



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2017-01-24
Stockholm

Mål nr
ÖH 2905-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2014-02-28 i ärende nr 8914-11 och 9454-12, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. M.K.

2. A-C.L.

Ombud för 1 och 2: Advokaten E-M.A.
Advokatfirma E-M.A. AB
Polhemsgatan 34
112 30 Stockholm

MOTPARTER

1. H.W.T.

2. C.L.

3. J.L.

4. S.L.

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. C.B.

2. J.D.

Dok.Id 1324775

| 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.hovratt@dom.se www.svea.se | | |

3. G.F.

4. A.G.

5. M.K.

6. H.O.

7. Dödsboet efter M.O.

8. H.S.

9. Dödsboet efter M.S.

10. P.S.

11. J.S.

Ombud för 1-11: Jur.kand. M.S. biträdd av jur.kand. J.F.Ö.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om avvisning av talan mot P.S..
2. Hovrätten fastställer hyrorna för P.S.s, C.B.s och J.S.s, J.D.s och H.S.s, G.F.s, A.G.s, M.K.s, H.O.s, dödsboet efter M.O. samt dödsboet efter M.S. lägenheter enligt följande.

| Lägenhet | Nuvarande hyra år/månad i kr | Ny hyra 2010 att utgå från och med den 1 januari 2012 år/månad i kr | Ny hyra 2012 att utgå från och med den 1 januari 2013 år/månad i kr |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| M.K. 2 rok, 52 kvm | 49 636 4 136 | 95 400 7 950 | 103 800 8 650 |
| H.O. 1 rok, 39 kvm | 38 538 3 212 | 89 400 7 450 | 96 000 8 000 |
| S./B. 5 rok, 118 kvm | 102 503 8 542 | 196 200 16 350 | 212 400 17 700 |
| Dödsboet efter M.S. 3 rok, 74 kvm | 67 013 5 584 | 138 000 11 500 | 150 000 12 500 |
| Dödsboet efter M.O. 3 rok, 74 kvm | 67 013 5 584 | 142 200 11 850 | 153 600 12 800 |
| D./S. 5 rok, 118 kvm | 102 721 8 560 | 200 400 16 700 | 216 000 18 000 |
| A.G. 3 rok, 74 kvm | 67 013 5 584 | 140 400 11 700 | 152 400 12 700 |
| G.F. 2 rok, 42 kvm | 41 209 3 434 | 99 600 8 300 | 108 000 9 000 |
| P.S. 3 rok, 74 kvm | 70 673 5 889 | 148 800 12 400 | 160 200 13 350 |

3. Hyran för hyresgästerna P.S., C.B. och J.S., J.D. och H.S., G.F., A.G., M.K. samt H.O. ska under en tid om tre år från den 1 januari 2012 vad avser 2010 års hyror utgå med 80 procent av hyran år 1, 90 procent av hyran år 2 och 95 procent av hyran år 3.

4. Hovrätten avslår dödsboets efter M.O. och dödsboets efter M.S. yrkande om att de nya hyrorna ska trappas.

5. Hovrätten fastställer hyrorna för H.W.T.s, C.L.s, J.L.s och S.L.s lägenheter enligt följande.

| Lägenhet | Nuvarande hyra år/månad | Hyra 2010 år/månad i kr | Hyra 2011 år/månad i kr | Hyra 2012 år/månad i kr |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| S.L. | 43 286 | 102 000 | 104 400 | 110 400 |
| 2 rok, 45 kvm | 3 607 | 8 500 | 8 700 | 9 200 |
| C.L. | 43 286 | 102 000 | 104 400 | 110 400 |
| 2 rok, 45 kvm | 3 607 | 8 500 | 8 700 | 9 200 |
| J.L. 5 rok, 118 kvm | 100 019 8 335 | 199 800 16 650 | 204 600 17 050 | 216 600 18 050 |
| H.W.T. 3 rok, 70 kvm | 63 504 5 292 | 135 000 11 250 | 138 600 11 550 | 145 800 12 150 |

6. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut på så sätt att överskjutande beloppet får betalas med en tolfedel per månad under de tolv månader som inträffar närmast efter den 1 mars 2017. Räkna på överskjutande belopp ska räknas från respektive förfallodag enligt 5 § och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.
-

YRAKANDEN I HOVRÄTTEN

P.S. har i första hand yrkat att M.K.s och A-C-L.s (hyresvärdarna) talan mot honom ska avvisas. I andra hand har han instämt i C.B.s och J.S.s, J.D.s och H.S.s, G.F.s, A.G.s, M.K.s, H.O.s, dödsboet efter M.O. samt dödsboet efter M.S. (C.B. m.fl.) yrkanden enligt nedan.

C.B. m.fl. har yrkat att hovrätten ska fastställa hyran till belopp som motsvarar en normhyra om 1 100 kr/kvm/år för år 2010 att tas ut först från den 1 januari 2012 enligt följande.

| Hyresgäst | årshyra | månadshyra |
|------------------------|------------|------------|
| M.K. | 64 692 kr | 5 391 kr |
| H.O. | 52 687 kr | 4 391 kr |
| S./B. | 116 713 kr | 9 726 kr |
| Dödsboet efter M.S. | 82 699 kr | 6 892 kr |
| Dödsboet efter M.O. | 82 699 kr | 6 892 kr |
| D./S. | 116 713 kr | 9 726 kr |
| A.G. | 82 699 kr | 6 892 kr |
| G.F. | 58 023 kr | 4 835 kr |
| P.S. | 82 699 kr | 6 892 kr |

Påföljande höjningstidpunkt ska bestämmas till den 1 januari 2013. Hyrorna ska då beräknas efter ett procentuellt påslag. C.B. m.fl. har även yrkat att hyreshöjningen trappas in och motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut såvitt avser anstånd med betalning av överskjutande belopp.

