



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

PROTOKOLL
Sammanträde med besiktning
2023-04-26 och 2023-04-28
BESLUT
2023-06-26

Aktbilaga 72
Ärende nr
12779-21
H 6805-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Anders Forsberg och Jan Ejme, övriga ledamöter

Protokollförare

Ordföranden, med stöd av anteckningar/bilder av juristen Emma Dundeberg

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Tallkotten 5, Östermalmsgatan 33/Rådmansgatan 5, Stockholm

Sökande

Tyska Sanka Gertruds Församling, 252003-8106
Adress hos ombudet
Närvarande genom ombud

Ombud: Martin Lundberg
Landahl Advokatbyrå Kommanditbolag
Box 19143
104 32 Stockholm

Biträdd av Gustav Ålåker, projektledare

Motparter – samtliga närvarande genom ombud

1. Elisabeth Aurelius Dimberg
Östermalmsgatan 33 Lgh 1303, 114 26 Stockholm
2. Mats Dimberg
Östermalmsgatan 33 Lgh 1303, 114 26 Stockholm
3. Christina Ekman
Östermalmsgatan 33 Lgh 1301, 114 26 Stockholm
4. Magnus Linzander
Rådmansgatan 5 Lgh 1103, 114 25 Stockholm
5. Anna Lyberg
Rådmansgatan 5, 114 25 Stockholm
Närvarande även personligen, vid besiktning av egen lägenhet

6. Martin Lyberg
Rådmansgatan 5, 114 25 Stockholm

7. Livia Millhagen
Rådmansgatan 5 Lgh 1401, 114 25 Stockholm
Närvarande även personligen, vid besiktning av egen lägenhet

8. Oscar Norbeck
Rådmansgatan 5 Lgh 1401, 114 25 Stockholm

9. Anders Pihlgren
Östermalmsgatan 33 Lgh 1402, 114 26 Stockholm
Närvarande även personligen, vid besiktning av provningslägenheterna

10. Kristina Söder
Östermalmsgatan 33 Lgh 1402, 114 26 Stockholm

11. Sannie Wedberg Linzander
Östermalmsgatan 33 Lgh 1001, 114 26 Stockholm
Närvarande även personligen, vid besiktning av egen lägenhet

Ombud för 1–11: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Arenavägen 63, plan 9
121 77 Johanneshov

Biträdd av Elias Efvergren och Carolina Fredblad, förhandlare hos
Hyresgästföreningen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Ärende nr 12779-21 och H 6805-22 handläggs gemensamt vid
besiktningssammanträdet, med protokollet fört i det förstnämnda ärendet.

Dag 1, den 26 april 2023

Ordföranden redogör i korthet för ärendet enligt protokollet från det tidigare sammanträdet, bilaga 1, och stämmer av besiktningsordningen med parterna.

Det antecknas nämnden under besiktningssammanträdet får veta att Christina Ekman inte vill att besiktning sker av hennes lägenhet nr 11 (lgh 1301).

Hyresnämnden besiktar provningslägenheterna, utom Christina Ekmans lägenhet, på Östermalmsgatan 33 och Rådmansgatan 5 i ordning enligt nedan och fastighetens gemensamma ytor. Besiktningen dokumenteras genom fotografering enligt samtycke från berörd hyresgäst (USB-minne, aktbilaga 71).

Prövningsfastigheten Tallkotten 5, Östermalmsgatan 33/Rådmansgatan 5, Stockholm

Gemensamma ytor

Entréhall Östermalmsgatan 33; bild 1–7

Innergård; bild 8–14

Tvättstuga; bild 15–22

Källargång; bild 23–26

Cykelförråd; bild 27–28

Entréhall Rådmansgatan 5; bild 29–33

Barnvagnsförråd; bild 34–37

Vindsförråd; bild 38–41

Trappuppgång Rådmansgatan 5; bild 42–44

Prövningslägenheterna

1. Livia Millhagens och Oskar Norbecks lägenhet, nr 16 (lgh 1401)

Ytterdörr; bild 45 a-b

Kök; bild 46–48

Vardagsrum; bild 49–51

Matrum; bild 52–53

Sovrum 1; bild 54–55

Badrum; bild 56

Sovrum 2; bild 57

Förvaringsskåp; bild 58–59 och 63

Sovrum 3; bild 60–62

2. Anna och Martin Lybergs lägenhet, nr 3 (lgh 1001)

Ytterdörr; bild 64 a-b

Kök; bild 65–67

Sovrum 1; 68–71

Förvaringsskåp; bild 72

Vardagsrum; bild 73–79

Sovrum 2; bild 80–82

Sovrum 3; bild 83-84

Badrum; bild 85

3. Sannie Wedberg-Linzanders lägenhet, nr 2 (lgh 1001)

Ytterdörr; bild 86 a-b

Detaljbilder golv; bild 87–102

Toalett; bild 103–106

4. Anders Pihlgrens och Kristina Söders lägenhet, nr 15 (lgh 1402)

Ytterdörr; bild 144–145

Toalett; bild 146–147

Kök; bild 148–149

Badrum 1; bild 150–151

Inre hall 1; bild 152

Matrum; bild 153–154

Badrum 2; bild 155–157

Dörrar i inre hall 2; 158–159

Sovrum 1; bild 160–162

Sovrum 2; bild 163–164

Inre hall 3/rum; bild 165–167

Vardagsrum; bild 168–173

5. Elisabeth Aurelius Dimbergs och Mats Dimbergs lägenhet, nr 12 (lgh 1303)

Ytterdörr; bild 107 a-b, 108–109

Toalett 1; bild 110–111

Hall 1; bild 112–114

Sovrum 1; bild 115–116

Matrum; bild 117–118

Vardagsrum; bild 119–121 och 135–136

Sovrum 2; bild 122–127

Toalett 2; bild 128–130

Sovrum 3; 131–133

Hall 2; bild 134

Inre hall; bild 137–138

Kök; bild 139–141

Badrumsdörr/serveringsskåp; bild 142–143

Dagens besiktning, som pågått kl. 09.30–11.00, avslutas.

Dag 2, den 28 april 2023

Hyresnämnden besiktar åberopade jämförelseobjekt, jämte gemensamma ytor, i ordning enligt nedan. Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter samtycke från berörd hyresgäst (USB-minne, aktbilaga 72).

1. Jaktvarvet 1, Ehrensvärdsgatan 2 (Kungsholmen) åberopat av hyresgästerna

Monicka Sparrman/Carolina Fredblad: Fastigheten är 1930-tal, renoverad år 2021.

Jämförelselägenheten är om 3,5 rok, 95 kvm. Normhyran för lägenheterna i fastigheten är 1 785 kr/kvm/år.

Bild: 1–25

2. Taktäckaren 2, Döbelnsgatan 34 C/ Kungstensgatan 20, åberopat av hyresvärden

Martin Lundblad: Fastigheten är uppförd 1882, ombyggd år 2002.

Jämförelselägenheten är om 1 rok. Normhyra för en lägenhet om 4 rok, 109 kvm uppgår till 2 123 kr/kvm/år i 2021 års nivå.

Bild: 1–22

3–4. Hjorten 16, Sturegatan 50, två jämförelseobjekt åberopade av hyresgästerna

Monicka Sparrman/Carolina Fredblad: Fastigheten är från 1880, renoverad år 2019.

Jämförelselägenheterna är om 4 rok, 100 kvm. Normhyran 1 900 kr/kvm/år 2022.

Bild: 1–46

5. Riddaren 16, Grev Turegatan 18, åberopat av hyresgästerna

Monicka Sparrman/Carolina Fredblad: Fastigheten är från slutet av 1800-talet/år 1910-tal, renoverad år 2021. Jämförelselägenheten är om 5 rok, 136 kvm. Normhyra är 1 840 kr/kvm/år.

Bild: 1–32

Besiktningen, som pågick kl. 09.30–11.00 den 26 april 2023 och kl. 09.30–14.30 den 28 april 2023, förklaras avslutad. Hyresnämnden meddelar besked att parterna får tillfälle att inkomma med kompletterande uppgifter och möjlighet till avslutande yttrande senast fredagen den 28 april 2023. Hyresgästerna kommer därefter att ges tillfälle till yttrande, även avslutningsvis. Hyresnämnden avser att meddela beslut **torsdagen den 1 juni 2023 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSER

Parterna har den 12 respektive den 24 maj 2023 inkommit med slutliga yttranden (aktbilaga 44 respektive 45–46), bilaga 2–3.

