



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

**Protokoll med  
BESLUT**  
2023-07-20  
Meddelat i Nacka

Ärende nr  
6219-21  
Rotel 3

*Handläggning i parternas utevaro på nämndens kansli*

**Nämnden**

Hyresrådet Vanja Lycke, även protokollförare  
Harald Claesson och Roger Robelin, övriga ledamöter

**FASTIGHET/ADRESS**

Jägaren 4, Råstensgatan 16, Sundbyberg

**PARTER**

**Sökande**

Wählin Fastigheter AB, 556223-3550  
Box 1133  
171 22 Solna

Ombud: Advokat Alrik Hafström  
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB  
Olof Palmes gata 23  
111 22 Stockholm

**Motparter**

1. Leif Lansfeldt  
Råstensgatan 16  
172 70 Sundbyberg

2. Ronni Nilsson  
Råstensgatan 16  
172 70 Sundbyberg

3. Solvalla Entreprenad AB, 556474-2913  
c/o OSG INVEST AB  
Box 1232  
171 24 Solna

4. LARS Wilhelm Vimre, 19561126-4853  
Råstensgatan 16 Lgh 1204  
172 70 Sundbyberg

Ombud: Marie Ripman  
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Arenavägen 63, plan 9  
121 77 Johanneshov

**SAKEN**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

**NÄMNDENS AVGÖRANDE**

1. Hyresnämnden avslår Lars Vimres yrkande om att ärendet ska avvisas.
2. Hyresnämnden fastställer de hyror för motparternas lägenhet som framgår av tabellen nedan att gälla från och med den 1 juli 2021.

| Namn                    | Kvm | Rum           | Hyra          |
|-------------------------|-----|---------------|---------------|
| Solvalla Entreprenad AB | 25  | 1 rkvrå       | 63 798 kr/år  |
| Lars Vimre              | 48  | 2 rok/balkong | 98 675 kr/år  |
| Leif Lansfeldt          | 59  | 2 rok/balkong | 110 346 kr/år |
| Ronni Nilsson           | 50  | 2 rok/balkong | 100 797 kr/år |

3. Hyresnämnden bifaller yrkandet att de under punkten 1 fastställda hyrorna ska fasas in på så sätt att 80 procent, 90 procent och 95 procent av de fastställda hyrorna ska betalas under de tre första åren.
  4. Hyresnämnden fastställer att de överskjutande belopp som hyresgästerna till följd av detta beslut ska betala 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.**

Wåhlin Fastigheter AB (hyresvärden) äger fastigheten Jägaren 4 på Råstensgatan 16 i Sundbyberg. Fastigheten har genomgått en ombyggnad där bl.a. samtliga lägenheter har byggts om. Efter det att hyresförhandlingar förts mellan hyresvärden och hyresgästföreningen utan att någon förhandlingsöverenskommelse kunnat träffas, har hyresvärden den 30 mars 2021 frånträtt förhandlingen. Hyresvärden kom sedan in till hyresnämnden den 10 maj 2020 med en ansökan enligt 24 § hyresförhandlingslagen om höjning av hyrorna. Hyresvärden har begärt att hyresnämnden ska fastställa de hyror som framgår av bilaga 1 att gälla från och med den 1 maj 2021.

Lars Vimre har i första hand yrkat att hyresvärdens ansökan ska avvisas. Han har i andra hand bestritt hyreshöjning samt ändringstidpunkten. Han har yrkat att eventuell ny hyra i första hand ska gälla från den 1 september 2021 och i andra hand från den 1 juli 2021. Han har vidare begärt, för det fall hyresnämnden beslutar om höjda hyror, att den höjda hyran ska fasas in på så sätt att 80 procent av den beslutade hyran ska tas ut det första året, 90 procent det andra året, 95 procent det tredje året för att därefter tas ut i sin helhet. Han har vidare begärt anstånd med betalningen av retroaktiva hyreshöjningar under tolv månaders tid från det att detta beslut får laga kraft.

Övriga hyresgäster får anses ha samma inställning som Lars Vimre.

