



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

PROTOKOLL
2024-03-13
BESLUT
2024-04-23
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 14014-22 och
H 10512-23
Rotel 2

NÄMNDEN

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Jenny Lindqvist och Jan Strömdahl, övriga ledamöter

Protokollförare

Ordföranden, biträdd av handläggaren Samantha Löfgren

Plats för sammanträde

Aprikosgatan 17 A, Hässelby

FASTIGHET/ADRESS

Paradsängen 2, Aprikosgatan 17 A, Hässelby

PARTER

Sökande

Stockholms stad genom Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, 212000-0142
c/o Serviceförvaltningen

Box 7005

121 07 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: Stadsadvokat Åsa Karlsson
Stadsledningskontoret, juridiska avdelningen
105 35 Stockholm

Biträdd av Pauline Ringvall, enhetschef, och Jan Stevens, lokalintendent vid
Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning samt Viktoria Mörmann Nehl, biträdande
enhetschef vid Gruppboendet Paradsängen

Motpart

Siv-Marie Karlsson, 19610304-8564

c/o Jan Kindström

Björnsonsgatan 158

168 44 Bromma

Närvarande genom ställföreträdare

Ställföreträdare: Jan Kindström förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

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

H 14014-22 m fl

Sökanden ger under sammanträdet in planlösning för Kv. Paradsängen 2, aktbilaga 51 i ärende nr 14014-22 och aktbilaga 16 i ärende nr 10512-23.

Ärende nr H 14014-22 och H 10512-23 handläggs gemensamt vid dagens sammanträde med besiktning, med protokollet fört i det förstnämnda ärendet.

Ordförande redogör i korthet för handlingarna i ärendena. Följande antecknas. Siv-Marie Karlsson hyr av Stockholms stad genom Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd (hyresvärden) sedan den 7 juni 2011 en bostadslägenhet om ca 43,5 kvm i gruppboendet Paradsängen 2. Hyresvärden har den 11 november 2022 (ärende nr H 14014-22) och den 29 augusti 2023 (ärende nr 10512-23) inkommit till hyresnämnden med ansökan om ändring av hyresvillkor. Sammanträde har i det först inkomna ärendet har tidigare hållits den 12 december 2023.

Åsa Karlsson: Hyresvärden kvarstår vid talan enligt ansökningarna, dvs. hyresvärden yrkar att hyran bestäms till 7 485 kr per månad från och med den 1 september 2022 och till 7 702 kr per månad från och med den 1 juli 2023, motsvarande bruksvärdet för jämförbara eller likvärdiga lägenheter. Begärda höjningarna är skäliga och motsvarar vad som framförhandlats. I hyresavtalet anges felaktigt kokvrå. Lägenheten är om ett rum och kök. Badrummet renoverades i samband med en vattenskada för ett par år sedan och vitvaror har bytts i köket. Besiktning åberopas av jämförelseobjekten belägna i samma byggnad som prövningslägenheten till jämförelse för 2022 års yrkade nivå och endast såsom bakgrundsmaterial för 2023 års yrkade nivå. Beträffande lägenhet 123 så är den lägenheten helt nyrenoverad och har då också högre hyra. Samtliga jämförelselägenheter har kök. Hyresvärden hänvisar till uppgifter i ingivna handlingar.

Jan Kindström: Siv-Marie Karlsson motsätter sig ändring av hyran och ifrågasätter om yrkade nivåer motsvarar bruksvärdet. Det bestrids att lägenheten har kök. Enligt

hyresavtalet är det en etta med kokvrå. Siv-Marie Karlsson åberopar inget jämförelsematerial.

Besiktningen företas i nedan ordning och dokumenteras genom fotografering efter erforderligt tillstånd (USB-minne) aktbilaga 56 i ärende H 14014-22.

Paradsängen 2, Hässelby

1. Prövningsobjektet, lägenhet 122; bild P1010828, 832–855, 857–860

Följande objekt besiktas på begäran av hyresvärden, åberopade till jämförelse i ärende nr H 14014-22.

