



Rättelse/komplettering

Slutligt beslut, 2023-09-19

Rättelse, 2023-09-22

Beslut av: hyresrådet Agneta Staff

Rättelse av uppenbar felskrivning av siffra för födelsemånad i Ayub Hassan pers nr.
Rätteligen ska i stället stå 19871105-7037.



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

**PROTOKOLL
med BESLUT**
2023-09-19
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 4822-22
Rotel 7

Handläggning på nämndens kansli, utan parterna närvarande

Nämnden

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande och även protokollförare
Ulla Mörch och Jolanta borg, övriga ledamöter

Fastighet/Adress

Vårholmen 6, Vårbergsplan 1 A, Skärholmen

Sökande

1. Ayoub Hassan, 19871195-7037
Vårbergsplan 1 A Lgh 2007
127 43 Skärholmen

2. Kainat Ali, 19950209-0443
Adress som ovan

Ombud för 2: Ayoub Hassan

Motpart

Hemvist Vårholmen 6 AB, 559039-2212
c/o Newsec Property Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg

Ombud: John Karlsson
Ropo Capital
john.karlsson@ropocapital.se

Biträdd av Susanne Fransson, Svea Fastigheter, regionchef för Stockholm

Saken

Ändring av hyresvillkor

Sammanträde har hållits i ärendet den 12 januari 2023 och sammanträde med besiktning den 15 maj 2023, se protokoll, bilaga 1–2.

Därefter har Ayoub Hassan och Kainat Ali gett in Stockholms stad genom Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut den 2 juni 2023 om att förelägga Hemvist Vårholmen 6 AB att ta fram åtgärdsförslag för att åtgärda bristande inomhusmiljö (aktbilaga 32).

Hemvist Vårholmen 6 AB, som har getts tillfälle att yttra sig över det, har inte avhört i ärendet efter besiktningstillfället.

Vid enskild överläggning, den 15 maj och avslutningsvis den 18 september 2023, har hyresnämnden fattat följande

BESLUT (att meddelas den 19 september 2023 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden avvisar Ayoub Hassans och Kainat Alis begäran om nedsättning av hyra.
2. Hyresnämnden avslår Ayoub Hassans och Kainat Alis begäran om ändring av hyresvillkor.

Skäl för beslutet

Parternas yrkande och inställning och vad de anfört till stöd för sin respektive talan framgår av protokollen från sammanträdena (bilaga 1-2) och ingivna handlingar i ärendet.

Inledningsvis konstateras att Ayoub Hassans begäran om åtgärdsföreläggande har handlagts i ärende nr 13995-20, vilket avgjordes av hyresnämnden den 25 april 2022, samtidigt med ärende nr 13996-20 om medling angående Ayoub Hassans begäran att återfå hyra.

Ayoub Hassan och Kainat Ali (hyresgästerna), har i aktuellt ärende, såsom de får förstås, kvarstått vid begäran om att hyran ska sättas ned med anledning av problem med bland annat ventilation och fukt i lägenheten. En sådan talan om hyresgästens rätt till skälig nedsättning av hyran för tid som lägenheten är i bristfälligt skick är hyresnämnden dock inte behörig att pröva. Begäran om att hyran ska sättas ned ska därför avvisas.

Den fråga som hyresnämnden har att ta ställning till i ärendet är om hyran för hyresgästernas lägenhet på Vårbergsplan 1 A i Skärholmen är skälig. Hyresgästerna har

begärt ändring av hyran från april 2022 till 3 437 kr/månad. Enligt uppgift är gällande hyresnivå 8 746 kr/månad.

Enligt 12 kap 55 § första och andra styckena jordabalken ska hyran vid tvist om dess storlek 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 sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Utgångspunkten är att den hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse är skälig. Kan hyresgästen, med åberopande av lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, påvisa att hyresnivån inte är skälig, ska överenskommelsen dock ändras. Om jämförelsematerialet inte är sådant att en direkt jämförelse kan göras och hyresnämnden därför är hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning, är däremot utrymmet för nämnden att ändra överenskommelse begränsat.

Den allmänna skälighetsbedömning hyresnämnden ska göra får i avsaknad av jämförelsematerial grundas på vad hyresvärden och hyresgästen anfört, vad som framgår av utredningen i ärendet och vad hyresnämnden kunnat iakta vid besiktning i fråga om bland annat lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, skick, lägenhetens allmänna läge och andra bruksvärdefaktorer samt den allmänna kännedom som nämnden har om hyror i aktuell kommun för lägenheter av liknande slag. Hyresgästens individuella värderingar och behov ska dock inte beaktas (se prop. 2009/10:185 sid. 22).

Hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul. Enligt hyresvärden är hyran förhandlad, vilket hyresgästen bestritt. Någon förhandlingsordning eller -överenskommelse har inte getts in i ärende, trots att hyresvärden getts tillfälle till det. Av utredning i ärendet framgår att huset är nybyggt, färdigställt 2017 med inflytt från och med januari 2018 och att hyresgästerna tillträdde lägenheten den 1 februari 2018. Mot denna bakgrund finner hyresnämnden att annat inte är visat än att hyran är egensatt av hyresvärden.

Hyresgästerna har som skäl för begärd ny hyra påstått att lägenhetens yta är mindre än de i hyresavtalet angivna 48 kvm och att lägenheten är om ett rum och kök, inte två rum och kök. Vidare har hyresgästerna även i denna del lyft fram problemen med ventilationssystemet och även påstått att spisfläkten är felmonterad. Hyresvärden har bestritt att uppgifterna i hyresavtalet om lägenhetens storlek och typ är felaktiga och vidare, såsom hyresnämnden uppfattat det, att spisfläkten skulle vara felmonterad samt har framhållit att hyresvärden avser att efterkomma kommunens förelägganden.

I hyresavtalet anges att lägenheten är om två rum och kök och att lägenheten har en yta om ca 48 kvm. Av framlagd planritning framgår att lägenheten har öppen planlösning på så sätt att vardagsrumsdel är öppen mot köksyta. Hyresnämnden har vid besiktning kunnat iaktta att förhållandena enligt ritningen stämmer och att takhöjd under ventilationskanal inte är sådan att ytan under denna ska undantas. Mot denna bakgrund finner hyresnämnden inte annat visat än uppgifterna i hyresavtalet om lägenhetens antal rum och storlek stämmer. Lägenheten är i modernt skick, med balkong och centralt läge i Stockholms närförort med goda förbindelser. När det gäller de brister i lägenheten som hyresgästerna gjort gällande så finner hyresnämnden att dessa är sådana som i förekommande fall ska åtgärdas och ersättas av hyresvärden och inte regleras genom villkorsändring.

Hyresnämnden finner med hänsyn till det ovan anförda och nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten att den utgående hyran, för den tid hyresnämnden har att pröva, får anses skälig. Detta innebär att hyresgästernas begäran om villkorsändring ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 3](#)
(Överklagande till Svea hovrätt, ges in till nämnden senast den 10 oktober 2023.)

Agneta Staff



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

PROTOKOLL
2023-01-12

Aktbilaga 26
Ärende nr H 4822-22
Rotel 7

NÄMNDEN

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Ulla Mörch och Jolanta Borg, övriga ledamöter

Protokollförare

Ordföranden, efter juristen Nora Tengnérs anteckningar

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

FASTIGHET/ADRESS

Vårholmen 6, Vårbergsplan 1 A, Skärholmen

PARTER

Sökande

1. Ayub Hassan, 19871105-7037
Vårbergsplan 1 A Lgh 2007
127 43 Skärholmen
Närvarande personligen

2. Kainat Ali, 950209-0443
Adress som ovan
Närvarande genom ombud

Uppgivet ombud för 1: Ayub Hassan

Motpart

Hemvist Vårholmen 6 AB, 559039-2212
c/o Newsec Property Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg
Närvarande genom ombud

Ombud: Rasmus Regnér
Ropo Capital
rasmus.regner@ropocapital.se

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

Rasmus Regnér ger under sammanträdet in hyresavtal, aktbilaga 24.

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

Ayub Hassan och Kainat Ali hyr sedan den 1 februari 2018 en bostadslägenhet i den av Hemvist Vårholmen 6 AB (hyresvärden) ägda fastigheten Vårholmen 6 på Vårbergsplan 1 A. Ayub Hassan och Kainat Ali har den 15 april 2022 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om, såsom den uppfattats, ändring av hyresvillkor. Ayub Hassan har i e-postmeddelande till hyresvärden, ställt till Christian Mitterhammer, den 12 februari 2022 begärt omräkning av hyra på grund av fel angiven yta och lägenhetstyp i hyresavtalet.

Ayub Hassan: De begär att hyran för lägenheten ska vara 3 437 kr från april 2022. Lägenhetens yta är mindre än de i hyresavtalet angivna 48 kvm. Vidare är lägenheten om ett rum och kök, inte två rum och kök.

Rasmus Regnér: Hyresvärden bestrider yrkandet och bestrider att uppgifterna i hyresavtalet är felaktiga. Yrkandet om nedsättning av hyran ska avvisas och förutsättning för medling saknas i fråga om övrigt. Hyresvärden har sagt från början att beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden kommer att efterföljas. Det pågår en utredning och förs dialog om vilka åtgärder som behöver vidtas. Ayub Hassan har inte varit tillmötesgående. Han har bland annat vägrat släppa in hyresvärden vid garantibesiktning. Vid OVK-besiktning släppte han inte in ventilationsfirman. Hyresvärden vill verkligen att det ska bli rätt men det har varit många turer kring lägenheten.