Hyresvärden har bestritt avvisningsyrkandet och att hyran ska utgå från annan tidpunkt än vad som yrkats. Hyresvärden har dock medgett yrkandet om infasning och även medgett att hyresgästerna ges anstånd med betalningen av retroaktiva hyreshöjningar för samtliga hyresgäster utom för Ronni Nilsson som redan betalar den yrkade hyran.

Hyresnämnden har hållit sammanträde i ärendet den 22 februari 2023, se bilaga 2 och sammanträde med besiktning den 29 maj 2023, se bilaga 3. Parterna har därefter fått tillfälle att skriftligen slutföra sin talan.

Parternas grunder och omständigheter som har åberopats framgår av bifogade protokoll och de handlingar som har getts in i ärendet.

Parterna har lagt fram skriftligt jämförelsematerial med fotografier, både sådant som dessa ansett vara direkt jämförbart och sådant som parterna ansett utgöra s.k. bakgrundsmaterial.

Hyresnämnden har besiktigt lägenheter i den aktuella fastigheten i den utsträckning som parterna har begärt det. Samma sak gäller lägenheter i andra fastigheter som parterna i vart fall initialt ansett vara direkt jämförbara. Parterna och hyresnämnden har i ärendet tillämpat 1978-års SABO-tabell.

## SKÄL FÖR BESLUTET

### *Allmänna utgångspunkter*

Om en förhandling enligt en förhandlingsordning om ny hyra avslutas utan att någon förhandlingsöverenskommelse har kunnat träffas, har hyresvärden och hyresgästerna rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyran i den del som förhandlingen har avsett (24 § hyresförhandlingslagen).

Om någon förhandling inte har skett föreligger således inte någon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Hyran ska i förekommande fall 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).

*Ska ärendet avvisas?*

Det är ostridigt i ärendet att hyresframställan gjordes till Hyresgästföreningen den 26 mars 2021 och att hyresvärden frånträdde förhandlingen den 30 mars 2021.

Lars Vimre har gjort gällande att de underlag om hur förhandlingen gick till är otydliga och att den tid som gick från att förhandlingsframställan gjordes till dess att hyresvärden frånträdde, två vardagar, inneburit att någon korrekt eller verklig förhandling inte kan anses ha skett.

Hyresvärden har uppgett att parterna besiktigade och genomförde en förhandling den 30 mars 2021 men att parterna då stod så långt från varandra att parterna var överens om att det inte gick att komma längre varför hyresvärden frånträdde förhandlingen.

Hyresnämnden anser att de underlag som har getts in tyder på att parterna vara överens om att genomföra en besiktning tämligen omgående efter att förhandlingsframställan gjordes. Lars Vimre har inte åberopat något underlag som visar att någon förhandling inte kom till stånd. Enbart den omständigheten att frånträdande gjordes av hyresvärden redan den 30 mars 2021 innebär inte att någon förhandling inte kan ha skett. Hyresnämnden anser att Lars Vimre inte har styrkt att någon förhandling inte skedde innan frånträdandet. Hans yrkande om att ansökan ska avvisas ska därför avslås .

*Finns det underlag för en direkt jämförelse i detta fall?*

Hyresvärden har inte åberopat besiktning av sitt jämförelsematerial. Det går utan besiktning inte konstatera att de åberopade jämförelselägenheterna är direkt jämförbara.

Beträffande de lägenheter som hyresnämnden har besiktigt på hyresgästernas begäran gör nämnden följande bedömning. De flesta fastigheter synes inte ha genomgått en lika omfattande renovering som prövningsobjektet. Bland annat är de gamla värmesystemen kvar på flertalet fastigheter och vissa fönster, innerdörrar och garderober var gamla. I något hus saknades hiss. Sammantaget är i många fall skillnaderna på renoveringarna så stora att det redan av dessa skäl inte är möjligt med en direkt jämförelse. Det finns således inte heller i denna del underlag för en direkt jämförelse.

*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 fastigheten Jägaren 4, det jämförelsematerial som parterna lagt fram, dvs. både sådant material som parterna ansett vara direkt jämförbart och sådant som ansetts utgöra s.k. bakgrundsmaterial, 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.

