



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

PROTOKOLL
2024-05-17
BESLUT
2024-05-31
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 3323-23
Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande
Övriga ledamöter: Sam Gutenvik och Anne Hallberg

Protokollförare

Jens Rick

Plats för sammanträde

Gotlands tingsrätt

Fastighet/Adress

Sjöliljan 1, Sjöliljegatan 5, Visby

Sökande

Magnus Hansson, 19700908-1691
Sjöliljegatan 5 (lgh 1301), 621 40 Visby
Personligen närvarande

Motpart

AB Gotlandshem, 556066-0523
621 83 Visby
Närvarande genom ombud

Ombud: juristen Alma Zenunovic, AB Gotlandshem

Biträdd av juristen Hanna Sandelin, AB Gotlandshem

Saken

Ändring av hyresvillkor

Ordföranden informerar parterna om att ledamoten Anne Hallberg uppgett att hon initialt varit involverad i arbetet kring den bruksvärdesmodell som legat till grund för överenskommelsen av hyran för Magnus Hanssons lägenhet. Hon lämnade detta arbete redan i projektets inledning 2018. Ordföranden uppger att nämndens bedömning är att det inte utgör jäv. Parterna ges tillfälle att yttra sig. Ingen av parterna framställer någon jävsinvändning.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Magnus Hansson hyr sedan år 2012 en bostadslägenhet om fyra rum och kök (ca 99 m²) i den av AB Gotlandshem (nedan hyresvärden) ägda fastigheten på Sjölliljegatan 5 i Visby. Magnus Hansson har den 9 mars 2023 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om villkorsändring. Ett förberedande sammanträde hölls under ordförandens ledning den 17 november 2023, se bilaga 1. Vid sammanträdet framkom bl.a. att hyran för provningslägenheten uppgick till 14 140 kr/månad för år 2023 och att hyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

Efter det tidigare sammanträdet har hyresvärden underrättat nämnden om att hyran för Magnus Hanssons lägenhet nu har infasats till rikthyra och att hyran från och med den 1 januari 2024 är 12 957 kr/månad.

Magnus Hansson förklarar att han är nöjd med den fastställda hyran för år 2024, men att han kvarstår vid sitt yrkande såvitt avser sänkt hyra för 2023. Han justerar yrkandet på så sätt att han numera gör gällande att hyran för hans lägenhet ska bestämmas till 12 265 kr under perioden den 1 april 2023 till och med den 31 december 2023.

Alma Zenunovic: AB Gotlandshem bestrider yrkandet. Den modell som legat till grund för lägenhetens hyra har förhandlats fram med Hyresgästföreningen. Den hyra som tidigare utgått har varit skälig utifrån den hyressättningsmodellen.

År 2018 påbörjades en översyn av bostadshyrorna i hyresvärdens fastighetsbestånd. Hyresgästerna var själva delaktiga i denna process. Hyresgästerna har skattat olika aspekter av boendet. Vid bestämmandet av hyran har även beaktats bl.a. när fastigheterna har uppförts. Förhandlingsöverenskommelser har träffats. Det finns inga skäl att frångå dessa. Vissa hyror har höjts och andra har sänkts. Hyrorna har fasats in, såväl de som legat över rikthyran som de som legat under rikthyran. Hon själv har inte varit på plats i Magnus Hanssons lägenhet, men området är attraktivt.

Lägenheten ligger nära Visbys centrala delar och är av hög standard. Lägenheten har parkettgolv, open fiber och parkeringsplats. Badrummet är helkaklat. Standarden framgår av ingivna fotografier. Det är riktigt att rikthyran motsvarar bruksvärdet. Rikthyran ändras varje år. Det vitsordas att när Magnus Hansson förra året inte innehade rikthyran, skulle en ny hyresgäst som flyttat in i hans lägenhet, om han flyttat ut, fått rikthyran direkt. I övrigt hänvisas till handlingar ingivna i ärendet och protokollet från det tidigare sammanträdet.

