



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2016-04-15
Stockholm

Mål nr
ÖH 6975-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2013-07-10 i ärende nr 2317-12, se bilaga A

KLAGANDE

Contentus AB

Ombud: Jur.kand. D.E., jur.kand. P.G. och
jur.kand. C-L.L.

Biträdda av verkställande direktören R.O.
Adress hos bolaget

MOTPARTER

1. M.C.

2. A.H.C.
Samma adress

3. H.K.
Samma adress

4. F.K.

Ombud för 1 – 4: Hyresförhandlaren D.K. och jur.kand. M.L.

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Dok.Id 1214838

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar och förtydligar hyresnämndens beslut på följande sätt.

1. Hovrätten fastställer hyrorna från och med den 1 februari 2013 för
 - M.C.s lägenhet till 7 700 kr/månad,
 - H.K.s lägenhet till 7 700 kr/månad,
 - A.H.C.s lägenhet till 5 000 kr/månad och
 - F.K.s lägenhet till 8 400 kr/månad.

 2. Under tiden från och med den 1 februari 2013 till och med den 31 januari 2014 ska
 - A.H.C. betala hyra med 4 719 kr/månad och
 - F.K. betala hyra med 8 014 kr/månad.

 3. Anstånden med betalning av överskjutande belopp jämte ränta skjuts upp till den 31 december 2016. Ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen. Efter anståndstidens utgång beräknas räntan enligt 6 § räntelagen.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Contentus AB (bolaget) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och motsatt sig att de nya hyrorna ska fasas in och att hyresgästerna medges anstånd med att betala retroaktiv hyra.

M.C. m.fl. (hyresgästerna) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

HOVRÄTTENS SKÄL**Parternas talan**

Parterna är överens om att hyresnämndens beslut innebär att hyrorna har fastställts i 2012 års nivå att utgå från och med den 1 februari 2013 med infasning av hyran under ett år.

Hovrätten har tagit del av handlingarna och hållit förhandling. H.K. har hörts som vittne. Hovrätten har även hållit syn av de fyra prövningslägenheterna och av jämförelselägenheter i K 3, L 1 och 2 samt S 2. Syn har även hållits av några lägenheter som numera inte åberopas för direktjämförelse utan som bakgrundsmaterial. Synen har, liksom hyresnämndens besiktning, även omfattat allmänna utrymmen i fastigheterna samt fastigheternas yttre miljö, såsom gårdar.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört i hyresnämnden. De har lagt till bl.a. följande.

Bolaget

Ombyggnaden av prövningsfastigheten har varit mycket genomgripande. Lägenheterna i L 1 och 2 har renoverats under hand och inte alls på samma sätt som fastigheten K 3. H ligger på samma avstånd från centrum som Rosengård. I stort sett samtliga hyresgäster i K 3 har arbete och

inkomst. Det förekommer bilbränder i Rosengård men dessa sker vid bensinstationen där de syns bäst och skapar mest uppmärksamhet.

Hyresgästerna

K 3 ligger i den ”sämsta” delen av Rosengård. Bolaget har under dagarna innan synen städat på fastigheten och transporterat bort utbrända bilar som har stått intill fastigheten. Hyresgästföreningen har påkallat förhandling avseende jämförelselägenheterna i K 3 eftersom de numera anses ha fått fel hyra.

Hovrättens bedömning

Allmänna utgångspunkter

Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärd och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del förhandlingen har avsett (24 § första stycket hyresförhandlingslagen [1978:304]). Vid prövning av en sådan tvist ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas.

I 12 kap. 55 § första stycket jordabalken anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. I förarbetena till bestämmelsen har uttalats att någon detaljprövning inte ska eftersträvas vid prövningen av om jämförelseobjekt och prövningslägenhet är direkt jämförbara (prop. 1968:91 Bihang A s. 54).

Ett centralt begrepp vid prövning av bostadslägenheters hyra är bruksvärdet. I frågan vad som är avgörande för bruksvärdet har regeringen uttalat följande. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. 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). De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en jämförelse med likvärdiga lägenheters hyresnivåer så fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl.a. hyresnämndens eller hovrättens kännedom om det allmänna hyresläget på orten. (Jfr prop. 2009/10:185 s. 22.)

