



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

**PROTOKOLL med
BESLUT**
2024-02-15
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 658-22, H 660-22,
H 662-22, H 1861-22,
H 1862-22, H 1864-22,
H 2466-22, H 2471-22 och
H 2482-22
Rotel 9

Handläggning i parternas utevaro på nämndens kansli

Nämnden

Vanja Lycke, hyresråd och protokollförare
Peter Mandel och Johan Carlsson, övriga ledamöter

FASTIGHET/ADRESS

Tumba 8:40, Gröndalsvägen 12 A, Tumba
Solliden 9, Östanvägen 16, Tullinge
Alby Äng 2, Albyvägen 22, Norsborg
Öret 1, Sedelvägen 146, Tumba

PARTER

Sökande

Botkyrka Kommun, 212000-2882
c/o Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba

Ombud: Advokat Per Åberg
Ax Advokatbyrå Kommanditbolag
Drottninggatan 20-22
252 21 Helsingborg

Ombud: Biträdande jurist Robin Bringsén
Adress som ovan

Motparter

Se bilaga 1

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

NÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Hyresnämnden fastställer de hyror per månad att gälla från de datum för motparternas lägenheter som framgår av tabellen.

Adress	Namn	Rum	Kvm	Ny hyra	Fr.o.m.
Albyvägen 22	Paavo Lämsä	1 rum och kokskåp	30,4	5 600 kr	1 maj 2022
Östanvägen 16	Jane Andrén	1 rum och kokskåp	30,7	5400 kr	1 juni 2022
Östanvägen 16	Gussy Berg	1 rum och kokskåp	30	5 400 kr	1 juni 2022
Gröndalsvägen 12 A	Ulla Larsson Lundqvist	2 rum och kök	59,9	6 400 kr	1 maj 2022
Gröndalsvägen 12 A	Inga Ritzén	3 rum och kök	76,9	8 100 kr	1 juni 2022
Gröndalsvägen 12 A	Karin Håkansson	3 rum och kök	76,9	8 100 kr	1 juni 2022
Gröndalsvägen 12 A	Sven Åke Larsson	2 rum och kök	59,9	6 400 kr	1 juni 2022
Sedelvägen 146	Lena Södergren	Ett rum och kokskåp	28	7 000 kr	1 maj 2022
Sedelvägen 146	Aili Hillevi Tarvainen	Ett rum och kokskåp	28,5	7 000 kr	1 juni 2022
Sedelvägen 146	Brit Ingegärd Arvidsson	1 rum och kokskåp	28,5	7 300 kr	1 juni 2022
Sedelvägen 146	Laila Makdesi	Ett rum och kokskåp	28	7300 kr	1 juni 2022

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

BESLUT
2024-02-15

H 658-22 m.fl.

Sedelvägen 146	Margit Ström	Ett rum och koksåp	28	7 300 kr	1 juni 2022
----------------	--------------	--------------------------	----	----------	-------------

2. Hyresnämnden bifaller hyresgästernas yrkande om infasning på så vis att hyran får höjas med maximalt 700 kr per år till dess den nya hyran uppnås.
3. Hyresnämnden fastställer att de överskjutande belopp som hyresgästerna till följd av detta beslut ska betala från respektive datum som anges ovan får betalas med en tolfedel i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar närmast efter det att detta beslut fått laga kraft. Ränta till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

YRKANDEN M.M.

Botkyrka Kommun (hyresvärden) har, såsom de slutligt bestämt sin talan, yrkat att hyresnämnden ska fastställa nya hyror och tidpunkt för när de ska börja att gälla för hyresgästerna i aktuella lägenheter enligt nedan.

- För Paavo Lämsäs lägenhet på Albyvägen 22 ska hyran fastställas till 6 172 kr från och med den 1 maj 2022.
- För Ulla Larsson Lundqvists lägenhet på Gröndalsvägen 12 A ska hyran fastställas till 7 326 kr från och med den 1 maj 2022.
- För Inga Ritzéns lägenhet på Gröndalsvägen 12 A ska hyran fastställas till 8 271 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Karin Håkanssons lägenhet på Gröndalsvägen 12 A ska hyran fastställas till 8 271 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Sven-Åke Larssons lägenhet på Gröndalsvägen 12 A ska hyran fastställas till 7 326 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Jane Andréns lägenhet på Östanvägen 16 ska hyran fastställas till 6 237 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Gussy Bergs lägenhet på Östanvägen 16 ska hyran fastställas till 6 219 kr per månad från och med den 1 juni 2022.
- För Lena Södergrens lägenhet på Sedelvägen 146 ska hyran fastställas till 7 762 kr från och med den 1 maj 2022.
- För Aili Tarvainens lägenhet på Sedelvägen 146 ska hyran fastställas till 7 751 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Britt Arvidssons lägenhet på Sedelvägen 146 ska hyran höjas till 8 205 kr från och med den 1 juni 2022.
- För Laila Makdesis lägenhet på Sedelvägen 146 ska hyran höjas till 8 205 kr från och med den 1 juni 2022.

- För Margit Ströms lägenhet på Sedelvägen 146 ska hyran höjas till 8 205 kr från och med den 1 juni 2022.

Samtliga hyresgäster som har avhörts har motsatt sig hyresvärdens yrkanden och de som inte har avhörts får anses motsätta sig yrkandena.

Hyresvärden har medgett att hyrorna kommer att fasas in med maximalt 700 kronor per år. Hyresgästerna får anses ha yrkat om infasning på så vis som hyresvärden har medgett.

Hyresnämnden har hållit sammanträde i ärendena den 19 januari 2023, den 30 januari 2023, den 1 februari 2023 och den 23 februari 2023, se bilaga 2-5, samt sammanträde med besiktning den 21 november 2023, se bilaga 6. Parterna har därefter fått tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Hyresvärden har åberopat omfattande skriftlig bevisning och jämförelsematerial.

Hyresnämnden har besiktigat lägenheterna som omfattas av prövningen i den mån det har begärts.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Hyresvärdens grunder och omständigheter framgår av yttrandena i ärendena och vad som har antecknats i bifogade protokoll men har sammanfattningsvis anført att hyresvärden har beslut om en ny hyressättningsmodell. Syftet med modellen är att skapa en enhetlig hyressättning som tar hänsyn till bruksvärdesfaktorer.

Hyressättningen utgår från tre delar: den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen och övriga kvaliteter. I den första delen tas hänsyn till de enskilda lägenheterna och man jämföra dessa med en lägenhet inom AB Botkyrkabyggens bestånd som bedömts lämplig att jämföra med. Det är fråga om samma jämförelselägenhet för samtliga lägenheter i ärendena. De enskilda lägenheterna är

poängsatta utifrån de bedömningsfaktorer man har haft, bland annat modernitetskrav och vad det finns för utrustning i lägenheten, sedan görs ett påslag för vad som är specifikt för det särskilda boendet.

Hyresgästerna har framfört olika invändningar mot yrkandet, vilka framgår av deras yttranden i ärendena och protokollen från de sammanträden som har förevarit.

Invändningar kan sammanfattas med att hyresgästerna som har yttrat sig inte anser att bruksvärdet är så högt som hyresvärden har gjort gällande och att alla lägenheter inte innehåller de nyttigheter som har angetts samt att underhållet är eftersatt.

SKÄL FÖR BESLUTET

Allmänna utgångspunkter

Vid tvist om hyran mellan en hyresvärd och en hyresgäst ska hyran bestämmas till ett 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, 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. 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 de aktuella lägenheterna (s.k. bakgrundsmaterial). Även nämndens allmänna kännedom om det allmänna hyresläget på orten får beaktas vid en allmän skälighetsbedömning.