Hyresvärdarna har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden. Hyrorna för år 2010 ska utgå från inflyttningstidpunkt medan hyrorna för åren 2011 och 2012 ska utgå från

den 1 januari 2011 respektive den 1 januari 2012. Hyresvärdarna har vidare yrkat att anstånd med betalning av överskjutande belopp inte ska medges. Hyrorna ska bestämmas enligt följande.

| Hyresgäst | 2010 årshyra månadshyra | 2011 årshyra månadshyra | 2012 årshyra Månadshyra |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| M.K. | 115 822 kr 9 652 kr | 121 703 kr 10 142 kr | 127 584 kr 10 632 kr |
| H.O. | 96 995 kr 8 083 kr | 101 785 kr 8 482 kr | 106 574 kr 8 881 kr |
| S./B. | 213 404 kr 17 784 kr | 224 074 kr 18 673 kr | 234 625 kr 19 552 kr |
| Dödsboet efter M.S. | 148 562 kr 12 380 kr | 156 080 kr 13 007 kr | 163 598 kr 13 633 kr |
| Dödsboet efter M.O. | 152 162 kr 12 680 kr | 159 680 kr 13 307 kr | 167 198 kr 13 933 kr |
| D./S. | 217 630 kr 18 136 kr | 228 360 kr 19 030 kr | 239 093 kr 19 924 kr |
| A.G. | 156 962 kr 13 080 kr | 158 480 kr 13 207 kr | 165 998 kr 13 833 kr |
| G.F. | 108 496 kr 9 041 kr | 113 770 kr 9 481 kr | 119 045 kr 9 920 kr |
| P.S. | 160 000 kr 13 333 kr | 167 700 kr 13 975 kr | 175 400 kr 14 617 kr |
| S.L. | 109 733 kr 9 144 kr | 115 190 kr 9 599 kr | 120 647 kr 10 054 kr |
| C.L. | 109 733 kr 9 144 kr | 115 190 kr 9 599 kr | 120 647 kr 10 054 kr |
| J.L. | 218 529 kr 18 211 kr | 229 261 kr 19 105 kr | 239 992 kr 19 999 kr |
| H.W.T. | 144 911 kr 12 076 kr | 152 187 kr 12 682 kr | 159 462 kr 13 288 kr |

Hyresvärdarna har motsatt sig att talan mot P.S. ska avvisas samt motsatt sig att hyrorna ska trappas in på sätt som C.B. m.fl. och P.S. angett.

H.W.T., C.L., J.L. och S.L. har inte hörts av och hovrätten utgår därför från att de motsätter sig ändring av hyresnämndens beslut.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parternas talan

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling med syn av prövningslägenheterna samt en jämförelselägenhet i Harven 54 på Gotlandsgatan 62 i Stockholm. Parterna har åberopat bakgrundsmaterial avseende ett antal fastigheter samt fotografier. Ytterligare skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrättens bedömning

Avvisning av talan

P.S. har yrkat att hyresvärdarnas talan mot honom ska avvisas eftersom han har träffat en uppgörelse med hyresvärdarna om att han inte ska betala någon hyra retroaktivt. Avtalet ingicks under år 2016. Hovrätten finner att P.S. var hyresgäst vid de tidpunkter som ny hyra yrkas för. Målet avser hyra för lägenheten och inte eventuell betalningsskyldighet. Yrkandet om avvisning kan därför inte vinna bifall. Huruvida P.S. har en uppgörelse med hyresvärdarna som kan åberopas vid verkställighet av ett krav på hyra är något som får prövas i annan ordning.

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 bostadslägenheter 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. (Se prop. 2009/10:185 s. 22.) 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 lägenheter hyresnivåer så fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl.a. hyresnämndens eller hovrättens allmänna kännedom om hyresläget på orten.

Prövningslägenheterna

Prövningsfastigheten är belägen på Södermalm i kulturhistoriska kvarter vid Slussen mellan Mosebacke och Götgatan. Götgatan nås via trappor. De allmänna kommunikationerna är främst den näraliggande Slussen med tunnelbanans gröna och röda linjer, Saltsjöbanan samt busstrafik till Nacka och Värmdö och stadsbussar som trafikerar Slussen. Södra station finns på gångavstånd och Centralstationen kan nås på några

minuters färd med tunnelbana eller med buss. I omgivningen finns ett stort antal affärer och restauranger.

Hyresnämnden har i sitt beslutsprotokoll beskrivit provningsfastigheten. Hovrätten instämmer i att renoveringen är mycket väl genomförd. Hyresvärdarna har lagt ned ett mycket omsorgsfullt arbete vid renoveringen. Sålunda har tidstypiska detaljer bevarats, återskapats respektive tillskapats i samma stil. Hovrätten noterar särskilt att renoveringen generellt sett har genomförts med gediget material av hög standard. Köken och badrummen är omsorgsfullt utformade och utrustningen är av hög standard. Även IT-lösningen i fastigheten kan särskilt lyftas fram.