Prövningslägenheterna

Prövningsfastigheten ligger, såsom hyresnämnden beskrivit, i den del av området Rosengård i Malmö som ligger längst ut från centrum, Herrgården. Husen har genomgått en total upprustning som omfattar både lägenheterna och de gemensamma utrymmena. Även gården har rustats upp, vilket har skett i samverkan med hyresgästerna. I samband med byte av vatten- och avloppsledningar har ytskikt och inredning i samtliga hallar, kök, badrum och – i förekommande fall – gästtoaletter byggts om. Det kan vidare nämnas att det är förberett för tvättmaskin i badrummen. Likaså är det förberett för diskmaskin i köken förutom i lägenheterna som består av 2 rum och kokvrå. Elen har bytts ut och automatsäkringar samt jordfelsbrytare har installerats. Balkongfönstren har bytts ut till nya med isolerglas och väggen mot balkongen har tilläggsisolerats. Det finns persienner som standard i samtliga fönster. Förråden har försetts med plåtväggar mot källargången. Tvättstugorna är helkaklade och det finns torkrum med avfuktare. Garaget, som ligger under gården och till vilket det finns ingång via trapphuset, har rustats upp och garageplatserna har försetts med låsbara gallergrindar. Garageplats ingår dock inte i hyran.

Jämförelselägenheter

Hyresgästerna har för jämförelse med provningslägenheten om 4 rum och kök, 100 kvm, åberopat en lägenhet om 4 rum och kök, 112 kvm, i L 1. Vid synen kunde hovrätten konstatera att lägenheten är en hopslagning av två lägenheter varför planlösningen klart avviker från provningslägenhetens och att lägenheten dessutom består av 5 rum. Någon direkt jämförelse med denna lägenhet kan alltså inte göras.

När det gäller lägenheterna om 3 rum och kök samt 2 rum och kokvrå gör hovrätten följande bedömning.

De av bolaget åberopade jämförelselägenheterna i samma fastighet som provningslägenheterna, har gjorts i ordning under åren 2004 och 2007 och hyran har bestämts i förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. Hyrorna för dessa lägenheter överstiger vad hyresnämnden bestämt för provningslägenheterna. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att hyrorna för enstaka lägenheter – som det är fråga om här – inte visar en hyresnivå. Någon direkt jämförelse med dessa lägenheter kan därför inte ske.

L 1 och 2 ligger intill K 3 i området Rosengård men något närmare Malmö centrum. Läget är således närmast identiskt. Fastigheterna ägs av det kommunala bostadsföretaget MKB. MKB förvärvade fastigheterna år 2006 efter att kommunen köpt fastigheterna. Av förhöret med H.K., som är hyresanalytiker på MKB, framgår att fastigheterna då var i ett ”bedrövligt skick” och att flera lägenheter t.o.m. saknade ytterdörr. De första tre åren ägnade MKB åt att åstadkomma något som kunde kallas för en värdig bostad. Därefter rustades gården, garaget, tvättstugorna och trapphusen upp. Tappvattenledningarna byttes, varefter lägenheterna rustades upp allt efter behov. Det har således enligt H.K. inte varit fråga om en genomgripande renovering, utan snarare om att ”lappa och laga”. Hovrätten har vid sin syn kunnat konstatera att det föreligger stora skillnader i upprustningsgrad mellan provningsfastigheten och fastigheterna L 1 och 2. I köken i sist nämnda fastigheter har inte hela köksinredningen bytts ut utan stommarna har behållits. Köksfläkten är av enklare modell. Vidare har inte förberetts

för diskmaskin och tvättmaskin. Jordfelsbrytaren omfattar inte hela lägenheten och det saknas automatsäkringar i L 1 och 2. Köksinredningen och utförandet i kök och badrum är mer gediget och praktiskt i prövningslägenheterna jämfört med lägenheterna i L 1 och 2. De allmänna utrymmena i L 1 och 2 håller inte samma höga standard som i prövningsfastigheten. Någon direkt jämförelse mellan lägenheterna i L 1 och 2 respektive K 3 kan därför inte göras.