Hyresnämnden har inte besiktigt samtliga prövningslägenheter men det finns inte skäl att anta att de lägenheter som inte har besiktigats skiljer sig från besiktigade lägenheter i standard. Samtliga lägenheter och fastigheten är renoverad vid samma tidpunkt.

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 hyresvärden har yrkat och som framgår av beslutet under punkten 1 är skäliga.

*Från vilken tidpunkt ska de nya hyrorna gälla?*

Parterna är inte överens om från vilken tidpunkt de nu fastställda hyrorna ska gälla.

Huvudregeln är att ett beslut om ny hyra i ett ärende som detta inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. När det finns skäl för det får dock fastställas att den nya hyran ska gälla från en tidigare tidpunkt (24 § andra stycket hyresförhandlingslagen). För att ny hyra ska kunna tas ut vid en tidigare tidpunkt än vad som anges enligt huvudregeln krävs att hyresvärden redan i ansökan till hyresnämnden anger skälen till att undantagsregeln ska få användas. Hyresvärden gjorde som angetts ovan förhandlingsframställan den 26 mars 2021 och frånträdde förhandlingen den 30 mars 2021. Ansökan till hyresnämnden gjordes den 10 maj 2021.

Hyresvärden har åberopat att framställan har ingivits till hyresgästföreningen före den yrkad höjningstidpunkten i enlighet med partsorganisationernas överenskommelse varför skäl föreligger att höja hyran retroaktivt.

Hyresvärden har visserligen tämligen omgående efter förhandlingen frånträdde skickat in sin ansökan till hyresnämnden varför huvudregeln skulle kunna frångås. Något underlag som visar vad partsorganisationerna är överens om vad gäller tidpunkt för hyreshöjning efter förhandlingsframställan föreligger emellertid inte. Vid nu redovisade förhållanden anser hyresnämnden att det inte finns skäl att göra

större avsteg från huvudregeln än att hyrorna ska börja att gälla den 1 juli 2021, dvs tre månader från att förhandlingsframställan gjordes.

*Infasning av de nu fastställda hyrorna*

Yrkandet om infasning av hyrorna är medgivet beträffande Leif Lansfeldt, Solvalla Entreprenad AB och Lars Vimre och ska därför bifallas.

Vad gäller Ronni Nilsson gör hyresnämnden följande bedömning.

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. I förarbetena till bestämmelsen har det angetts att en hyreshöjning på närmare tio procent i allmänhet bör anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.). I förarbetena har även angetts att särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av skyddsregeln kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av att det har genomförts standardhöjande åtgärder. Det kan då många gånger anses skäligt att efterföljande större hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Svea hovrätt har dock konstaterat att det är främst i samband med standardhöjande renoveringar som det är aktuellt med hyreshöjningar på tio procent eller mer och att det i förarbetena understryks att det inte finns något absolut undantag för trappning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits (RH 2013:9 I). I förarbetena har poängterats att trappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se prop. 2009/10:185 s. 72, jfr RH 2013:9 II).

Hyresnämnden konstaterar att den hyra som i ärendet har bestämts såsom skälig med avsevärt mer än tio procent överstiger den tidigare hyran i hyresförhållandet, oaktat betald à-contohyra. Hyran är därmed att anse som väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet (jfr Svea hovrätts beslut den 30 januari 2015 i mål nr ÖH 386-14). Mot bakgrund av vad som ovan har anförts om bakgrunden till bestämmelsen anser hyresnämnden att hyran ska trappas in även för Ronni Nilsson.

*Anstånd med betalningen av retroaktiva hyror*

Yrkandet om anstånd med betalning av den retroaktiva delen av hyrorna är medgivet beträffande Leif Lansfeldt, Solvalla Entreprenad AB och Lars Vimre och ska därför fastställas.

Vad gäller Ronni Nilsson gör hyresnämnden följande bedömning.