Hyresnämnden har vid enskild överläggning, efter avslutad besiktning, den 1 juni 2023 och den 7 juni 2023, fattat följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts, den 26 juni 2023 kl. 14.00.)

1. Hyresnämnden fastställer hyrorna för av respektive hyresgäst hyrd lägenhet enligt tabellen nedan, med den intrappning och starttid som anges under punkten 2 nedan.

Hyresgäst, lägenhet nr	Årshyra för prövningstidpunkten den 1 juli 2021	Årshyra för prövningstidpunkten den 1 september 2022
Sannie Wedberg Linzander, nr 2 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1001)	226 500 kr	230 577 kr
Anna och Martin Lyberg, nr 3 (Rådmansgatan 5 Lgh 1001)	184 400 kr	187 719 kr
Christina Ekman, nr 11 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1301)	301 000 kr	306 418 kr
Elisabeth Aurelius Dimberg och Mats Dimberg, nr 12 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1303)	368 000 kr	374 624 kr
Anders Pihlgren och Kristina Söder, nr 15	325 000 kr	330 850 kr

(Östermalmsgatan 33 Lgh 1402)		
Livia Millhagen och Oskar Norbeck, nr 16 (Rådmansgatan 5 Lgh 1401)	237 000 kr	241 266 kr

2. Årshyran för prövningstidpunkten den 1 juli 2021 ska utgå från och med den 1 januari 2022 med intrapplingen enligt följande. Under de första tre åren 2022, 2023 respektive 2024, ska under det första året betalas 80 procent av den för 2021 bestämda hyran, under det andra året betalas 90 procent av den för 2021 bestämda hyran och under den tredje året betalas 95 procent av den för 2021 bestämda hyran.

3. Det överskjutande belopp som hyresgästerna som en följd av beslutet ska betala för förfluten tid, får betalas med en tolfedel per månad i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar närmast efter att detta beslut vunnit laga kraft. Ränta på överskjutande belopp ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) till respektive förfallodag. När beslutet har vunnit laga kraft utgår ränta på överskjutande belopp efter anståndstidens utgång enligt 6 § räntelagen.

Rättsliga utgångspunkter

Om en förhandling enligt förhandlingsordning avslutas utan att någon överenskommelse har träffats, har hyresvärden och hyresgästerna enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyran i den del som förhandlingen har avsett. Hyran ska då fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran fastställas 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 förhandlings-överenskommelser 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. Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. En lägenhets bruksvärde bestäms av bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). I andra hand bestäms hyran genom en allmän skälighetsbedömning. Då får beaktas lägenheter som inte har bedömts vara likvärdiga med den aktuella lägenheten och även nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten.

För att bedömningen av vad som är skälig hyra för en bostadslägenhet ska kunna göras efter en direkt jämförelse förutsätts att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna med hänsyn till bruksvärdet är i grova drag likvärdiga. Enligt uttalanden i förarbetena innebär detta bland annat att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna ska ha ungefär samma bostadsyta och modernitetsgrad. Ytskillnaden får alltså inte vara alltför stor. Av praxis framgår att normalt sett kan en ytskillnad om upp till fem procent accepteras. Vidare får inte antalet rum i prövningslägenheten och jämförelselägenheterna vara olika. För att direkt jämförelse ska kunna göras krävs emellertid också att jämförelsematerialet har en sådan omfattning att det speglar en allmän hyresnivå. En direktjämförelse kan alltså inte ske med någon enstaka lägenhet. Vid bedömningen av om jämförelsematerialet visar

en hyresnivå ska bland annat beaktas hur stort jämförelsematerialet är i förhållandet till antalet hyreslägenheter på orten (se RH 2015:4).

Ett beslut om villkorsändring får enligt 12 kap. 55 e § jordabalken som huvudregel inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, men hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslutet om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt.

Hyresnämndens bedömning

Det är upplyst att huset som provningslägenheterna är belägna i är byggt 1929 och har inrymt ömsom lokaler, ömsom bostadslägenheter. Fastigheten ligger invid Danderydsplan på Östermalm, på Östermalmsgatan 33 och Rådmansgatan 5.

I slutskedet av ombyggnaden av huset har Tyska Sanka Gertruds Församling (hyresvärden) den 24 maj 2021 påkallat förhandlingar om hyran per den 1 juli 2021. Dessa förhandlingar har hyresvärden frånträtt den 30 augusti 2021. Ansökan till nämnden avseende fastställande av hyra, av hyresvärden yrkad att gälla från och med den 1 juli 2021, har sedan getts in den 8 oktober 2021.

För hyra per den 1 september 2022 har hyresvärden påkallat förhandlingar den 10 maj 2022, vilka frånträtts den 12 maj 2022. Ansökan avseende denna tidpunkt – såsom hyresnämnden uppfattat hyresvärdens yrkande – har gjorts den 30 maj 2022.

Parternas ståndpunkter, vad de anfört och åberopat för utredning framgår av protokollet från det tidigare sammanträdet (bilaga 1), protokollet ovan och ingivna handlingar i ärendena.

Hyresvärden har yrkat fastställelse av ny årshyra för respektive motpart (hyresgäst) enligt följande

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

PROTOKOLL
Sammanträde med besiktning
2023-04-26 och 2023-04-28

12779-21 m fl

Hyresgäst, lägenhet nr (adress)		Rum	Yta	Utgående årshyra	Yrkad årshyra för 2021	Yrkad årshyra för 2022
Sannie Wedberg Linzander, nr 2 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1001)	Bv	4 rok	135,4 kvm	136 112 kr	235 530 kr	239 800 kr
Anna och Martin Lyberg, nr 3 (Rådmansgatan 5 Lgh 1001)	Bv	4 rok	96,9 kvm	151 698 kr	188 300 kr	191 700 kr
Christina Ekman, nr 11 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1301)	3 tr	6 rok +matrum	180 kvm	167 260 kr	321 314 kr	327 100 kr
Elisabeth Aurelius Dimberg och Mats Dimberg, nr 12 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1303)	3 tr	7 rok	239,1 kvm	220 760 kr	381 400 kr	388 300 kr
Anders Pihlgren och Kristina Söder, nr 15 (Östermalmsgatan 33 Lgh 1402)	4 tr	6 rok	203,8 kvm	213 678 kr	340 380 kr	346 500 kr
Livia Millhagen och Oskar Norbeck, nr 16 (Rådmansgatan 5 Lgh 1401)	4 tr	5 rok	135 kvm	144 897 kr	247 368 kr	251 800 kr

Respektive hyresgäst har bestritt hyresvärdens yrkade hyreshöjning och även
ändringstidpunkt samt begärt att hyran ska trappas vid höjning överstigande tio

procent och även begärt anstånd med återbetalning av eventuellt retroaktivt hyresbelopp med 12 månader (se bilaga 1 och 3).

Vid besiktningen har nämnden konstaterat att den renovering som har gjorts av huset under åren 2020–2021 har varit omfattande och, enligt vad nämnden kunnat iaktta, med hög nivå även då vissa avvikelser kunnat ses, bland annat finns vissa sprickor i målning. Renoveringen av provningsfastigheten har medfört viss hög teknisk standard med digitalt passeringssystem, elektronisk bokning av tvättstuga och bredband. Entrén på Östermalmsgatan 33 har marmorerade målade pelare, bevarad stukatur och värmeelement. Där finns postboxar i entrén och tidningshållare utanför lägenheterna. Det har anmärkts att en sammetsbeklädd innerdörrkarm i entrén är nött och trasig. Standarden i entré och trapphus är enligt hyresnämnden ändå att anse som god. På innergård finns miljöstation med sedumtak, cykelställ under tak och utemöbler. Tvättstuga i källaren nås från innergården, via en brant trappa och källargången med lågt i tak. Källaren är vitmålad och uppfattas ändå ljus. Tvättstugan har klinkergolv och är väl utrustad med två stora Miele-tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och vask. I källaren finns även ett stort cykelförråd. Entrén mot Rådmansgatan 5 är i markplan med port för till exempel intag av cykel. Hyresgästernas anmärkning på att dörr fastnar på grund av grus uppfattar nämnden hanteras såsom felanmälan och beaktas inte vid bedömningen. Förråd av troaxtyp är belägna på vinden och nås via denna uppgång, som saknar hiss.