Magnus Hansson: Hyresvärdens beskrivning av hyressättningsprocessen vitsordas. Lägenheter i fastigheten har dock fått olika hyror trots att det rör sig om samma lägenhetsstorlekar. Hyressättningsmodellen resulterar i att om han själv skulle ha flyttat från lägenheten skulle den nya hyresgästen få en lägre hyra än den han betalar. En nyinflyttande hyresgäst får nämligen direkt rikthyran, medan hans egen högre hyra behövs infasas till rikthya över tid. Det är inte rimligt. I övrigt hänvisas till handlingar ingivna i ärendet och protokollet från det tidigare sammanträdet.

Hyresnämnden tar upp frågan om förlikningsmöjligheter varvid det konstateras att AB Gotlandshem vill att hyresnämnden prövar frågan.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet som pågick kl. 09.00–09.40 avslutas med följande besked till parterna. Beslut i ärendet kommer att meddelas **den 31 maj 2024 kl. 14.00** genom att detta hålls tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna vill ha beslutet per e-post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 31 maj 2024 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden fastställer att hyran för Magnus Hanssons lägenhet på Sjösiljegatan 5 i Visby ska vara 12 265 kr från och med den 1 juli 2023 till och med den 31 december 2023.

2. AB Gotlandshem ska till Magnus Hansson betala tillbaka 11 250 kr, allt jämte ränta på 1 875 kr enligt 5 § räntelagen från den första dagen i varje månad med början den 1 juli 2023 till dess detta beslut vunnit laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker, samt

Skäl för beslutet

Yrkanden och inställning m.m.

Parternas yrkanden respektive inställning, vad de anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter och vilken bevisning de lägger fram framgår av bilagt protokoll, bilaga 1, protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Rättsliga utgångspunkter

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyras fastställas till skäligt belopp (se 12 kap. 55 § första stycket 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, reparationstandard 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.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Frågan i ärendet gäller om Magnus Hanssons hyra ska sänkas under perioden den 1 april 2023 till den 31 december 2023.

Inledningsvis kan konstateras att följande omständigheter är otvistiga mellan parterna.

Magnus Hansson förhyr sedan 2012 en lägenhet om fyra rum och kök, 99 kvm på Sjösiljegatan 5 i Visby. Hyresvärd är AB Gotlandshem (hyresvärden). Under år 2023 uppgick hyran för lägenheten till 14 140 kr per månad.

År 2018 påbörjade hyresvärden en kollektiv förhandling med Hyresgästföreningen för att utveckla en bruksvärdesmodell. I september 2020 träffade de förhandlande parterna en överenskommelse om att hyresvärdens bostäder skulle beräknas och fastställas genom ett systematiskt hyressättningsarbete. Modellen trädde i kraft den 1 januari 2021. Modellen baserades på bruksvärdet och hyresgästernas värdering av närområdet. Värderingen sattes utifrån olika poängområden. Utifrån detta fastställdes en s.k. rikthya, som enligt vad hyresvärden anfört motsvarar bruksvärdet.

De nya rikthyrorna skulle inte inträda direkt, utan fasas in. Det gällde både i det fallet att rikthyran var högre och när den var lägre än den utgående hyran. Målet var att infasning skulle ske för de allra flesta inom tre år och för merparten efter sex år. Hyreshöjningen fick ske med vissa angivna belopp per år, medan hyressänkning till rikthya skulle falla ut i så stor omfattning som det var möjligt baserat på simulering utifrån ett nollsummespel. För inflyttande hyresgäster som flyttade in efter

ikraftträdandet av överenskommelsen eller senare infördes den framförhandlade rikthyran från inflyttande datum utan någon instegstrappa.

För Magnus Hanssons del innebar överenskommelsen att rikthyran för hans lägenhet blev lägre än det belopp han betalade i hyra. För år 2023 fastställdes rikthyran för lägenhet av hans storlek, på samma våningsplan, till 12 265 kr per månad, medan han betalade 14 140 kr per månad. Det är ostridigt att det funnits andra hyresgäster i samma fastighet, med samma lägenhetstyp, som haft lägre hyra än Magnus Hansson eftersom de redan fasats in enligt den överenskomna modellen. Vidare är det ostridigt att om Magnus Hansson skulle ha flyttat ut från sin lägenhet under 2023, skulle en ny hyresgäst som flyttat in i hans lägenhet ha fått en hyra om 12 265 kr per månad.