Enligt 12 kap. 55 e § 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. Det finns därför skäl att medge anstånd med betalning av retroaktiv hyra och ränta även för Ronni Nilsson. 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 4**

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 10 augusti 2023.

Vanja Lycke

Jägaren 4

Bilaga 1

| Nya<br>Lgh-nr | Gamla<br>Lgh-nr |                      | kvm | Balkong | lgh-typ | Relativ<br>hyra | Yrkade<br>hyror                                                                                                                                              |
|---------------|-----------------|----------------------|-----|---------|---------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 302-3-1106    | 302-116         | Solvalla Entreprenad | 25  |         | 1 rkvrå | 1725            | <div><div>HYRES- OCH ARRENDE-<br/>NÄMNDEN I STOCKHOLM</div><div>Rotel 3</div><div>INKOM: 2024-05-10</div><div>MÅLNR: 6219-21</div><div>AKTBIL. 2</div></div> |
| 302-3-1204    | 302-124         | Lars Vimre           | 48  | B       | 2 rok   | 1750            |                                                                                                                                                              |
| 302-3-1302    | 302-132         | Leif Lansfeldt       | 59  | B       | 2 rok   | 1750            |                                                                                                                                                              |
| 302-3-1303    | 302-133         | Ronni Nilsson        | 50  | B       | 2 rok   | 1750            |                                                                                                                                                              |

Adress till samtliga hyresgäster:  
Råstensgatan 16, 172 35 Sundbyberg



**HYRESNÄMNDEN  
I STOCKHOLM**

**PROTOKOLL**  
2023-02-22

Aktbilaga 37  
Ärende nr 6219-21  
Rotel 3

**Nämnden**

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Ann Hermansson Alm och Roger Robelin, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Juristen Parwen Bassam Hido

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Jägaren 4, Råstensgatan 16, Sundbyberg

**Sökande**

Wählin Fastigheter Aktiebolag, 556223-3550  
Box 1133  
171 22 Solna  
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokaten Alrik Hafström  
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB  
Olof Palmes gata 23  
111 22 Stockholm

Biträdd av Carolina Övre, Wählin Fastigheter.

**Motpart**

1. Leif Lansfeldt, 19560517-0132  
Råstensgatan 16 Lgh 1302  
172 70 Sundbyberg  
Ej närvarande

2. BO Ronni Nilsson, 19540924-0271  
Råstensgatan 16 Lgh 1303  
172 70 Sundbyberg  
Personligen närvarande

3. Solvalla Entreprenad Aktiebolag, 556474-2913  
c/o OSG INVEST AB  
Box 1232  
171 24 Solna  
Ej närvarande

4. LARS Wilhelm Vimre, 19561126-4853  
Råstensgatan 16 Lgh 1204  
172 70 Sundbyberg  
Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: Marie Ripman  
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Arenavägen 63, plan 9  
121 77 Johanneshov

**Saken**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

Vid pårop inställer sig inte Leif Lansfeldt eller Solvalla Entreprenad AB eller något ombud för dem. Det antecknas att motparterna är delgivna kallelse och handlingar i ärendet. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om de uteblir från sammanträdet. Hyresnämnden finner inte att det föreligger hinder mot sammanträde.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Wåhlin Fastigheter AB äger fastigheten Jägaren 4 på Råstensgatan 16 i Sundbyberg. Fastigheten har genomgått en ombyggnad där de aktuella lägenheterna har genomgått en totalombyggnad. Efter det att hyresförhandlingar förts mellan hyresvärden och hyresgästföreningen utan att någon förhandlingsöverenskommelse kunnat träffas, har hyresvärden den 30 mars 2021 frånträtt förhandlingen. Hyresvärden har sedermera inkommit till hyresnämnden den 10 maj 2021 med en ansökan enligt 24 § hyresförhandlingslagen om ändring av hyrorna.

