



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

PROTOKOLL
2017-10-05
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 48
Mål nr ÖH 2919-16

RÄTTEN

Hovrättsråden Kazimir Åberg och Gun Lombach, referent, samt f.d. hovrättsrådet
Måns Edling

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Matilda Bromarker

PARTER

Klagande

Solporten Fastighets AB, 556433-2632
Adress hos ombudet

Ombud: Advokaten R.B.L.
Advokatfirman Steinmann AB
Box 5220
102 45 Stockholm

Motparter

1. R.B.

2. S.E.P.

3. K-A.H.

4. A-C.A.

5. G.H.

6. M.B.

7. A.P.

Dok.Id 1372673

| 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 | | |

8. M.E.

9. I-L.M.

10. E-L.J.

11. N.K.

12. T.H.

13. A-S.G.

14. H.H.

15. P.Ö.

16. D.Q.

17. B.K.

18. M.B.C.

19. M.G.

20. T.B.

21. A.L.

22. C-E.H.

23. M.E.

24. Sundbybergs Missionsförsamling
c/o Ekensbergskyrkan
Box 1510
171 29 Solna

Ombud för nr 1–6 och 19 samt uppdraget ombud för nr 7: Jur.kand. M.S.
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen; nu fråga om undanröjande och återförvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-03-11 i ärende nr 7562-14 och 7563-14

Solporten Fastighets AB (hyresvärden) äger fastigheterna Portalen 5 och Portalen 6. I Portalen 5 genomförde hyresvärden stambyte och ombyggnation under åren 2013 och 2014 och i Portalen 6 genomfördes detta under åren 2014 och 2015. I september 2013 påkallade hyresvärden förhandling hos Hyresgästföreningen om höjning av hyrorna från den 1 januari 2014 avseende bl.a. dessa fastigheter. Sedan förhandlingarna avslutats utan att någon förhandlingsöverenskommelse träffats ansökte hyresvärden i juli 2014 hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyresvärden yrkade att hyrorna skulle höjas efter ombyggnationen per respektive hyresgästs inflyttningsdag och att hyresnämnden skulle fastställa hyrorna baserat på en normhyra om 1 750 kr/kvm/år. I senare skrift förtydligade hyresvärden sina yrkanden och angav att inflyttningsdagen för hyresgästerna i fastigheten Portalen 5 var den 1 juli 2014 och för hyresgästerna i fastigheten Portalen 6 den 1 juni 2015.

Efter att hyresnämnden hållit sammanträde med besiktning justerade hyresvärden sina yrkanden och angav i huvudsak följande. Till följd av att hyresgästerna anfört att det

efter inflyttning fram till och med juni 2015 förekommit störningar på grund av att byggnadsarbetena inte var avslutade i fastigheten Portalen 5 medgav hyresvärden en nedsättning av hyran från 1 juli 2014 till 30 juni 2015 med 10 procent. Hyresvärden inskränkte därmed sitt yrkande så att hyrorna under denna period skulle fastställas till ett belopp motsvarande en normhyra om 1 575 kr/kvm/år. Vad avser tiden från den 1 juli 2015 vidhöll hyresvärden det tidigare yrkandet motsvarande en normhyra om 1 750 kr/kvm/år. Vad gäller hyresgästerna i fastigheten Portalen 6 justerades yrkandet endast på så sätt att höjningstidpunkten flyttas fram till den 1 juli 2015. Till yttrandet bifogade hyresvärden en bilaga innehållande sammanställning bl.a. över vilka belopp bolaget yrkade att hyrorna skulle höjas till från den 1 juli 2014 respektive den 1 juli 2015.

Hyresvärden förtydligade senare sitt yrkande på så sätt att för det fall hyresnämnden avseende hyresgästerna i fastigheten Portalen 5 från den 1 juli 2015 skulle fastställa lägre hyra än motsvarande yrkad normhyra om 1 750 kr/kvm/år medgav hyresvärden att skillnaden ändå skulle vara 10 procent lägre under perioden från och med den 1 juli 2014 till den 30 juni 2015, dock lägst motsvarande en normhyra om 1 520 kr/kvm/år.

Genom hyresnämndens beslut i målet har de nya hyrorna fastställts för hyresgästerna i fastigheten Portalen 5 från och med den 1 juli 2014 samt från och med den 1 juli 2015, och för hyresgästerna i fastigheten Portalen 6 från och med den 1 juli 2015.

Hyresvärden har överklagat beslutet och yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Fråga har uppkommit om hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden.

Efter föredragning fattar hovrätten följande

BESLUT (att meddelas 2017-10-31)

Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och återförvisar målet till hyresnämnden för fortsatt behandling.

Skälen för beslutet*Allmänna utgångspunkter*

Hyresvärdens handlingsfrihet avseende lägenheter som omfattas av förhandlingsordning begränsas av reglerna i hyresförhandlingslagen (1978:304). I 5 § anges att en förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen om bl.a. höjning av hyran. Om en förhandling enligt förhandlingsordningen har avslutats utan att överenskommelse har träffats har hyresvärden och hyresgäst enligt 24 § första stycket rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Av 24 § andra stycket följer att beslut om ändring av hyresvillkoren som huvudregel inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen.

Ramen för prövningen av mål enligt 24 § hyresförhandlingslagen har prövats i flera avgöranden. Av särskilt intresse här är Bostadsdomstolens avgöranden RBD 1980:26 och 1982:25 samt Svea hovrätts avgörande RH 2000:53.