Prövningslägenheter har högt i tak och tidstypiska detaljer såsom stuckatur, friser över dörrar, spegeldörrar, väggpaneler, höga fönster, burspråk och flera kakelugnar (alla är dock inte fungerande). Badrum och WC har kakelklädda väggar och klinker på golv. Köken är väl utrustade, med modern inredning och av genomgående av god kvalitet. Det förekommer i vissa fall diskrepanser i lämnade uppgifter om antal rum och ytstorlek. Nämnden har i dessa fall utgått från vad de ingivna hyresavtalen anger och i de fall avtal saknas, från den lägre siffra som lämnats.

Sannie Wedberg Linzanders lägenhet om fyra rum och kök, 135,4 kvm, har genomgående uppslipat parkettgolv i vackert fiskbensmönster och intarsia-rand utmed vägg och invid kakelugn. Där finns mindre märken och springor i parketten som nämnden uppfattat att felanmälts och inte ska påverka bruksvärdesbedömningen. I hallen finns ljusinsläpp från nytt fönster mot gård. Det är upplyst att fönstret har säkerhetsglas och är barnsäkert. I köket finns väl tilltagna skåps- och bänkytor. Köket har linoliumgolv som hyresgästen själv valt.

Anna och Martin Lybergs lägenhet om fyra rum och kök, 96,9 kvm, har genomgående parkett, även i köket.

Beträffande Christina Ekmans lägenhet om sex rum och kök, 180 kvm – vilken hyresnämnden inte har besiktat – är bland annat följande upplyst. Lägenheten har en ny balkong mot innergården, vädringsbalkong samt särskilt hög standard och kvalitet i kök, med bland annat golvvärme och klinkerplattor. Alla rum är målade i supermatt specialfärg. Det extra matrummet, cirkulärt, har fönster i tre väderstreck. Lägenheten har två extra WC-utrymmen (varav både med duschmöjlighet, duschvägg och vägghängd toalett) och badrummet, med flera hoar, är iordningställt i särskilt hög kvalitet med dusch, spegelskåp, elhandukstorkar och ovalt badkar av premiumvarumärket Svedbergs samt med blandare från Tapwell som den boende fått välja. Lägenheten har härutöver försetts med spotlights i hall, kök och entré och elva specialanpassade garderober.

Elisabeth Aurelius Dimbergs och Mats Dimbergs lägenhet om sju rum och kök, 226 kvm ger ett pampigt intryck med vackra friser över dörrar. Lägenheten har parkettgolv i de flesta rummen. Golvet i köket är ett marmoleum-klickgolv som hyresgästen har valt. Golvet har separerat i glipor, vilket hyresnämnden uppfattar hanteras såsom felanmält för åtgärdande och påverkar därmed inte bruksvärdesbedömningen. Lägenheten har två ingångar och extra WC med dusch. Hyresgästen har påpekat att platsbyggt serveringsskåp slår i dörren till badrummet

om dessa öppnas samtidigt. Hyresnämnden anser inte att detta förhållande har någon påverkan på bruksvärdet av betydelse. Hyresgästen har även anmärkt bland annat på sämre planlösning efter ombyggnad och vidare att pentry i uthyrningsbar del av lägenheten tagits bort (se bilaga 4). Bedömningen av lägenhetens bruksvärde görs i befintliga skicket.

Anders Pihlgrens och Kristina Söders om sex rum och kök, 203,8 kvm, har också extra WC med dusch och vädringsbalkong. Parkett i de flesta rummen och linoleummatta i köket. Köksinredningen är av hög standard, vilket hyresnämnden beaktar även då den inte torde motsvara den högre standard som hyresgästen önskat. Det finns dörrar i lägenheten som, om alla öppnas samtidigt slår i varandra, vilket kan uppfattas besvärande men är inte sådant, enlig hyresnämndens bedömning, att det påverkar bruksvärdet nämnvärt. Vardagsrummet har fönster i flera väderstreck, med vackra rundade, öppningsbara överfönster.

Livia Millhagens och Oskar Norbecks lägenhet om fem rum och kök, 135 kvm, har balkong mot innergården. Lägenheten har slipade parkettgolv och furugolv, stengolv i hall och linoleum i kök. Där finns extra WC med dusch.

Över lag är renoveringen väl utförd, trots vissa felanmärkningar. Sammantaget finner hyresnämnden att den gjorda ombyggnationen håller en god standard. Annat har inte framkommit än att prövningslägenheterna före renoveringen nyttjades som bostäder. Jämförelse ska därmed inte göras med nyproduktionshyror.

Vid besiktning av hyresvärdens åberopade bakgrundsmaterial på Döbelnsgatan 34 C/Kungstensgatan 20 (Taktäckaren 2), kunde nämnden vidare konstatera att fastigheten som sådan visserligen är belägen inom orten, men att den lägenhet som visades är betydligt mindre än prövningslägenheterna och har lägre standard, bland annat vad gäller materialval och utrustning i kök och badrum. Avvikelserna är sådana att detta material inte kan ge någon väsentlig vägledning för bedömningen av

prövningslägenheternas bruksvärde. Hyresvärden har till bakgrund även åberopat uppgifter om lägenheter i fastigheten Drabanten 2 på Kungsbroplan 1. Nämnden saknar dock närmare kännedom om dessa, till exempel i fråga om planlösning och skick, och kan även konstatera att fastigheten inte kan anses belägen i området. Det materialet kan därför inte tillmätas någon betydelse vid bedömningen.

Även den av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheten på Ehrensvärdsgatan 2 på Kungsholmen (Jaktvarvet 1) är belägen utanför aktuellt område. Omgivningen runt fastigheten skiljer sig också åt betydande, då det är fråga om parallellt placerade u-formade hus med öppna innergårdar ner mot strandpromenad vid Norrmälarstrand och i mindre stadslik omgivande miljö. Nämnden anser redan mot denna bakgrund att detta jämförelseobjekt inte kan läggas till grund för bedömningen. Beträffande de av hyresgästerna åberopade lägenheterna på Sturegatan 50 (Hjorten 16) och Grev Turegatan 18 (Riddaren 16) konstaterar nämnden att dessa är belägna inom det aktuella området. Jämförelselägenheterna får dock anses ha något sämre läge invid den vältrafikerade Sturegatan respektive det till synes mer livliga kvarteret mellan Grev Turegatan och Nybrogatan. Prövningslägenheterna har vidare mer av bevarade tidstypiska detaljer och något modernare och/eller högre standardval i kök. Skillnaderna medför att de av hyresgästerna åberopade jämförelseobjekten inte kan anses direkt jämförbara. Jämförelsematerialet är heller inte tillräckligt för att kunna anses ge ett representativt hyresläge för orten.

Enligt det ovan anförda har hyresnämnden att göra en allmän skälighetsbedömning med utgångspunkt i det ovan anförda om parterna åberopade utredning. Nämnden finner vid denna bedömning att skälig årshyra för respektive prövningslägenhet ska utgå med belopp som framgår av beslutet.

Beträffande tidpunkten för villkorsändringarna konstaterar nämnden att ansökan till hyresnämnden avseende förhandlingstidpunkten den 1 juli 2021 har gjorts drygt en månad efter att förhandling enligt förhandlingsordning avslutats. Skäl saknas att

förordna att beslutet om villkorsändring 2021 ska gälla från en tidigare tidpunkt än enligt huvudregeln, alltså det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dvs. den 1 januari 2022. Ansökan avseende hyran för 2022 gäller – såsom hyresnämnden uppfattat hyresvärdens talan – från och med den tidpunkt som förhandlingarna avsett, dvs. den 1 september 2022. Beslutet om villkorsändring 2022 ska därför gälla i enlighet med det.

Den fastställda hyran överskrider avsevärt den nu utgående hyran. Hyresgästernas begäran om trappning och anstånd med betalning av retroaktiv hyra jämte ränta ska därför bifallas såsom framgår av beslutet, jfr 12 kap. 54 e § sjätte och sjunde styckena jordabalken.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 5](#)
(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 17 juli 2023.)