**Alrik Hafström:** Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska fastställa följande totalhyror att gälla från och med den 1 maj 2021

- Lars Vimres lägenhet till en hyra om 98 675 kr
- Leif Lansfeldts lägenhet till en hyra om 110 346 kr
- Ronni Nilssons lägenhet till en hyra om 100 797 kr
- Solvalla Entreprenads lägenhet till en hyra om 63 798 kr

Den relativa hyran är 1 750 kr för samtliga lägenheter med undantag för Solvalla Entreprenad AB där den relativa hyran är 1 725 med hänsyn till att den har en kokvrå samt saknar balkong. – Prövningsfastigheten har under 2020/21 blivit föremål för en större och omfattande ombyggnad som resulterat i att fastigheten idag håller hög standard. Förhandling har påkallats enligt 15 § hyresförhandlingslagen men förhandlingen har avslutats utan att någon överenskommelse har kunnat träffas. Det föreligger inte hinder för nämnden att pröva hyran för rubricerade lägenheter med hänsyn till att hyresvärden den 30 mars 2021 har meddelat hyresgästföreningen att värden frånträtt förhandlingen. Hyresvärden gör gällande att hyran bör höjas retroaktivt då framställan ingivits till hyresgästföreningen före yrkad höjningstidpunkt i enlighet med partsorganisationernas överenskommelse. – Hyresvärden gör vidare gällande att den begärda hyresnivån är skälig. Som jämförelse för att styrka detta åberopar hyresvärden jämförelse med tre fastigheter ägda av Solporten Fastighets AB, nämligen Portalen 5 och 6 respektive Regeln 5. Samtliga är belägna i intilliggande kommun Solna. Även fastigheten Spiken 11 åberopas som jämförelsematerial den har nyss varit föremål för prövning i hyresnämnden och liknar denna ombyggnation.

Det antecknas att **Alrik Hafström** redogör för åtgärderna som vidtagits inom ramen för ombyggnationen, i enlighet med vad som framgår av aktbilaga 11.

**Marie Ripman:** Hyresgästerna bestrider yrkandena. – Grunden för hyresgästernas bestridande är att hyrorna är oskäliga. Hyresgästerna yrkar för egen del att eventuell hyreshöjning ska gälla från och med den 1 september 2021 och i andra hand den 1 juli 2021 med hänsyn till att framställan om förhandling inkom den 26 mars 2021. Hyresgästerna yrkar även att hyran ska fasas in och anstånd med retroaktiv betalning under 12 månader. - Beslut i hyresnämndens ärende beträffande Spiken 11 har inte vunnit kraft. Hyresnämnden bör beakta att hyresvärdens jämförelsematerial i ärendet avseende Spiken 11 inte besiktades, utan presenterades i bilder. Hyresgästerna anser därför inte att Spiken 11 kan anses vara jämförbar med Jägaren 4.

**Alrik Hafström:** Hyresvärden bestrider hyresgästernas yrkande om ändringstidpunkt. Hyresvärden medger infasning och det yrkade anståndet med betalning. Dock ska skyddsregeln inte tillämpas för Ronni Nilsson som redan erlägger rätt hyra.

**Bo Nilsson** uppger för egen del att hans storleken av hans lägenhet har förändrats i samband med ombyggnationerna med tre kvadratmeter, från 47 kvm till 50 kvm, utan att hyresvärden påtalat förändringen.

Marie Ripman: Att a-contohyra betalas hindrar inte infasning.

**Lars Vimre:** Ombyggnationerna är välutförda, snygg och prydligt men det är inte något särskilt. Dock har hyresvärden, den nuvarande och den tidigare, brustit i underhåll av lägenheterna vilket har medfört att han och andra hyresgäster har varit tvungna att bekosta och utföra slipning av parkettgolv, byta lyckor och dylikt.

På fråga uppger **Alrik Hafström** att det inte finns förutsättningar för en förlikning.

Marie Ripman uppger att det troligtvis kommer att vilja besiktiga lägenheter i Spiken 8, normhyra 1 580 kr/kvm, Kapellet 8, normhyra 1 590 kr/kvm, och Kolonisten 10, normhyra 1 552 kr/kvm.

Det antecknas att en besiktning beräknas ta en heldag och eventuellt ytterligare en halvdag.