När bedömningen av vad som är skälig hyra för en bostadslägenhet ska kunna göras efter en direkt jämförelse förutsätts att de aktuella lägenheterna och jämförelselägenheterna med hänsyn till bruksvärdet är i grova drag likvärdiga. Enligt uttalanden i förarbetena innebär det bl.a. att de aktuella lägenheterna och jämförelselägenheterna i stort sett ska ha samma bostadsyta och modernitetsgrad. Skillnaden i yta får inte vara för stor. Av rättspraxis framgår att normalt sett en skillnad i yta om endast fem procent accepteras. Vidare får inte heller antalet rum i de lägenheter som jämförs vara olika. Direkt jämförelse görs inte heller med en enstaka lägenhet utan jämförelsematerialet måste ha en sådan omfattning att det speglar en mera allmän hyresnivå. Trots uttalanden i förarbetena om att det inte bör vara fråga om någon detaljprövning vid bedömningen av om jämförelselägenheter kan anses vara direkt jämförbara har i rättspraxis relativt höga krav ställts för att en direkt jämförelse ska kunna komma i fråga, även om möjligheterna för en direkt jämförelse över tiden vidgats något (se RH 2018:29 med där gjorda hänvisningar).

Finns det underlag för direkt jämförelse i aktuella ärenden?

Hyresvärden har inte åberopat besiktning av några lägenheter som är direkt jämförbara med prövningslägenheterna. Det finns således inte underlag för att göra en direkt jämförelse i ärendet.

En allmän skälighetsbedömning

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 lägenheterna och fastigheterna, det jämförelsematerial som hyresvärden har lagt fram och hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten. Däremot kan inte brister som några enskilda hyresgäster pekat på avseende deras lägenheter påverka bedömningen av hyresnivåerna i detta fall. När det gäller den hyressättningsmodell som hyresvärden har hänvisat till så kan en sådan i och för sig få genomslag vid en hyressättning om parterna på orten har kommit överens om den och förhandlat hyrorna på så sätt att hyressättningsmodellen har fått genomslag på orten. En part kan dock inte ensidigt få gehör för att hyresnämnden ska tillämpa en framtagna hyressättningsmodell (se RH 2014:43).

Hyresnämnden har inte besiktigat samtliga prövningslägenheter men det finns inte skäl att anta att den lägenhet som inte har besiktigats skiljer sig från besiktigade lägenheter i standard.

Vid bedömningen har hyresnämnden funnit att de lägenheter som är belägna på Sedelvägen 146 bör sättas den högsta normhyran med beaktande av modernitetsgrad och utformning av boendet. För de boende på Sedelvägen 146 har hyresnämnden bedömt att de lägenheter som förhyrs av Britt Arvidsson, Laila Makdesi och Margit Ström bör ligga något över övriga då de har tillgång till större

gemensamhetsytor. Gröndalsvägen 12 A böråsättas den lägsta normhyran med beaktande av att boendet är mer att betrakta som egna lägenheter och saknar gemensamhetsytor i den omfattning som övriga boenden har tillgång till. Östanvägen 16 och Albyvägen 22 anser hyresnämnden ligger mycket lika varandra i skick och tillgång på gemensamhetsytor där Albyvägen 22 av hyresnämnden dock uppfattats som något bättre. Vid en sammantagen bedömning av det material som parterna lagt fram i ärendet och vad hyresnämnden kunnat iaktta i samband med de besiktningar som genomförts samt med beaktande av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten anser hyresnämnden att de hyror som anges i beslutet under punkten 1 är skäligen.

Från vilken tidpunkt ska de nya hyrorna gälla?

Huvudregeln är att ett beslut om ny hyra i ärenden som dessa inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden ska besluta att den nya hyran ska utgå enligt huvudregeln. Yrkandet ska därmed bifallas.

Infasning av de fastställda hyrorna

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska, enligt 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Utgångspunkten är alltså att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång.

Hyresvärden har medgett en infasning om maximalt 700 kronor per lägenhet och hyresgästerna får anses ha yrkat i enlighet med hyresvärdens medgivande. Infasning ska därför ske på så vis att hyran får höjas med maximalt 700 kronor per lägenhet.

Anstånd med betalning av retroaktiva hyror

Enligt 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta.

I praxis har ansetts att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa bestämmelserna om trappning och anstånd med betalning av överskjutande belopp samtidigt. I en situation där det överskjutande beloppet blir avsevärt även med tillämpning av trappningsregeln kan det dock vara befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt (se RH 2013:9 I).

Med hänsyn till den förändring som den bestämda hyran medför och till den tid som har förflutit kan, trots trappning, det belopp som en hyresgäst har att retroaktivt betala till hyresvärden i flera fall komma att bli avsevärt, i synnerhet mot bakgrund av vilken typ av lägenheter som är aktuella i aktuella ärenden. Det finns därför skäl att medge anstånd med betalning av retroaktiv hyra och ränta. Det finns skäl att bestämma att dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) inte ska börja löpa förrän efter resp. förfallodag och att ränta alltså ska beräknas enligt 5 § räntelagen dessförinnan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 7](#)

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 7 mars 2024.)

Vanja Lycke

Parter

1. Jane Andrén, 19310822-5909 (*H 1864-22*)
Östanvägen 16 Lgh 1205
146 40 Tullinge

Ombud: Björn Andrén
bjorn@autotrax.se

2. Britt Arvidsson, 19320703-9045 (*H 1861-22*)
Sedelvägen 146 Lgh 1002
147 40 Tumba

Ombud: Alice Arvidsson
Bondestigen 11
144 37 Rönninge

3. Gussy Berg, 19190203-1226 (*H 2471-22*)
Östanvägen 16 Lgh 1215
146 40 Tullinge

4. Karin Håkansson, 19531227-7527
(*H 1862-22*)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1703
147 30 Tumba

5. Sven-Åke Larsson, 19460723-7718
(*H 2482-22*)
Gröndalsvägen 12 A
147 30 Tumba

6. Ulla Larsson Lundqvist, 19470308-1408 (*H 658-22*)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1702
147 30 Tumba

7. Paavo Lämsä, 19360713-9635 (*H 660-22*)
Albyvägen 22 Lgh 1020
145 59 Norsborg

8. Laila Makdesi, 19430715-9808 (*H 1861-22*)
Sedelvägen 146 Lgh 1005
147 40 Tumba

9. Inga Ritzén, 19241113-0541 (*H 1862-22*)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1503
147 30 Tumba

10. Margit Ström, 19371006-8523 (*H 2466-22*)
Sedelvägen 146
147 40 Tumba

Ombud: Christina Ström
Agavägen 76 Lgh 1502
181 55 Lidingö

11. Lena Södergren, 19450912-0061 (*H 662-22*)
Sedelvägen 146 Lgh 1202
147 40 Tumba

Ombud: Maria Stenudd
miastenudd@hotmail.com

12. Aili Tarvainen, 19331030-9087 (*H 1861-22*)
c/o Silverkronan vård och omsorgsboende
Sedelvägen 146 Lgh 1101
147 40 Tumba



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**

PROTOKOLL
2023-01-30

Aktbilaga 42
Ärende nr
H 658-22
H 1862-22
H 2482-22
Rotel 9

Nämnden

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande
Carl-Johan Kastengren och Katarina Kalavainen, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Parwen Bassam Hido

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Tumba 8:40, Gröndalsvägen 12 A, Tumba

Sökande

Botkyrka Kommun, 212000-2882
Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: juristerna Carl Thornberg Knutsson och Robin Bringsén
Advokatfirman dNovo
Box 1108
251 11 Helsingborg

Motparter

ULLA Elisabet Larsson Lundqvist (**ärende H 658-22**)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1702
147 30 Tumba
Inte närvarande

INGA Märta Elvira Ritzén (**ärende H 1862-22**)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1503
147 30 Tumba
Inte närvarande

KARIN Elisabeth Håkansson (**ärende H 1862-22**)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1703
147 30 Tumba
Inte närvarande

MAY ROSLYN Bengtsson (**ärende H 2482-22**)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1604
Närvarande genom ombud

Ombud: Reine Bengtsson
reine.bengtsson@gmail.com

Sven Åke Larsson (**ärende H 2482-22**)
c/o Pernilla Lindahl
Angelikagränd 39 1 tr
135 36 Tyresö
Närvarande via telefon

Saken
Ändring av hyresvillkor

Reine Bengtsson inger en fullmakt att företräda Roslyn Bengtsson vid sammanträdet, aktbilaga 29 i ärende H 2482–22. Han uppger att avsikten är att han framdeles ska företräda Roslyn Bengtssons samt att korrespondens kan ske via e-post.