Slutligen är det klarlagt att 2024 års hyresjustering har inneburit att samtliga lägenheter i kvarteret Sjöliiljan 1, där Magnus Hanssons lägenhet är belägen, nu har fått rikthyra. Det innebär att Magnus Hanssons hyra från och med den 1 januari 2024 uppgår till 12 957 kr per månad. För detta år råder inte någon tvist mellan parterna om hyran.

Som angetts ovan ska hyresnämnden göra sin prövning av skälig hyra utifrån bruksvärdesmodellen. Inom ramen för denna prövning kan ingen hänsyn tas till att de förhandlande parternas förhandlat fram en infasningsmodell. Hyresnämnden kan konstatera att det är ostridigt i ärendet att rikthyran för Magnus Hanssons lägenhet under 2023 uppgick till det belopp som han nu begär att hyran ska sänkas till, dvs. 12 265 kr. Hyresvärden har också vitsordat att rikthyran motsvarar lägenhetens bruksvärde. Med hänsyn härtill och till vad som övrigt framgår av åberopat bildmaterial, information om lägenheten och nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna på orten, finns hyresnämnden att skälig hyra ska fastställas till 12 265 kr per månad under 2023.

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. Enligt hyresnämndens bedömning saknas skäl att frångå huvudregeln i detta fall. Magnus Hanssons hyra ska därmed sänkas till 12 265 kr per månad under perioden den 1 juli 2023 till och med den 31 december 2023. Hyresvärden ska förpliktas att till Magnus Hansson återbetala vad som uppburits för mycket jämte ränta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande ställt till Svea hovrätt ges in till hyresnämnden senast – med hänsyn till mellankommande helg – den 24 juni 2024.

Jens Rick

Protokollet uppvisat 2024-05-31/EC



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

PROTOKOLL
2023-11-17

Aktbilaga 28
Ärende nr H 3323-23
Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande

Protokollförare

Juristen Parwen Bassam Hido

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Sjöliljan 1, Sjöliljegatan 5, Visby

Sökande

MAGNUS Ulf Hansson, 19700908-1691

Sjöliljegatan 5 Lgh 1301

621 40 Visby

Personligen närvarande

Motpart

Aktiebolaget Gotlandshem, 556066-0523

621 83 Visby

Närvarande genom ombud

Ombud: Alma Zenunovic

Adress hos bolaget

Biträdd av: Lotta Pettersson, Hyresjuridisk samordnare hos bolaget

Saken

Ändring av hyresvillkor

Alma Zenunovic ger vid sammanträdet in bilder ([aktbilaga 25](#)), bilaga över jämförbara lägenheter i kvarteret Sjöliljan ([aktbilaga 26](#)) och överenskommelse bruksvärdesmodell ([aktbilaga 27](#)).

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

Magnus Hansson (hyresgästen) hyr sedan år 2012 en bostadslägenhet om fyra rum och kök, ca 99 kvm, i den av Aktiebolaget Gotlandshem (hyresvärden) ägda

Besöksadress

Sicklastråket 1, Nacka

Telefon

08-561 665 00

Öppettider

måndag–fredag

08:00–16:30

Postadress

Box 67

131 07 Nacka

E-post

hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats

www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

fastigheten Sjöliiljan 1, på Sjöliiljegatan 5 i Visby (prövningslägenheten). Hyresgästen har den 9 mars 2023 inkommit till hyresnämnden med en ansökan om villkorsändring.

Det antecknas att det är ostridigt mellan parterna att hyran för prövningslägenheten är 14 140 kr/månad samt att hyran är förhandlad med hyresgästföreningen.

Magnus Hansson: Han yrkar, såsom yrkandet slutligen bestämts, att hyran för hans lägenhet ska sänkas till 12 265 kr/månad från och med den 1 april 2023. Justeringen innefattar den årliga hyreshöjningen. – Hyresnivån är inte skälig med hänsyn till bruksvärdet av likvärdiga lägenheter.

Ordföranden upplyser sökanden om att hyresnämndens beslut får, enligt huvudregeln i 12 kap. 55 e § jordabalken, inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, men att när det finns skäl för det får nämnden förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt. Det noteras att Magnus Hanssons begär ändring av hyran från den 1 april 2023.