Sammanträdet, som pågick kl. 14.45 till 15.10, förklaras avslutat. Parterna åtar sig att senast den 8 mars komplettera ärendet med jämförelsematerial inför besiktningen.

Parwen Bassam Hido

Protokoll justerat 2023-02-28/

**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM****PROTOKOLL**Besiktning  
2023-05-29Aktbilaga 92  
Ärende nr 6219-21  
Rotel 3**Nämnden**Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Harald Classon och Roger Robelin, övriga ledamöter**Protokollförare**

Juristen Jens Thanke Wiberg

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Jägaren 4, Råstensgatan 16, Sundbyberg

**PARTER****Sökande**Wåhlin Fastigheter Aktiebolag, 556223-3550  
Box 1133  
171 22 Solna  
Närvarande genom ombudOmbud: Advokaten Alrik Hafström  
Fastighetsadvokaterna i Stockholm AB  
Olof Palmes gata 23  
111 22 Stockholm

Biträdd av Joakim Ångström, projektutvecklingschef, Karolina Öwre, hyres- och marknadsansvarig

**Motpart**1. Leif Lansfeldt, 19560517-0132  
Råstensgatan 16 Lgh 1302  
172 70 Sundbyberg  
Personligen närvarande under besiktning av Råstensgatan 16 Lgh 13022. BO Ronni Nilsson, 19540924-0271  
Råstensgatan 16 Lgh 1303  
172 70 Sundbyberg  
Personligen närvarande under besiktning av Råstensgatan 16 Lgh 13033. Solvalla Entreprenad Aktiebolag, 556474-2913  
c/o OSG INVEST AB  
Box 1232

171 24 Solna  
Ej närvarande

4. LARS Wilhelm Vimre, 19561126-4853  
Råstensgatan 16 Lgh 1204  
172 70 Sundbyberg  
Närvarande genom ombud, personligen närvarande under besiktning av Råstensgatan  
16 Lgh 1204

Ombud: Marie Ripman  
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Arenavägen 63, plan 9  
121 77 Johanneshov

Biträdd av Sanna Kolk, förhandlare Hyresgästföreningen Region Stockholm

**SAKEN**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

Vid starttiden för besiktningen inställer sig inte Solvalla Entreprenad Aktiebolag. Det antecknas att Solvalla Entreprenad Aktiebolag delgetts såväl handlingarna i ärendet som kallelse till dagens sammanträde med besiktning. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även i Solvalla Entreprenad Aktiebolags utevaro. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att det kan antas att Solvalla Entreprenad Aktiebolags har giltig ursäkt för sin utevaro. Hyresnämnden anser att det inte finns något hinder mot att hålla besiktningen.

Hyresnämnden besiktar provningslägenheterna (förutom **Solvalla Entreprenad Aktiebolags** lägenhet) och de åberopade jämförelseobjekten samt fastigheterna som lägenheterna är belägna i. Besiktningen utförs i den ordning som anges i det följande.

Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter att samtycke lämnats. Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 70.

*Lars Virmes lägenhet, Råstensgatan 16 Sundbyberg, Lgh 1204, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 1-2
2. Sovrum, bild 3-4
3. Vardagsrum, bild 5-6
4. Balkong, bild 7
5. Kök, bild 8-12
6. Badrum, bild 13-14
7. Hall, bild 15

*Bo Nilssons lägenhet, Råstensgatan 16 Sundbyberg, Lgh 1303, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 16-17
2. Badrum, bild 18-19
3. Sovrum, bild 20-21
4. Kök, bild 22-23
5. Balkong, bild 24
6. Vardagsrum, bild 25
7. Hall, bild 26

*Leif Lansfeldts lägenhet, Råstensgatan 16 Sundbyberg, Lgh 1302, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 27-28
2. Kök, bild 29-31
3. Sovrum, bild 32
4. Badrum, bild 33
5. Vardagsrum, bild 34-35
6. Balkong, bild 36
7. Hall, bild 37-38