Vidare har H.K. uppgett att det finns ett politiskt intresse av att begränsa hyreshöjningarna i L 1 och 2, att hyrorna inte höjdes de första tre åren samt att driftsnettokalkylen egentligen skulle föranleda en försäljning av fastigheterna eftersom de inte går med vinst. Det faktum att hyrorna i L 1 och 2 har bestämts efter andra kriterier än vad som är gängse medför att dessa lägenheter inte kan ligga till grund för en direktjämförelse (jfr det s.k. S:t Eriksmålet, RH 1999:90).

Sammanfattningsvis finner hovrätten att det i målet inte finns några jämförelselägenheter i utredningen som lämpar sig för en direkt jämförelse med prövningslägenheterna.

Skälighetsbedömning

Eftersom det inte finns några lägenheter att göra direkt jämförelse med är hovrätten hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning baserad på vad som framförts av parterna och vad hovrättens ledamöter iakttagit vid synen samt hovrättens allmänna kännedom om hyresläget i Malmö. Hovrätten har vid syn av prövningslägenheterna och främst jämförelselägenheterna i L 1 och 2 kunnat konstatera att prövningslägenheterna håller en väsentligt bättre standard, inte bara vad avser den genomförda renoveringen av lägenheterna utan även med beaktande av säkerhetsaspekter och kringmiljö. Även om någon direkt jämförelse inte kan göras med dessa är det ändå lägenheterna i L 1 och 2 som är närmast jämförbara med prövningslägenheterna. Hyrorna i dessa fastigheter har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. Att hyrorna inte vid prövningstidpunkten var förhandlade enligt den s.k. Malmömodellen har inte någon betydelse för

bedömningen av om hyrorna kan läggas till grund för en allmän skälighetsbedömning. Inte heller det förhållandet att hyresvärden må ha haft en ambition att hålla nere hyrorna i L 1 och 2 har någon betydelse vid en skälighetsbedömning. Med beaktande av skillnaden i standard mellan provningslägenheterna och lägenheterna i L 1 och 2 ska hyrorna i provningsfastigheten sättas högre än i L 1 och 2. Utredningen i målet ger dock inte skäl för en höjning av hyrorna utöver vad hyresnämnden bestämt. Överklagandet ska därför avslås vad gäller hyresnivån.

Infasning av ny hyra (trappning)

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran, ska rätten, om särskilda skäl inte talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (12 kap. 55 § femte stycket jordabalken) s.k. infasning eller trappning. 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 10 procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig. Särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av bestämmelsen kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av standardhöjande åtgärder (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.). Hovrätten konstaterar att det är främst i samband med standardhöjande renoveringar som det kommer att bli aktuellt med hyreshöjningar på 10 procent eller mer. I förarbetena understryks att det inte föreligger något absolut undantag för trappningsregelns tillämpning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits. Vidare poängteras att trappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se a. prop. s. 72 och RH 2013:9 I).

I detta fall rör det sig om hyreshöjningar som väsentligt överstiger 10 procent. I rättsfallet RH 2013:9 III har slagits fast att, när en hyresgäst har accepterat en viss hyreshöjning måste detta beaktas vid en infasning av den nya hyran. Detta innebär att den utgående hyran inte vid något tillfälle får understiga det av hyresgästerna

medgivna beloppet. Hovrätten delar hyresnämndens bedömning att det är aktuellt att fasa in hyrorna för A.H.C. och F.K.. Vad gäller M.C.s och H.K.s hyror överstiger den nya hyran den medgivna hyran med ett belopp som understiger 100 kr. Mot den bakgrunden anser hovrätten att det saknas anledning att deras hyror ska fasa in. Hovrätten ändrar därför hyresnämndens beslut i enlighet med det sagda.

Anstånd med betalning av retroaktiv hyra

I rättsfallet RH 2013:9 I har framhållits att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa reglerna om trappning och om anstånd med att betala överskjutande belopp samtidigt. Hovrätten finner att det i detta fall är befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt för A.H.C. och F.K.

Såsom hyresnämndens beslut är utformat, har hyresgästerna haft att börja att betala det överskjutande beloppet innan frågan om villkorsändring vunnit laga kraft. En ändring av hyresnämndens beslut i detta avseende är därför nödvändig. Hovrätten flyttar således fram anståndstiden så att sexmånadersfristen går ut den 31 december 2016.