Carl Thornberg Knutsson och Robin Bringsén uppger att hyresvärden inte ifrågasätter Reine Bengtssons behörighet att företräda Roslyn Bengtsson.

Nämnden beslutar att handlägga ärendena H 658–22, H 1862–22 och H 2482–22 gemensamt vid sammanträdet. Ett för ärendena gemensamt protokoll upprättas och dagboksförs i det förstnämnda ärendet.

Det antecknas att Ulla Larsson Lundqvist, Inga Ritzén och Karin Håkansson har delgetts såväl kallelse till dagens sammanträde som handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om de uteblir. Ulla Larsson Lundqvist och Inga Ritzén har meddelat att de inte kommer att närvara vid sammanträdet. Hyresnämnden finner att det inte föreligger hinder mot att hålla sammanträdet.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet. Ulla Larsson Lundqvist hyr en lägenhet om två rum och kök, ca 59,9 kvm. Inga Ritzén hyr en lägenhet om tre

rum och kök, ca 76,9 kvm. Karin Håkansson hyr en lägenhet om tre rum och kök, ca 76,9 kvm. Roslyn Bengtsson hyr en lägenhet om två rum och kök, ca 60,5 kvm. Sven Åke Larsson hyr en lägenhet om två rum och kök, ca 59,9 kvm. Samtliga lägenheter är belägna på Gröndalsvägen 12 A i Tumba. Hyresvärden, Botkyrka kommun, har den 18 januari 2023, den 10 februari 2023 resp. den 23 februari 2023 inkommit med ansökningar om ändring av hyresvillkor.

Carl Thornberg Knutsson: Botkyrka kommun yrkar i första hand att hyresnämnden ska fastställa hyran per månad för

- Ulla Larsson Lundqvists lägenhet till 6 602 kr från och med den 1 januari 2022, till 7 302 kr från och med den 1 januari 2023 och till 7 326 kr från och med den 1 januari 2024, med hänvisning till ändringsmeddelande den 1 oktober 2021 och ansökan den 18 januari 2022
- Inga Ritzéns lägenhet till 7 866 kr från och med den 1 januari 2022 och till 8 271 kr från och med den 1 januari 2023, med hänvisning till ändringsmeddelande den 1 oktober 2021 och ansökan den 10 februari 2022
- Karin Håkanssons lägenhet till 7 866 kr från och med den 1 januari 2022 och till 8 271 kr från och med den 1 januari 2023, med hänvisning till ändringsmeddelande den 1 oktober 2021 och ansökan den 10 februari 2022
- May Roslyn Bengtssons lägenhet till 6 638 kr från och med den 1 januari 2022, till 7 338 kr från och med den 1 januari 2023 och till 7 356 kr från och med den 1 januari 2024, med hänvisning till ändringsmeddelande den 1 oktober 2021 och ansökan den 23 februari 2022
- Sven-Åke Larssons lägenhet till 6 395 kr från och med den 1 januari 2022, till 7 095 kr från och med den 1 januari 2023 och till 7 236 kr från och med den 1 januari 2024, med hänvisning till ändringsmeddelande den 1 oktober 2021 och ansökan den 23 februari 2022

I andra hand yrkar Botkyrka Kommun att hyresnämnden ska fastställa hyran per månad för

- Ulla Larsson Lundqvists lägenhet till 7 326 kr från och med den 1 maj 2022
- Inga Ritzéns lägenhet till 8 271 kr från och med den 1 juni 2022

- Karin Håkanssons lägenhet till 8 271 kr från och med den 1 juni 2022
- May Roslyn Bengtssons lägenhet till 7 356 kr från och med den 1 juni 2022
- Sven-Åke Larssons lägenhet till 7 326 kr från och med den 1 juni 2022

Reine Bengtsson: May Roslyn Bengtsson bestrider yrkandet.

Sven-Åke Larsson: Han bestrider hyresvärdens yrkande. Han klarar inte att betala den begärda hyran.

Ordföranden konstaterar att Ulla Larsson Lundqvist, Inga Ritzén och Karin Håkansson anses bestrida hyresvärdens yrkanden.

Carl Thornberg Knutsson: Det saknas förhandlingsordning för huset.

Hyresgästernas hyra har bestämts utifrån en omfattande utredning med särskilt beaktande av bruksvärdesregeln och justeringen baseras på en jämförelse med en likvärdig lägenhet inom Aktiebolag Botkyrkabyggen med tillägg för det som ingår i ett särskilt boende. Kommunen har valt en lämplig lägenhet om två rum och kök på Gröndalsvägen 12 B för jämförelse. Bostadslägenheterna är belägna i ett så kallat särskilt boende där det ingår gemensamma ytor i form av kök, matplats, allrum, uteplats/balkong, besökstoiletter, samvarorum och för verksamheten gemensamma förråd för arbetskläder och kontorsmaterial. Huset är från 1990.

Carl Thornberg Knutsson redogör för Botkyrka Kommuns hyressättningsmodell i enlighet med vad som framgår av aktbilaga 2 i ärende H 658-22, aktbilagorna 1 och 2 i ärende H 1862-22 samt aktbilagorna 1 och 2 i ärende H 2482-22.

Carl Thornberg Knutsson utvecklar hyresvärdens grund och anför i huvudsak följande. Lägenheterna är i servicehuset Orren som utgör ett självständigt boende. Det finns hemtjänstpersonal som har lokal i samma byggnad och butiker som ligger i närområdet. Det handlar om totalt 35 lägenheter, som har tillgång till dietist, sjukgymnast och en sjuksyster. Hyressättningsmodellen utgår från bruksvärdesregeln

och följer de principer och värderingar som tillämpas av det allmännyttiga bostadsbeståndet Aktiebolag Botkyrkabyggen, som sedan år 2012 har en systematisk hyressättning av sina hyreslägenheter. I bedömningen av vad som utgör en skälig hyra har det även beaktats att det finns brandlarm, sprinkler samt handdukstork i det särskilda boendet. Samtliga hyresgäster har erhållit ett meddelande om villkorsändring den 1 oktober 2021.

Reine Bengtsson: Hyresgästföreningen har meddelat att det finns ett tvåpartsavtal för Roslyn Bengtsson, och i hennes tidigare hyresavtal från den 1 april 2017 framgår att huset omfattas av en förhandlingsordning.

Det noteras att det i vissa av de ingivna hyresavtalen finns en förhandlingsklausul.

Ordföranden redogör i korthet för rättsläget och förtydligar att om förhandlingsordning gäller, ska förhandling först ske mellan förhandlingsordningens parter.

Reine Bengtsson: Det finns skäl att ifrågasätta hyresvärdens bruksvärde på lägenheten. Sprinkleranläggningen började installeras den 21 april 2022 och var installerad månadsskiftet maj/juni 2022. Gemensamhetsverandan är för kall för att nyttjas på vintern. Tidigare fanns det en restaurang i huset som ingick i bruksvärdet, denna restaurang stängde ner i samband med pandemin och omvandlades senare till en cafeteria. Den går därför inte att nyttja som en matsal längre, i stället måste många hyresgäster äta i sina lägenheter. Bruksvärdet på lägenheterna har sjunkit och inte höjts. Han ska återkomma avseende om det finns förhandlingsordning för huset och om Roslyn Bengtssons hyresavtal omfattas av den.