*Allmänna ytor i fastigheten Jägaren 4, Råstensgatan 16 Sundbyberg*

1. Fasad, bild 39-41
2. Uteplats, bild 42
3. Avfallshantering, bild 43

4. Anslagstavla entréhall, bild 44
5. Hiss, bild 45
6. Förrådsutrymme, bild 46-47
7. Tvättstuga, bild 48-53
8. Cykelrum, bild 54

*Humblegatan 20B Sundbyberg, Lgh 8413-0503, x trappa, 59 kvm*

1. Ytterdörr, bild 55-56
2. Badrum, bild 57-58
3. Balkong, bild 59
4. Sovrum, bild 60-61
5. Vardagsrum, bild 62-63
6. Kök, bild 64-66
7. Hall, bild 67

*Allmänna ytor i fastigheten Fjällnäset 15, Humblegatan 20B Sundbyberg*

1. Fasad, bild 68
2. Entréhall, bild 69-70
3. Hiss, bild 71
4. Lägenhetskorrridor, bild 72
5. Förrådsutrymme, bild 73-74
6. Cykelrum, bild 75
7. Tvättstuga, bild 76-80
8. Toalett intill tvättstuga, bild 81

*Sturegatan 35 Sundbyberg, Lgh 1201, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 82-83
2. Kök, bild 84-87
3. Balkong, bild 88
4. Vardagsrum, bild 89
5. Badrum, bild 90

6. Sovrum, bild 91
7. Hall, bild 92-95

*Sturegatan 35 Sundbyberg, Lgh 1301, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 96-97
2. Vardagsrum, bild 98-99
3. Balkong bild 100
4. Kök, bild 101-104
5. Hall, bild 105-106
6. Badrum, bild 107
7. Sovrum, bild 108

*Allmänna ytor i fastigheten Kapellet 8, Sturegatan 35 Sundbyberg*

1. Fasad, bild 109
2. Anslagstavla entréhall, bild 110
3. Tvättstuga, bild 111-114
4. Hiss, bild 115
5. Förrådsutrymme, bild 116-117

*Järnvägsgatan 60B Sundbyberg, Lgh 1103, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 118-119
2. Kök, bild 120-122
3. Balkong, bild 123
4. Vardagsrum, bild 124-125
5. Sovrum, bild 126-127
6. Badrum, bild 128-129
7. Hall, bild 130

*Allmänna ytor i fastigheten Kolonisten 10, Järnvägsgatan 60B Sundbyberg*

1. Fasad, bild 131
2. Anslagstavla entréhall, bild 132

3. Hiss, bild 133
4. Tvättstuga, bild 134-138

*Järnvägsgatan 48A Sundbyberg, Lgh 4802, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 139-140
2. Sovrum, bild 141
3. Hall, bild 142-144
4. Vardagsrum, bild 145-146
5. Kök, bild 147-148
6. Badrum, bild 149

*Järnvägsgatan 48B Sundbyberg, Lgh 4802, x trappa, x kvm*

1. Ytterdörr, bild 150-151
2. Badrum, bild 152
3. Kök, bild 153-155
4. Sovrum, bild 156
5. Balkong, bild 157
6. Vardagsrum, bild 158-159
7. Hall, bild 160

*Allmänna ytor i fastigheten Spiken 8, Järnvägsgatan 48a-b Sundbyberg*

1. Fasad, bild 161-162
2. Anslagstavla entréhall, bild 163-164
3. Hiss, bild 165
4. Tvättstuga, bild 166-168
5. Förrådsutrymme, bild 169
6. Cykelförråd, bild 170
7. Uteplats, bild 171

Besiktningen, som pågick kl. 09.15 – 15.50, förklaras avslutad. Hyresnämnden meddelar besked att parterna får tillfälle att inkomma med kompletterande uppgifter och möjlighet till avslutande yttrande inom fem arbetsdagar. Hyresnämnden avser att meddela beslut den 15 juni 2023 efter kl. 14.00

Efterkommande händelser:

Hyresnämnden har beslutat att skjuta på beslut i ärendet till den 20 juli 2023 kl. 14.00.

Jens Danke Wiberg

Protokoll justerat 2023-06-14/



## 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>