Översiktlig sammanfattning

Hyresgäst	Hyra	Överskjutande belopp
M.C.	7 700 kr per månad från och med den 1 februari 2013	1 310 kr per månad från och med den 1 februari 2013
H.K.	7 700 kr per månad från och med den 1 februari 2013	1 310 kr per månad från och med den 1 februari 2013

A.H.C.	4 719 kr per månad från och med den 1 februari 2013 5 000 kr per månad från och med den 1 februari 2014	474 kr per månad från och med den 1 februari 2013 till och med den 31 januari 2014 755 kr per månad från och med den 1 februari 2014
F.K.	8 014 kr per månad från och med den 1 februari 2013 8 400 kr per månad från och med den 1 februari 2014	994 kr per månad från och med den 1 februari 2013 till och med den 31 januari 2014 1 380 kr per månad från och med den 1 februari 2014

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johanna Carlsson.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
2013-06-12
BESLUT
2013-07-10

Aktbilaga 166

Ärende nr	Rotel 3
2317-12	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Martin Brorman och Kenneth Ahlblom

Protokollförare

Kristina Håkansson

Plats för sammanträde med besiktning

Prövningslägenheterna
Jämförelselägenheterna
Hyresnämnden

Fastighet/Adress

K 3

Sökande

Contentus AB

Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: R.O., Contentus AB
Adress som ovan

Ombud: B.A.

Motpart

1. M.C.

Närvarande genom ombud

2. A.H.C.

Närvarande genom ombud

3. H.K.

Dok.Id 52397

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-35 34 00	040-30 27 28	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		09:00-12:00 13:00-15:00

Närvarande genom ombud

4. F.K.

Närvarande genom ombud

Ombud för 1-4: D.K.

Biträde: J.L.,

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Ordföranden går igenom parternas bevisuppgifter.

B.A. begär besiktning av jämförelselägenheter angivna i aktbil. 143 och 146.

D.K. begär besiktning av jämförelselägenheter angivna i aktbil. 150.

Hyresnämnden besiktigar härefter tre av provningslägenheterna med adress Ramels väg 33 och 41, Malmö, och vidare sex jämförelselägenheter med adress Ramels väg 23, 29 och 121, Malmö, Hårds väg 6 A, Malmö samt von Rosens väg 52 och 56, Malmö.

Under besiktningen tas fotografier som bifogas till protokollet som protokollsbilaga A.

B.A. uppger att hyresgästen i den av hyresvärden åberopade jämförelselägenheten med adress H 32 i Malmö fått förhinder och inte längre har möjlighet att visa sin lägenhet. Han ger in fotografier av lägenheten, aktbil. 167.

D.K. får ett exemplar av aktbil. 167.

Hyresnämnden fortsätter efter besiktningen sammanträdet i hyresnämndens lokaler i Malmö.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet.

B.A. yrkar att hyresnämnden ska fastställa hyrorna för provningslägenheterna på sätt som framgår av aktbil. 76, 77, 82 och 127. De yrkade hyrorna ska gälla fr.o.m. den 1 februari 2013. Ränta ska fastställas på överskjutande belopp.

D.K. förklarar att samtliga hyresgäster bestrider de begärda hyreshöjningarna. Om hyresnämnden skulle medge höjning av hyrorna ska höjningen ske från den 1 augusti 2013. Hyresgästerna yrkar vidare på att de nya hyrorna fasas in enligt den s.k. skyddsregeln. För det fall hyresnämnden fattar beslut som innebär att hyresgästerna ska betala retroaktiv hyra yrkas anstånd med betalningen.

B.A. bestrider yrkandena om infasning av hyran och anstånd med retroaktiv hyra.

