



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

PROTOKOLL
Sammanträde med besiktning
2023-05-22
BESLUT
2023-06-29
Meddelat i Nacka

Ärende nr
H 2970-22
Rotel 5

Nämnden

Hyresrådet Agneta Staff, ordförande
Anne Tawastman och Jolanta Borg, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Sasha Marko

Plats för sammanträde

Asbjörnsens väg 1, Bromma

Fastighet/Adress

Snögubben 22, Asbjörnsens väg 1, Bromma

Sökande

Karin Welanders, 400811-0043
Smedslättstorget 44
167 63 Bromma
Närvarande genom ombud

Biträdd av Kristina Uggla och Göran Uggla

Ombud: Advokat Christel Hackman
Polaris Advokatbyrå HB
Sveavägen 64
111 34 Stockholm

Motpart

1. Niklas Arnell, 680509-0252
Asbjörnsens Väg 1 Lgh 1101
167 61 Bromma
Närvarande genom ombud och, vid besiktning av egen lägenhet, personligen

2. Karolina Haggård, 700421-0501
Adress som ovan
Närvarande genom ombud

Ombud för 1-2: Marie Ripman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Arenavägen 63, plan 9
121 77 Johanneshov

Biträdd av Catharina Larsdotter, hyresförhandlare

Saken

Ändring av hyresvillkor, 24 § hyresförhandlingslagen

Sammanträde har tidigare hållits i ärendet den 9 februari 2023, varefter hyresvärden meddelade att denne accepterade det förlikningsbud som nämnden då lämnade, medan Niklas och Karolina Haggård avböjde budet.

Hyresgästerna har inkommit med besiktningsordning för av dem åberopade jämförelseobjekt (aktbilaga 75-76).

Karin Welander (hyresvärden) har inkommit med justerat yrkande på så sätt att för 2022 begärs höjning av årshyran med motsvarande 1,8 procent (aktbilaga 78). Hyresvärden har inte åberopat besiktning av något jämförelseobjekt men vidhåller tidigare anföranden om objekt till jämförelse.

Hyresnämnden besiktar provningsobjektet och av hyresgästerna åberopade jämförelseobjekten i ordning enligt nedan. Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter att samtycke lämnats (USB-minne, aktbilaga 90).

Prövningsfastigheten Snögubben 22, Asbjörnsens väg 1

- Exteriör; bild 1–13
- Trapphus; bild 14–16
- Lägenhetens entré och trappa; bild 17–20
- Hall; bild 21–22
- Kök; bild 23–24
- Separat WC; 25
- Badrum; bild 26–27
- Vardagsrum; bild 28–34
- Sovrum 1; 35
- Sovrum 2; bild 36–37

- Sovrum 3; bild 38–39
- Allmänna utrymmen, tvättstuga och förråd; bild 40–45

Kubben 6, Stavgårdsgatan 31 B

Marie Ripman/Catharina Larsdotter: Fastigheten är byggd 1926.

Jämförelselägenheten är en ombyggd vindsvåning om 2 rok, 65 kvm.

Bild 1–26

Avhoppet 6, Västerled 39

Marie Ripman/Catharina Larsdotter: Fastigheten är byggd 1930, renoverad år 1996.

Jämförelselägenheten är om 5 rok, 112 kvm.

Bild 1–25

Bergborren 2, Porfyrvägen 15

Marie Ripman/Catharina Larsdotter: Fastigheten är byggd 1938, ombyggd år 2021.

Jämförelselägenheten är en vindsvåning om 4 rok, 102 kvm.

