



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**

PROTOKOLL
Sammanträde
2024-04-10
BESLUT
2024-04-25

Ärende nr
H 3816-22
Rotel 10

Nämnden

Hyresrådet Eva Lärfars Persson, ordförande
Camilla Fors Persson och Roger de Robelin, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Elsa Insulander

Plats för sammanträde

Dalagatan 70 och 70 A i Stockholm samt nämndens kansli

Fastighet/Adress

Midgård 22, Dalagatan 70, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Midgård 22, 716460-2703

c/o Efin AB

Gammeltorpsvägen 30

155 30 Nykvarn

Närvarande genom ombud

Ombud: Ivana Sutalo

Dalagatan 70 Lgh 1201

113 24 Stockholm

Ombud: Daniel Hallberg

Dalagatan 70 A Lgh 1101

113 24 Stockholm

Ombud: Lena Erikson

Dalagatan 70 Lgh 1501

113 24 Stockholm

Närvarande vid efterföljande sammanträde på nämndens kansli

Biträdda av Sanna Backenroth, styrelseledamot i föreningen

Motparter

1. Eva Magdalena Emthén, 19661017-0224

Dalagatan 70 Lgh 1202

113 24 Stockholm

Närvarande personligen vid besiktning av egen lägenhet och i övrigt genom ombud

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

**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM****PROTOKOLL**
2024-04-10
BESLUT
2024-04-25

H 3816-22

2. Karl Roger Jakobsson, 19540909-8570

Dalagatan 70 A Lgh 1302

113 24 Stockholm

Närvarande personligen vid besiktning av egen lägenhet och i övrigt genom ombud

Ombud för 1 och 2: Monicka Sparrman

Hyresgästföreningen Region Stockholm

Arenavägen 63, plan 9

121 77 Johanneshov

Biträdd av Jonas Lundborg och Jakob Axelson, båda förhandlare vid
hyresgästföreningen

Saken

Ändring av hyresvillkor

Ivana Sutalo ger under sammanträdet in fullmakt för Daniel Hallberg, Lena Erikson och egen del att företräda Bostadsrättsföreningen Midgård 22, akbilagorna 85 och 86, samt registreringsbevis, aktbilaga 87.

Monicka Sparrman mejlar under sammanträdet in avtal avseende standardhöjning beträffande Roger Jakobssons lägenhet, aktbilaga 89.

Det antecknas att hyresnämnden den 7 februari 2023 hållit sammanträde i ärendet varvid parternas yrkanden, inställning samt grunder och omständigheter till stöd för respektive talan gåtts igenom, bilaga 1.

Parterna och nämnden träffas utanför Dalagatan 70 i Stockholm för att genomföra besiktningen. Ordföranden tar närvaro och redogör för hur besiktningen praktiskt kommer att gå till. Ordföranden informerar om att ombuden kommer få möjlighet att slutföra sin talan vid nämndens kansli efter avslutad besiktning.

Hyresnämnden besiktar, i enlighet med parternas begäran, Magdalena Emthéns lägenhet. Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter att samtycke lämnats. Fotografierna läggs sedan över på ett usb-minne, aktbilaga 91. Se bilder i mapp med namn "Dalagatan 70 Lgh 1202 Magdalena Emthén" på usb-minnet.

Entréhall

1. Dörr till entré; bild 1.
2. Rumsbild; bild 2–8.
3. Detaljbild tak; bild 54.
4. Detaljbild golv; bild 55.

Badrum

5. Rumsbild; bild 9 och 10, 12 och 13 samt 15 och 16.
6. Detaljbild tak; bild 11.
7. Detaljbild golv; bild 14.

Kök

8. Rumsbild; bild 17–21 samt 24 och 25.
9. Detaljbild golv; bild 22 och 23.
10. Detaljbild fönster; bild 26 och 27.

Vardagsrum

11. Rumsbild; bild 28 och 30–34.
 12. Detaljbild golv; bild 29.
- Det antecknas att kakelugnen har eldningsförbud.

Kontor och soffrum

- 13. Rumsbild; bild 35.
- 14. Detaljbild golv; bild 36.
- 15. Detaljbild fönster; bild 37 och 38.

WC

- 16. Rumsbild; bild 39–41.

Sovrum med balkong och klädkammare

- 17. Rumsbild; bild 42 och 43 samt 45–48.
- 18. Detaljbild golv; bild 44.
- 19. Balkong; bild 49 och 50.
- 20; Klädkammare; bild 51–53.

Det antecknas att kakelugnen är eldningsbar.

Hyresnämnden besiktar, i enlighet med parternas begäran, Roger Jakobssons lägenhet. Besiktningen dokumenteras genom fotografering efter att samtycke lämnats. Se bilder i mapp med namn ”Dalagatan 70 A Lgh 1302 Roger Jakobsson” på usb-minnet, aktilaga 91.

Entréhall

- 1. Rumsbild; bild 56 och 58.
- 2. Detaljbild golv; bild 57.
- 3. Detaljbild tak; bild 59 och 63.

WC

- 4. Rumsbild; bild 60–62.

Vardagsrum

5. Rumsbild; bild 64 och 66–69.

6. Detaljbild golv; bild 65.

7. Detaljbild element; bild 70.

Det antecknas att kakelugnen är eldningsbar.