Jämförelselägenheten

Hovrätten har på C.B.s m.fl. och P.S.s begäran hållit syn av en jämförelselägenhet om ett rum och kök, 34 kvm, på Gotlandsgatan 62 i Stockholm. Lägenheten åberopas som direkt jämförbar med H.O.s lägenhet om ett rum och kök. Fastigheten är byggd år 1931 och ombyggd år 2009 och är belägen på Södermalm med tillgång till buss och tunnelbanans gröna linje några kvarter bort. Innanför entrén är det ca nio trappsteg upp till dubbeldörrar till trapphuset. Dörrarna är dekorerade och jämnåriga med huset. På trappan finns en utfällbar ramp för barnvagnar etc. Postboxarna finns på väggen innanför entrédörren. På motsatta sidan finns ett sopnedkast. Trappan är av grön marmor och väggarna är målade i grön färg. En liten hiss av den typ som är vanligt förekommande i äldre hus går från första planet. I källarplanet ligger tvättstugan med bokningssystem med nycklar. Förråden finns på vinden. Till tvättstugan, förråden och gården tar man sig via trappor. Gården ger ett luftigt intryck eftersom alla fastigheter i kvarteret har innergårdar. Lägenheterna är försedda med säkerhetsdörrar. Vid lägenhetsdörrarna finns hållare för tidningar. Lägenheten har parkett i rummet och klinker i hall, kök och badrum. Lägenhetens båda fönster är stora och av äldre modell med spanjoletter. I hallen finns två garderober och i rummet en lite större garderob. En av garderobsdörrarna i hallen går inte att öppna upp mer än ca 20 cm på grund av en taklampa som sitter i vägen. Badrummet har dusch med en glasvägg samt handduks-tork. Köket har kyl/frys, inbyggd spis med keramikhäll och diskmaskin i vitt utförande. Köksskåpen går ända upp till taket. Bänkskivor och stänkskydd är av laminat. Det finns mycket sparsamt med beredningsyta i köket. Ett litet bord med

några stolar får plats i köket. Från lägenhetens två fönster är det fri utsikt mot gatan med en lekpark i hörnet av Gotlandsgatan och Brännerigatan.

Hur ska hyran bestämmas?

Enligt hovrättens mening kan direkt jämförelse inte göras mellan prövningslägenheten om ett rum och kök, 39 kvm, och jämförelselägenheten om ett rum och kök 34 kvm. Standarden i jämförelselägenheten är väsentligt lägre. Någon direkt jämförelse kan således inte göras. Hovrätten är därför, när det gäller samtliga lägenheter i prövningsfastigheten, hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning.

Skälighetsbedömning

Hovrättens allmänna skälighetsbedömning är baserad på vad som framförts av parterna, åberopat bakgrundsmaterial och vad hovrättens ledamöter iakttagit vid synen samt hovrättens allmänna kännedom om hyresläget i Stockholm. Ovan finns beskrivet vilka faktorer som påverkar bruksvärdet. Vid direkt jämförelse kan rätten konstatera likheter eller avvikelser hos de olika faktorerna i respektive lägenhet, t.ex. standard i kök och badrum, disposition, tillgänglighet, standard i tvättstuga och andra allmänna utrymmen, närhet till kommunikationer, utbud av restauranger och butiker samt kulturellt utbud. Vid en allmän skälighetsbedömning görs inte någon sådan jämförelse i detalj. Med utgångspunkt i synen av prövningslägenheterna och synen av andra lägenheter görs en bedömning av om prövningslägenheterna är bättre eller sämre än det som synats. Vidare görs en jämförelse med åberopade bakgrundshyror och hyrorna i allmänhet på orten. Det är därför inte möjligt att utifrån en allmän skälighetsbedömning avgöra värdet på enskilda bruksvärdeshöjande nyttigheter. Skälig hyra bestäms efter en bedömning av helheten av de faktorer som påverkar hyresnivån.

Hyrorna i prövningsfastigheten

När hyran sätts efter ombyggnad brukar ofta lika stora lägenheter åsättas samma hyra möjligen med viss avvikelse beroende på var i fastigheten lägenheten är belägen. Detta eftersom lägenheterna uppvisar samma standard med inga eller få avvikelser. I prövningsfastigheten är det inte möjligt att använda en så enkel metod.

Vissa lägenheter har en svåröverträffad utsikt från vardagsrummet genom burspråket och i förekommande fall från sovrum och matsal med Slussen, Gamla Stan och vissa även med Saltsjön i blickfånget. Andra har utsikt från kök och hall över takåsarna. Trerummaren längst upp har dessutom fransk balkong med glas ända ner till golvet. Dessutom har den öppna spis i vardagsrummet. Andra femrumslägenheter (D./S. och J.L.) har öppna spis i matsalen. Samtliga femrumslägenheter har en arbetsplats inrättad i serveringsgången vid ett litet fönster. Fönstret är isolerat och arbetsplatsen har försetts med el för dator och skrivare. Trerumslägenheterna (förutom S. och W.T.) har gästWC och möblerbar hall. Hallen i femrumslägenheterna och i P.S.s lägenhet får dock betraktas som ett genomgångsrum även om det går att ställa förvaringsskåp och annan hallmöbel längs väggarna. En tvårumslägenhet (F.) har ett korridorkök och trappor upp till sovrummet. Två tvårumslägenheter (S.L. och C.L.) har också kök där det inte ryms något köksbord. Övriga kök är genomgående kvadratiska men rymmer endast ett litet köksbord och 2 – 3 stolar. En tvårumslägenhet (K) ligger på entréplan och är störd av ljud främst från tvättstugan. Enrumslägenheten har ett ovanligt stort kök för att vara en etta och har även mycket förvaringsutrymme. Därtill kommer att vissa provningslägenheter har vita vitvaror, andra stålfronter, och vissa hyresgäster har dessutom egen diskmaskin. Alla dessa skillnader gör det omöjligt att hålla en enhetlig hyressättning knuten till en normhyra.