Bild 1-50

Besiktningen, som pågick kl. 09.30–11.15, förklaras avslutad med besked att hyresgästerna ges tillfälle att inkomma med kompletterande uppgifter senast inom en vecka från idag. Hyresvärden kommer därefter att ges tillfälle till yttrande, även avslutningsvis, varefter hyresgästerna får yttra sig avslutningsvis. Hyresnämnden avser att meddela beslut **tisdagen den 27 juni 2023 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSER

Hyresgästerna har den 30 maj 2023 inkommit med komplettering avseende jämförelseobjekten, aktilaga 81. Hyresvärden har yttrat sig däröver och gett in kompletterande utredning samt slutfört sin talan skriftligen den 7 juni 2023,

aktbilaga 83-86. Hyresgästerna har inkommit med slutligt anförande den 15 juni 2023, aktbilaga 88.

Hyresnämnden har vid enskild överläggning fattat följande

BESLUT (att meddelas, enligt vad som senare bestämts, den 29 juni 2023)

1. Hyresnämnden fastställer hyran för den av Niklas Arnell och Karolina Haggård hyrda bostadslägenheten på Asbjörnsens väg 1 i Bromma till 182 351 kr att gälla från och med den 1 januari 2021 och till 185 633 kr att gälla från och med den 1 januari 2022.
2. Hyresnämnden avslår Niklas Arnells och Karolina Haggårds begäran om infasning av nya hyran.
3. Det överskjutande belopp som hyresgästerna som en följd av beslutet ska betala för förfluten tid, får betalas med en tolfedel per månad i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar närmast efter att detta beslut vunnit laga kraft. Ränta på överskjutande belopp ska fram till respektive förfallodag beräknas enligt 5 § och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen (1975:635) till dess betalning sker.

Skäl för beslutet

Bakgrund

Niklas Arnell och Karolina Haggård hyr en lägenhet om fyra rum och kök, ca 152 kvm, i Karin Welanders (hyresvärden) fastighet Snögubben 22 på Asbjörnsens väg 1/Smedslättstorget 44 i Bromma. Utgående årshyra är om 170 508 kr (14 209 kr/månad). Hyresvärden har efter strandad förhandling enligt förhandlingsordning

inkommit till hyresnämnden den 4 mars 2022 med begäran om fastställande av ny hyra enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Yrkanden m.m.

Parternas yrkande och inställningar, vad de anfört för omständigheter och vilken bevisning de har åberopat framgår av protokollet från det tidigare sammanträdet, protokollet från besiktningen ovan och av ingivna handlingar i ärendet.

Hyresvärden har yrkat att nämnden höjer hyran för Niklas Arnells och Karolina Haggårds lägenhet till 224 816 kr per år (18 735 kr/månad) från och med den 1 januari 2021 och till 228 862 kr per år (19 072 kr/mån) från och med den 1 januari 2022.

Niklas Arnell och Karolina Haggård har bestritt hyresvärdens yrkanden men har medgett ny hyra motsvarande normhyra med 1 460 kr för år 2021 och en höjning med 1,8 procent för år 2022. De har även bestritt att ändringstidpunkten ska vara tidigare än den 1 juni 2022. I det fall hyresnämnden beslutar att hyresvärden har rätt till retroaktiv hyra har de åberopat trappning under tre år med 80 procent, 85 procent och 90 procent av den beslutade hyran, i enlighet med skyddsregeln, och även begärt anstånd med eventuell retroaktiv hyra uppdelat på tolv månader.

Rättsliga utgångspunkter

Om en förhandling enligt förhandlingsordning avslutas utan att någon överenskommelse har träffats, har hyresvärden och hyresgästerna enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyran i den del som förhandlingen har avsett. Hyran ska då fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyran fastställas 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 förhandlings- överenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. En lägenhets bruksvärde bestäms av bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, 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 hyresgästens individuella värderingar och behov 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. Då får beaktas lägenheter som inte har bedömts vara likvärdiga med den aktuella lägenheten och även nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten.