B.A. redogör för skälen för den begärda hyreshöjningen. Han hänvisar till ansöknings, aktbil. 1, och anför: Fastigheten, som byggdes 1969 som en del av det s.k. miljonprogrammet, har de senaste åren varit föremål för en mycket genomgripande ombyggnad. Hyresvärden Contentus AB har renoverat såväl de 169 lägenheterna som de allmänna utrymmena och gården och även sanerat asbest och PCB och förbättrat ventilationen. Ny köksinredning med nya vitvaror har satts in. Badrum och gästtoaletter har helkaklats. Jordade uttag och jordfelsbrytare har satts in. Trapphus och portar har renoverats. Tvättstugorna har kaklats och försetts med nya maskiner. Hyresgästernas källarförråd har försetts med heltäckande plåt och s.k. tagglås har satts in i utrym-

mena. Gården har försetts med nya gräsmattor och buskar, grillplatser och lek- och spelmöjligheter. En ny sopanläggning har byggts.

B.A. fortsätter: Efter ombyggnaden påkallades och genomfördes hyresförhandling med hyresgästföreningen. Då parterna inte kunde träffa någon förhandlingsöverenskommelse frånträdde hyresvärden förhandlingen den 25 oktober 2012. Den 30 oktober 2012 gav hyresvärden in en ansökan till hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren.

D.K. hänvisar till vad som anförs i tidigare yttrande till nämnden och anför: De största parterna på hyresmarknaden i Malmö använder sig av den s.k. Malmömodellen och tillämpar systematisk hyressättning för att kunna sätta rättvisa hyror. Ett flertal komponenter läggs enligt denna modell ihop, och det sammanlagda värdet används för att ta fram hyran för en enskild lägenhet. En av komponenterna är läget. En bruksvärdering av provningslägenheterna enligt Malmömodellen ger de hyror som hyresgästerna anger i aktbil. 150 och inte de hyror som hyresvärden yrkar. De av hyresvärden yrkade hyrorna skiljer sig oskäligt mycket från jämförelselägenheternas hyror.

Han ger in intyg, standardbeskrivning och påkallande, aktbil. 168-170.

B.A. får kopior av aktbil. 168-170.

D.K. fortsätter: Den yrkade hyreshöjningen är så stor att det skulle vara svårt för hyresgästerna att betala retroaktiv hyra sedan februari 2013 om hyresnämnden skulle finna att hyran ska höjas på sätt som hyresvärden yrkar. Hyresvärdens agerande sedan ansökan gavs in till hyresnämnden har orsakat tidsutdräkten. Det är oskäligt att hyresgästerna ska drabbas. De nya hyrorna bör därför gälla fr.o.m. den 1 augusti 2013.

B.A. går igenom de av hyresvärden åberopade jämförelselägenheterna och kommenterar de jämförelselägenheter hyresgästerna fört fram. Han korrigerar hyres-

värdens bevisuppgift på så sätt att korrekt hyra för jämförelselägenheten med adress Hyacintgatan 32, Malmö, ska vara 1267 kr per kvadratmeter och år. Korrekt hyra för jämförelselägenheten på Hårds väg 6 A, Malmö, ska vara 1414 kr per kvadratmeter och år.

B.A.: Hyresgästernas jämförelselägenheter i K 9 är inte likvärdiga med prövningslägenheterna eftersom de inte är ombyggda utan mer ytligt renoverade. I de lägenheterna har t.ex. bara skåpsluckorna i köken bytts ut, medan stommarna är de ursprungliga. Inga fläktkåpor har satts upp. Endast badrummen har renoverats; gästtoaletterna har lämnats därhän. Det finns inga glasduschköror. Elen är inte utbytt. Också gårdsmiljön är sämre. Standarden är i allt väsentligt fortfarande 1969 års standard.

D.K. går igenom de av hyresgästerna återopade jämförelselägenheterna och kommenterar de jämförelselägenheter hyresvärderna fört fram. Han anför: I första hand ska en direktjämförelse göras med jämförelseobjekten i L 1 eller K 9, eftersom planlösning, läge, modernitetsgrad och de gemensamma utrym-
mena är mycket lika eller identiska med prövningslägenheternas. Lägenheterna är i grova drag likvärdiga. Lägenheterna i L 1 har bruksvärderats enligt Malmömodellen men inte de i K 9.

