



**HYRESNÄMNDEN
I STOCKHOLM**

PROTOKOLL
2024-02-20
BESLUT
samma dag

Ärende nr
H 8001-23
Rotel 6

Nämnden

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande
Göran Langer och Madeleine Hällgren, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Filippa Häggström

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Hundlokan 3, Majeldsvägen 14, Sundbyberg

Sökande

Fastighets AB Förvaltaren, 556050-2683
Box 7510
174 07 Sundbyberg
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Sara Engman
Advokatfirman Steinmann
Box 5220
102 45 Stockholm

Motpart

Jenny De Keiser, 19720601-0329
Majeldsvägen 14 Lgh 1001
174 50 Sundbyberg
Ej närvarande

Saken

Ändring av hyresvillkor

Vid pårop inställer sig inte Jenny De Keiser eller något ombud för henne. Hon har delgetts såväl kallelse till dagens sammanträde som handlingarna i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om hon uteblir. Jenny De Keiser har inte inkommit till hyresnämnden med uppgifter om att hon har laga förfall

för sin frånvaro. Hyresnämnden finner därför att det inte föreligger hinder mot sammanträde.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Jenny De Keiser hyr sedan den 1 februari 2018 en bostadslägenhet om ett rum och kök, ca 24,5 kvm med adress Majeldsvägen 14 i Sundbyberg (lägenheten), av Fastighets AB förvaltaren (hyresvärden). Hyresvärden inkom den 30 juni 2023 till hyresnämnden med en ansökan om ändring av hyresvillkor.

Sara Engman: Hyresvärden yrkar att det tillfälliga tillägget med 110 kr per månad, som har förhandlats fram med Hyresgästföreningen för perioden från och med den 1 maj 2023 till och med den 31 december 2023, ska gälla även Jenny De Keisers lägenhet. Grunden för yrkandet är att tillägget är skäligt. Det finns inga skäl mot att tillägget ska gälla även för lägenheten i fråga.

Ordföranden konstaterar att Jenny De Keiser inte har hört av sig till hyresnämnden i ärendet. Hon har dock meddelat hyresvärden att hon bestrider det tillfälliga tillägget, aktbilaga 5. Hon får därför anses bestrida hyresvärdens yrkande.

Sara Engman: Det finns en förhandlingsordning för fastigheten. Det finns dock inte någon förhandlingsklausul för hyresgästens lägenhet. Hyresgästföreningen och hyresvärden har träffat en överenskommelse om en hyreshöjning med 3,7 procent samt ett tillfälligt tillägg med 110 kr per månad fram till den 31 december 2023. Hyresgästen har i meddelande till hyresvärden förklarat att hon bestrider det tillfälliga tillägget. Grundhyran efter höjningen uppgår till 4 168 kr per månad. I övrigt hänvisar hyresvärden till ansökan, aktbilaga 1.

Sammanträdet förklaras avslutat. Sara Engman önskar få protokoll med beslut översänt per e-post.

Hyresnämnden avkunnar i närvaro av hyresvärdens ombud följande

BESLUT

Hyresnämnden fastställer att för tiden mellan den 1 maj 2023 och den 31 december 2023 ska på den hyra Jenny De Keiser erlägger läggas ett belopp om 110 kr per månad.

Skäl till hyresnämndens beslut

Den rättsliga regleringen

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran enligt 12 kap. 55 § jordabalken fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

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

Yrkande m.m.

Hyresvärden, som den 18 januari 2023 skickat meddelande till Jenny De Keiser med begäran om ny hyra och därefter den 30 juni 2023 lämnat den ansökan som nu prövas till hyresnämnden, har yrkat att den nuvarande hyran för Jenny De Keisers lägenhet ska ha ett tillägg om 110 kr per månad från och med maj 2023 till och med december 2023.

Jenny De Keiser har inte till hyresnämnden hörts av eller på annat sätt bemött hyresvärdens uppgifter i sak. Hyresnämnden utgår därför från att hon, enligt vad hon anfört tidigare direkt till hyresvärden, motsätter sig hyresvärdens yrkande och att hyresvärdens anförda omständigheter inte är vitsordade.

Lägenheten omfattas inte av förhandlingsöverenskommelse.

Hyresnämndens bedömning

När hyran skall bedömas är hyresnämnden i detta fall hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning. Denna får då grundas på vad parterna har anfört om lägenhetens storlek, planlösning, skick, vad som ingått, lägenhetens allmänna läge och andra bruksvärdefaktorer samt den allmänna kännedom som nämnden har om hyror i aktuell kommun för lägenheter av liknande slag.

Den av hyresvärden yrkade tillfälliga höjningen följer vad som i förhandlingsöversenskommelse med hyresgästförening avtalats för övriga lägenheter i samma hus som Jenny De Keisers hyrda lägenhet finns i.

Med stöd av hyresnämndens allmänna kännedom om hyror på orten för lägenheter av liknande slag finner hyresnämnden skäligen att hyran för lägenheten ska fastställas enligt vad som framgår av beslutet ovan.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#)

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 12 mars)

Filippa Häggström

Protokollet justerat 2024-02-21/



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>