Agneta Staff, hyresråd



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

PROTOKOLL
2023-03-21

Aktbilaga 51
Ärende nr 12779-21 och
H 6805-22
Rotel 8

Nämnden

Agneta Staff, ordförande
Anders Forsberg och Lena Rolén, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Sasha Marko

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Tallkotten 5, Östermalmsgatan 33/Rådmansgatan 5, Stockholm

Sökande

Tyska Sankta Gertruds Församling, 252003-8106
Adress hos ombudet

Ombud: Bitr. jurist Martin Lundberg
Landahl Advokatbyrå Kommanditbolag
Box 19143
104 32 Stockholm

Biträdd av Gustav Ålåker, projektledare

Motpart – samtliga närvarande genom ombud

1. Elisabeth Aurelius Dimberg
Östermalmsgatan 33 Lgh 1303
114 26 Stockholm

2. Mats Dimberg,
Östermalmsgatan 33 Lgh 1303
114 26 Stockholm

3. Christina Ekman
Östermalmsgatan 33 Lgh 1301
114 26 Stockholm

4. Magnus Linzander
Rådmansgatan 5 Lgh 1003
114 25 Stockholm

5. Anna Lyberg
Rådmansgatan 5 Lgh 1002
114 25 Stockholm

6. Martin Lyberg
Rådmansgatan 5 Lgh 1002
114 25 Stockholm

7. Livia Millhagen
Rådmansgatan 5 Lgh 1401
114 25 Stockholm

8. Oscar Norbeck
Rådmansgatan 5 Lgh 1401
114 25 Stockholm

9. Anders Pihlgren
Östermalmsgatan 33 Lgh 1402
114 26 Stockholm

10. Kristina Söder
Östermalmsgatan 33 Lgh 1402
114 26 Stockholm

11. Sannie Wedberg Linzander
Östermalmsgatan 33 Lgh 1001
114 26 Stockholm

Ombud för 1–11: Jur.kand. Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Arenavägen 63, plan 9
121 77 Johanneshov

Biträdd av John Petrini, förhandlare Hyresgästföreningen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Hyresnämnden beslutar att handlägga ärendena 12779-21 och H 6805-22 gemensamt vid sammanträdet, med protokoll fört i det förstnämnda av dessa två ärenden.

Tyska Sankta Gertruds Församling, genom Martin Lundberg, ger under sammanträdet in Överenskommelse om a conto hyra, aktbilaga 48.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Tyska Sankta Gertruds Församling (hyresvärden) äger fastigheten Tallkotten 5 i Stockholm. För fastigheten gäller en förhandlingsordning. Hyresvärden har den 24 maj 2021 respektive den 10 maj 2022 påkallat förhandlingar med Hyresgästföreningen om höjning av totalhyrorna för bostadslägenheterna i fastigheten per den 1 juli 2021 eller den senare tidpunkt då inflyttning sker efter ombyggnationen, respektive den 1 september 2022. Hyresvärden har den 30 augusti 2021 respektive den 12 maj 2022 frånträtt förhandlingarna och hänskjutit ärendena till hyresnämnden den 8 oktober 2021 respektive den 30 maj 2022. Hyresavtalen för Martin Lyberg och Anna Lyberg samt Oskar Norbeck och Livia Millhagen har ännu inte givits in.

Martin Lundberg: Hyresvärden återkallar sina ansökningar såvitt det gäller Magnus Linzander och vidhåller sin talan i kvarstående delar. Hyresvärden yrkar att hyresnämnden fastställer hyran för respektive lägenhet till de belopp som angivits i bilaga till ansökan. Grunden för yrkandena är att de begärda årshyrorna är skäliga brukshyror efter de omfattande renoveringar av respektive lägenhet och allmänna utrymmen som hyresvärden har utfört. – Renoveringsprojektet har pågått i ca åtta till tio år. Hyresvärden fick först renoveringsplanerna godkända av hyresgästföreningen år 2016, efter att planerna hade reviderats i nära samråd med hyresgästerna. Sedan projektet omarbetats har hyresvärden haft enskilda samråd med hyresgästerna där de har fått möjlighet att behålla eller ändra exempelvis köks- och badrumsinredning. Arbetet påbörjades 2020 och avslutades 2021. Vid förhandling har hyresvärden bestämt hyran efter en grundnormhyra om 2 050 kr/kvm/år per lägenhet i enlighet med SABO-modellen (tre rum och kök, 77 kvm) i 1978 års tabell. Efter respektive hyresgästs tillval har hyresvärden lagt till olika antal korrigeringspoäng. Man har också lagt till korrigeringspoäng för nya vädringsfönster, allmänna balkonger och balkonger i lägenheterna. Efter detta har förhandlingarna strandat. Hyresvärden och hyresgästföreningen har olika uppfattningar om kvalitén på renoveringarna. Grundnormhyran har satts efter jämförelser med nybyggnationer.

Martin Lundberg redogör för jämförelseobjekt.

Ordföranden påpekar att jämförelsematerial inte har getts in av hyresvärden.

Monicka Sparrman: Hyresgästerna bestrider höjningen. Hyresgästerna bestrider yrkad ändringstidpunkt och yrkar att ny hyra tidigast kan tas ut den 1 januari 2022 respektive den 1 september 2022, i enlighet med huvudregeln. Hyresgästerna yrkar att hyran ska trappas i enlighet med skyddsregeln för det fall hyresnämnden beslutar om en hyreshöjning som överstiger 10 procent. Hyresgästerna yrkar anstånd med återbetalning av eventuellt retroaktivt hyresbelopp med 12 månader. De nuvarande årshyrorna för Anders Pihlgren och Kristina Söder, samt Elisabeth Aurelius Dimberg och Mats Dimberg vitsordas. Grunden för inställningen är att den begärda hyran är oskälig i förhållande till lägenheternas bruksvärde och vid jämförelse av liknande objekt. Yrkandena är vidare oskäliga då de påtagligt överstiger hyror för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Den första förhandlingen strandade den 30 augusti 2021 och hyresvärden dröjde med att hänskjuta ärendet till den 8 oktober 2021. Den andra förhandlingen strandade den 12 maj 2022 och hyresvärden dröjde med att hänskjuta till den 30 maj 2022. Det föreligger inte skäl till att tillämpa villkorsändring från en tidigare tidpunkt då hyresvärden inte skyndsamt har hänskjutit ärendet till prövning i hyresnämnden. Vidare pågick det fortfarande arbeten i fastigheten vid hyresgästernas inflyttning varför det är oskäligt att hyran ska utgå från den tidigare tidpunkten. Så sent som i oktober 2022 pågick ännu renovering i fastigheten. Intrappning ska ske under tre år; år ett 80 procent av hyran, år två 90 procent, år tre 95 procent, år fyra full hyra. Mot bakgrund av att det retroaktiva hyresbeloppet kan bli väsentligt är det skäligt att hyresgästerna ges anstånd med betalning av överskjutande hyresbelopp med 12 månader. – Fastigheten ger ett slarvigt intryck med dåliga underarbeten. Allmänna utrymmen och källargångar på Östermalmsgatan 33 är slarvigt renoverade, på Rådmansgatan 5 är samma utrymmen helt orenoverade. Rådmansgatan 5 saknar hiss, vilket borde sänka bruksvärdet då huset har fem våningar och vindsförråd. Vindsförråden har krympt i och med renoveringen, hyresgästerna måste hyra extra förvaring av hyresvärden. Innergården

kan bara öppnas med låsbricka, om en hyresgäst glömmer låsbrickan finns risk att bli inlåst. Hissen på Östermalmsgatan 33 väsnas och portdörren stängs inte ordentligt. Portdörren på Rådmansgatan 5 är mycket trög. Det installerade bredbandet fungerar inte bra, hyresgästerna måste ordna egna lösningar. I flera lägenheter är innerdörrarna felmonterade och slår eller hakar i varandra. Många av kakelugnarna i lägenheterna är plomberade och deras ventilation orsakar störande ljud. I vissa lägenheter saknas det full eldragning fram till takrosetterna, hyresgästerna behöver förlänga med utanpåliggande sladdar. Toaletterna uppfyller inte krav på bostadsmått och tillgänglighet enligt den besiktning hyresgästerna har låtit göra, se aktbilaga 44 i 12779-21. - Det ska noteras att Elisabeth Aurelius Dimberg och Mats Dimbergs lägenhet har sju rum och kök, men lägenheten kan inte nyttjas som sju rum. Det fanns en uthyrningsdel som inte längre kan nyttjas på det sättet efter renoveringen. Tre av rummen är genomgångsrum och ett av sovrummen är mycket litet till ytan.