För att bedömningen av vad som är skälig hyra för en bostadslägenhet ska kunna göras efter en direkt jämförelse förutsätts att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna med hänsyn till bruksvärdet är i grova drag likvärdiga. Enligt uttalanden i förarbetena innebär detta bland annat att prövningslägenheten och jämförelselägenheterna ska ha ungefär samma bostadsyta och modernitetsgrad. Ytskillnaden får alltså inte vara alltför stor. Av praxis framgår att normalt sett kan en ytskillnad om upp till fem procent accepteras. Vidare får inte antalet rum i prövningslägenheten och jämförelselägenheterna vara olika. För att direkt jämförelse ska kunna göras krävs emellertid också att jämförelsematerialet har en sådan omfattning att det speglar en allmän hyresnivå. En direktjämförelse kan alltså inte ske med någon enstaka lägenhet. Vid bedömningen av om jämförelsematerialet visar en hyresnivå ska bland annat beaktas hur stort jämförelsematerialet är i förhållandet

till antalet hyreslägenheter på orten (se RH 2015:4).

Ett beslut om villkorsändring får enligt 12 kap. 55 e § jordabalken som huvudregel inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings, men hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslutet om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt.

Hyresnämndens bedömning

Huset som provningslägenheterna är belägna i är enligt uppgift byggt år 1929. Karin Welander (hyresvärden) äger fastigheten sedan år 1996. Det är upplyst att hyresvärden har vidtagit följande åtgärder. År 2010 installerades bergvärme, lades trädgårdsgångarna om, målades trapphuset om och stegdämpande heltäckningsmatta lades in i trapphuset. År 2014–2015 kalkputsades fasaden, renoverades fönster och har treglas. År 2019–2020 totalrenoverades yttertaket. År 2020 renoverades samtliga fönster på översta planet och en del fönster byttes. År 2021 erhöll samtliga lägenheter ny el (jordad) och moderna mätare installerades. I samband med renovering av kök och badrum har även stammar åtgärdats.

Hyresvärden har den 29 september 2020 påkallat förhandlingar om hyran per den 1 januari 2021 och den 1 januari 2022. Hyresvärden har frånträtt förhandlingarna den 14 februari 2022. Ansökan till nämnden avseende fastställande av hyra har sedan getts in den 4 mars 2022.

Huset har fem bostadslägenheter. Den är belägen i villabostadsområde vid Nockebybanan med goda allmänna kommunikationer. Det är inte visat att det finns tillgång till parkering i anslutning till fastigheten. Till fastigheten hör en prydlig liten trädgård med utemöbler. Trädgården är uppdelad i två delar varav den ena delen tycks som hyresvärdens privata. Där finns tillgång till förråd ute för bland annat cyklar. I husets källare finns förråd tillhörande lägenheten. Trappa i husets allmänna utrymmen har heltäckningsmatta, vilket enligt nämnden inte torde motsvara vad hyresgäster i allmänhet vill ha. I källaren finns även välutrustad tvättstuga, dock är

maskinerna av hushållsmodell. Tvättstugan är inte renoverad på annat sätt än med målade ytskikt.

Prövningslägenheten, om fyra rum och kök, 152 kvm, är belägen en trappa upp i huset. Lägenheten är i två plan med enbart entré på nedre våningen och med trappa upp till boendet på övervåningen. Rummen i lägenheten har i princip genomgående delvis sneda väggar under yttertak, vilket begränsar möbleringen av lägenheten. Vardagsrummet upplevs ändå luftigt med fönster i flera väderstreck. Där finns fungerande öppen spis och fiskbensparkett. Golvmaterialen i lägenhetens rum skiftar. Köket är av ordinär standard. Det är upplyst att hyresvärden under år 2021 företagit renoveringsåtgärder. Vad nämnden kunnat iaktta har det inte varit fråga om genomgripande åtgärder eller lyxrenovering. Ytskikten är målade och nytt laminatgolv har lagts in, motsvarande normal standard. Enligt hyresgästen har ny spis, som är med induktionshäll, och kyl och frys satts in med anledning av att tidigare utrustning var trasig. Detta förhållande är oklart och får anses bestritt av hyresvärden. Då annat inte är visat gör nämnden vid bedömningen inget undantag för denna utrustning som bedöms vara av ordinär kvalitet. Badrummet har, enligt vad nämnden kunnat iaktta, normal standard med bland annat helkaklade väggar och klinkergolv, badkar och separat dusch, golvvärme och handdukstork. Det är upplyst att toaletten i badrummet sattes in i samband med renovering 2011/2012 men tvistigt om det då föranledde hyreshöjning. Separat WC har målade väggar och plastmatta.