Entré till sovrum med klädkammare

8. Rumsbild; bild 71 och 73.

9. Klädkammare; bild 72.

Sovrum

10. Rumsbild; bild 74 och 75 samt 77 och 78.

11. Detaljbild golv; bild 76.

Det antecknas att kakelugnen har eldningsförbud.

Badrum

12. Ingång från sovrum; bild 79.

13. Rumsbild; bild 80 och 81 samt 83–88.

14. Detaljbild golv; bild 82.

Extra rum

15. Ingång från sovrum; bild 89.

16. Rumsbild; bild 90 och 92.

17. Detaljbild golv; bild 91 och 94.

18. Detaljbild tak; bild 93.

Kök

19. Rumsbild; bild 95–101.

20. Detaljbild golv; 102 och 103.

Hyresnämnden besiktar fastighetens gemensamma förrådsutrymmen och tvättstuga. Besiktningen dokumenteras genom fotografering. Se bilder i mapp med namn ”Dalagatan 70 Gemensamma ytor” på usb-minnet, aktbilaga 91.

Förråd

1. Rumsbild; bild 104–106.

Tvättstuga

2. Rumsbild; bild 107–111.

Efter avslutad besiktning förordnar hyresnämnden om paus för resa till nämndens kansli. Sammanträdet återupptas i nämndens lokaler kl. 11.05.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Magdalena Emthén hyr sedan den 1 november 2003 en bostadslägenhet om tre rum och kök, ca 77 kvm, på Dalagatan 70 i Stockholm. Roger Jakobsson hyr sedan den 1 december 2009 en bostadslägenhet om tre rum och kök, enligt ingivet hyresavtal ca 76 kvm, på Dalagatan 70 A över gård i Stockholm. Utgående hyra för Magdalena Emthéns lägenhet uppgår till 7 598 kr/mån och för Roger Jakobssons lägenhet 7 548 kr/mån. Bostadsrättsföreningen Midgård 22, hyresvärden, har den 24 mars 2022 inkommit till nämnden med ansökan om ändring av hyresvillkor. Hyresnämnden har den 7 februari 2023 hållit sammanträde i ärendet för vilket ett protokoll upprättats och tillställts parterna genom ombud, bilaga 1.

I enlighet med vad som framkommit vid det tidigare sammanträdet avseende parternas inställning antecknas följande.

Parterna är överens om att den utgående hyran inte bygger på en förhandlingsöverenskommelse utan har förhandlats mellan hyresvärden och hyresgästerna enskilt. Parterna är dock inte överens om ytans storlek beträffande Roger Jakobssons lägenhet då hyresvärden menar att lägenheten är ca 77 kvm med anledning av uppgift från den tidigare fastighetsägaren medan Roger Jakobsson menar att lägenheten är ca 76 kvm utifrån vad som står ingivet i hyresavtalet.

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska ändra hyresvillkoren avseende hyra beträffande både Magdalena Emthéns och Roger Jakobssons bostadslägenheter på så sätt att årshyran bestäms till 115 428 kr, motsvarande en månadshyra om 9 619 kr eller 1 499 kr/kvm/år. Vidare yrkar hyresvärden att den nya hyran ska gälla från och med den 1 april 2022. Grunden för yrkandena är att föreningen i och med förvärvet av fastigheten sett över hyresnivåerna i fastigheten och vill justera hyrorna för de två kvarvarande hyresrätterna i fastigheten. Hyresvärden har använt sig av vad andra hyresrätter har för avgift i närområdet samt fastighetsägarnas indexklausul för att få fram summan av hyrorna.

Hyresgästerna bestrider den av hyresvärden yrkade hyran. Vidare bestrider hyresgästerna tidpunkten för villkorsändringen och gör gällande att villkorsändringen tidigast kan ske från och med den 1 juli 2022, dvs. tre månader efter ansökan till hyresnämnden. För det fall hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkanden med en höjning som anses vara väsentlig, dvs. över tio procent, yrkar hyresgästerna att skyddsregeln ska vara gällande och att hyran ska trappas in under tre år med 80, 90 och 95 procent och att full hyra tidigast kan tas ut efter fyra år. Vidare yrkas anstånd under tolv månader med återbetalning av eventuellt överskjutande belopp. Grunden för bestridandet är att hyresvärdens yrkande är oskäligt mot bakgrund av att yrkad hyra inte motsvarar bruksvärdet för lägenheterna. Vidare ska noteras att yrkad hyra är kallhyra och att hyresgästernas uppvärmningskostnad, med anledning av de ökade el-priserna, står för en allt större del av deras totala boendekostnad.

Hyresvärden motsätter sig att ny hyra ska få tas ut först tre månader från ansökningsdagen eftersom hyresvärden begärt ny hyra i sitt villkorsmeddelande till hyresgästerna den 3 februari 2022 och begärd hyra är skälig och står i överenskommelse med hyressättningsreglerna, varför hyresgästernas bestridande av den nya hyran inte ska medföra en fördröjning av hyreshöjningen. Vidare bestrider hyresvärden att ny hyra ska trappas in eftersom särskilda skäl talar emot en trappning av hyran då den nuvarande hyran har varit väldigt låg och inte anpassad efter den allmänna hyresutvecklingen samt att hyresgästerna redan i april 2019 blev informerade om den planerade hyreshöjningen. Hyresvärden motsätter sig även yrkat anstånd med återbetalning av eventuellt överskjutande belopp.