Monicka Sparrman kommenterar hyresvärdens redovisade jämförelseobjekt.

John Petrini redogör för hyresgästerna jämförelsematerial enligt aktbilaga 46.

Martin Lundberg: Hyresvärden har erbjudit Elisabeth Aurelius Dimberg och Mats Dimberg att dela upp lägenheten i två lägenheter för att åstadkomma en bättre planlösning men paret Dimberg var inte intresserade. Såvitt det gäller hyresgästernas ingivna yttrande och bilder (aktbilaga 39–44, ärende 12779-21) är bilderna sannolikt tagna under renoveringsarbetet. Fastighetens skick och kvalitén på renoveringarna kommer klargöras vid hyresnämndens besiktning. Hyresvärden vitsordar att hissen på Östermalmsgatan 33 låter, men ljudet utgör inte en störning i lagens mening. Hissen följer dagens standard och har utrustats med nytt maskineri och korg. Bredbandet fungerar väl, det kan dock stämma att wifi-signalerna i vissa lägenheter behöver förstärkas på grund av husets tjocka väggar, hyresvärden har dragit fram bredbandskablar i de större lägenheterna. Flera av de brister som påpekas i aktbilaga 39, ärende 12779-21, menar hyresvärden är sådana brister som kommer åtgärdas vid rutinbesiktning. Hyresvärden påpekar att hyresgästerna kan felanmäla brister till

hyresvärden direkt. Att låsbricka krävs för att komma in från innergården är en fråga om skalskydd, hyresvärden är öppen för alternativa lösningar men hade uppfattat det som att hyresgästerna ville ha en sådan lösning. Det finns dock ingen risk för att bli inlåst på innergården då man kan ta sig från innergården till en annan fastighet som inte kräver låsbricka. Hyresvärden lyssnar gärna på hyresgästerna och är öppen för att samarbeta kring alternativa lösningar. Störande ljud från kakelugnar kan lösas genom att hyresgästen gör en felanmälan, vilket också har skett i ett fall.

Hyresvärden tillhandahåller korrekta förråd till samtliga hyresgäster och erbjuder även extra förråd att hyra. Endast en hyresgäst hyr extra förvaring, på grund av att hyresgästen bedriver näringsverksamhet.

Gustav Ålåker: Där innerdörrar hakar i varandra beror det på att vissa innerdörrar har breddats på grund av tillgänglighetshänsyn, men planlösningen har inte förändrats varför vissa dörrar kommer för nära varandra. Det ska finnas eldragning fram till samtliga takrosetter, i vissa fall har sladdar dragits utanpå då det fanns risk att förstöra stuckaturen.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse.

Diskussioner förs.

Det konstateras att parterna inte kan förlikas efter förslag av någondera parten, varpå de begär att hyresnämnden lägger ett medlingsbud.

Efter paus lämnar hyresnämnden följande medlingsbud

Normhyra om 2015 kr/kvm/år med tilläggspoäng för nyttigheter för respektive lägenhet enligt hyresvärdens yrkande. Hyran ska gälla retroaktivt från och med den 1 januari 2022 och trappas in under tre år med 80 procent år ett, 90 procent år två och 100 procent år tre.

I samråd med parterna bokas tid för besiktning den 26 och 28 april 2023. Parterna kallas muntligen att inställa sig **onsdagen den 26 april 2023, kl. 09.30** på Östermalmsgatan 33 för besiktning, vid samma äventyr som i tidigare kallelse och anmodas att i god tid dessförinnan inkomma med jämförelsematerial som åberopas till besiktning samt besiktningsordning.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.25 – 11.25, förklaras avslutat med besked att parterna ges tillfälle att inkomma med kompletterande handlingar under nästkommande vecka och senast den 31 mars meddela om man accepterar eller avböjer hyresnämndens medlingsbud.

Det antecknas att parterna härafter getts anstånd med svar till den 11 april 2023.

Sasha Marko

Protokollet justerat 2023-04-06 /A.S.

Hyresnämnden i Stockholm

Översändes endast via e-post;
hyresnamndenistockholm@dom.seHYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 8INKOM: 2023-05-12
MÅLNR: 12779-21
AKTBIL: 66

Stockholm 12 maj 2023

Ang 12779-21 och H 6805-22, Tyska Sankta Gertruds Församling ./ Sannie Wedberg Linzander m.fl

Beredd tillfälle att slutföra Tyska Sankta Gertrud församlings, nedan "Hyresvärden" talan får jag i egenskap av ombud anför följande. Motparterna benämns nedan gemensamt för "Hyresgästerna".

Inledningsvis får påtalas att Hyresvärden utgår från att Hyresvärden kommer beredas utrymme att yttra sig över Hyresgästernas slutanförande innan beslut meddelas.

Prövningsramen

Hyresnämnden har att fastställa skälig hyra enligt 12 kap 55 § jordabalken för respektive prövningslägenhet per den 1 juli 2021 respektive 1 januari 2022 enligt Hyresvärdens ansökningar i ärendena. Hyresvärdens yrkanden är baserade på en normhyra om 2 050 kronor per kvadratmeter och år i grundnivå. Hyran har därefter justerats både med korrigeringspoäng för tillskapandet av nya balkonger, vädringsbalkong, extra toalett med dusch samt extra fungerande kakelugn. Vidare har tilläggshyra yrkats för de extra kvaliteter som Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästerna genom samrådsförfarandet.

Hyresvärdens yrkanden för respektive lägenhet utgör skälig hyra som inte påtagligt är högre än hyra för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga och ska därför fastställas i enlighet med respektive ansökan.

Lägenheterna inom Tallkotten 5

Fastigheten, fortsättningsvis "Fastigheten", är en dekorativ neoklassisk fastighet på Östermalm, uppförd 1893 och ritad av arkitekterna Erik Boström och Gustav Adolf Fristedt. Stockholms

stadsmuseum har bedömt Fastigheten som särskilt värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv. Hyresvärden har under ombyggnationen tillsett att bevara byggnadens ursprungliga karaktärsdrag och charm men med förbättrade tillgänglighets- och miljöegenskaper. Det ska i sammanhanget nämnas att Fastigheten genom åren omvandlats från och till bostäder och kontor vid olika tillfällen.

Fastigheten Tallkotten 5 är sammanfattningsvis med sin utformning (både byggnaden och prövningslägenheterna), belägen inom Östermalm i centrala Stockholm, boendemiljön i närområdet med vacker utsikt, närhet till omfattande service i form av affärer, restauranger m.m. samt närhet till allmänna kommunikationer, både bussar och tunnelbana, natur i form av Lill-Jansskogen och de exceptionella ombyggnaderna unik i Stockholmsområdet och någon direktjämförelse med andra fastigheter är därför inte möjlig att göra.

Hyresgästernas synpunkter på ombyggnaderna kommer, i de delar de hänför sig till bristfälligt utförande av entreprenören, åtgärdas och synpunkterna ska därför inte beaktas inom ramen för bruksvärdesbedömningen utan ska hanteras som förvaltningsåtgärder (felanmälningar) och således bortses från vid hyresnämndens prövning.

Lägenheterna har ett synnerligen högt bruksvärde med hög standard och kvalitet inom respektive lägenhet och även sett till de allmänna utrymmena med ny miljöstation med sedumtak på innergården, cykelförvaring både på innergården och cykelrum i källaren, troaxförråd för säsongsförvaring m.m. Hyresvärden har dessutom, både inför och under det att ombyggnaderna inleddes, haft omfattande samråd med Hyresgästerna var för sig. Hyresgästernas synpunkter och önskemål ha beaktats i stor omfattning där så har varit möjligt.

I det följande redogörs kortfattat för de åtgärder som ska påverka bruksvärdet i höjande riktning särskilt för respektive lägenhet.