I RBD 1980:26 tog Bostadsdomstolen ställning till innebörden av rätten att ansöka om ändring av hyresvillkoren ”i den del som förhandlingen har avsett”. Bostadsdomstolen fann att det låg en begränsning av hyresnämndens kompetens i ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen, innebärande att hyresnämnden inte kan pröva andra hyresvillkor än dem som har varit föremål för förhandling enligt förhandlingsordningen och att nämnden inte heller kan fastställa nya hyror från annan tidpunkt än den som avsetts med förhandlingen. Bostadsdomstolen anmärkte vidare att hyran dock kan komma att utgå först från en senare tidpunkt i enlighet 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen. Även i rättsfallet RBD 1982:25 fann Bostadsdomstolen att en prövning enligt 24 § hyresförhandlingslagen inte kan avse fastställande av hyror från en annan tidpunkt än den som avsetts med den aktuella förhandlingen.

I RH 2000:53 uttalade hovrätten att det är endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som förhandlingen avsett som kan bli motparter till hyresvärden i ett mål enligt 24 § hyresförhandlingslagen.

Hovrättens bedömning

Prövningstidpunkten

Av den i målet aktuella förhandlingsframställan framgår att hyresvärden påkallade förhandling om höjning av hyrorna från den 1 januari 2014. Det framgår inte av handlingarna i målet om hyresvärden och Hyresgästföreningen, trots vad som anges i förhandlingsframställan, kom att förhandla om någon annan tidpunkt. Såvitt framkommit är det alltså höjning av hyrorna från den 1 januari 2014 som förhandlingen har avsett och som är den så kallade prövningstidpunkten (ang. prövningstidpunkt, se Billqvist m.fl., Hyresförhandlingslagen, s. 164). Hyresnämnden hade därmed att bestämma hyrorna med utgångspunkt i de förhållanden som rådde vid prövningstidpunkten och, på grund av hyresvärdens yrkanden, bestämma att hyrorna skulle utgå från en senare tidpunkt (jfr RBD 1980:26 och 1982:25). Det kan alltså vara skillnad mellan den tidpunkt förhandlingen avser och som t.ex. styr vilka jämförelseobjekt som är relevanta för jämförelse och den tidpunkt när de nya hyrorna ska börja tas ut. Det finns inget som hindrar att parterna kan komma överens om att hyran ska börja utgå från en annan (senare) tidpunkt eller att den tidpunkten bestäms på grund av huvudregeln om att ny hyra inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen (jfr 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Av skälen i hyresnämndens beslut framgår att nämnden först tagit ställning till vad som är skäliga hyror från den 1 juli 2015 och därefter, vad gäller hyresgästerna i fastigheten Portalen 5, bedömt skäligheten av de av hyresvärden yrkade hyrorna från den 1 juli 2014. Vidare anges i beslutet att jämförelselägenheternas hyror är angivna i 2015 års nivå. Hyresnämnden har alltså inte bestämt hyrorna utifrån de förhållandena som rådde vid prövningstidpunkten den 1 januari 2014. Vidare har hyresnämnden avseende hyresgästerna i fastigheten Portalen 5 fastställt nya hyror från dels den 1 juli 2014, dels den 1 juli 2015. Hyresnämnden har därmed ändrat hyresvillkoren i *annan del än den*

del som förhandlingen har avsett. Genom detta har hyresnämnden gått utanför ramen för vad som i detta mål kan prövas enligt 24 § hyresförhandlingslagen.

Vilka hyresgäster ska vara motparter till hyresvärden?

Hyresvärden har till hyresnämnden gett in hyresavtalen för de hyresgäster som bolaget angav som sina motparter. För de flesta hyresgäster i fastigheten Portalen 5 anges i hyresavtalen att hyrestiden börjar den 1 juni, juli respektive augusti 2014. Vad gäller hyresgästerna i fastigheten Portalen 6 anges i ett av Sundbybergs Missionsförsamlings tre hyresavtal att hyrestiden börjar den 1 juni 2015. När det gäller evakueringsavtalen, förefaller det som att vissa hyresgäster har hyrt sina lägenheter även innan den i avtalen angivna hyrestiden. Mot bakgrund av vad hovrätten anfört i rättsfallet RH 2000:53 om vem som är att anse som hyresvärdens motpart kan det finnas anledning att närmare utreda vem som var hyresgäst vid prövningstidpunkten.

Ska målet återförvisas till hyresnämnden?

Frågorna i målet om vilken tidpunkt parterna i hyresförhandlingen förhandlat om och hur hyresvärdens yrkande och därmed hyresnämndens beslut förhåller sig till hyresnämndens kompetensområde kräver ytterligare utredning. Om parterna förhandlat om en prövningstidpunkt år 2014, medan yrkandet till viss del och hyresnämndens beslut utgår från en prövningstidpunkt år 2015 ska talan till viss del avvisas. Vidare kan det krävas viss materiell processledning för att utröna vilka som är hyresvärdens motparter.

På grund av de fel som förekommit i hyresnämnden och de oklarheter som måste utredas, anser hovrätten att det bör ankomma på hyresnämnden att vidta de åtgärder som krävs och att bedöma målet utifrån ovan angivna förutsättningar. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.

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