Nämnden har efter besiktning kunnat konstatera att ingen av jämförelselägenheterna kan anses direkt jämförbar med prövningslägenheten. Lägenheten i Traneberg, på Porfyrvägen 15, skiljer sig åt betydligt, bland annat då hela huset synes ha genomgått en totalrenovering och modernisering. Lägenheten har också annan planlösning då den är i etage med boendeyta på två våningar. Den har också ett annat läge, i flerbostadshusområde. Lägenheterna på Stavgårdsgränd 31 B och Västerled 39 har ett mer liknande läge, i omgivande villaområde. Den förstnämnda av dessa skiljer sig dock betydligt i storlek då den är endast knappt hälften så stor som prövningslägenheten och vidare finns i ett hus av mer flerbostadshuskaraktär.

Jämförelselägenheten på Västerled 39 är endast något mindre till ytan. Det kan anses delvis vägas upp av att den lägenheten inte har snedtak. Lägenheten skiljer sig dock i vissa avseende betydligt åt, bland annat då den har entré på samma våningsplan som boendeytan, stor egen altan i direkt anslutning till köket med öppen planlösning mot allrumsdel. Vidare har denna jämförelselägenhet lägre modernitetsgrad, med äldre ytskikt och köket är något sämre utrustad med bland annat delad kyl/frys. Jämförelseobjektens skillnader bedöms vid en sammanvägd helhetsbedömning vara sådana att dessa inte kan anses i grova drag lika med prövningsobjektet. Jämförelsematerialet är heller inte tillräckligt för att kunna anses ge ett representativt hyresläge för orten.

Hyresvärden har i yttrande redovisat uppgifter om jämförelse- och bakgrundsmaterial, som denne inte har åberopat besiktning av. Fysiska förhållanden beträffande detta material är okända för nämnden. Vad hyresvärden anfört om detta kan därför inte tjäna till någon vägledning av betydelse vid bedömningen av bruksvärdet för prövningslägenheten, varför nämnden lämnar det utan avseende.

Enligt det ovan anförda har hyresnämnden att göra en allmän skälighetsbedömning baserad på främst vad som framförts av parterna och åberopat utredning. Nämnden finner vid denna bedömning att skälig årshyra motsvarar av hyresgästen medgiven nivå. Skälig årshyra för 2021 är därmed 182 351 kr och för 2022 ska medgiven höjning om 1,8 procent göras.

Beträffande prövningstidpunkten har hyresvärden anfört bland annat att hyrorna bör höjas retroaktivt då förhandlingsframställan såväl för 2021 som för 2022 ingivits till Hyresgästföreningen mer än tre månader före yrkad höjningstidpunkt i enlighet med partsorganisationernas överenskommelse samt att tidsutdräkten med förhandlingen inte orsakats av hyresvärden. Nämnden anser att förhållandena får anses vara sådana att det finns skäl att förordna om att villkorsändringen ska gälla från den av hyresvärden yrkade tidpunkten.

Ovan bedömning medför inte en sådan höjning som ger anledning att tillämpa skyddsregeln om trappning. Hyresgästerna begäran om att hyran ska fasas in ska därför avslås. Den beslutade höjningen får dock anses medföra fog för att bevilja anstånd med betalning av retroaktiv hyra.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

(Överklagande ställs till Svea hovrätt, ges in till nämnden senast den 20 juli 2023.)

Sasha Marko

Protokollet justerat 2023-06-29/A.S.



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>