Alma Zenunovic: Hyresvärden bestrider yrkandet. Grunden för hyresvärdens inställning är att hyran är skälig samt att den är likvärdig med jämförliga lägenheter.

På fråga från ordföranden uppger **Magnus Hansson** att begäran om villkorsändring har skickats till hyresvärden.

Alma Zenunovic uppger att meddelande om villkorsändring har mottagits och att det inte föreligger brister i formaliakraven för ansökan.

Magnus Hansson: Han vill ha samma hyra som lägenheterna bredvid honom. Situationen är sådan idag att om han flyttar ut så kommer den nya hyresgästen få en rikthyra om 12 265 kr/månad. Förhandlingarna mellan hyresvärden och

hyresgästföreningen har utmynnat i att lägenheterna i fastigheten har olika hyror, trots att det rör sig om lägenheter av samma storlek. Detta anser han är felaktigt. Han opponerar sig mot att en ny hyresgäst, som flyttar in i hans lägenhet för det fall han flyttar ut, får en betydligt lägre hyra. Han trivs i området och vill bo kvar. Det finns åtminstone två personer som har flyttat på Sjölliljegatan 5, där det rör sig om lägenheter om fyra rum och kök, som erhåller den lägre hyran om 12 265 kr/månad. Han är av uppfattningen att det är lägenheter på första våningen. Prövningslägenheten är belägen vid Galgberget, nära ringmuren i Visby. Han har med anledning av överenskommelsen hamnat i kläm och betalar en hyra han inte ska betala.

Alma Zenunovic med tillägg från **Lotta Pettersson**: Hyresvärden har, genom kollektiv förhandling med hyresgästföreningen, utvecklat en bruksvärdesmodell, se aktbilaga 27. Hyran för lägenheterna om fyra rum och kök i övriga fastigheter, belägna på samma våning som Magnus Hanssons, har likt prövningslägenheten en hyra om 14 140 kr/månad. Hyran fastställdes med anledning av lägenheternas höga standard. Prövningslägenheten är belägen nära centrala Visby och nära ett naturreservat med havsutsikt. Vidare finns parkettgolv, open fiber samt parkeringsplats som ingår i hyran. Det är en lägenhet av den högsta standarden i hyresvärdens bestånd. Hyran differentierar beroende på vilken våning lägenheten är belägen, se aktbilaga 26. Listan i aktbilaga 26 är dock inte uttömmande för samtliga lägenheter om fyra rum och kök, ca 99 kvm. De lägenheter som har något lägre hyra är inte belägna på samma våningsplan. En del av lägenheterna har även lägre hyra eftersom dessa redan fasats in i enlighet med den överenskomna modellen.

Det antecknas att det mellan parterna är ostridigt att en hyresgäst som flyttar in i prövningslägenheten, efter ett visst datum, får rikthyran om 12 265 kr/månad.

På fråga från ordföranden uppger **Alma Zenunovic** och **Lotta Pettersson** att det är svårt att säga hur lång tid det kan ta för Magnus Hanssons hyra att fasas in korrekt i enlighet med överenskommelsen men att hyresvärden strävar efter skyndsamhet.

Ordföranden efterhör möjligheterna till frivillig överenskommelse varefter det konstateras att sådana förutsättningar saknas.

Det antecknas att båda parter begär besiktning av Magnus Hanssons lägenhet.

Parterna informeras om att de har att tillse att hyresnämnden har tillstånd att tillträda eventuella jämförelseobjekt.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00-13.40, förklaras avslutat med följande besked

- Magnus Hansson åtar sig att senast **den 6 december 2023** inkomma med bevisuppgift och jämförelsematerial.
- Hyresvärden ges sedan tillfälle att, **senast den 20 december 2023**, yttra sig över Magnus Hanssons jämförelsematerial och inkomma med besked om bevisuppgift samt jämförelsematerial.

Hyresnämnden fattar därefter beslut om ärendets fortsatta handläggning och datum för en besiktning.

Parwen Bassam Hido

Protokoll justerat 2023-11-24/EC



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>