D.K. uppger att de hyror gällande prövningslägenheterna som bruksvärderats enligt Malmömodellen är skäliga, d.v.s. 7 617 kr/månad, 4 719 kr/månad och 8 014 kr/månad.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet med besiktning förklaras avslutat med besked till parterna att beslut i ärendet, på grund av mellankommande ledighet, kommer att meddelas onsdagen den 10 juli kl. 11.00 genom att då hållas tillgängligt på nämndens kansli i Malmö. Beslutet kommer samma dag att skickas till parterna med post.

Vid fortsatt enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas onsdagen den 10 juli 2013)

Hyresnämnden ändrar hyresvillkoren i hyresavtalet på så sätt att hyran per månad fastställs enligt följande.

1. M.C., lägenhet nr 92,
7 045 kr fr.o.m. den 1 februari 2013 och
7 700 kr fr.o.m den 1 februari 2014.
2. H.K., lägenhet nr 95,
7 045 kr fr.o.m. den 1 februari 2013 och
7 700 kr fr.o.m. den 1 februari 2014.
3. A.H.C., lägenhet nr 100,
4 622 fr.o.m. den 1 februari 2013 och
5 000 kr fr.o.m. den 1 februari 2014.
4. F.K., lägenhet nr 163,
7 660 kr fr.o.m. den 1 februari 2013 och
8 400 kr fr.o.m. den 1 februari 2014.

Hyresgästerna medges anstånd med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta t.o.m. den 31 januari 2014. Räntan till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

Skäl för beslutet

Fastighetsägaren har yrkat att hyran för lägenheterna nr 92 och 95 ska bestämmas till 8 836 kr per månad, för lägenhet nr 100 till 5 827 kr per månad och för lägenhet nr 163 till 9 595 kr per månad.

Hyresgästerna har anfört att hyran i första hand ska bestämmas genom en direkt jämförelse med lägenheter i L 1 eller K 9. Hyresgästerna har vidare angett att skälig hyra för provningslägenheterna vid en allmän skälighetsbedömning bör göras med utgångspunkt i Malmömodellens beräkningsmodell. Enligt den är skälig hyra för respektive lägenhet är 7 617 kr per månad, 4 719 kr per månad och 8 014 kr per månad.

Prövningslägenheterna liksom jämförelselägenheterna finns i Rosengård, ett större bostadsområde uppfört under mitten och slutet av 1960-talet som en del i miljonprogrammets bostadsbyggande. Inom Rosengård finns flera delområden. Hyresgästerna har åberopat jämförelser dels med tre lägenheter i K 9 av vilka en besiktigats, dels med tre lägenheter i L 1 av vilka två besiktigats. Hyresvärden har åberopat jämförelser med två lägenheter i samma fastighet som provningslägenheterna och en lägenhet i B 1 som alla besiktigats av nämnden. De lägenheter inom området som inte besiktigats har ostridigt samma standard och utförande i övrigt som de besiktigade jämförelselägenheterna i respektive fastighet. Dessutom har uppgifter om lägenheter i S 1 åberopats av hyresgästerna och uppgifter om lägenheter i S 2, B 5, V 14 och S 5 av hyresvärden, samtliga belägna i andra delar av Malmö. I samtliga jämförelselägenheter har hyran bestämts genom förhandlingsöverenskommelser.

Prövningslägenheterna och de jämförelselägenheter som åberopats av hyresgästerna finns på tre gårdar intill varandra i samma del av området, Herrgården. De har tillkommit vid samma tid och har samma karaktär. Inom fastigheterna ryms ett stort antal

lägenheter av några olika typer, byggda likadant med liknande planlösning, standard och utrustning. Även lägenheten i B 1 hör till Rosengård men ligger i en annan del av området med lägre bebyggelse och av delvis annan karaktär. De två prövningslägenheterna om 90 kvm är likadana.

Av 24 § första stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) framgår att om en förhandling enligt en förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgästen rätt att ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen avsett. Vid en sådan tvist ska hyran fastställas enligt 12 kap. 55 § hyreslagen. Även 55 d § fjärde-åttonde styckena i samma lag ska tillämpas. Enligt bestämmelsen ska hyran då bestämmas 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. I första hand ska hyran för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas vid prövningen.

