



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2018-06-29
Stockholm

Mål nr
ÖH 4149-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2017-04-07 i ärende nr 5171-15, se bilaga A

PARTER

Klagande

M.A.
MEA Fastigheter / GA-Fastigheter AB

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

Motparter

1. W.B.
2. C.B.
3. C.F.
4. O.J.
5. M.K.
6. E.M.
7. A.M.
8. P.O.
9. A.C.S.
10. L.S.A.
11. E.W.
12. P.O.
13. E.K.
14. E.N.

Adress för 1–14:

Ombud för 1–10: Jur.kand. M.S
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Globen-Stockholm

Dok.Id 1411425

| 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 08:00–16:30 |
| | | E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se | | |

SAKEN

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut avseende M.K., A.M. E.M, A.C.B, P.O., O.J. och L.S.A och avvisar M.A. talan i dessa delar.
 2. Hovrätten avvisar E.W. och E.N. ändringsyrkanden.
 3. Hovrätten avvisar E.N. ansökan om resning.
 4. Hovrätten avslår överklagandet såvitt avser W.B., C.B., C.F., P.O., E.W., E.K. och E.N.
-

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

M.A. (hyresvärden) har yrkat att hyran för respektive prövningslägenhet ska bestämmas till ett belopp motsvarande 1 808 kr per kvm och år enligt SABOs tabell för år 2012 med tillägg och avdrag för relativa enheter på det sätt som framgår av hyresnämndens beslut. Hon har vidare yrkat att det inte ska ske någon infasning av hyreshöjningarna för O.J. och L.S.A.

W.B., C.B., C.F., O.J., M.K.,
E.M., A.M., P.O., A.C.S,
L.S.A., E.W., E.K. och E.N. har motsatt sig
att hyresnämndens beslut ändras. P.O. har inte hörts av.

Flera av hyresgästerna har dock i första hand yrkat att hyresnämndens beslut ska undanröjas och att hyresvärdens talan mot dem ska avvisas. Det gäller M.K., E.M., A.M., A.C.S, O.J och L.S.A.

E.W. har i senare skrivelser till hovrätten yrkat att hyresnämndens beslut i första hand ska ändras på så sätt att den fastställda hyran ska börja utgå från och med den 1 april 2020. I andra hand har han yrkat att hovrätten ”undanröjer hyresnämndens beslut och avvisar hyresvärdens talan mot mig, i enlighet med 12 kap. 55 a § jordabalken då hyresvärden saknar giltigt godkännande av standardhöjande åtgärder”. Hovrätten har uppfattat sistnämnda begäran som ett yrkande om att hyresvärdens talan i hyresnämnden ska avslås.

Även E.N. har i senare skrivelser till hovrätten framställt olika yrkanden. Hon har i första hand yrkat att hyresvärdens talan i hyresnämnden ska avslås och i andra hand att hovrätten ska bevilja resning i målet.

Hyresvärden har bestritt yrkandena om avvisning.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande.

Hyresvärden

De jämförelselägenheter som hyresvärden har åberopat, och som hyresnämnden besiktigat, är direkt jämförbara med prövningslägenheterna.

Hyresgästernas godkännanden är inte villkorade av att de erhåller en viss hyresnivå. Hyresvärden har endast angett vilken hyra som kan förväntas, vilket inte är samma sak som en utfästelse om viss hyresnivå. Hyresvärden har i vissa fall även uttryckligen angett att hyran kan komma att bli såväl högre som lägre än den hyresnivå som angavs i informationen till hyresgästerna.

M.K., A.M., E.M., A.C.S. och

P.O. tillträdde som hyresgäster först efter det att stambytet och förbättringsarbetena hade genomförts i mars 2015. Även O.J. (som tidigare bodde med C.F.) och L.S.A. (som tidigare bodde i en annan lägenhet i fastigheten) flyttade in till sina respektive lägenheter först efter mars 2015. Hyresvärden behöver inte något godkännande från dessa hyresgäster. Hyresgästerna kan därför inte åberopa att deras godkännanden var villkorade. Det finns inte heller något skäl att fasa in hyrorna för dessa hyresgäster.

Om hovrätten anser att hyrorna ska fastställas genom en allmän skälighetsbedömning görs i huvudsak följande gällande.