Parterna bekräftar uppgifterna som angetts i hyresnämndens protokoll från tidigare hållet sammanträde den 7 februari 2023, bilaga 1, samt har ingen erinran mot vad som angetts i detta protokoll.

På fråga från ordföranden uppger **Ivana Sutalo** att utgående hyra för Roger Jakobssons lägenhet är från år 2017 enligt uppgift från den tidigare fastighetsägaren. Vidare uppges att hyresvärdens ekonomiska förvaltning har bekräftat att Roger Jakobssons hyra inte har förändrats sedan föreningen förvärvade fastigheten och ombildning skedde till bostadsrätter år 2019. I samband med ombildningen gjordes inga höjningar. Utgående hyra för Magdalena Emthéns lägenhet är från år 2019 då en standardhöjning av hyran gjordes till följd av stambyte och renovering av badrum.

Monicka Sparrman: Det stämmer att Magdalena Emthéns hyra höjdes år 2019. Hon avser att återkomma med uppgift om utgående hyra för Roger Jakobssons lägenhet.

Ivana Sutalo: År 2022 genomförde hyresvärden stambyte och renovering av badrum i Roger Jakobssons lägenhet. För att få tillträde till lägenheten ingick hyresvärden ett avtal med Roger Jakobsson om att badrumsrenoveringen inte skulle räknas som en standardhöjning och att hyran inte skulle höjas med anledning av åtgärden. Badrummet i Roger Jakobssons lägenhet var fullt fungerande innan renoveringen. Hyresvärden menar att renoveringen inte genomfördes av standardhöjande skäl utan för att återställa lägenheten i brukbart skick. Hyresnämndens bedömning av lägenheten ska göras utifrån att lägenheten har ett fungerande badrum, men utan att hänsyn ska tas till att badrummet är finare.

Monicka Sparrman: Avtalet avseende Roger Jakobssons lägenhet tecknades i september 2022. I avtalet står följande. Lägenhetens badrum återställs efter stambyte med nytt kakel, klinkers, golvtoalett, handfat med ettgreppsblandare, badrumsskåp med belysning och eluttag samt dusch med duschdraperi. Badrummet ska utrustas med värmeslingor i golvet och nya takarmaturer. Lägenhetens mindre badrum återställs med nytt golv, toalett, handfat, spegel, kakel och klinkers. Hyresvärden kommer inte att anföra standardhöjning i badrummen avseende åtgärderna som en grund för hyreshöjning under fem år från dagen för avtalets undertecknande.

Monicka Sparrman mejlar in avtal, aktbilaga 89.

Ivana Sutalo: Ordalydelsen i avtalet stämmer. – Hyresvärden har efter sammanträdet den 7 februari 2023 genomfört besiktning av hyresgästernas lägenheter i samband med upprättandet av en underhållsplan. Besiktningen utfördes av en fackman från Fastighetsägarna som sammanställde protokoll och åtgärdsplan. Hyresgästerna har tidigare anfört att golven i respektive lägenhet är i dåligt skick. I underhållsplanen ligger det som en åtgärd att golven ska slipas år 2025. Fackmannen uttryckte att golven var i fullt brukbart skick, men att golven rekommenderas att tas med i underhållsplanen. Under sommaren 2023 kontaktade Magdalena Emthén

hyresvärden angående trasig kyl och frys vilket hyresvärden åtgärdade omgående. Hon fick leverans av ny kyl och frys inom ett par veckor. I samband med åtgärden frågade styrelseordföranden om något annat i lägenheten behövde åtgärdas. Hon uppgav då att inget behövde åtgärdas. Vidare har Magdalena Emthén skickat en förfrågan till hyresvärden om att installera gallergrind. Hon fick godkänt direkt.

Hyresnämnden förordnar om kortare paus.

Sammanträdet återupptas.

Parterna slutför sin respektive talan.

Sammanträdet med besiktning, som pågick kl. 09.00–10.00 och 11.05–12.00, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **torsdagen den 25 april 2024 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas dels att både Ivana Sutalo och Monicka Sparrman önskar få protokoll med beslut översänt per e-post, dels att deras respektive e-postadresser stämmer med vad som registrerats i hyresnämndens system.

Efterkommande händelse

Roger Jakobsson har genom ombudet Monicka Sparrman efter sammanträdet inkommit med e-postmeddelande (aktbilaga 92) med uppgift om att hyran för Roger Jakobssons lägenhet senast höjdes den 1 januari 2019 till dagens nivå och att hyran dessförinnan höjdes den 1 januari 2018 samt att fastigheten förvärvades av Bostadsrättsföreningen Midgård 22 den 22 mars 2019.

E-postmeddelandet har översänts till Bostadsrättsföreningen Midgård 22 för kännedom.