När det gäller provningsfastigheten i stort har hovrätten vid synen noterat med avseende på tillgänglighet att entréerna, både från Klevgränd och från Urvädersgränd ligger på sluttande stenbelagda gator. Innanför entréerna är det flera trappsteg för att nå hissen och vad som betecknas som barnvagnsrum (del av trapphus). Inte vid någon entré finns hjälpmedel hela vägen från entré till hiss/barnvagnsplan som kan underlätta inpassering för barnvagn eller rullstol. Soprum och cykelrum ligger på Klevgränd en bit nedåt gatan. Hissen är av en mindre modell som är vanlig i äldre hus, även om den är fint renoverad och har fått fasetterade speglar runt om. Vissa lägenheter nås från s.k. halvplan. Tvättstugan nås från innergården. Innergården är normalstor men har trappor och avsatser som kan göra den otillgänglig för rörelsehämmade personer.

Generellt kan sägas om provningslägenheterna att de upplevs som något trånga. Exempelvis är förekommande serveringsgångar förhållandevis trånga passager. I de lägenheter där badrummet ligger i anslutning till serveringsgången stängs passagen helt om badrumsdörren är öppen i 90 grader. Att serveringsskåpet har belysning under överdelen lättar dock något upp intrycket om än inte funktionen. Köken, jungfrukammare och vissa sovrum upplevs också som trånga. Det allmänna intrycket är dock att lägenheterna, trots att det på sina håll är lite trångt och till och med opraktiskt, är trivsamma.

Vissa av hyresgästerna som överklagat hyresnämndens beslut har påtalat bl.a. att det trångt in vatten i källarförråden, att det är dålig ventilation samt att det är kallras vid fönstren. M.K. bor ovanför tvättstugan och uppger att han störs av ljudet från tvättmaskinen samt att andra hyresgäster inte respekterar tvättiderna utan tvättar sent om kvällarna.

Prövningsfastighetens 30-talskaraktär med trånga och i vissa fall opraktiska utrymmen både i lägenheterna och i de allmänna utrymmena gör jämförelse med mer moderna och utrymmeseffektiva fastigheter vansklig. Hovrätten ansluter sig dock till hyresnämndens bedömning att hyran för år 2010 kan ta sin utgångspunkt i en normhyra om 1 850 kr och år 2012 en normhyra om 2 000 kr. Därtill ska beaktas skilda faktorer knutna till specifika lägenheter i enlighet med vad som bl.a. redovisats ovan. Med beaktande av det sagda och att H.W.T., C.L., J.L. och S.L. inte överklagat hyresnämndens beslut ska hyran för provningslägenheterna bestämmas till de belopp som framgår av hovrättens avgörande.

Från när ska hyran utgå?

Hyresvärdarna har yrkat att den nya hyran för år 2010 ska utgå från inflyttningsdatum samt hyran för åren 2011 och 2012 från den första januari i respektive år eftersom det är från dessa datum som hyran har förhandlats.

Inledningsvis konstaterar hovrätten att H.W.T., C.L., J.L. och S.L. inte överklagat hyresnämndens beslut varför

hovrätten inte kan i deras fall ändra från vilken tidpunkt som den nya hyran ska utgå. För dem ska således hyresnämndens beslut inte ändras i denna del.

C.B. m.fl. och P.S. har invänt att hyrorna ska tas ut enligt huvudregeln, eftersom hyresvärdarna har dröjt med att hänskjuta ärendena till hyresnämnden.

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304) får ett beslut om ändring av hyresvillkor som huvudregel inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Om det finns skäl för det, får hyresnämnden dock bestämma att ett beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt. I förarbetena (se prop. 1977/78:175 s. 137) ges exempel på när detta kan ske. Ett sådant exempel är när förhandlingsordningens parter har fortsatt sina förhandlingar under den uttryckliga förutsättningen att den hyra som de kan komma överens om ska få tas ut från en viss tidpunkt som har passerats, utan att någon uppgörelse har nåtts. Ett annat exempel är att part inför utsikten att nå en förhandlingsuppgörelse har fortsatt förhandlingarna utöver den tid som gällde för den tidigare förhandlingsöverenskommelsen och denna försening inte kan läggas den parten till last som försummelse. Om hyresvärden vill gå ifrån huvudregeln ska han eller hon ange skäl för det i ansökan till hyresnämnden.

Hovrätten konstaterar att förhandlingsframställan avseende 2010 års hyror gjordes den 29 april 2010. Förhandlingarna strandades den 20 juni 2011 och hänsköts till hyresnämnden den 30 september 2011. Som skäl för att hyrorna ska utgå från inflyttnings-tidpunkten angavs att förhandlingsframställan gjordes hos Hyresgästföreningen tre månader före yrkad höjningstidpunkt. Den 22 september 2010 gjorde hyresvärdarna en förhandlingsframställan avseende 2011 års hyror och den 29 september 2011 avseende 2012 års hyror. Förhandlingarna strandades den 27 augusti 2012 och hänsköts till hyresnämnden den 7 september 2012.

Eftersom förhandlingsframställan för år 2010 beträffande flera av de lägenheter som finns i huset gjordes efter den yrkade höjningstidpunkten samt att ärendet inte hänsköts till hyresnämnden förrän på hösten påföljande år, anser hovrätten att det inte finns skäl

att frånga huvudregeln vad avser höjningstidpunkten för 2010 års hyror. Att det tog lång tid för parterna att träffa överenskommelse om á conto hyra är inget som kan beaktas vid bestämmande av höjningstidpunkten. Hyrorna för år 2010 får således tas ut först med början den 1 januari 2012. När det gäller hyrorna för åren 2011 och 2012 måste det i ett tidigt skede framgått för hyresvärdarna att någon överenskommelse om dessa hyror inte skulle kunna nås, särskilt som hyresvärdarna framhållit att hyreshöjningarna ska ses som en helhet och som en form av trappning från deras sida. Dessa hyror får, mot bakgrund av det sagda och med tillämpning av huvudregeln, tas ut först med början den 1 januari 2013.