Wedberg Linzander, 5 rum och kök, 135,3 kvm

Lägenheten har utökade skåps- och bänkytor i köket, högskåp i badrum samt extra WC, dessutom har Wedberg Linzander beretts möjlighet att på egen hand välja det linoleumgolv i schackmönster som är inlagt i köket. Det nya fönstret i hallen har säkerhetsglas och är barnsäkert.

Lyberg, 4 rum och kök (5 inklusive hall med fönster), 97,3 kvm

Lägenheten har försetts med ett än större badrum än vad Hyresvärden planerade för och med extra arbetsbänk ovanför tvätt-/torkmaskin. Lägenheten har också parkett i köket.

Ekman, 6 rum och kök samt extra matrum, 180 kvm

Hyresnämnden bereddes dessvärre inte möjlighet att besiktiga lägenheten på önskemål från den boende.

Lägenheten har en ny balkong mot innergården, vädringsbalkong samt särskilt hög standard och kvalitet i kök, bland annat har köket golvvärme, klinkerplattor, handtag från premiumvarumärket Pull & Bear samt spotlights installerade. Härutöver har Hyresgästen beretts möjlighet att välja Marbodal köksstommar, luckor och lådfronter. Kökshoar (flera) av typ Blanco Andano, stainless steel satin polish underlimmade i specialbeställd stenkompositsskiva samt köksblandare från Tapwell. Kök och badrum är av exceptionellt hög kvalitet

Alla rum är målade i supermatt specialfärg, vilket föranlett omfattande extraarbeten för Hyresvärden. Det extra matrummet, cirkulärt, har fönster i tre väderstreck.

Lägenheten har två extra WC-utrymmen (varav både med duschmöjlighet, duschvägg och vägghängd toalett) och badrummet, med flera hoar, är iordningställt i särskilt hög kvalitet med dusch, spegelskåp, elhandukstorkar och ovalt badkar av premiumvarumärket Svedbergs samt med blandare från Tapwell som den boende fått välja.

Lägenheten har härutöver försetts med spotlights i hall, kök och entré och elva stycken specialanpassade garderober.

Aurelius Dimberg

Lägenheten har enligt önskemål från de boende erhållit schackmönstrat linoleumgolv i köket, kakelbård i badrum och äkta parkett utanför badrumsdörren. Lägenheten har två ingångar, vädringsbalkong, extra WC och extra WC med dusch. I badrummet har ett högskåp installerats. Fast monterade bokhyllor har bevarats och renoverats av Hyresvärden.

Pihlgren Söder

Lägenheten har två fungerande kakelugnar, en extra WC, en extra WC med dusch. Badrummet har högskåp. De boende har valt egen köksinredning av extraordinär standard av varumärket HTH. Lägenheten har dessutom vädringsbalkong.

Norbeck Millhagen

Lägenheten har försetts med ny balkong mot innergården, stengolv i hallen, nyttillverkad dubbeldörr i neoklassisk stil mellan rum 3 och 4. Det nya större badrummet har försetts med två dörrar, varav en skjutdörr utifrån de boendes önskemål.

I köket har överljus bibehållits (vilket inneburit att kyl och frys är inskjutna) och alla parkettgolven har slipats s.k. "trärena" för att möjliggöra såpskurning enligt de boendes önskemål. En extra WC med dusch har iordningställts.

Bakgrundsmaterial som besiktigats

Såsom inledningsvis redogjorts för är någon direktjämförelse inte möjlig att utföra på grund av Fastighetens exceptionella särdrag utan de fastigheter som besiktigats kan på sin höjd användas som bakgrundsmaterial. Beträffande Hyresgästernas jämförelsematerial vill Hyresvärden framföra följande synpunkter.

Jaktvarvet 1, Ehrensärdsgatan 2, kan inte ens utgöra bakgrundsmaterial eftersom fastighetens läge på Kungsholmen istället för Östermalm med långa avstånd till allmänna kommunikationer, ursprungligt byggnadsår från 1930-talet, lägre omfattning och kvaliteten på ombyggnationerna och att innergård saknades samt att lägenheten som besiktigades hade en planlösning som avviker i alltför stor omfattning från Fastigheten. Den besiktigade lägenheten syntes inte heller vara färdigställd. Mot bakgrund av bland annat ovanstående kan inte Jaktvarvet 1 användas som bakgrundsmaterial.

Beträffande Hjorten 16, Sturegatan 50, kan bland annat konstateras det var omfattande nivåskillnader och höga insteg inom den ena lägenheten som besiktigades, att det var höga trösklar inom de allmänna utrymmena, att de nyinstallerade fönsterna var av modern stil till skillnad mot Fastighetens fönster som huvudsakligen bevarats. Slitna golv inom gemensamhetsutrymmena och hissen synes vara från 1970/80-talet utan bevarad hisskorg eller stil som är förenlig med husets byggnadsår.

Ombyggnationerna inom Hjorten 16 utgör inte en totalrenovering på motsvarande sätt som Fastigheten och är inte jämförbar med Fastighetens läge, standard och skick eller nivå på ombyggnationer. Det framgår inte heller om något samråd med de boende genomförts. Fastighetens

innergård var inte renoverad och inte heller fasaderna var renoverade. Mot bakgrund av bland annat ovanstående kan inte Hjorten 16 användas för direktjämförelse.

Beträffande Riddaren 16, Grev Turegatan 18, var inte de gemensamma utrymmena tillgänglighetsanpassade på det sätt som Fastigheten är och var i betydligt sämre skick med flagnande golv, löst hängande kablar, halvöppna kabellister, kvarlämnade rester efter äldre skyltar, övermålad vävtapeter med delvis spacklade hål samt lägenhetsdörrarna var inte säkerhetsklassade. Samtliga observerbara radiatorer var otidsenliga med gamla termostater och på några ställen med skadade skyddsgaller. Avloppsrören var synliga utanför lägenhetsdörrarna och trapphusarmaturerna var inte enhetliga eller tidstypiska för den tid huset uppfördes. Det framstod som att fönstren saknade barnspärr.

Ombyggnationerna inom Riddaren 16 utgör inte en totalrenovering på motsvarande sätt som Fastigheten och är inte jämförbar med Fastighetens läge, standard och skick eller nivå på ombyggnationer. Det framgår inte heller om något samråd med de boende genomförts. Fastighetens innergård var inte renoverad och inte heller fasaderna var renoverade. Mot bakgrund av bland annat ovanstående kan inte Riddaren 16 användas för direktjämförelse.

Beträffande Taktäckaren 2, Döbelnsgatan 34 C/Kungstensgatan 20, uppförd 1882 och ombyggd 2002, vill Hyresvärden framföra följande synpunkter. Fastigheten har genomgått en mer omfattande och mer kvalitativ ombyggnation än övriga besiktigade fastigheter, förutom Fastigheten, men är trots detta sett till standard, skick, tillgänglighet och läge inom orten (Vasastan istället för Östermalm) i sämre bruksvärdesmässigt skick än Fastigheten varför en direktjämförelse inte låter sig utföras. Det ska i sammanhanget framhållas att normhyran för en lägenhet om 4 rum och kök, 109 kvm uppgår till 2 123 kr/kvm/ år i 2021 års nivå (1978-års tabell), vida överstigande Hyresvärdens yrkande i ärendena Hyresnämnder har att fatta beslut i.

Ej besiktigat bakgrundsmaterial

Hyresvärden är av uppfattningen att hyresnivån för fastigheten Drabanten 2, Kungsbroplan 1, uppförd runt sekelskiftet 1900 och ombyggd 2008-2009 ska beaktas som bakgrundsmaterial. Normhyran för 4 rum och kök, bland annat en lägenhet om 113 kvm och en lägenhet om 135 kvm, uppgår till 2 097 kr/kvm/år.

Hyresnämndens allmänna kännedom om hyresmarknaden i Stockholm

Hyresvärden är, vilket framgår ovan, av uppfattningen att någon direktjämförelse av det underlag parterna åberopats inte låter sig göras. Hyresnämnden är därför nödgad att fastställa hyrorna för respektive lägenhet utifrån en allmän skälighetsbedömning utifrån hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholm.