Sven-Åke Larsson: Det finns skäl att ifrågasätta hyresvärdens bruksvärde för lägenheten. En besiktning av lägenheten bör ske. Lägenheten är inte renoverad sen huset byggdes. Det finns bland annat hål i dörrar, stora hål i väggarna och golvplankor som ligger lösa.

Ordföranden upplyser om möjligheten att ansöka om åtgärdsföreläggande, vid fel eller brist som inte efter anmälan åtgärdas av hyresvärden och som inte orsakats av hyresgästen, om felet eller bristen medför hinder i nyttjanderätten.

Reine Bengtsson: Roslyn Bengtssons hyra har höjts för år 2022 och 2023 och den senaste hyran som betalades år 2022 var på ca 6 180 kr.

Sven-Åke Larsson: Hyran för hans lägenhet har redan höjts för år 2022 och 2023. Hyran för februari 2023 är på 5 929 kr. Han betalar därutöver sin medicin samt avgift för hemtjänst om ca 2 000 kr per månad.

Ordföranden redogör i korthet för den prövning nämnden vid tvist ska göra, i enlighet med 12 kap. 55 § jordabalken och anslutande paragrafer. Ordföranden redogör på fråga även för att prövning av hyrestvister som regel sker efter besiktning av lägenheterna samt av parterna åberopat relevant jämförelsematerial.

Carl Thornberg Knutsson åtar sig för Botkyrka kommun att senast **den 27 februari 2023** återkomma avseende vilket **jämförelsematerial** kommunen åberopar till stöd för sitt yrkande samt **yttrande** avseende

- det som har angetts om att förhandlingsordning finns
- det som har angetts om att ny hyra redan tagits ut för 2022 och 2023 och på vilken grund detta i så fall har skett
- när hyran för resp. lägenhet senast ändrats och vad hyran därefter varit
- vad som är nuvarande hyra för de aktuella lägenheterna.

Hyresvärdens ombud och ombudet för Roslyn Bengtsson anmäler att de vill få protokollet per e-post.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.20 till 10.40, förklaras avslutat.

Parwen Bassam Hido

Protokoll justerat 2023-03-15/ER



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

PROTOKOLL
2023-01-19

Aktbilaga
Ärende nr
H 659-22
H 1864-22
H 2471-22
Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Anna-Karin Larsson, ordförande
Peter Mandel och Jonas Carlsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Filippa Benfari

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Solliden 9, Östanvägen 16, Tullinge

Sökande

Botkyrka Kommun, 212000-2882
c/o Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Per Åberg och biträdande juristen Carl Tornberg Knutsson,
biträdda av biträdande juristen Robin Bringsén
Advokatfirman dNovo Helsingborg KB
Drottninggatan 15
252 21 Helsingborg

Motparter

Ärende 659-22

1. SIV Barbro Irene Johansson, 19260910-6840
c/o Kärsdala Äldreboende
Östanvägen 16
146 40 Tullinge
Ej närvarande

2. BRITA Margareta Winter, 19320325-9860
Östanvägen 16 Lgh 1210
146 40 Tullinge
Ej närvarande

God man: Paolo Paladini
Ej närvarande

Ärende 1864-22

3. Jane Andrén, 19310822-5909
Östanvägen 16 Lgh 1205
146 40 Tullinge
Närvarande genom ombud

Ombud: Björn Andrén

Ärende 2471-22

4. Bertil Höglund, 19360830-0491
Östanvägen 16
146 40 Tullinge
Ej närvarande

Ombud: Stefan Höglund
Ej närvarande

5. Gussy Agnes Matilda Berg, 19190203-1226
Flygsvampsvägen 61
141 60 Huddinge
Ej närvarande

6. Karin ANITA Utling, 19350307-1460
Östanvägen 16
146 40 Tullinge
Ej närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 659-22, 1864-22 och 2471-22
gemensamt med ett gemensamt protokoll i ärende 659-22.

Vid pårop inställer sig inte Siv Johansson, Brita Winter, Bertil Höglund, Gussy Berg
och Anita Utling. Det antecknas att Siv Johansson inte är delgiven handlingarna i
ärendet och kallelsen till sammanträdet. Siv Johanssons dotter har meddelat
hyresnämnden att Siv Johansson – som nämnden uppfattar det – inte är i stånd att

vare sig delges personligen eller skriva under en fullmakt. Det konstateras att det föreligger hinder mot att hålla sammanträde gentemot **Siv Johansson** och att det som antecknas nedan om hyresgästernas inställningar m.m. inte avser henne.

Ordföranden ber sökanden att överväga om ansökan – med hänsyn till vad som framkommit om Siv Johanssons förhållanden – vidhålls.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Brita Winter hyr en lägenhet om ett rum och kookskåp, ca 30,2 kvm. Samtliga hyresgäster hyr en lägenhet om ett rum och kookskåp, om ca 30 kvm, belägna i ett särskilt boende på Östankvägen 16 i Tullinge. Lägenheterna omfattas inte av någon förhandlingsordning. Hyresvärden, Botkyrka Kommun, har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om ändring av hyresvillkor.

Carl Tornberg Knutsson: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska fastställa att hyran per månad ska uppgå till

- för Brita Winter till 5 643 kr från och med den 1 januari 2022, till 6 343 kr från och med den 1 januari 2023 och till 6 384 kr från och med den 1 januari 2024. I andra hand yrkas att hyran för Brita Winter ska bestämmas till 6 384 kr från och med den 1 maj 2022.
- för Jane Andrén till 5 704 kr från och med den 1 januari 2022 och till 6 402 kr från och med den 1 januari 2023. I andra hand yrkas att hyran för Jane Andrén ska bestämmas till 6 402 kr från och med den 1 maj 2022.
- för Bertil Höglund till 5 643 kr från och med den 1 januari 2022, till 6 343 kr från och med den 1 januari 2023 och till 6 384 kr från och med den 1 januari 2024. I andra hand yrkas att hyran för Bertil Höglund ska bestämmas till 6 384 kr från och med den 1 maj 2022.
- för Gussy Berg till 5 643 kr från och med den 1 januari 2022, till 6 343 kr från och med den 1 januari 2023 och till 6 384 kr från och med den 1 januari 2024. I andra hand yrkas att hyran för Gussy Berg ska bestämmas till 6 384 kr från och med den 1 maj 2022.

- för Anita Utling till 5 562 kr från och med den 1 januari 2022 och till 6 262 kr från och med den 1 januari 2023. I andra hand yrkas att hyran för Anita Utling ska uppgå till 6 262 kr från och med den 1 maj 2022.

Det antecknas att hyresgästerna har motsatt sig höjningen. Hyran för Brita Winters lägenhet är idag 4 872 kr, för Gussy Berg och Bertil Höglund 4 872 kr. Anita Utlings lägenhet är rätteligen 30,7 kvm, inte 28,5 kvm som angavs i ansökan. Det antecknas vidare att boendet har tre våningsplan, att det finns gemensamma ytor i mitten på varje våningsplan varifrån går korridorer med lägenheter.

