samtal med dem vid det första

tillfället och inte bjudit in till förhandlingssamtal trots att det är färre än tre hyresgäster i fastigheten och förhandlingsordningen därmed inte gäller. Det är inte heller skäligt att retroaktivt beakta tidigare årens hyreshöjningar och slå ihop hyreshöjningen procentuellt. Det yrkade hyresbeloppet är inte en 4,75 procent höjning i förhållande till den nuvarande hyran. Det har tidigare gjorts en besiktning med anledning av att den tidigare hyresgästen förorsakade omfattande skador i lägenheten, se aktbilaga 20. I besiktningsprotokollet framgår det vilka åtgärder som hörde under normalt slitage och vilka skador föreningen var skyldiga att åtgärda. Föreningens huvudentreprenör Vasastaden Bygg hade inte möjlighet att renovera och hyresgästerna kom därför överens med den tidigare styrelsen i föreningen att de själva skulle åtgärda de åtgärder som framgår av sida 4 i ab 20 kostnadsneutralt dvs. för samma summa som Vasastaden Bygg uppgav i sin offert. Detta är utöver uppfräschningen de själva gjort i lägenheten för ca 700 000 – 800 000 kr.

På fråga av ordföranden uppger **Semco Rezaï** att huset är byggt år 1904, att det finns en hiss i fastigheten, att stamrenovering har skett ca 1980 och att det finns en tvättstuga i källaren och över gården samt att fastigheten inte är utrustad med ett cykelförråd.

Johanna Kern uppger att hon inte har kännedom om de åtgärder som hyresgästerna uppger att de har utfört och ber att få återkomma med hyresvärdens inställning till dessa.

Parterna för förlikningsdiskussioner.

Hyresgästerna uppger att de förlikningsvis medger en hyreshöjning med 4,75 procent på den nuvarande hyran om 10 409 kr/månad från den 1 april 2023. Johanna Kern uppger att hon tar med sig förlikningsbudet för avstämning med sin huvudman.

Sammanträdet, som pågick kl. 14.15 - 15.00, förklaras avslutat. Hyresvärden, genom ombudet Johanna Kern, åtar sig att senast **den 29 maj 2023** återkomma med besked

beträffande förlikningsbudet och om ärendets fortsatta handläggning. Parterna uppger att de önskar få protokollet skickat till sig per e-post.

Parwen Bassam Hido

Protokoll justerat 2023-05-29/



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>