Hyresvärden vill i sammanhanget nämna att nybyggnationer i centrala Stockholm, som ofta har en betydligt lägre standard och skick än prövningslägenheterna men har presumtionshyror i spannet 2 250-2 450 kr/kvm/år. Hyresvärden är av uppfattningen att hyresgäster i allmänhet är av uppfattningen att bruksvärdet för en sekelskiftesfastighet på Östermalm i centrala Stockholm är högre än nyproducerade hyreslägenheter med modernt skick och planlösning.

Sammanfattning

Mot ovanstående bakgrund ska hyresnämnden fastställa skälig bruksvärdeshyra i enlighet med Hyresvärdens yrkanden avseende samtliga kvarvarande lägenheter i ärendet med ändringstidpunkter i enlighet med respektive ansökan.

Stockholm, dag som ovan



Martin Lundberg
Jurist
070-263 71 50
martin.lundberg@landahl.se

Handläggare
Monicka Sparrman

hyresnamndenistockholm@dom.se

Datum
2023-05-24

Diarienummer
6805-22 m.fl.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 8

INKOM: 2023-05-24
MÅLNR: 12779-21
AKTBIL: 68

Slutyttrande 12779-21 och 6805-22

Såsom ombud för hyresgästerna anför följande. Inledningsvis hänvisas till vad som tidigare har anförts i yttranden, vid sammanträden och besiktning med hyresnämnden.

Hyresgästerna vill dock förtydliga att hyresgästerna även bestrider hyresvärdens yrkade tilläggspoäng både i normhyra och i månatlig summa. Hyran som beslutas av hyresnämnden bör utgå från allt i ett.

Under besiktningen med hyresnämnden kunde det konstateras att prövningsfastigheten har genomgått en renovering som inte är standardmässigt avvikande jämfört med liknande fastigheter med samma renoveringsår. Bruksvärdet är inte högre i prövningsfastigheten jämfört med hyresgästernas åberopade jämförelsematerial.

Vid en bruksvärdesprövning är det den part som yrkar en ändring av utgående hyra som ska visa att yrkad hyra är skälig. Detta görs genom jämförelser med liknande fastigheter. Yrkandet ska inte vara påtagligt högre än hyran för likvärdiga fastigheter.

I detta ärende har hyresvärden bl.a. åberopat jämförelse med lägenheter som har varit tidigare lokaler och som har hyressatts utifrån att lägenheterna är nyproducerade. Det är därmed naturligt att dessa lägenheter har en högre hyra men är inte representativt för ett etablerat hyresläge för renoverade lägenheter i Stockholms innerstad. Hyresvärden har också åberopat jämförelse med nyproduktionshyror.

Lägenheten som hyresvärden visade i fastigheten **Taktäckaren 2** har en avvikande standard från prövningsfastigheten och de allmänna utrymmena är av karaktären tidigare lokaler. Detta jämförelseobjekt bör inte ens tjäna såsom bakgrundsmaterial i

prövningen. Endast en lägenhet kan inte heller anses utgöra ett representativt hyresläge för orten.

Hyresgästerna har å sin sida åberopat jämförelse med ett flertal renoverade fastigheter.

Jaktvarvet 1; en fastighet som uppfördes år 1932 och som genomgick en omfattande renovering år 2021. Fastigheten har ett överlägset attraktivt läge på Norr Mälarstrand med direkt utsikt över Riddarfjärden. Fastigheten har en hög standard i de allmänna utrymmena med bl.a. digital anslagstavla i entré, digitala postboxar, helt ny tvättstuga, elektronisk bokning till tvättstuga, nytt soprum, målade väggar och tak, nytt maskineri till hiss och utbytt hisskorg. Lägenheterna har försetts med bl.a. ny säkerhetsdörr, behållning av befintlig sekelskiftes karmomfattning och beslag, parkettgolv i hela lägenheten förutom i hall där stengolvet i original bevarats och rengjorts, ny el, nya och utökade antal eluttag, fiber indraget som ingår i utgående hyra, smarta inbyggda garderobslösningar med skjutdörrar. Köken har bl.a. induktionshäll, varmluftsugn, avfallskvarn, diskmaskin (ingår i utgående hyra). Badrummen har försetts med bl.a. dusch med glasdörrar, kommod under tvättställ, badrumsskåp med eluttag, golvvärme, handdukstork, förberedelse för tvättmaskin och torktumlare. Vad hyresvärden menar med att besiktigad lägenhet inte var färdigställd ifrågasätts av hyresgästerna.

Fastigheten Jaktvarvet 1 består av 30 st. lägenheter med 1 785 kr/kvm/år i normhyra. Korrigeringspoäng sker med minus 2 för avsaknad av balkong, plus 1 enhet för kungsbalkong, plus 1 enhet för två badrum, minus 8 kr/kvm för de fall det saknas parkett. Den besiktigade lägenheten är 3,5 rok 95 kvm och har en förhandlad hyra om 13 258 kr/mån. Fastigheten och den besiktigade lägenheten åberopas såsom jämförelse med samtliga prövningslägenheter.

Hjorten 16; utgörs av 20 st. lägenheter som renoverades år 2019, byggår 1880. I juli 2021 som utgör den första prövningstidpunkten var utgående hyra 1 800 kr/kvm/år i normhyra (2012-års tabell) och i november 2022 som är den andra prövningstidpunkten var hyran 1 900 kr/kvm/år i normhyra därtill plus 1 enhet för fungerande kakelugn. Lägenheterna som besiktigades var båda om 4 rok 100 kvm med utgående månadshyra i juli 2021 – 14 318 kr samt i november 2022 utgående månadshyra – 15 114 kr/mån.

Fastigheten är belägen på Sturegatan 50, vilket är endast en tunnelbanestation från provningsfastigheten, dvs. liknande geografiskt mikroläge men ändå ett mer centralt läge i förhållande till Östermalms kärna. Fastigheten har en hög standard med tidstypiska detaljer bevarade. Trapphuset är rikligt utsmyckat, lägenheterna har flertalet kakelugnar, bevarad stuckatur och modernt kök och badrum, det finns även en fin innergård.

Åtgärderna i lägenheterna vid renoveringen är bl.a. helrenoverade badrum med vikbara glasdörrar till dusch, golvvärme, handdukstork, badrumsskåp med eluttag, infälld belysning i tak, förberedelse för tvättmaskin och torktumlare. I de förekommande fall som det finns separat wc har dessa utrustats med kakel, klinker, golvvärme, infälld belysning i tak. Köken utrustades med bl.a. spis med induktionshäll och varmluftsugn, nya vitvaror, förberedelse för diskmaskin. I övrigt har lägenheterna bl.a. ny el, säkerhetsdörrar, bevarad eller ny parkett, ny tvättstuga, miljöstuga på innergård för källsortering, postboxar i entré.

I den ena av lägenheten som besiktigades hade ett originalgolv från 1880 tagits fram efter önskemål från hyresgästerna vilket medförde att det blev något höga trösklar i den lägenheten. Lägenheterna som besiktigades är magnifika våningar med bevarad stuckatur och vackra kakelugnar. Fastigheten och de två lägenheterna som besiktigades åberopas såsom direkt jämförbar med provningslägenheten om 4 rok 97 kvm (Lyberg) och såsom jämförbar med övriga lägenheter i provningsfastigheten.

Slutligen visade hyresgästerna fastigheten **Riddaren 16**; med ett mycket centralt och attraktivt läge på Grev Turegatan 18. Fastigheten är från slutet av 1800-talet och dess slutliga utformning är från 1913. Fastigheten består av kommersiella lokaler och 6 st. bostadslägenheter och genomgick en omfattande renovering år 2021. Den förhandlade hyran är överenskommen till normhyra om 1 840 kr/kvm/år med minus 2 enheter för ej tillskapad balkong. Den besiktigade lägenheten om 5 rok 136 kvm har månadshyra 18 344 kr/mån i 2022-års nivå. Lägenheten åberopas såsom direkt jämförbar med Norbeck/Millhagens lägenhet om 5 rok 135 kvm.