2. Lägenhet 123; bild P1010861–862, 864–886
3. Lägenhet 131; bild P1010887–899
4. Lägenhet 135; bild P1010900 (ej interiör)
5. Lägenhet 132; bild P1010901 (ej interiör)
6. Lägenhet 133; bild P1010902 (ej interiör)
7. Lägenhet 121; bild P1010903–909
8. Allrum; bild P1010910–915

Parterna ges tillfälle att slutföra sin respektive talan, varvid **Åsa Karlsson** uppger att hyresvärden avser inkomma med kompletterande uppgift beträffande vilka gemensamma ytor utöver tvättstuga och allrum som ingår i förhyrningen.

Besiktningen, som pågick kl. 09.35–10.30, förklaras avslutad med följande besked. Hyresvärden ges möjlighet att senast den 20 mars 2024 inkomma med komplettering, vilken hyresgästen därefter kommer att ges tillfälle yttra sig över. Hyresnämnden avser att meddela beslut **onsdagen den 16 april 2024 kl. 14.00** genom att hålla det tillgängligt på hyresnämndens kansli.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSE

Hyresvärden har den 18 mars 2024 inkommit med komplettering (aktbilaga 52–53), vilken hyresgästen getts tillfälle att yttra sig över.

Hyresnämnden har vid enskild överläggning fattat följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts, den 23 april 2024 kl. 14.00.)

Hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkanden och fastställer hyran för Siv-Marie Karlssons lägenheten till 7 485 kr per månad från och med den 1 september 2022 och till 7 702 kr per månad från och med den 1 juli 2023. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.

Skäl för beslutet

Yrkanden m.m.

Parternas ståndpunkter framgår av protokoll från de båda sammanträdena och handlingarna i ärendena, och är huvudsakligen följande.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden ändrar hyresvillkoren för den lägenhet som Siv-Marie Karlsson förhyr så att hyran för lägenheten fastställs till 7 485 kr per månad från och med den 1 september 2022 och till 7 702 kr per månad från och med den 1 juli 2023.

Siv-Marie Karlsson har bestritt att hyran ändras till hyresvärdens yrkade nivåer.

Det är klarlagt att den utgående hyran för år 2021 uppgår till 7 353 kr per månad.

Till stöd för sin talan har hyresvärden i huvudsak anfört följande. Yrkade hyresnivåer är skäliga och motsvarar bruksvärdet. Lägenheten som Siv-Marie Karlsson hyr är på ett rum och kök om 43,5 kvm. Det är ifyllt kokvrå i hyresavtalet men det är fel angivet, det är ett kök. Lägenheten har egen wc och dusch. Väggarna i badrummet är

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

kaklade. Lägenheten renoverades delvis efter en vattenskada för ca fyra år sedan. Lägenheten ligger i bottenplan och har egen uteplats. Totalt är det nio lägenheter i Paradsängens gruppboende, som är ett gruppboende för vuxna med psykisk funktionsnedsättning. Samtliga lägenheter i boendet har förberett för tvättmaskin och till respektive lägenhet hör ett förråd som är ca tre kvm stort. I hyran ingår gemensamhetsytor, bland annat ett allrum med kök och stor balkong. Utrymmet används för att umgås och ibland äta gemensamma middagar. Det finns också gemensam tvättstuga och i garaget finns ett gemensamt cykelförråd som de boende får använda. På boendet finns tillgång till personal dygnet om. Lägenheterna har antingen egen uteplats eller balkong. Utomhus finns också gemensam sittyta och plantering. Boendet ligger ca sju minuters promenad från Hässelby strand och Hässelby gård. Boendet ligger nära Grimstaskogen som är ett naturreservat. Det är ca 500 meter till Maltesholmsbadet där det även finns ett utegym som är anpassat för funktionsvarierade. Alla lägenheter i boendet är förhandlade. Det finns en förhandlingsordning som träffades mellan Stockholms kommun och Hyresgästföreningen i maj 2021. I avtalet med hyresgästen finns dock ingen förhandlingsklausul men lägenheten har ingått vid förhandling och hyresgästen har inte begärt att undanta lägenheten. Den förhandlade och begärda höjningen för år 2022 motsvarar 132 kr och innebär en justering med 1,8 procent på utgående nivå. Höjningen för 2023 motsvarar 349 kr och innebär en justering med 4,47 procent på utgående nivå.