Hyresnämnden redogör i korthet för den prövning som hyresnämnden har att göra när hyran ska bestämmas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Carl Tornberg Knutsson anger och utvecklar grunderna för sina ansökningar i huvudsak i enlighet med följande. Kommunen har fattat beslut om en ny hyressättningsmodell. Syftet med denna är att skapa en enhetlig hyressättning som tar hänsyn till bruksvärdesfaktorer. Hyressättningen utgår från tre delar: den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen och övriga kvaliteter. I den första delen tas hänsyn till de enskilda lägenheterna och man jämföra dessa med en lägenhet inom AB Botkyrkabyggens bestånd som bedömts lämplig att jämföra med. Det är fråga om samma lägenhet för samtliga lägenheter i ärendena. De enskilda lägenheterna är poängsatta utifrån de bedömningsfaktorer man har haft, bland annat modernitetskrav och vad det finns för utrustning i lägenheten, sedan görs ett påslag för vad som är specifikt för det särskilda boendet. För Brita Winter har det gjorts påslag för brandlarm, sprinkler, handdukstork, hushållsel och vårdsäng. Tillägg har gjorts med schablonbelopp. Utöver vad som är specifikt för de enskilda lägenheterna så har hyresvärden gjort påslag för vilka gemensamhetsutrymmen som finns för de boende. Det finns allrum, kök, matplats, möblerad uteplats i form av en altan, tvättstuga, en del förråd och de gemensamma utrymmena är försedda med brandlarm och sprinkler. I Brita Winters fall är det en total yta om 80,5 kvm som hon har tillgång till. De gemensamma ytorna är ca 7,3 kvm per lägenhet.

Den sista delkomponenten är övrig kvalitet, vad hyresvärden bedömer som närhets- och trygghetsfaktorer. Det finns till restaurang och cafékök, fotvård, hårvård, terapi, rehab och behandlingsrum. Det är även bemannat med personal 24 timmar om dygnet, som har en ganska omfattande kompetens. Utöver hyran betalas även en omsorgsavgift. I omsorgsavgiften ingår bara mer personlig omsorg, som att bädda sängen, klä på och hjälp med matning och liknande uppgifter. Hyran, matavgiften och omsorgsavgiften är var för sig. Det finns ett maxtak och det är inget som ska debiteras dubbelt. Om hyran ökar så minskar utrymmet för omsorgsavgiften.

Björn Andrén: Han vidhåller det som han skrivit i sina skrifter till hyresnämnden. Det är riktigt att Jane Andrén motsätter sig hyresvärdens yrkanden. Han tror att samtliga hyresgästers lägenheter är ungefär likvärdiga. Det är för Jane Andrén fråga om en lägenhet om ett rum och kokvrå. Det finns ett badrum. I hennes lägenhet finns ingen sprinkler. Vad gäller handdukstorken så finns det en som är kopplad på varmvattnet och som nu är förbjuden att använda. Det är den som hyresvärden vill ha betalt för. De gemensamma utrymmena som delas är lunchrum, dagrum, altan eller balkong utomhus. Han ifrågasätter det sätt som man har räknat in de gemensamma ytorna. Vårdsäng borde ingå i omsorgsavgiften snarare än debiteras på hyran. Jane Andrén betalar 2 170 kr i omsorgsavgift, vilket är ungefär hälften av hyran. Omsorgsavgiften, hyran och en matavgift tas upp gemensamt på en och samma faktura från hyresvärden. Hyresvärden ska ta hand om människorna som har betalat skatt i kommunen i hela sina liv. Hyresvärden har konstruerat ett sätt för att kunna höja hyran. En kommun ska inte försöka ta ut så hög hyra som möjligt och sedan hänvisa de boende till att ansöka om statligt bostadsbidrag. Hyran ska vara skälig. Fastigheten är från ungefär 1970-talet. När Jane Andrén blev beviljad en plats på äldreboendet fick han höra att hon inte kunde flytta in ännu eftersom lägenheten behövde renoveras. Han betalade en målare för att måla om lägenheten så att det gick att flytta in.

Hyresnämnden tar en paus kl. 10.00–10.30.

På fråga från ordföranden uppger **Carl Tornberg Knutsson** att det – trots vad som anges på hyresavtalen – inte är fråga om andrahandsavtal, utan att det är en förstahandsupplåtelse där vård- och omsorgsnämnden är hyresvärd. Det är alltså kommunen som äger fastigheten och hyr ut den.

Per Åberg uppger att hyresvärden måste få återkomma i fråga om besiktning åberopas och av vad samt om vilken ev. annan utredning som åberopas till stöd för hyresvärdens ansökan.

Carl Tornberg Knutsson ger under sammanträdet in nya hyresavtal med bättre upplösning avseende Brita Winter, Jane Andrén och Gussy Berg, aktbilaga 33 i ärende 659-22, aktbilaga 53 i ärende 1864-22 och aktbilaga 57 i ärende 2471-22.

Sammanträdet, som med en paus pågick kl. 09.15–10.35, förklaras avslutat med beskedet att **hyresvärden senast den 16 februari 2023 ska återkomma med** följande.

- synpunkter på den fortsatta handläggningen av ärendena och då särskilt hur ansökan gentemot Siv Johansson bör hanteras.
- om ansökningarna vidhålls, uppgift om vilken bevisning (inkl. besiktning av vilka objekt) som åberopas.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSE

Hyresvärden har efter sammanträdet återkallat ansökan beträffande Brita Winter och hemställt att ärendet avskrivs såvitt avser henne. Det antecknas att hyresnämnden, i samband med att detta protokoll expedieras, även kommer att meddela beslut om att avskriva ärendet såvitt avser Brita Winter.

Filippa Benfari

Protokollet uppvisat 2023-02-13



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2023-02-01

Aktbilaga 50
Ärende nr H 660-22, H
1865-22
Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Harald Classon och Helena Lindgren, övriga ledamöter

Protokollförare

Mattias Strömberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Alby Äng 2, Albyvägen 22, Norsborg

Sökande

Botkyrka Kommun, 212000-2882
c/o Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud:

1. Carl Tornberg Knutsson
c/o Advokatfirman dNovo Helsingborg KB
Drottninggatan 20-22
252 21 Helsingborg

Biträdd av Robin Bringsén

Motpart

1. Paavo Lämsä, 19360713-9635
Albyvägen 22
145 59 Norsborg
Ej närvarande

2. Inger Eriksson, 19340712-1247
c/o Mellqvist
Sagovägen 3
152 70 Södertälje
Ej närvarande

3. Barbro Östling, 19430605-0669
Albyvägen 22
145 59 Norsborg
Ej närvarande

4. Maria Feller, 19400908-9162
Albyvägen 22
145 59 Norsborg
Närvarande genom ombud

Ombud: Emese Feller

Saken

Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av ärendena 660-22 och 1865-22 vid dagens sammanträde. Ett för ärendena gemensamt protokoll förs i ärende 660-22.

Emese Feller ger in fullmakt, hyresnämndens aktbil. 48 i ärende 1865-22.

Robin Bringsén ger in hyreskontrakt för Paavo Lämsä, hyresnämndens aktbil. 49 i ärende 660-22.

Vid pårop av ärendet inställer sig inte Paavo Lämsä, Inger Eriksson och Barbro Östling eller någon företrädare för dem. Det antecknas att Paavo Lämsä och Inger Eriksson har delgivits kallelse till dagens sammanträde samt handlingarna i ärendena. Av kallelserna framgår att ärendena kan komma att avgöras även om de inte inställer sig vid sammanträdet. Hyresnämnden finner att det inte föreligger något hinder för sammanträde såvitt avser Paavo Lämsä, Inger Eriksson och Maria Feller. Det antecknas att Barbro Östling inte bevisligen delgetts kallelse till dagens sammanträde. Hinder mot att ta ärende 1865-22 till avgörande beträffande Barbro Östling föreligger därför.

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

Paavo Lämsä hyr sedan den 22 december 2020 en bostadslägenhet om ett rum och kök, 30,4 kvm, med adress Albyvägen 22 i Norsborg av Botkyrka kommun. Inger Eriksson hyr sedan den 11 juli 2013 en bostadslägenhet om ett rum och kök, 30,4 kvm, med adress Albyvägen 22 i Norsborg av Botkyrka kommun. Botkyrka kommun har den 18 januari 2022 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om villkorsändring beträffande dem. Barbro Östling hyr sedan den 24 september 2020 en bostadslägenhet om 30,4 kvm, med adress Albyvägen 22 i Norsborg av Botkyrka kommun. Maria Feller hyr sedan den 6 november 2020 en bostadslägenhet om 30,4 kvm, med adress Albyvägen 22 i Norsborg av Botkyrka kommun. Botkyrka kommun har den 10 februari 2022 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om villkorsändring beträffande dem.