Efter enskild överläggning den 10 och 25 april 2024 fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 25 april 2024 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden fastställer hyran för Magdalena Emthéns lägenhet till 8 342 kr/mån att utgå från och med den 1 juli 2022. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.
2. Hyresnämnden fastställer hyran för Roger Jakobssons lägenhet till 8 142 kr/mån att utgå från och med den 1 juli 2022. På överskjutande belopp ska ränta utgå enligt 12 kap. 55 e § sjätte stycket jordabalken.
3. Hyresnämnden avslår Magdalena Emthéns och Roger Jakobssons yrkande om att den nya hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (infasning).
4. Hyresnämnden medger Magdalena Emthén och Roger Jakobsson anstånd med att betala uppkommen hyresskuld och ränta genom avbetalningar. Betalning ska ske med en tolfedel i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar efter det att beslutet vunnit laga kraft. Ränta till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

Skäl

Yrkanden m.m.

Yrkanden och inställning samt vad parterna har anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår av protokollet ovan, protokollet från det tidigare hållna sammanträdet den 7 februari 2023, bilaga 1, och ingivna handlingar.

Rättslig utgångspunkt

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyresnämnden enligt 12 kap. 55 § jordabalken fastställa hyran 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 denna bedömning ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

Med bruksvärde avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses från hyresgästens synpunkt vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Hänsyn tas inte till en enskild hyresgästs värderingar eller behov. För att lägenheter ska anses vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra. Åberopar parterna inte något direkt jämförligt material är hyresnämnden hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning.

Vidare följer av 12 kap. 55 b § jordabalken att om en hyresgäst har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

*Hyresnämndens bedömning*Skälig hyra

Hyresnämnden har besiktigat provningslägenheterna, vilka är belägna på Dalagatan 70 respektive 70 A i Stockholm. Båda lägenheterna är om tre rum och kök. Magdalena Emthéns lägenhet, som ligger i gatuhuset och på våning två av fem, har en yta om 77 kvm. Roger Jakobssons lägenhet, som ligger i huset över gård och

på våning tre av fyra, har enligt hyresavtalet en yta om 76 kvm. Hyresvärden har emellertid påstått att även hans lägenhet skulle ha en yta om 77 kvm, vilket Roger Jakobsson bestritt. Hyresnämnden finner dock att hyresvärden inte mot Roger Jakobssons bestridande visat att lägenheten skulle ha annan yta än vad som framgår av hyresavtalet.

Ingen av parterna har åberopat något direkt jämförelsematerial, men dock visst bakgrundsmaterial. Hyresvärden har hänvisat till årsrapport 2021 från Stockholm stad beträffande hyresstatistik avseende genomsnittlig årshyra per kvadratmeter efter lägenhetsstorlek. Hyresnämnden finner att sådant material svårigen kan användas ens som bakgrundsmaterial. Vidare torde rapporten avse varmhyror mot att provningslägenheterna har kallhyra. Hyresgästerna har åberopat vissa lägenheter med kallhyra av varierande storlek av vilka ingen är om tre rum och kök. Materialet framgår av hyresnämndens protokoll från sammanträdet den 7 februari 2023, bilaga 1, s. 6 samt aktbilaga 62.

Utifrån den besiktning som hyresnämnden företagit av de båda provningslägenheterna kan konstateras att lägenheterna har snarlik planlösning, men att det föreligger vissa skillnader. Vidare har båda lägenheterna ytterdörr av äldre slag. Båda lägenheterna har ett rum vars ena vägg gränsar mot trapphuset, vilket innebär att denna vägg inte är rak och därför medför begränsningar i möjligheten till möblering och användning av rummet. Detta rum är i Roger Jakobssons lägenhet även av mindre slag och kan därutöver endast nås efter passage genom både vardagsrummet och det större sovrummet. Båda lägenheterna håller en måttlig standard. I ärendet har framkommit att Magdalena Emthén i sin lägenhet själv bekostat högre standard i badrummet avseende golvklinker, tvättställ med kommod och armatur samt vad gäller toalettutrymmet, vilket är mycket litet, avseende mosaikkakel på vägg och blandare samt vad gäller köket avseende kaklad vägg, egeninstallerad kolfilterfläkt och ett fristående skåp samt vad gäller hallen bytt ut

trägolvet till kalkstensgolv. I Roger Jakobssons lägenhet finns ett stort badrum med dusch och toalett i anslutning till sovrummet samt separat toalett i hallen. I båda lägenheterna finns trägolv, förutom i det mindre rummet i Roger Jakobssons lägenhet som har parkett och i hallen i Magdalena Emthéns lägenhet som har kalkstensgolv som hon själv låtit lägga in. Trägolven framstår som överlag slitna. Respektive lägenhet är utrustad med två kakelugnar varav endast den ena är eldningsbar. I Magdalena Emthéns lägenhet finns tillgång till en större garderob i anslutning till sovrummet, medan Roger Jakobssons lägenhet endast har en mindre garderob belägen i smutten mellan vardagsrummet och det större sovrummet. I båda lägenheterna återfinns stuckatur i tak. Köket i båda lägenheterna är av ordinärt slag med fristående kombinerat kyl/frysåskåp samt spis med häll. Den i Roger Jakobssons kök installerade diskmaskinen är hans egen. Magdalena Emthéns lägenhet har under senare tid fått tillgång till balkong, men parterna har reglerat detta i särskild ordning varför nämnden inte har att ta hänsyn till detta. Roger Jakobsson har valt att inte ha balkong.