Siv-Marie Karlsson har ifrågasatt att de av hyresvärden yrkade nya hyresnivåerna motsvarar lägenhetens bruksvärde och har även invänt att hon anser att lägenheten inte har kök, utan kokvrå.

Allmänna utgångspunkter för prövningen

Vid tvist om hyran ska hyrans storlek fastställas till 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

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

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).

En lägenhets bruksvärde bestäms bland annat 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 (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 (bakgrundsmaterial). Även nämndens allmänna kännedom om det allmänna hyresläget på orten får beaktas vid en allmän skälighetsbedömning.

Jämförelsematerial

Hyresvärden har avseende begärd hyra för 2022 åberopat besiktning av lägenheter belägna i samma hus som prövningslägenheten. Dessa objekt har hyresvärden åberopat endast som bakgrundsmaterial avseende begärda hyra för 2023. Hyresvärden har som bakgrundsmaterial även åberopat lägenheter i andra gruppboenden, belägna i Bromma, Kista och Hässelby villastad.

Sammanställning över objekten i gruppboendet Paradsängen 2.

Lägenhet	Plan	Kvm	Hyra 2022	Hyra 2023
Prövnings- lgh 122	bv	43,5	Yrkas 7 485 kr	Yrkas 7 702 kr

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

121	bv	39	7 261 kr	7 606 kr
123	bv	44,5	7 652 kr	8 015 kr
131	1 tr	39	7 262 kr	7 607 kr
132	1 tr	43,5	7 579 kr	7 939 kr
133	1 tr	43,5	7 579 kr	7 939 kr
135	1 tr	40,5	7 368 kr	7 718 kr

Hyresnämndens bedömning

För bedömning av 2022 års hyresnivå har hyresvärden, såsom denne får förstås, gjort gällande att de besiktade lägenheterna är direkt jämförbara med provningslägenheten.

Nämnden kan konstatera att hyresvärdens beskrivning av provningslägenheten och övriga besiktade objekt stämmer med vad som kunnat iakttas vid nämndens besiktning. Vid besiktning har framkommit att provningslägenheten är om ett rum och kök och att samtliga besiktade lägenheter och de gemensamma utrymmena ur bruksvärdessynpunkt är av ordinär standard med god funktionalitet. Flera av lägenheterna i gruppboendet är storleksmässigt och rumsmässigt jämförbara med provningslägenheten, även om utformning eller planläge skiljer sig åt. Lägenhet 123 är belägen på samma plan som provningslägenheten men är nyrenoverad och således i bättre skick. Lägenhet 132 överensstämmer i planlösning med provningslägenheten, men är belägen en våning upp och har balkong i stället för uteplats. Detta gäller även lägenhet 133, vilken även har något annan utformning än provningslägenheten. På grund av skillnaderna kan någon direkt jämförelse inte göras med någon av jämförelselägenheterna i samma gruppboende.

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, det jämförelsematerial som lagts fram och hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten. Utgångspunkten är dock att den hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse är

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

skälig. Det är upplyst om att yrkade nivåer och jämförelsehyrorna i samma boende är förhandlade.

Mot bakgrund av det ovan anförda anser nämnden att jämförelselägenheterna i det aktuella gruppboendet utgör ett gott bakgrundsmaterial för bedömningen.

Hyresnämnden konstaterar att hyrorna för bostäder med särskild service för vuxna enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, vilket nu är i fråga, varierar kraftigt. Åberopat bakgrundsmaterial i andra gruppboenden kan därför inte ge någon säker vägledning för bedömningen.

På grund av det ovan anförda, finner nämnden vid en sammantagen bedömning av det material som lagts fram i ärendet och vad nämnden kunnat iaktta i samband med besiktning (när det gäller 2022 års nivå) samt med beaktande av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten finner nämnden att yrkade hyror för år 2022 respektive år 2023 är skäliga. Beträffande tidpunkt för ändring råder ingen tvist. Hyresvärdens yrkanden ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

(Överklagande tillställs Svea hovrätt, ges in till nämnden senast den 14 maj 2024.)

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>