Carl Tornberg Knutsson: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden i första hand ska besluta att hyran för Paavo Lämsäs lägenhet från och med den 1 januari 2022 ska höjas till 5 666 kr per månad och att den från och med den 1 januari 2023 ska höjas till 6 172 kr per månad. Hyresvärden yrkar i andra hand att hyran för Paavo Lämsäs lägenhet från och med den 1 maj 2022 ska höjas till 6 172 kr per månad.

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden i första hand ska besluta att hyran för Inger Erikssons lägenhet från och med den 1 januari 2022 ska höjas till 5 666 kr per månad och att den från och med den 1 januari 2023 ska höjas till 6 298 kr per månad. Hyresvärden yrkar i andra hand att hyran för Inger Erikssons lägenhet från och med den 1 maj 2022 ska höjas till 6 298 kr per månad.

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska besluta att hyran för Maria Fellers lägenhet från och med den 1 januari 2022 ska höjas till 5 666 kr per månad och att den från och med den 1 januari 2023 ska höjas till 6 211 kr per månad. Hyresvärden yrkar i andra hand att hyran för Maria Fellers lägenhet från och med den 1 juni 2022 ska höjas till 6 211 kr per månad.

Ordföranden konstaterar att vare sig Paavo Lämsä eller Inger Eriksson inkommit med något yttrande eller på annat sätt meddelat sin inställning i ärendet, varför hyresnämnden antar att de motsätter sig hyresvärdens talan.

Emese Feller: Hon vet inte hur hon ska ställa sig till hyresvärdens talan. Maria Fellers medel är väldigt knappa, men är trots det väldigt glad över att ha fått möjlighet att få en plats på omsorgsboendet.

Diskussioner förs, varefter Emese Feller ges tillfälle att meddela sin huvudmans inställning till hyresvärdens yrkande efter sakframställningen.

På fråga uppger **Carl Tornberg Knutsson** att uppgivna andrahandsyrkanden beror på den tremånadersfrist som gäller för denna ärendetyp, men att hyresvärden vill att begärd hyra ska gälla från den 1 januari 2022 om möjligt.

Carl Tornberg Knutsson: Hyresvärdens beslut om hyresjustering grundas på ett beslut fattat av Botkyrka kommunfullmäktige den 30 september 2021 avseende en ny hyressättningsmodell för vård- och omsorgsboenden samt servicehus inom Botkyrka kommun. Prövningsfastigheten är belägen nära Albysjön, med närliggande grönområden och nära avstånd till Alby centrum. Verksamheten är inriktad mot vårdboende och demensboende. Fastigheten är försedd med dels de enskilda lägenheterna, dels gemensamma utrymmen, samt dels övriga kvaliteter såsom tillgång till allmänna utrymmen, service, förråd med mera. Vidare är omsorgsboendet bemannat av personal dygnet runt. Verksamheten äger rum i kommunal regi.

Sedan 2012 har hyresvärden tillämpat ett hyressättningssystem kallat Rättvis hyra, vilket togs fram tillsammans med Hyresgästföreningen. Hyressättningssystemet använder sig av ett poängsystem i vilket respektive lägenhet tilldelas poäng utifrån vissa kriterier. Dessa utgörs av dels den enskilda lägenheten, dels gemensamma utrymmen, samt dels övriga kvaliteter. Av dessa väger den enskilda lägenhetens yta och antal rum tyngst. Ytterligare egenskaper avseende den enskilda lägenheten

innefattar brandlarm, sprinkler, handdukstork, hushållsel och vårdsäng.
Gemensamma utrymmen avser kök, samvarorum, besökstoiletter och gemensamma förråd. Övriga kvaliteter avser bemanning, närhet till centrum med mera.

Hyresvärden har i sin hyressättningsmodell valt att efterlikna allmännyttans hyressättning så långt som möjligt och har därför använt sig av diverse olika allmännyttiga bostadsbolags statistikdatabaser. De allmännyttiga bostadsbolagen använder sig i stor utsträckning av tillvalslistor för nyttigheter som kan ingå i hyran för det särskilda boendet. Prissättningen i dessa tillvalslistor har använts i underlaget för poängsättningen och därmed också hyran för respektive lägenhet.

Hyressättningen för provningslägenheterna baseras på jämförelsematerial i form av en lägenhet om 28,5 kvm belägen på Munkhättevägen, med en förhandlad hyra om 115 kr per kvm och månad. Skillnaden gentemot provningslägenheterna är att dessa har utrustats med brandvarnare, sprinkler och handdukstork. Kostnaden för elförbrukningen har beräknats försiktigt och kostnaden för vårdsäng har beräknats enligt Svea hovrätts beslut i ärende ÖH 5557-11, med sedvanlig uppskrivning av beloppet över tid. När de olika hyresberäkningsgrunderna läggs ihop så får man värdet för den enskilda lägenheten. Till detta kommer värdet för gemensamma ytor, vilka utgörs av kök, samvarorum, gemensamma toaletter, gemensamma förråd med mera. Hur de gemensamma utrymmena värdesätts är olika. Gemensam tvättstuga och korridorer samt teknikutrymmen påverkar inte hyresnivån, men däremot har andra gemensamhetsutrymmen påverkan på hyressättningen, liksom lägenheternas övriga kvaliteter som utgörs av dygnetruntbemanning vilket inkluderar städning.

Hyresvärden avser att inkomma till hyresnämnden med ytterligare information avseende jämförelselägenheten på Munkhättevägen i Tumba och jämförelsematerial över lägenheter som till bruksvärdet är likvärdig. Hyresvärden åberopar också att besiktning.

Ordföranden upplyser parterna om ramen för hyresnämndens prövning.

Förlikningsdiskussioner såvitt avser Maria Feller förs, varefter ordföranden konstaterar att förutsättningar för en förlikningsuppgörelse saknas.

Ordföranden konstaterar att hyresvärden avser att inkomma med kompletterande jämförelsematerial och att detta kommer att tillställas motparterna, samt att hyresnämnden kommer att behöva besiktiga lägenheterna.

På fråga uppger **Carl Tornberg Knutsson** att hyresvärden avser att genomföra hyreshöjningarna stegvis men exakt hur den stegvisa hyreshöjningen kommer att genomföras i praktiken kan han inte uppge.

Emese Feller: Maria Feller medger hyresvärdens yrkande.

Carl Tornberg Knutsson: Ansökan såvitt avser Maria Feller återkallas.

Hyresnämnden avkunnar i ombudens närvaro följande

BESLUT

Ärendet avskrivs såvitt avser Maria Feller.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 22 februari 2023.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att hyresvärden inom fyra veckor ska inkomma till hyresnämnden med dels kompletterande jämförelsematerial, samt dels besked om ärendets fortsatta handläggning såvitt avser Barbro Östling.