Hyrorna för C.B.s m.fl. och P.S.s lägenheter ska således utgå för år 2010 från den 1 januari 2012 och hyrorna för åren 2011 och 2012 från den 1 januari 2013. Det finns därför inte någon anledning att bestämma hyran för år 2011 särskilt. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Trappning och anstånd med att betala överskjutande belopp

C.B. m.fl. och P.S. har yrkat att den nya hyran ska fasas in med 80, 90 respektive 95 procent. Hyresvärdarna har motsatt sig detta och invänt att de har utformat sitt yrkande så att det i sig utgör en infasning av hyran och att i vart fall hyran för år 2010 inte får fasas in med hänsyn till att bestämmelserna om infasning trädde i kraft först den 1 januari 2011.

I övergångsbestämmelserna till 12 kap. 55 § jordabalken anges att hyrestvister som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser. Hyresmålet avseende år 2010 års hyror hänsköts till hyresnämnden i september 2011, alltså efter ikraftträdandet. Det är således de nya bestämmelserna som ska tillämpas.

Bestämmelser om infasning av hyra finns i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken. Där sägs att det på hyresgästens begäran kan beslutas att den nya hyran ska betalas med lägre belopp under skälig tid, om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet och särskilda skäl inte talar emot det. I förarbetena till bestämmelsen uttalade regeringen att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras av rättstillämpningen efter omständigheterna i det enskilda fallet. En

hyreshöjning på närmare 10 procent bör i allmänhet anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.).

Svea hovrätt har i tidigare avgöranden konstaterat att det är främst i samband med standardhöjande renoveringar som det kommer att bli aktuellt med hyreshöjningar på 10 procent eller mer och att det i förarbetena understryks att det inte föreligger något absolut undantag för trappningsregelns tillämpning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits (RH 2013:9 I). Därtill kommer 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).

H.W.T., C.L., J.L. och S.L. har inte begärt att den nya hyran ska fasas in. Såvitt avser dem kan således trappning inte komma i fråga.

Som hovrätten konstaterat ovan får den nya hyran för år 2010 tas ut först från den 1 januari 2012. Dödsboet efter M.S. och dödsboet efter M.O. har avflyttat kort efter det att de nya hyrorna får tas ut. Hovrätten finner, mot bakgrund av detta, att skäl saknas att för dessa hyresgäster förordna om att den nya hyran ska fasas in.

Beträffande övriga hyresgäster gör hovrätten följande överväganden. De nya hyrorna för år 2010 överstiger väsentligt de tidigare hyrorna. Det finns därför anledning att fasa in de nya hyrorna. Infasningen ska ske med 80, 90 respektive 95 procent. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Enligt 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken får rätten vid beslut, som innebär höjda hyror, medge anstånd med betalningen av det överskjutande beloppet. Hovrätten har i tidigare beslut ansett att det ofta inte är nödvändigt att tillämpa reglerna om trappning och om anstånd med att betala överskjutande belopp samtidigt. I en situation där det överskjutande beloppet blir avsevärt även med tillämpning av trappningsregeln kan det emellertid vara befogat att tillämpa bestämmelserna samtidigt (se RH 2013:9 I).

Det överskjutande beloppet är avsevärt, även avseende de hyresgäster vars nya hyra trappas, varför hovrätten finner det befogat att medge anstånd med att betala överskjutande belopp. Hyresnämndens beslut ska på den punkten bara justeras på sätt som framgår av hovrättens avgörande.

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 Katarina Rodell Zaar.

| | |
|-----------|----------|
| Ärende nr | Rotel 10 |
| 8914-11 | |
| 9454-12 | |

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Birgitta Wollén, ordförande och protokollförare
Monica Åström och Anita Granqvist, övriga ledamöter

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

U M 7, Klevgränd 7, Urvädersgränd 5, Stockholm

Sökande (ej närvarande)

1. M.K.

2. A-C.L.

Ombud för 1-2

Advokat E-M.A.

Advokatfirma E-M.A. AB

Box 7704

103 95 Stockholm

Motparter (ej närvarande)

1. H.W.

2. M.K.

3. H.O.

4. C.B. och J.S.

5. Dödsboet efter M.S.

6. J.L.

7. C.L.

8. J.D. och H.S.

9. A.G.

10. S.L.

11. G.F.

12. P.S.

13. M.O.

Samtliga med adress U 5, 116 46 Stockholm

Ombud för 2-5, 8-9, 11-13
Jur kand M.S.
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

I ansökningar som kom in till nämnden den 30 september 2011 (ärende 8914-11) respektive den 7 september 2012 (ärende 9454-12) har M.K. och A-C.L. (hyresvärdarna) begärt att hyran för lägenheterna i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7, på Urvädersgränd 5 i Stockholm, ska höjas. Hyresnämnden har förordnat om gemensam handläggning av ärendena med fortsatt dagbokföring i ärende 8914-11.

Hyresnämnden har den 20 december 2011 hållit förberedande sammanträde i ärendena och sammanträden med besiktning av provningslägenheterna och av ett antal jämförelselägenheter den 2 oktober 2012, 4 och 13 december 2012 samt den 14 juni 2013, se aktbilagorna 32, 91, 100, 108 och aktbilaga 131.

Hyresvärdarna och Fastighetsägarna Stockholm har gemensamt hos hyresgästföreningen den 29 april 2010 ingett förhandlingsframställan avseende respektive återinflyttningstidpunkt under år 2010, den 22 september 2010 för år 2011 att gälla från den 1 januari 2011 samt den 29 september 2011 för år 2012 att gälla från den 1 januari 2012. I skrivelser av den 23 juni 2011 och 27 augusti 2012 frånträdde

hyresvärdarna förhandlingarna för åren 2010, 2011 respektive 2012. Parterna har genom förhandlingsöverenskommelse den 19 december 2012 enats om att hyreshöjning ska ske med ett belopp motsvarande 1 400 kr/kvm relativt, enligt 78:ans tabell, att gälla á conto fr.o.m. respektive dag för återflyttning/inflyttning efter det ombyggnadsåtgärder avslutats i respektive lägenhet.