När det sedan gäller gemensamma utrymmen kan hyresnämnden efter besiktningen konstatera att varken gatu- eller gårdshuset har hiss. Vidare är den i gårdshuset, en trappa ned i källaren, belägna tvättstugan av mindre slag. Den är utrustad med endast en tvättmaskin och därutöver en torktumlare och ett torkskåp, men saknar mangel. Tvättstugan har ett bokningssystem av äldre slag med bokningscylindrar. Till lägenheterna finns förråd en trappa ned i källaren.

Båda lägenheterna ligger centralt i Stockholms innerstad i närheten av Odenplan med tillgång till goda kommunikationer avseende flera färdvägar, såsom tunnelbana, pendeltåg och buss. I närområdet finns utbud av olika slag av butiker och restauranger samt tillgång till Stockholms stadsbibliotek vid Odenplan och ett större parkområde (Vasaparken).

Som inledningsvis redovisades följer av 12 kap. 55 b § jordabalken att om en hyresgäst har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det. Av de åtgärder som framkommit att Magdalena Emthén själv bekostat och låtit installera – såsom högre standard i badrummet avseende golvklinker, tvättställ med kommod och armatur, mosaikkakel på vägg och blandare i det lilla toalettutrymmet, i köket kaklad vägg, egeninstallerad kolfilterfläkt och ett fristående skåp samt i hallen kalkstensgolv – finner hyresnämnden att dessa installationsarbeten är standardhöjande åtgärder av bestående värde som hyresvärden inte visat att det föreligger särskilda skäl att ta hänsyn till vid hyrans bestämmande. Hyran ska således bestämmas med bortseende från dessa förbättringsarbeten.

Beträffande Roger Jakobssons lägenhet är ostridigt att parterna avtalat om att den standardförbättring som gjordes i badrummet och i det mindre toalettutrymmet i hall i samband med stambytet under år 2022 inte ska påverka hyran i höjande riktning förrän tidigast fem år från september 2022.

Eftersom det inte är åberopat något jämförelsematerial som kan läggas till grund för en direkt jämförelse enligt 12 kap. 55 § jordabalken är hyresnämnden hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning vid fastställande av skälig hyra för respektive lägenhet. Vid denna bedömning har hyresnämnden att ta hänsyn till vad som framkommit i ärendet och iakttagits vid besiktningen samt nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholm.

Sammanfattningsvis, och med hänsyn till vad som anförts ovan, finner hyresnämnden vid en försiktig bedömning att skälig hyra ska fastställas för Magdalena Emthéns lägenhet till 100 104 kr/år, dvs. 8 342 kr/mån, och för Roger Jakobssons lägenhet till 97 704 kr/år, dvs. 8 142 kr/mån.

Från vilken tidpunkt ska den fastställda hyran utgå?

Hyresvärdens ansökan inkom till hyresnämnden den 24 mars 2022.

Hyresnämnden finner att höjningen ska gälla från och med den 1 juli 2022, eftersom det saknas skäl att frånga huvudregeln i 12 kap. 55 e § första stycket jordabalken om att beslut om ändring av hyresvillkoren inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen till hyresnämnden.

Ska infasning (trappning) ske av den nya hyran?

Om den nya hyran, som vid prövningen av en hyrestvist anses som skälig, är väsentligt högre än den tidigare hyran ska nämnden, om särskilda skäl inte talar emot, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken). I förarbetena till bestämmelsen uttalade regeringen att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare tio procent bör emellertid i allmänhet vara väsentlig. Särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av bestämmelsen kan vara att den tidigare hyran var särskilt låg t.ex. på grund av att hyresvärden under en följd av år låtit bli att anpassa den efter den allmänna hyresutvecklingen (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.).

Hyresnämnden konstaterar att den hyreshöjning som beslutats i detta fall närmar sig att vara väsentlig. Med hänsyn till att hyresvärden inte mot Roger Jakobssons bestridande visat annat än att hyran höjdes för både honom och Magdalena Emthén år 2019 utgår hyresnämnden från att hyran senast höjdes år 2019 för båda hyresgästerna. Hyresvärden har därefter låtit bli att anpassa hyran under en följd av år, varför hyresgästerna har haft att räkna med att hyran skulle komma att höjas till

en nivå som motsvarar aktuellt bruksvärde. Hyresnämnden finner därför att det inte föreligger skäl att besluta om trappning i detta fall.

Ska hyresgästerna medges anstånd med betalning av retroaktiv hyra?

Hyresnämndens beslut innebär att hyresgästerna kommer att få betala retroaktiv hyra från och med den 1 juli 2022. Med hänsyn härtill anser hyresnämnden det skäligt att hyresgästerna får dela upp betalningen av de retroaktiva hyreshöjningarna, i enlighet med vad de begärt, på tolv månader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 16 maj 2024)

Elsa Insulander

Protokoll justerat 2024-04-25/



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**

PROTOKOLL
Sammanträde
2023-02-07

Aktbilaga 59
Ärende nr H 3816-22
Rotel 10

Nämnden

Hyresrådet Eva Lärfars Persson, ordförande
Göran Langer och Madeleine Hällgren, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Oscar Engedahl

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Midgård 22, Dalagatan 70, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Midgård 22, 716460-2703
c/o Efin AB
Gammeltorpsvägen 30
155 30 Nykvarn
Närvarande genom ombud