Ayub Hassan: Det stämmer inte att han skulle ha nekat tillträde.

Ordföranden påminner om att det aktuella ärendet gäller prövning av hyresvillkor.

Ayub Hassan: Det framgår av ritning i miljö- och hälsoskyddsnämndens föreläggande (aktbilaga 22 sid. 7) att lägenheten är om ett rum och kök. Hyresavtalet

anger felaktigt 48 kvm. Hyresvärden har uppgett att lägenheten är 47 kvm. I köket har hyresvärden sänkt taket för ventilation, vilket tagit mycket utrymme. Lägenheten är därför mindre än 47 kvm.

Rasmus Regnér: Hyresvärden vitsordar att ritningen gäller lägenheten men anser bilden visar att lägenheten är om två rum och kök. Huset är besiktigt och godkänt och byggt enligt gällande normer. Det har inte framkommit några avvikelser gällande angivna uppgifter om lägenhetens yta. Hyresvärden ställer sig frågan till de påståenden som framförts och anser inte att det föreligger något skäl till justering av hyran.

Diskussioner sker. Det konstateras att det för närvarande inte är möjligt att nå någon frivillig uppgörelse mellan parterna.

På fråga från ordföranden uppger **Ayub Hassan** att gällande hyra är 8 746 kr.

Sammanträdet, som pågått kl. 15.15-15.55, förklaras avslutat med besked att

- Ayub Hassan ska inkomma med underlag till styrkande av behörighet att företräda Kainat Ali i ärendet,
- beslut i ärendet kommer att meddelas den 26 januari kl. 14.00.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSE

Kainat Ali har den 12 januari 2023 inkommit med fullmakt för Ayub Hassan.

Hyresnämnden har den 26 januari 2023 beslutat att ärendet ska ut till sammanträde med besiktning och anmodat parterna att inkomma med eventuell utredning om jämförelseobjekt som part vill åberopa.

Agneta Staff



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

PROTOKOLL
2023-05-15

Aktbilaga 34
Ärende nr H 4822-22
Rotel 7

Nämnden

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Ulla Mörch och Jolanta Borg, övriga ledamöter

Protokollförare

Ordföranden, med stöd av anteckningar förda av juristen Jens Thanke Wiberg

Plats för sammanträde

Vårbergsplan 1 A, Skärholmen

Fastighet/Adress

Vårholmen 6, Vårbergsplan 1 A, Skärholmen

Sökande

1. Ayoub Hassan, 19871195-7037
Vårbergsplan 1 A Lgh 2007
127 43 Skärholmen
Närvarande personligen

2. Kainat Ali, 19950209-0443
Adress som ovan
Närvarande genom ombud

Ombud: Ayoub Hassan

Motpart

Hemvist Vårholmen 6 AB, 559039-2212
c/o Newsec Property Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg
Närvarande genom ombud

Ombud:

1. Rasmus Regnér
2. John Karlsson
Båda med adress hos Ropo Capital
john.karlsson@ropocapital.se

Biträdd av Susanne Fransson, Svea Fastigheter, regionchef för Stockholm

Saken

Ändring av hyresvillkor

Sammanträde har hållits i ärendet den 12 januari 2023, se protokoll, bilaga 1.

Rasmuser Regnér meddelar att John Karlsson efterträder honom som ombud för Hemvist Vårholmen 6 AB (hyresvärden).

Hyresnämnden besiktar provningslägenheten. Besiktningen dokumenteras genom fotografering, bild 1–8, efter att samtycke lämnats (USB-minne), aktbilaga 33.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin respektive talan, varvid hyresvärden uppger dels att värden avser ge in förhandlingsöverenskommelse, dels att värden avser att följa miljö- och hälsoskyddsnämndens föreläggande.

Besiktningen, som pågick kl. 14.00 – 14.20, förklaras avslutad med följande besked.

Eventuell komplettering ska ha inkommit senast måndagen den 29 maj 2023.

Hyresnämnden avser att meddela beslut **torsdagen den 15 juni 2023 kl. 14.00** genom att hålla det tillgängligt på hyresnämndens kansli.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSER

Sedan sammanträde hållits har Ayoub Hassan och Kainat Ali den 5 juni 2023 inkommit med kompletterande utredning (aktbilaga 31–33). Med anledning av efterkommande skriftväxling har nämnden bestämt att i stället meddela beslut den 29 juni 2023. Det antecknas att handlingar som inkommit efter sammanträdet av misstag dock ännu inte har kommit hyresvärden till del.

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT den 29 juni 2023: Hyresvärden ska ges tillfälle att yttra sig över aktbilaga 31–33. Med anledning av den fortsatta skriftväxlingen och nämndens mellankommande semesterfrånvaro, avser hyresnämnden att i stället meddela beslut i ärendet **torsdagen den 31 augusti 2023 kl. 14.00**.

Agneta Staff



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>