Härefter har parterna gett in slutskrifter och yttranden.

Hyresnämnden, som påbörjade sin överläggning efter sammanträdet den 2 oktober 2012, har sedan parterna avgett sina slutanförenden och kommentarer hållit fortsatta enskilda överläggningar den 7, 16 och 20 januari samt den 17 februari 2014 och därvid fattat följande

BESLUT - att meddelas fredagen den 28 februari 2014 kl. 14.00

Hyresnämnden fastställer hyrorna för åren 2010, 2011 och 2012 enligt följande

Hyror för år 2010

| Hyresgäst | Ny beslutad årshyra/kr | Från och med |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| H.W. | 134 598 | 2010-04-19 |
| M.K. | 94 098 | 2010-07-01 |
| H.O. | 88 611 | 2010-10-01 |
| C.B./J.S. | 196 289 | 2010-06-01 |
| Dödsboet efter M.S. | 139 085 | 2010-07-01 |
| J.L. | 196 289 | 2010-04-19 |
| M.O. | 139 085 | 2010-07-01 |
| C.L. | 100 949 | 2010-07-01 |
| J.D./H.S. | 196 289 | 2010-10-15 |
| A.G. | 139 085 | 2010-10-20 |
| S.L. | 100 949 | 2010-07-01 |
| G.F. | 97 584 | 2010-10-15 |
| P.S. | 139 085 | 2010-04-19 |

Hyror för år 2011 och 2012

| Hyresgäst | Ny årshyra/kr fr.o.m. den 1 januari 2011 | Ny årshyra/kr fr.o.m. den 1 januari 2012 |
|---------------------|--|--|
| H.W. | 137 828 | 145 512 |
| M.K. | 96 356 | 101 119 |
| H.O. | 90 738 | 97 595 |
| C.B./J.S. | 201 000 | 212 805 |
| Dödsboet efter M.S. | 142 423 | 148 562 |
| J.L. | 201 000 | 216 405 |
| M.O. | 142 423 | 152 162 |
| C.L. | 103 372 | 109 134 |
| J.D./H.S. | 201 000 | 214 605 |
| A.G. | 142 423 | 150 362 |
| S.L. | 103 372 | 109 134 |
| G.F. | 99 926 | 106 096 |
| P.S. | 142 423 | 155 162 |

2. Hyresnämnden avslår yrkandet om att nya hyror ska betalas med lägre belopp under en tid (infasning).

3. Hyresgästerna medges anstånd med betalning av överskjutande belopp på så sätt att beloppet får betalas med en tolfedel i samband med hyresbetalningarna för de tolv månader som inträffar närmast efter det att beslutet har vunnit laga kraft. Räkna till respektive förfallodag ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Skäl för hyresnämndens beslut*Yrkanden mm*

Hyresvärdarna har, som de slutligen bestämt sin talan, yrkat att hyran för provningslägenheterna ska höjas till nivåer motsvarande relativhyran för den sk normlägenheten å 77 kvm; till en nivå om 2 000 kr/kvm/år från och med respektive återflyttningstidpunkt under år 2010 efter avslutade ombyggnadsarbeten i varje lägenhet, till en nivå om 2 100 kr/kvm/år från och med den 1 januari 2011 samt till en nivå om 2 200 kr/kvm/år från och med den 1 januari 2012, allt med avdrag för egen diskmaskin och med tillägg för öppen spis och utsikt i förekommande fall. Med

relativhyra avses hyran per kvm och år för en lägenhet om 3 rum och kök, 77 kvm, enligt det på hyresmarknaden tillämpade systemet med relativa hyror (SABO-modellen med färdigställda lägenheter från 1978).

Nuvarande hyra samt återflyttningstidpunkt för respektive lägenhet framgår av **protokollsbilaga 1**. Av uppställningen framgår förutom namn på hyresgästerna, uppgifter om lägenheternas storlek. Yrkad hyra framgår av **protokollsbilaga 2**.

De hyresgäster som har yttrat sig har medgett en höjning till 1 100 kr/kvm/år i 2010 års nivå från den 1 januari 2012. Vilken inställning övriga hyresgäster har är inte känt. Hyresnämnden utgår vid sin bedömning från att de får anses ha motsatt sig den begärda höjningen.

Hyresgästerna har, för det fall hyresnämnden skulle besluta höja hyrorna, yrkat att hyrorna ska höjas under en skälig övergångstid s.k. infasning. De har också yrkat anstånd med betalning av eventuell retroaktiv hyra genom uppdelning av betalning under tolv månader.

Hyresvärdarna har motsatt sig hyresgästernas yrkanden.

Den rättsliga regleringen

Enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) har hyresvärden och hyresgästen, om förhandling enligt förhandlingsordning avslutas utan att överenskommelse träffas, rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen avsett. Vid hyresnämndens prövning av hyran ska 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) tillämpas.

Av 55 § hyreslagen framgår att hyresnämnden vid tvist om hyran ska fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är därvid 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 skäligen hyra ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Med bruksvärdet avses vad en lägenhet med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. Hyror ska sättas utifrån hur hyresgästerna värderar olika faktorer i boendet. En lägenhets bruksvärde bestäms således 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 (jämför prop. 1983/84:137 sid 72). Åberopar parterna inte något, i grova drag, direkt jämförligt material är hyresnämnden hänvisad till en skälighetsbedömning.