Hyresvärden skriver att Riddaren 16 inte är tillgänglighetsanpassad såsom provningsfastigheten. Under besiktning av provningsfastigheten kunde det dock med lätthet konstateras att

de allmänna utrymmena inte är tillgänglighetsanpassade med tanke på svårtillgängliga vindsförråd och tvättstuga. På så sätt visar båda fastigheterna likhet. Även hissen i trapphuset på Östermalmsgatan i provningsfastigheten är inte tillgänglighetsanpassad varför det inte går att komma upp till sin lägenhet med rullstol eller dylikt. Att lägenhetsdörrarna inte är säkerhetsklassade i Riddaren 16 beror på kulturklassning som hindrar byte av dörrar till säkerhetsdörrar.

Det uppmärksammas att hyresvärden i sitt slutyttrande belyser rena felanmälningar i jämförelsefastigheten medan i provningsfastigheten menar hyresvärden att det inte ska spela någon roll för bedömning av hyra för provningsfastigheten. Jämförelser ska ske på lika grunder och i grova drag.

Vid renovering av Riddaren 16 upprustades badrummen med bl.a. handdukstork, golvvärme, dusch med glasdörrar, tvättställ med kommod, badrumsskåp med eluttag, tvättmaskin och torktumlare (ingår i utgående hyra). Köken utrustades bl.a. med diskmaskin (ingår i utgående hyra) infälld induktionshäll, varmluftsugn och inbyggd micro. Separat wc har kakelruta och klinker, Eldningsbar kakelugn, nya energiglas (bullerreducerande), nytt värmesystem med nya radiatorer.

Sammanfattning

Hyresgästernas jämförelsematerial har samtliga mycket centrala och jämförbara lägen med provningsfastigheten. Samtliga lägenheter som besiktigades är våningar med bevarade tidstypiska detaljer. Lägenheterna uppvisar också hög jämförbar standard med provningslägenheterna. Hyresvärden har inte med sin åberopade bevisning lyckats visa att yrkad hyra är skälig.

Hyresgästernas material visar en etablerad hyresnivå för likvärdiga renoverade fastigheter i Stockholms innerstad och utgör inte enstaka låga hyror. Jämförelsematerialet har en bredd.

Hyresnämnden bör utgå från hyresgästernas jämförelsematerial vid bedömning av skälig hyra för provningsfastigheten.

Prövningsfastigheten

Generellt sett avviker inte renoveringen från hyresgästernas jämförelsematerial. Hyresgästerna har påpekat brister som ger ett slarvigt intryck av fastigheten och som drar ned bruksvärdet. Det ena trapphuset saknar hiss vilket också ska verka i sänkande

riktning, se bl.a. beslut från hyresnämnden 6690-20. De allmänna utrymmena är i många fall svårtillgängliga och barnvagnsrummet har inte plats för en större vagn och inte mer än en vagn i taget.

Vad gäller samråd eller inte genomfört samråd i och med renovering saknar det betydelse vid bedömning av skälig hyra. Dock på grund av att hyresvärden i sitt yttrande har, såsom det förstås, hävdade att samråd är en faktor som ska beaktas, vill hyresgästerna anföra följande.

Det kan inte vitsordas att hyresgästerna har saknat inflytande i renoveringsprocessen i jämförelsefastigheterna. Angående Riddaren 16 var undertecknad ombud för flertal hyresgäster och det träffades individuella lösningar mellan hyresvärd och hyresgäst.

Hyresgästerna i provningsfastigheten har inte haft något direkt inflytande i åtgärderna generellt sett, t.ex. Pihlgren/Söder vars kök skulle vara likvärdigt med ett UNO Form-kök som de hade innan renoveringen men har fått ett helt annat typ av kök. Vad hyresvärden anför på sidan 3 i sitt yttrande om att hyresgästerna har valt en egen köksinredning av extraordinär standard bestrides då hyresgästerna blev lovade, medan hyresnämnden var på plats i köket, att hyresvärden skulle ersätta köket med ett kök likvärdigt ett UNO Form-kök. Detta antecknades i hyresnämndens beslut HN 2062-16 på sidan 12 vilket kvarstod även i hovrättens beslut, ÖH 7137-17.

Det ska alltså förtydligas att hyresgästerna inte har valt ett HTH-kök. Hyresgästerna blev anvisade att välja material på bänkskiva och kakel utifrån det HTH-kök som presenterades av hyresvärden. När hyresgästerna förstod att det var fråga om ett HTH-kök (som alltså kostar hälften så mycket som ett UNO-kök) gav hyresgästerna hyresvärden ett antal förslag på alternativ till detta kök, vilka alla avböjdes av hyresvärden.

Aurelius/Dimberg hade innan renoveringen möjlighet att ha en uthyrningsdel i lägenheten med tillhörande pentry och som de ville behålla efter renoveringen, men det har hyresgästerna inte fått behålla. Se även separat yttrande, bilaga 1.

Angående Ekman bör det förtydligas att de redan innan renoveringen hade extra WC och dusch så efter renoveringen har

det alltså tillkommit en extra toalett och dusch och inte två extra såsom hyresvärden skriver på sidan 3 i yttrandet.

Hyresgästerna har lämnat in ett utlåtande från besiktningsman Pascal Sarfati (Celix Projekt AB) i samband med yttrande inskickat den 9 mars 2023, bilaga 5. I utlåtandet framkommer det att flera toaletter inte uppfyller godtagbar standard efter ombyggnaden. Hyresvärdens renovering har i och med måtten runt toalettstolen inte uppfyllt Boverkets byggregler enligt den svenska standarden SS 91 42 21 när det gäller mått i bostaden. I standarden finns invändiga mått som gör bostaden möblerbar och tillgänglig och användbar. Utrymmet för toalettstolen utgör inte en användbar area som kan räknas som en fullgod toalett enligt standarden. En storväxt person kan inte använda toalettstolen vilket medför att lägsta godtagbara standard inte är uppfyllt. Detta bör avspeglas i hyressättningen.

Övergripande har hyresvärden vid renoveringen av provningsfastigheten frångått arkitektoniska ritningar och stämplade bygghandlingar. Hyresvärden har också frångått överenskommelser som har träffats mellan hyresgäster och hyresvärd innan renoveringen, bevitnade utsagor beträffande köket i Pihlgren/Söders lägenhet och frångått hovrättens beslut.

Detta förfarande har fått till följd att t.ex. toaletterna är för små och att flöden och rumsliga dispositioner i lägenheterna har blivit förstörda. Detta kan inte anses komma hyresgästerna till gagn. Att genomföra en renovering utan att följa byggnormer och därefter yrka på hyresnivå i paritet med nyproduktion kan inte uppfattas såsom annat än spekulativt. Om hyressättningen inte tar hänsyn till efterföljande av byggnormer kan detta spridas till framtida renoveringar av andra fastigheter.

Mot bakgrund av ovan anförda, vad som tidigare anförts både skriftligen och muntligen samt vad som visats under hyresnämndens besiktning bör hyresnämnden avslå hyresvärdens yrkande om ny hyra då yrkandet är oskäligt.

Stockholm dag som ovan, för hyresgästerna

Monicka Sparrman

Angående lägenhet Aurelius Dimberg

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 8

INKOM: 2023-05-24
MÅLNR: 12779-21
Sida 69

Vi instämmer inte i att *"lägenheten har ett synnerligen högt bruksvärde"*.

Planlösningen, efter ombyggnaden, förhindrar oss att använda rummen rationellt. Rum 5 och 6 är genomgångsrum och därför olämpliga som sovrum. Rum 1 och 2 är som sovrum mindre lämpliga då de vetter mot entréhallen med olägenheten att gäster möts av stängda dörrar eller blickar rakt in i sovrum. Det är inte i enlighet med god arkitektur.

Rum 7 skulle kunna vara ett bra sovrum men det är litet, 7,8 kvm, och saknar garderob.

"Hyresvärden har under ombyggnationen tillsett att bevara byggnadens ursprungliga karaktärsdrag och charm"

Garderobsutrymmena i lägenheten är helt otillräckliga men att ställa in fler lösa garderober skulle göra att sekelskiftesatmosfären går än mer förlorad. Men bruksvärdet blir förstås lidande av att kläder inte kan hängas undan.

Att köksdörr saknas till köket ger olägenhet med matos, insyn och ljud från köksmaskiner i lägenheten. Inte förenligt med ett högt bruksvärde.

Mot ovanstående taget i beaktande bör hyran anpassas till det lägre bruksvärde som föreligger i lägenheten.

Högaktningsfullt

Elisabeth och Mats Dimberg



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>