Ombud: Ivana Sutalo
Dalagatan 70 Lgh 1201
113 24 Stockholm

Biträdd av Peter Erikson, styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Midgård 22

Motparter

1. Eva Magdalena Emthén, 19661017-0224
Dalagatan 70 Lgh 1202
113 24 Stockholm
Närvarande genom ombud

2. Karl ROGER Jakobsson, 19540909-8570
Dalagatan 70 A Lgh 1302
113 24 Stockholm
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud för 1 och 2: Monicka Sparrman
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Arenavägen 63, plan 9
121 77 Johanneshov

Saken
Ändring av hyresvillkor

Ordföranden går i korthet igenom handlingar i ärendet och följande antecknas. Magdalena Emthén hyr sedan den 1 november 2003 en lägenhet om tre rum och kök, ca 77 kvm, på Dalagatan 70 i Stockholm. Roger Jakobsson hyr, enligt ingivet hyressavtal, sedan den 1 december 2009 en lägenhet om tre rum och kök, ca 76 kvm, på Dalagatan 70 över gård i Stockholm. Utgående hyra för Magdalena Emthéns lägenhet uppgår till 7 598 kr/mån och för Roger Jakobssons lägenhet 7 548 kr/mån. Bostadsrättsföreningen Midgård 22, hyresvärden, har den 24 mars 2022 inkommit till nämnden med ansökan om ändring av hyresvillkor.

Det antecknas att parterna är överens om att den utgående hyran inte bygger på en förhandlingsöverenskommelse utan har förhandlats mellan hyresvärden och hyresgästerna enskilt samt att Magdalena Emthén och Roger Jakobsson delgavs hyresvärdens meddelande om begärd villkorsändring den 3 februari 2022 per mejl. Vidare antecknas att parterna dock inte är överens om boytans storlek beträffande Roger Jakobssons lägenhet då hyresvärden menar att lägenheten är ca 77 kvm med anledning av uppgift från den tidigare fastighetsägaren medan hyresgästen menar att lägenheten är ca 76 kvm utifrån vad som står angivet i hyresavtalet.

På fråga från ordföranden uppger Ivana Sutalo att det i fastigheten endast är Magdalena Emthéns och Roger Jakobssons lägenheter som är hyreslägenheter och att resterande lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt.

Ivana Sutalo: Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska ändra hyresvillkoren avseende hyra beträffande både Magdalena Emthéns och Roger Jakobssons hyreslägenheter på så sätt att årshyran bestäms till 115 428 kr, motsvarande en månadshyra om 9 619 kr eller 1 499 kr/kvm/år. Hyresvärden yrkar vidare att den nya hyran ska gälla från och med den 1 april 2022. Grunden för yrkandena är att föreningen i och med förvärvet av fastigheten sett över hyresnivåerna i fastigheten

och önskar justera hyrorna för de två hyresrätter som finns kvar i fastigheten. De har använt sig av vad andra hyresrätter har för avgift i närområdet samt fastighetsägarnas indexklausul för att få fram summan av hyrorna.

Monicka Sparrman: Magdalena Emthén och Roger Jakobsson (hyresgästerna) bestrider den av hyresvärden yrkade hyran. Vidare bestrider hyresgästerna tidpunkten för villkorsändringen och gör gällande att villkorsändringen tidigast kan ske från och med den 1 juli 2022, dvs. tre månader efter ansökan till hyresnämnden. För det fall hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkanden med en höjning som anses vara väsentlig, dvs. över tio procent, yrkar hyresgästerna att skyddsregeln ska vara gällande och att hyran ska trappas in under tre år med 80, 90 och 95 procent och att full hyra tidigast kan tas ut efter fyra år. Vidare yrkas anstånd under 12 månader med återbetalning av eventuellt överskjutande belopp. Grunden för bestridandet är att hyresvärdens yrkande är oskäligt mot bakgrund av att yrkad hyra inte motsvarar bruksvärdet för lägenheterna. Vidare ska noteras att yrkad hyra är kallhyra och att hyresgästernas uppvärmningskostnad, med anledning av de ökade el-priserna, står för en allt större del av deras totala boendekostnad.

Ivana Sutalo: Hyresvärden motsätter sig att ny hyra ska få tas ut först tre månader från ansökningsdagen eftersom hyresvärden begärt ny hyra i sitt villkorsmeddelande till hyresgästerna den 3 februari 2022 och begärd hyra är skälig och står i överensstämmelse med hyressättningsreglerna, varför hyresgästernas bestridande av den nya hyran inte ska medföra en fördröjning av hyreshöjningen. Vidare bestrider hyresvärden att ny hyra ska trappas in eftersom särskilda skäl talar emot en trappning av hyran eftersom den nuvarande hyran har varit väldigt låg och inte anpassad efter den allmänna hyresutvecklingen samt att hyresgästerna redan i april 2019 blev informerade om den planerade hyreshöjningen. Hyresvärden motsätter sig även yrkat anstånd med återbetalning av eventuellt överskjutande belopp. – Bostadsrättsföreningen Midgård 22 bildades år 2019 i samband med en ombildning av hyresfastigheten på Dalagatan 70 och 70 a. Efter ombildningen återstod tre hyresrätter, varav en såldes under år 2022. I samband med ombildningen