Besiktigade lägenheter

Prövningsfastigheten

Fastigheten Urvädersklippan Mindre 7 ligger på Urvädersgränd nära Mosebacke. Till fastigheten hör en innergård. Fastigheten är byggd år 1926 och genomgick en genomgripande ombyggnad under åren 2010-2011. Samtliga tekniska installationer byttes ut, ett skalskydd i form av ett elektroniskt passersystem och automatisk dörrstängning installerades, en ny ljus tvättstuga med digitalt bokningsschema och ett vänt/lektrum i anslutning därtill byggdes. Nya Troaxförråd till alla lägenheter har installerats. Cykelrum, barnvagnsrum, soprum - där hyresgästerna förutom vanliga hushållssopor och grovsopor kan lämna elektronik, glas, lampor och batterier - finns. I fastigheten ingår en gedigen IT-lösning. Alla lägenheter har säkerhetsdörr med profilerade speglar enligt originalutförande. Lägenheterna har fått helt nya kök och badrum samt nya ytskikt. Köksinredningen har bl.a. bänkskivor i granit, nedsänkta diskhoar med sköljlåda och diskmedelpump, diskmaskin, moderna utdragslådor,

mikrovågsugn och spis med induktionshäll. Vitvarorna är i rostfritt utförande. I vissa lägenheter har hyresgästerna valt andra lösningar och vissa har bekostat egen diskmaskin. I badrummen har de nya badkaren kaklats in och försetts med en vridbar badkarsskärm i klarglas. Badrummen har klinkergolv med golvvärme, nytt porclin, skåp med belysning och handdukstork. Vissa lägenheter har utsikt över Slussen och inloppet till Stockholm. Sammanfattningsvis kan sägas att renoveringen är mycket väl genomförd.

Jämförelsefastigheter

På hyresvärdarnas begäran har till jämförelse åberopats och besiktning skett av dels ett antal helt nybyggda lägenheter i fastigheterna Munklägret 23, Kungsholms hamnplan 8 i Loka Brunn 1, Olivercronas väg 2-14, samt i fastigheten Gamen, Vartoftagatan 17, dels två, år 2002 ombyggda, lägenheter i fastigheten Taktäckaren 2, Kungstensgatan 18-20/ Döbelnsgatan 34-36 (byggår 1881) och en, år 2005 ombyggd, lägenhet i fastigheten Rosendal Större 27, Mariatorget 1 C/ Hornsgatan 31 (byggår 1902).

På hyresgästernas begäran har till jämförelse åberopats och besiktats en år 2005 ombyggd lägenhet i fastigheten Kolonnen 5, Ringvägen 125 (byggår 1929), en år 2006 ombyggd lägenhet i fastigheten Dagakarlen 33, Kocksgatan 24 (byggår 1936), en under åren 2011-2012 ombyggd lägenhet i fastigheten, Roslagsbanan 30, Valhallavägen 75 (byggår 1932), en år 2005 ombyggd lägenhet i fastigheten Borren 43, Heleneborgsgatan 22 (byggår 1936), samt en under åren 2011-2012 ombyggd lägenhet i fastigheten Soldaten 13, Folkungagatan 92 (byggår 1956).

I fastigheterna har utöver de enskilda lägenheterna ett antal tvättstugor och andra allmänna utrymmen besetts.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden anser för det första att ingen av de helt nyproducerade lägenheterna kan tjäna till jämförelse då dessa rent generellt besitter en annan modernitetsgrad avseende

bl.a. planlösning och byggnadsteknisk utformning jämfört med senare ombyggda lägenheter i äldre fastigheter. Dock förtjänar framhållas att materialvalet och standarden i de av hyresnämnden besiktade nybyggda lägenheterna är av enklare beskaffenhet än i provningsfastigheten.

Inte heller kan någon av de lägenheter som åberopats av hyresgästerna ens i grova drag anses jämförbara med provningslägenheterna då standarden i dessa genomgående är betydligt lägre och materialvalen enklare. Som exempel kan nämnas att köksgolven är av laminat eller linoleum i samtliga lägenheter, utom i Soldaten 13, och vitvarorna är just vita och av betydligt lägre kvalitet än i provningsfastigheten. Vad avser läget kan inte heller något av dessa fastigheters läge jämföras med provningsfastighetens unika läge.

Av de lägenheter som åberopats av hyresvärdarna kan, såvitt avser lägets attraktivitet, endast fastigheten Rosendal Större 27 beaktas även om läget vid Mariatorget inte helt kan jämföras med det läge provningsfastigheten har. Både Rosendal Större 27 och fastigheten Taktäckaren 2, kan till sin karaktär i viss mån anses vara jämförbara med provningsfastigheten även om ingen av dessa fastigheter uppnår samma standard eller besitter den charm som provningsfastigheten har.

Rosendal Större 27 har liksom provningsfastigheten automatisk dörröppnare men den gård som finns tillhör en förskola och är inte tillgänglig för hyresgästerna. Den jämförelselägenhet som besiktats har trägolv, dock inte parkett, men där ingick diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare som standard. Relativhyran för den lägenheten uppgick för år 2010 och 2011 till 1966 kr per kvadratmeter och år samt för 2012 till 2026 kr relativt.

Beträffande Taktäckaren 2 kan framhållas att, även om badrummen har golvvärme och diskmaskin ingår som standard, såväl badrums- som köksinredningen är av enklare standard än den i provningsfastigheten. Någon bredbandslösning eller säkerhetssystem

som i provningsfastigheten finns inte heller i fastigheten. Relativhyran för de två lägenheter som besiktats där uppgick för år 2012 till 1890 kr per kvadratmeter och år.