Mattias Strömberg

Protokollet justerat 2023-02-01

Sammanträdet pågick kl. 09.15-09.50



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

PROTOKOLL
2023-02-23

Aktbilaga 53
Ärende nr
H 662-22
H 1861-22
H 2466-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Jennie Sahlsten och Kerstin Krebs, övriga ledamöter

Protokollförare

Wahab Al-Ameri

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Öret 1, Sedelvägen 146, Tumba

Sökande

Botkyrka Kommun, 212000-2882
c/o Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Robin Bringsén
Advokatfirman dNovo AB, Box 1108
251 11 Helsingborg

Ombud: Carl Tornberg Knutsson
Samma adress

Motpart

1. Lena Södergren, 19450912-0061
Sedelvägen 146 Lgh 1202
147 40 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Maria Stenudd
Närvarande via telefon

2. Aili Hillevi Tarvainen, 19331030-9087
Sedelvägen 146 Lgh 1101
147 40 Tumba
Ej närvarande

3. Britt Ingegärd Arvidsson, 19320703-9045
Sedelvägen 146 Lgh 1002
147 40 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Alice Arvidsson

4. Laila Makdesi, 19430715-9808
Sedelvägen 146 Lgh 1005
147 40 Tumba
Ej närvarande

5. Margit Ström, 19371006-8523
Sedelvägen 146
147 40 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Christina Ström

6. Ann-Mari Singh, 19371120-3301
Sedelvägen 146
147 31 Tumba
Närvarande genom god man

God man: Mikael Gombrii

Saken

Ändring av hyresvillkor

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 662-22, 1861-22 och 2466-22
gemensamt vid dagens sammanträde med ett gemensamt protokoll i ärende 662-22.

Carl Tornberg Knutsson ger under sammanträdet in ett hyresavtal avseende Lena
Södergren, aktbilaga 47 i ärende 662-22 och nya kompletterande hyresavtal avseende
Margit Ström och Ann-Mari Singh, aktbilaga 36 och aktbilaga 37 i ärende 2466-22.

Vid pårop inställer sig inte Aili Hillevi Tarvainen och Laila Makdesi eller någon företrädare för dem. Det antecknas att Aili Hillevi Tarvainen och Laila Makdesi har delgivits kallelse till dagens sammanträde samt handlingarna i ärendena. Av kallelserna framgår att ärendena kan komma att avgöras även om de inte inställer sig vid sammanträdet. Hyresnämnden finner att det inte föreligger något hinder för sammanträde.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Samtliga hyresgäster hyr en lägenhet om ett rum och kokskåp, belägna i ett särskilt boende på Sedelvägen 146 i Tumba 16. Lägenheterna omfattas inte av någon förhandlingsordning. Hyresvärden, Botkyrka Kommun, har kommit in till hyresnämnden med en ansökan om ändring av hyresvillkor.

Robin Bringsén: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska fastställa att hyran per månad ska uppgå till

- för Lena Södergren till 5 306 kr från och med 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med 1 januari 2023, till 6 706 kr från och med den 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med den 1 januari 2025 och till 7 762 kr från och med den 1 januari 2026. I andra hand yrkas att hyran för Lena Södergren ska bestämmas till 7 762 kr från och med den 1 maj 2022.
- för Aili Hillevi Tarvainen till 5 306 kr från och med 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med 1 januari 2023, till 6 706 kr från och med 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med 1 januari 2025 och till 7 751 kr från och med 1 januari 2026. I andra hand yrkas att hyran för Aili Hillevi Tarvainen ska bestämmas till 7 751 kr från och med den 1 juni 2022.
- för Britt Ingegärd Arvidsson till 5 306 kr från och med 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med 1 januari 2023, till 6 706 kr från och med 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med 1 januari 2025, till 8 106 kr från och med 1

januari 2026 och till 8 205 kr från och med 1 januari 2027. I andra hand yrkas att hyran för Britt Ingegärd Arvidsson ska bestämmas till 8 205 kr från och med den 1 juni 2022.

- för Laila Makdesi till 5 306 kr från och med 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med 1 januari 2023, till 6 706 kr från och med 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med 1 januari 2025, till 8 106 kr från och med 1 januari 2026 och till 8 205 kr från och med 1 januari 2027. I andra hand yrkas att hyran för Laila Makdesi ska bestämmas till 8 205 från och med den 1 juni 2022.
- för Margit Ström till 5 306 kr från och med den 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med den 1 januari 2023, till 6706 kr från och med den 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med den 1 januari 2025, till 8 106 kr från och med den 1 januari 2026 och till 8 205 kr från och med den 1 januari 2027. I andra hand yrkas att hyran för Margit ström ska bestämmas till 8 205 från och med den 1 juni 2022.
- för Ann-Mari Singh till 5 306 kr från och med den 1 januari 2022, till 6 006 kr från och med den 1 januari 2023, till 6 706 kr från och med den 1 januari 2024, till 7 406 kr från och med den 1 januari 2025 och till 7 762 kr från och med den 1 januari 2026. I andra hand yrkas att hyran för Ann-Mari Singh ska bestämmas till 7 762 från och med den 1 juni 2022.

Det antecknas att samtliga hyresgäster som är närvarande genom ombud, och Ann-Mari Singh som är närvarande genom god man motsätter sig hyreshöjning. För de som inte har avhörts konstaterar hyresnämnden att de får anses bestrida yrkandena.

Carl Tornberg Knutsson redogör för hyressättningsmodellen, aktbilaga 45 i ärende 662-22, aktbilaga 72 i ärende 1861-22 och aktbilaga 34 i ärende 2466-22.

Alice Arvidsson: Britt Ingegärd Arvidssons lägenhet är mycket sliten. Kylskåpet funderar dåligt och dörren går inte att stänga. Tapeterna släpper och det är många spikar på väggarna. Det är även fel på avloppet som bubblar upp vatten. Hon mår dåligt av att vara i lägenheten. Hon har tidigare talat med chefen i boendet angående detta och fått som svar att det kostar mycket pengar att renovera lägenheten. Hyreshöjningen som hyresvärden åberopar är orimlig med tanke på lägenhetens skick.

Ordföranden upplyser om möjligheten att felanmälan bristerna till hyresvärden samt om möjligheten att inkomma till hyresnämnden med en ansökan om åtgärdsföreläggande om felen inte åtgärdas.

Mikael Gombrii: Storleken på lägenheten är 28 kvm och 28,5 kvm som hyresvärden påstår. Lägenheten är i dåligt skick och det har inte skett några förbättringar sedan Ann-Mari Singh flyttat in. Hyreskontraktet som Ann-Mari Singh tillsammans med hyresvärden har skrivit under är giltigt och vad avser storleken på hyran ska bestämmelserna i hyreslagen gälla. Det är orimligt att hyreshöjningen sker retroaktivt. Ann-Mari Singh bestrider samtliga retroaktiva höjningar då hon inte har rätt att ansöka om bostadstillägg retroaktivt, och därmed inte har råd att betala de av hyresvärden åberopade hyreshöjningar. Detta kan resultera i personlig konkurs. Anledningen till att Ann-Mari Singh flyttat in i lägenheten är för att kunna bo nära sin dotter och om de yrkade hyreshöjningar fastställs kan det innebära att hon blir tvungen att flytta ut från lägenhet. Det poängsystemet som hyresvärden åberopar kan få gälla de nya hyresgästerna, men inte de befintliga. Vidare har han, som god man, inte fått något meddelade om villkorsändring med bilagor som hyresvärden påstår i sin ansökan.

Christina Ström hänvisar till hyresvärdens ansökan och anför i huvudsak följande. Lägenheten är inte nyrenoverad som hyresvärden påstår. Margit Ström flyttade in i lägenheten år 2020 och då var den inte renoverad och detsamma gäller de lägenheter som hyresvärden åberopar som jämförelsematerial. Vad gäller de gemensamma

utrymmen som hyresvärden redogör för så har inte Margit Ström tillgång till sköljrummet. Det är vidare vara orimligt att hyresvärden hänvisar till bemanningen i boendet, detta ska inte påverka storleken på hyran. Påslaget om 100 kr i månaden vad gäller trinettköket är helt orimligt, det är väldigt trångt att det inte går att ställa dit en kaffebryggare. Hon ser ett samband mellan dessa hyreshöjningar och det faktum att Botkyrka kommun byggde ett nytt boende och försöker jämna ut kostnaderna.