För att hyresnämnden ska kunna bestämma en lägenhets hyra krävs att lägenhetens bruksvärde fastställs. 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 på orten. Till beskaffenhet hör bl.a. lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Hiss, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, lekplats samt garage eller biluppsamlingsplats som hör till själva lägenheten är några av de nyttigheter som hör till lägenhetens förmåner. Med övriga faktorer brukar avses husets allmänna läge, miljön, avstånd till allmänna fortskaffningsmedel och liknande. Bruksvärdet ska bestämmas objektivt, det vill säga utan hänsynstagande till den enskilde hyresgästens eller hyresvärdens värderingar och behov. Vidare ska inte sådana förbättringar som kan betraktas som rena underhållsåtgärder tas med vid bedömningen av bruksvärdet.

Om möjligt bör nämndens beslut om hyra grundas på en direktjämförelse med hyran för lägenheter med samma bruksvärde som prövningslägenhetens. Vidare krävs att hyran för en sådan jämförelselägenhet är ett uttryck för en hyresnivå. Med ledning av de jämförelselägenheter som bildar den högsta hyresnivån bestäms därefter hyran för prövningslägenheten.

Om det i ett ärende inte har redovisats några sådana jämförelselägenheter, får nämnden göra en allmän skälighetsbedömning av den yrkade hyran mot bakgrund av sin egen erfarenhet om hyresläget på orten. Vid den bedömningen kan nämnden som bakgrundsmaterial även beakta jämförelselägenheter som inte är användbara för en direkt jämförelse.

Hyresgästerna har gjort gällande att hyran för prövningslägenheterna i första hand ska bestämmas genom direkt jämförelse med lägenheterna i L 1 eller K 9.

Lägenheterna i K 9 har samma yta och planlösning som prövningslägenheterna. Vid besiktning har dock framgått att lägenheterna i viss utsträckning skiljer sig åt vad gäller standard, utrustning (t.ex. i kök och badrum) och gemensamma utrymmen. De förbättringsarbeten som genomförts i jämförelselägenheterna är inte lika genomgripande som dem som gjorts i prövningslägenheterna. Lägenheterna i L 1 skiljer sig vad gäller de båda mindre lägenhetstyperna något åt vad gäller yta och planlösning från prövningslägenheterna men är i allt övrigt mycket lika dem och framstår som de mest likvärdiga jämförelseobjekten. Nämnden anser att de är i grova drag likvärdiga med prövningslägenheterna och att en direkt jämförelse därför kan göras med dem.

Hyresvärden har åberopat två jämförelselägenheter i prövningsfastigheten. Det rör sig dock om två enstaka lägenheter och de är därför inte användbara vid en direkt jämförelse.

Eftersom skälig hyra ska fastställas genom jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter när sådana finns kommer jämförelsen att ske med lägenheterna i L 1.

De hyror hyresvärden begärt för de provningslägenheter som har storleken 90 kvm respektive 51 kvm överstiger påtagligt jämförelselägenheternas hyror. Hyresnämnden finner att skäliga hyror för dessa lägenheter ska bestämmas till 7 700 kr per månad respektive 5 000 kr per månad.

Vad gäller den största provningslägenheten om 100 kvm är det inte möjligt att göra en direkt jämförelse då jämförelselägenhetens yta är 112 kvm vilket innebär en alltför stor skillnad mellan lägenheterna. Hyran för denna lägenhet får istället bestämmas genom en skälighetsbedömning. Malmömodellen kan vid den bedömningen endast få indirekt betydelse genom att jämförelselägenheternas hyror bestämts i förhandlingsöverenskommelser där modellen använts. Även beträffande denna lägenhet anser nämnden att jämförelselägenheterna i närområdet är de som kan ge bäst ledning. Vid en sådan jämförelse anser hyresnämnden att skälig hyra ska bestämmas till 8 400 kr per månad.

De nya hyrorna är väsentligt högre än de tidigare. Det finns därför skäl att bestämma att de ska betalas med lägre belopp under en skälig övergångsperiod.

Den retroaktiva hyran uppgår till ett inte obetydligt belopp. Hyresnämnden anser att visst anstånd bör medges med betalningen av den hyresskuld som blir en följd av beslutet.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 31 juli 2013.

Hur man överklagar, se bilaga B.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den