I provningsfastigheten, som är något senare uppförd än både Rosendal Större 27 och Taktäckaren 2, har originaldetaljer tillvaratagits och fastigheten pietetsfullt renoverats vilket tillsammans med det exklusiva materialvalet i kök och badrum bidrar till att standarden är att anse som hög. Man har vid ombyggnationen lyckats bevara eller återskapa de kulturhistoriska värdena med stuckatur, spegeldörrar, bevarad takhöjd mm. Till provningsfastighetens fördel kan också framhållas fastighetens utvecklade säkerhets- och IT-system, entrén, innergården med trädäck, växter och utemöbler av god kvalitet samt det attraktiva läget högt uppe vid Mosebacke med närhet till allmänna kommunikationer, service och kultur. Några av lägenheterna har dessutom utsikt över Slussen och Stockholms inlopp. Bland nackdelarna kan nämnas att både hissen och cykelrummet är ganska trånga, att soprummet ligger en bit bort och att tvättstugan endast kan nås via gården.

Med utgångspunkt i vad nu sagts anser hyresnämnden sammanfattningsvis att ingen av de åberopade jämförelselägenheterna kan anses jämförbar med provningsfastigheten. Nämnden är därmed hänvisad till att fastställa hyrorna efter en allmän skälighetsbedömning grundad på vad som iakttagits vid besiktningarna, vad som i övrigt förekommit i ärendena samt hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Därvid kan fastigheterna Rosendal Större 27 och Taktäckaren 2 i viss mån beaktas som bakgrundsmaterial.

Vid denna bedömning finner nämnden att hyrorna, utom för M.K.s lägenhet, ska fastställas utifrån en normhyra om 1 850 kr/kvm/år för år 2010, att hyrorna ska höjas efter en procentsats om 2,4 procent för år 2011 samt bestämmas till 2 000 kr/kvm/år relativt för år 2012. Hyran för M.K.s lägenhet ska dock, då den på grund av läget inom huset är mörkare, mindre insynsskyddad och mer ljudstörd från port och tvättstuga än de övriga, sättas något lägre än ovan angetts. Med denna utgångspunkt ska hyrorna för motparternas lägenheter då fastställas till de belopp som

framgår av nämndens beslut. Härvid har i förekommande fall beaktats värdet av fri utsikt och av tillgång till öppen spis i lägenheten.

Tidpunkten för villkorsändringen

Hyresvärdarna har begärt att de nya hyrorna ska gälla från de tidpunkter som inledningsvis angetts d.v.s. från och med respektive återflyttningstidpunkt under år 2010 efter avslutade ombyggnadsarbeten i varje lägenhet, från och med den 1 januari 2011 för år 2011 samt från och med den 1 januari 2012 för år 2012.

Hyresgästernas inställning har varit att en höjning tidigast kan börja gälla den 1 januari 2012.

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen får ett beslut om ändring av hyresvillkor som huvudregel inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl för det, får hyresnämnden dock bestämma att ett beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt. Enligt praxis har hyrorna vid förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen vanligtvis bestämts till att gälla från provningstidpunkten dvs den tidpunkt som parterna förhandlat om. Endast om part t ex har förhalat handläggningen har huvudregeln tillämpats. Någon sådan situation har såvitt visats inte här varit frågan om. Det saknas därför skäl att inte låta de nya hyrorna gälla från de av hyresvärdarna begärda tidpunkterna.

Ska hyreshöjningarna fasa in?

I 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken anges en möjlighet för hyresnämnden att på begäran av berörd hyresgäst bestämma att ny hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid i det fall att ny hyra är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet och särskilda skäl inte talar däremot (infasing). Vid ställningstagande till hyresgästernas yrkande om infasing är hyresnämndens utgångspunkt att den lagenliga möjligen till infasing av ny hyra är en skyddsregel för hyresgäster (för att använda en

ordalydelse från den proposition som låg till grund för införandet, prop. 2009/10:185 sid. 68) ”mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag”.

Hyreshöjningarna enligt beslutet ovan är enligt hyresnämnden kraftiga höjningar av det slag som bestämmelsen om infasning av ny hyra tar sikte på. Nästa fråga blir då om särskilda skäl, som hyresvärden menar, talar emot en infasning.

Vad som ska förstås med särskilda skäl anges inte i lagtexten. I ovan angiven proposition berördes dock frågan, varvid angavs att särskilda skäl exempelvis skulle kunna vara hyreshöjningar efter utförda standardhöjande åtgärder, vilka åtgärder föregåtts av hyresgästernas godkännande eller hyresnämndens tillstånd (a.a. sid. 72).

Med särskilda skäl bör enligt hyresnämnden förstås skäl av en tyngd, som väger över bestämmelsens huvudregel om infasning av ny, väsentligt högre hyra. I förevarande fall är det främst två förhållanden hyresnämnden vill peka på.

För det första har ombyggnation skett efter godkännande av hyresgästerna eller efter hyresnämndens medgivande.

För det andra har hyresnämnden vid sin besiktning konstaterat att den renovering hyresvärden genomfört har innefattat en ombyggnad som får anses sedvanlig för fastigheter av berört slag även om standarden hållits på en högre nivå.

Med beaktande av de två nämnda förhållandena är hyresnämndens bedömning att sådant särskilt skäl, som utesluter infasning, föreligger. Härtill kommer att hyrorna för de aktuella åren redan i sig har höjts stegvis. Sålunda avslås hyresgästernas yrkande om infasning.

Anstånd med betalning

Enligt 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken får hyresnämnden vid beslut, som innebär höjda hyror, medge anstånd med betalningen av överskjutande belopp.

Hyresnämnden finner att det, med tanke på den långa tid som nu gått, är skäligt att medge motparternas yrkande om avbetalning under tolv månader. Nämnden har med tillämpning av nämnt lagrum bestämt räntefot till respektive förfallodag enligt vad som framgår av beslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR – se Bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 21 mars 2014)

Som ovan

Birgitta Wollsen