genomfördes ett flertal renoveringar av fastigheten bland annat byte av stammar i kök, badrum och toaletter, renovering av fasader och projekt för innergårdarna. Den åtgärd som kvarstår är justering av hyrorna. I april 2019 informerade hyresvärden hyresgästerna att översyn av hyrorna skulle ske och att hyrorna inte hade höjts sedan år 2017. Den aviserade hyreshöjningen dröjde till februari 2022. Den föreslagna höjningen är skäligen grundad på jämförelse med hyror från två andra fastighetsägare och hyresstatistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Av statistiken framgår att medelhyran för en lägenhet om tre rum och kök på Norrmalm i Stockholm är 1 628 kr/kvm/år. Den av hyresvärden yrkade hyran understiger således medelhyran. Beträffande hyresgästernas el-förbrukning ingår varmvatten i den nuvarande hyran, en kostnad som ökat för hyresvärden. De av hyresgästerna påstådda ökade elkostnaderna kan inte tas i beaktande utifrån hur de redovisats. Enligt konsumenternas energimarknadsbyrå utgör uppvärmning ca 60 procent av elkostnaden för personer bosatta i lägenhet med direktverkande el som värmekälla. Även om en uppvärmningskostnad om 7 200 kr/år räknas in i hyran skulle hyran för prövningslägenheterna vara lägre än medelhyran i området då den skulle uppgå till 1 592 kr/kvm/år (7 200 kr + 115 428 ./ 77). Vinterns elpriser kommer inte heller att bestå framöver. Därtill har hyresgästerna mottagit ersättning i form av statligt el-stöd på vissa belopp. Beträffande bruksvärdet för fastigheten på Dalagatan 70 och 70 a har densamma ett centralt och bra läge. Det är mindre än 100 m till pendeltågsstationen vid Odenplan, det ligger en matbutik tvärs över gatan och det finns ytterligare ca tio mataffärer i närområdet. Det finns närhet till skola och förskola samt bra parkeringsmöjligheter på gatan. Prövningslägenheterna har en god standard. Båda lägenheterna har, utöver badrum, en extra wc. Stammarna har renoverats i både kök och badrum. Båda lägenheterna har tillgång till förråd och i fastigheten finns det tvättstuga och sopsortering. De brister i lägenheterna som åberopats av hyresgästerna (aktbilaga 12 och 13), har åtgärdats av hyresvärden. I Roger Jakobssons lägenhet har åtgärder vidtagits beträffande wc och badrum, taken har målats, el-uttag har åtgärdats och efter inspektion av lägenheten har konstaterats att golven är i godtagbart skick. Beträffande Magdalena Emthéns lägenhet har hennes ytterdörr åtgärdats. Båda lägenheterna har bra ljudisolering från trafik

utanför. Roger Jakobssons lägenhet gränsar mot två innergårdar och har ett lugnt läge och Magdalena Emthéns lägenhet ligger högt upp i huset. Hon vet inte om de hyror i jämförelsematerialet – som hyresvärden hänvisat till – avser kallhyror, men även med tillägg för el så hamnar beloppet under begärd hyra.

Monicka Sparrman: Skyddsregeln vid hyreshöjningar ska skydda hyresgäster mot kraftiga höjningar även i fall då hyresvärden under en längre tid har underlåtit att anpassa hyran efter det rådande hyresläget (prop. 2009/10:185 s. 72). Yrkad hyra motsvarar inte bruksvärdet för lägenheterna och avser kallhyra. Magdalena Emthéns lägenhet genomgick stambyte år 2019 och i samband därmed höjdes hennes hyra. I lägenheten renoverades toalett och badrum. Hon betalade själv golvet i badrummet. Efter renoveringen fick hon en hyreshöjning om 808 kr/mån vilken således är inkluderad i nu utgående hyra. Roger Jakobssons lägenhet har precis genomgått stambyte och fått badrum och wc renoverade. Utifrån ett avtal med hyresvärden från september 2022 står det klart att hyran för hans lägenhet inte ska höjas med anledning av standardhöjningen förrän tidigast om fem år räknat från september 2022. Beträffande lägenheterna är de generellt kalla och otäta med glipor i fönster och ytterdörr. Både Magdalena Emthéns och Roger Jakobssons ytterdörr och fönster har fortfarande glipor. Hyresvärden har försökt åtgärda Magdalena Emthéns ytterdörr, men den går inte att täta helt och hållet. Vidare är hennes fönster varken besiktigade eller åtgärdade av hyresvärden. Beträffande el-kostnaden har Roger Jakobsson betalat 1700 kr/mån för el under år 2022. Om el-kostnaden räknas samman med den av hyresvärden yrkade hyran motsvarar det en normhyra om 1 778 kr/kvm/år utifrån att lägenhetens yta är 76 kvm och att normhyran beräknats enligt 1978 års tabell. Motsvarande normhyra med hänsyn tagen till Magdalena Emthéns el-kostnad (endast uppvärmning) är 1 654 kr/kvm/år, vilket motsvarar yrkad hyra inklusive 1 000 kr i el-kostnad. Det jämförelsematerial som presenterats av hyresvärden bestrids då det är fråga om varmhyror. Därtill säger inte statistiken någonting om lägenheternas bruksvärde. Det är hyresgästernas uppfattning att den yrkade villkorsändringen har som bakomliggande syfte att få hyresgästerna att flytta för att sedan sälja lägenheterna. Roger Jakobssons lägenhet är värderad till nio