Maria Stenudd: Det är inte förståeligt hur poängsystemet gör att hyra blir högre för lägenheten i fråga samt på vilket sätt bemanningen i boendet påverkar hyresnivån. Det skulle bli väldigt bedrövligt ekonomiskt för Lena Södergren om dessa hyreshöjningar fastställs med tanke på att hon är beroende av bidrag och det är orimligt att hyreshöjningen sker retroaktivt då hon inte har möjlighet att ansöka om bostadstillägg retroaktivt.

Carl Tornberg Knutsson: Hyresvärden kommer att ge in bevisning avseende storleken på lägenheterna. Vad gäller personalfrågan menar hyresvärden att boendet är bemannat med personal 24 timmar om dygnet, och att det är själva tillgången till personalen samt personalens tillgång till de gemensamma utrymmen som påslaget avser. Utöver hyran betalas även en omsorgsavgift. I omsorgsavgiften ingår mer personlig omvårdnad. Hyran, matavgiften och omsorgsavgiften är var för sig.

På fråga från ordförande uppger **Carl Tornberg Knutsson** att om inte hyresgästen själv svarar på meddelandet om villkorsändringen sänds meddelandet till ombud, god man eller anhörig till hyresgästen.

Sammanträdet som pågick kl. 14.45–15.55, förklaras avslutat med beskedet att hyresvärden senast den 2 mars 2023 ska återkomma med följande.

- uppgift om storleken på provningslägenheterna.
- uppgift om hur meddelandet om villkorsändring skickats till Ann-Mari Singh.

Hyresvärden ska senast den 10 mars 2023 ska återkomma med följande.

- uppgift om vilken bevisning (inkl. jämförelse eller bakgrundsmaterial) som åberopas.
- om, och för vilka lägenheter i förekommande fall, besiktning åberopas.

Wahab Al-Ameri

Protokollet uppvisat 2023-03-03/



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

PROTOKOLL
Sammanträde med besiktning
2023-11-21

Aktbilaga 62
Ärende nr
H 658-22
H 660-22
H 662-22
H 1861-22
H 1862-22
H 1864-22
H 2466-22
H 2471-22
H 2482-22

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande
Peter Mandel och Jonas Carlsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Ebba Torgersson

Plats för sammanträde

Albyvägen 22, Norsborg
Östanvägen 16, Tullinge
Gröndalsvägen 12 A, Tumba
Sedelvägen 146, Tumba

Fastighet/Adress

Alby Äng 2, Albyvägen 22, Norsborg
Solliden 9, Östanvägen 16, Tullinge
Tumba 8:40, Gröndalsvägen 12 A, Tumba
Öret 1, Sedelvägen 146, Tumba

Sökande

Botkyrka Kommun
c/o Vård och Omsorgsförvaltningen
Munkhättavägen 45
147 85 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: advokaten Per Åberg
Advokatfirman dNovo Helsingborg KB
Drottninggatan 20-22
252 21 Helsingborg

Ombud: biträdande jurist Robin Bringsén
Adress som ovan

Biträde: Nikola Matejic, Botkyrka kommun

MOTPARTER

1. Ulla Larsson Lundqvist (H 658-22)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1702
147 30 Tumba
Personligen närvarande

2. Paavo Lämsä (H 660-22)
Albyvägen 22 Lgh 1020
145 59 Norsborg
Ej närvarande

3. Lena Södergren (H 662-22)
Sedelvägen 146 Lgh 1202
147 40 Tumba
Personligen närvarande

4. Aili Hillevi Tarvainen (H 1861-22)
c/o Silverkronan vård och
omsorgsboende
Sedelvägen 146 Lgh 1101
147 40 Tumba
Ej närvarande

5. Britt Ingegärd Arvidsson (H 1861-22)
Sedelvägen 146 Lgh 1002
147 40 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Alice Arvidsson

6. Laila Makdesi (H 1861-22)
Sedelvägen 146 Lgh 1005
147 40 Tumba
Ej närvarande

7. Inga Ritzen (H 1862-22)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1503
147 30 Tumba
Personligen närvarande

8. Karin Håkansson (H 1862-22)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1703
147 30 Tumba
Personligen närvarande

9. Jane Andrén (H 1864-22)
Östanvägen 16 Lgh 1205
146 40 Tullinge
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Björn Andrén

10. Margit Ström (H 2466-22)
Sedelvägen 146 Lgh 1003
147 40 Tumba
Närvarande genom ombud

Ombud: Christina Ström

11. Gussy Berg (H 2471-22)
Östanvägen 16 Lgh 1215
146 40 Tullinge
Ej närvarande

12. Sven-Åke Larsson (H 2482-22)
Gröndalsvägen 12 A Lgh 1502
147 30 Tumba
Personligen närvarande



ÖVRIGA (närvarande om inget annat anges)
Personal på boendena

Saken
Ändring av hyresvillkor

Ärende nr H 658-22, H 660-22, H 662-22, H 1861-22, H 1862-22, H 1864-22, H 2466-22, H 2471-22 och H 2482-22 handläggs gemensamt vid besiktningssammanträdet, med gemensamt protokoll och aktbilagering i det förstnämnda ärendet.

Ärendet gäller hyressättning i fastigheterna Alby Äng 2, Solliden 9, Tumba 8:40 och Öret 1 med adresserna Albyvägen 22 i Norsborg, Östanvägen 16 i Tullinge, Gröndalsvägen 12 A och Sedelvägen 146 i Tumba.

Ordföranden uppger att hyresnämnden kallat Botkyrka Kommun och samtliga motparter till dagens sammanträde med besiktning. Ordföranden tar närvaro och går igenom hur besiktningen praktiskt ska gå till.

Hyresnämnden besiktar lägenheterna på Albyvägen 22, Östanvägen 16, Gröndalsvägen 12 A och Sedelvägen 146 i ordning enligt nedan och fastigheternas gemensamma ytor. Besiktningen dokumenteras med digitalkamera efter att samtycke lämnats. Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 63.

Gemensamma ytor på Albyvägen 22, bild 1-6
Paavo Lämsäs lägenhet, bild 7-10

Det antecknas att hyresnämnden inte kunde komma in för att besiktiga lägenhet 1215 på Östanvägen 16, **Gussy Bergs** lägenhet, men att besiktning skedde av en jämförbar lägenhet, benämnd ersättningslägenhet för 1215.

Gemensamma ytor på Östanvägen 16, bild 11-20

Ersättningslägenhet för 1215, bild 21-26

Jane Andréns lägenhet, bild 27-33

Gemensamma ytor på Gröndalsvägen 12 A, bild 34-37

Sven-Åke Larssons lägenhet, bild 38-50

Karin Håkanssons lägenhet, bild 51-63

Ulla Larsson Lundqvists lägenhet, bild 64-70

Inga Ritzéns lägenhet, bild 71-79

Gemensamma ytor på Sedelvägen 146, bild 80-88, bild 97-99 och bild 122-123

Lena Södergrens lägenhet, bild 89-96

Britt Ingegärd Arvidssons lägenhet, bild 100-106

Margit Ströms lägenhet, bild 107-113

Laila Makdesis lägenhet, bild 114-121

Det antecknas att Aili Tarvainens lägenhet på Sedelvägen 146 inte är tillgänglig för besiktning, men hyresvärden uppger att den är likvärdig med övriga lägenheterna som beisktigas på fastigheten.

Besiktningen, som pågick kl. 09.00–14.30 med lunchpaus, förklaras avslutat.

Hyresvärden åtar sig att inkomma med justerande yrkanden till hyresnämnden.

Hyresnämnden meddelar att parterna kommer att ges tillfälle att inkomma med avslutande yttranden innan beslut i ärendena meddelas.

Ebba Torgersson

Protokoll justerat 2023-12-08/



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>