miljoner kr och han har blivit erbjuden ett avflyttningsbidrag från hyresvärden. Vidare har lägenheterna, utan godkännande från hyresgästerna, påförts balkonger, vilka inte ska räknas in i bruksvärdet. Balkongen på Roger Jakobssons lägenhet är för närvarande plomberad, medan Magdalena Emthén kommit överens med hyresvärden om att hon vill ha balkong. Beträffande det av hyresvärden åberopade jämförelsematerialet bestrids således detta då det avser dels varmhyra, dels statistik som inte säger något om vad bruksvärdet uppgår till.

Hyresgästerna åberopar för närvarande följande jämförelsematerial för vilka objekt förhandlad hyra gäller.

Fastigheten Kronan 2

- Fjällgatan 40
- Fastighetsägare Stadsholmen.
- Byggår 1872 och ombyggd år 1982, därefter har mindre renoveringar genomförts.
- Kallhyra.
- Två rum och kök, ca 53 kvm, förhandlad hyra om 5 986 kr/mån.
- Normhyran är 1 208 kr/kvm/år (kallhyra) enligt 1978 års tabell.

Gröna gården 1

- Kvastmakarbacken 1 A på Södermalm.
- Byggår 1854 och ombyggd år 1995.
- Kallhyra.
- Ett rum och kök, ca 44 kvm, förhandlad hyra 5 364 kr/mån.
- Normhyran är 1 263 kr/kvm/år (kallhyra) enligt 1978 års tabell.

Ivana Sutalo: Hyresvärden bestrider att man skulle vilja sälja prövningslägenheterna. Den yrkade hyreshöjningen har till syfte att hyran för lägenheterna ska vara skälig. Det är tvärt om så att en skälig hyra skulle göra det möjligt för bostadsrättsföreningen att ha kvar hyreslägenheterna över tid. Beträffande

Magdalena Emthéns el-kostnad är det hennes totala el-kostnad och inte endast kostnad för uppvärmning. Hyresvärden kan inte se att det presenterats underlag för att Magdalena Emthéns el-kostnad skulle uppgå till 1 700 kr/mån. Det har uppförts balkonger och Magdalena Emthén har godkänt ett tillägg på sin hyra om 500 kr/mån och fått sin balkong oplomberad. Hennes nuvarande hyra är 8 098 kr/mån. Kostnaden för balkongen faktureras separat (7 598 + 500). Den hyreshöjning som gjordes för henne till följd av stambytet avsåg endast standardhöjning och hyran räknades upp med 15 procent. I samband med stambytet år 2019 skulle samtliga lägenheter renoveras, men entreprenören fick inte tillgång till Roger Jakobssons lägenhet. På grund av det dåliga skicket i stammarna förbjöds användning av wc i lägenheten. Bristen fick åtgärdas akut under år 2022, i samband med det gick hyresvärden med på att badrumsrenoveringen inte skulle räknas som en standardhöjning och att hyran inte skulle justeras upp med anledning av åtgärden. Den avtalsändring hyresvärden yrkar är oberoende av den tidigare renoveringen. Att Magdalena Emthén betalade för golvet vid renoveringen av hennes badrum är delvis korrekt. Hon gjorde ett tillval och fick ett dyrare badrumsgolv för vilket hon betalade mellanskillnaden i förhållande till det standardgolv som ingick. Gårdarna har inte renoverats ännu utan det projektet har pausats. Beträffande åberopat jämförelsematerial har hyresvärden svårt att ta ställning till detta utan underlag, men det kan konstateras att de alla är belägna i en annan stadsdel (Södermalm). Hyresvärden vitsordar att utgående hyra är från år 2019. Beträffande jämförelsematerial har hyresvärden vänt sig till hyresgästföreningen i sökandet efter jämförelseobjekt, men har därifrån inte fått någon hjälp. Föreningen har endast 28 lägenheter, varav två är hyresrätter, och resurserna för hyresvärden att driva den här typen av ärenden är begränsade. Tidigare anlidade hyresvärden en advokat, men kostnaderna blev för höga. Med anledning av detta har de endast statistik att tillgå. Den yrkade hyran ligger under vad som enligt redovisad statistik är marknaden i stadsdelen.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse mellan parterna men det konstateras att sådana förutsättningar saknas.

Det antecknas att hyresvärden inte avser inkomma med ytterligare jämförelsematerial men att de begär en besiktning av provningslägenheterna. Hyresvärden avser dock att inkomma till nämnden med ett excel-dokument senare under dagen.

Det antecknas vidare att hyresgästerna avser inkomma med jämförelsematerial och att de begär besiktning.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.30–14.45, förklaras avslutat med besked att protokoll från sammanträdet kommer att färdigställas och skickas till parterna så snart som möjligt. Hyresgästerna genom ombudet **Monicka Sparrman åtar sig** att **senast den 23 februari 2023** inkomma med kompletterande jämförelsematerial.

Oscar Engedahl

Protokoll justerat 2023-02-13/



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>