Hyresgästerna har genom att åberopa Geten 17 som direkt jämförbar medgett att normhyran ska bestämmas till 1 690 kr per kvm och år. Hyran kan därmed inte bestämmas till ett lägre belopp.

Hyrorna för jämförelselägenheterna i fastigheterna Geten 17 och Järnet 5 är högre än vad hyresnämnden har angett i sitt beslut. Den slutliga normhyresnivån för Geten 17

uppgår till 1 690 kr per kvm och år. I fastigheten Järnet 5 är den högsta normhyresnivån 1 642 kr per kvm och år, men hyresnämnden har angett att den högsta normhyran är 1 627 kr per kvm och år. Eftersom hyresnämnden haft en felaktig utgångspunkt för sin skälighetsbedömning har hyresnivån satts alltför lågt.

Den yrkade hyreshöjningen ska i vart fall bifallas i den mån hyreshöjningen inte är påtagligt högre, dvs. 5 procent högre, än den hyra som har hyresnämnden funnit skälig vid en allmän skälighetsbedömning.

Hyresgästerna utom P.O.

De jämförelselägenheter som hyresvärden har åberopat är inte direkt jämförbara med provningslägenheterna.

Hyresgästernas godkännande har varit villkorade av de hyresnivåer som hyresvärden angav i samband med att hyresgästernas godkännande inhämtades.

Det förhållandet att hyresgästerna åberopat lägenheter i Geten 17 som direkt jämförbara med provningslägenheterna innebär inte att de medgett att hyran ska bestämmas till något visst belopp när det blir fråga om en allmän skälighetsbedömning.

Hyrorna för jämförelselägenheterna i fastigheterna Geten 17 och Järnet 5 är inte högre än vad hyresnämnden har angett i sitt beslut. Hyresnivåerna för Geten 17 har angetts år för år. Det är alltså inte fråga om någon infasning av förhandlad hyra på det sätt som hyresvärden gör gällande. Den hyresskillnad i Järnet 5 som hyresvärden påtalat beror på att lägenheterna ligger på olika våningsplan.

Påtaglighetsrequisitet är inte något som kan tillämpas vid en allmän skälighetsbedömning.

M.K., A.M., E.M. och A.C.S har

därutöver uppgett att det är korrekt att de tillträdde sina respektive lägenheter efter den

1 januari 2015. De har mot den bakgrunden anfört att de inte kan vara motparter till hyresvärden i målet.

L.S.A. och O.J. har även de uppgett att det är korrekt att de tillträdde sina respektive lägenheter efter den 1 januari 2015, dock efter att ha bytt från andra lägenheter i fastigheten. De kan således inte vara motparter till hyresvärden i målet.

E.W. har för egen del anfört i huvudsak följande. Endast en av hyresgästerna har erhållit information om att hyran kunde komma att bli såväl högre som lägre än vad som angavs i samband med att hyresgästerna godkände förbättringsarbetena. Övriga hyresgäster har vilseletts av hyresvärden, som kringgått reglerna om hyresgästinflytande. Då ett giltigt godkännande saknas ska den nya hyran inte börja gälla förrän efter fem år alternativt ska hyresnämndens beslut undanröjas och hyresvärdens talan i målet avvisas beträffande honom. Med hänsyn till att det framkommit nya uppgifter som inte var kända för honom förrän i oktober 2017 bör yrkandena beaktas.

Eva Nilsson har för egen del anfört följande. Hennes godkännande av förbättringsarbetena är ogiltigt eftersom hyresvärden har vilselett henne. Det kan därför inte bli aktuellt med någon hyreshöjning. Eftersom uppgifterna om vilseledandet har kommit fram först i hovrätten och sannolikt skulle ha lett till annan utgång i ärendet hos hyresnämnden bör resning beviljas.

Hyresvärden (genmäle)

Hyreshöjning har yrkats från och med den 1 april 2015. Då de nytillträdde hyresgästerna hade tillträtt respektive lägenhet dessförinnan är de motparter till hyresvärden.

UTREDNING

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL*Undanröjande och avvisning av talan*

Av 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) följer att om en förhandling enligt förhandlingsordning har avslutats utan att en överenskommelse har träffats så har hyresvärd och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. I detta ligger att endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som förhandlingen avsåg kan bli motparter till hyresvärden i ett mål som avses i nämnda bestämmelse (se bl.a. RH 2000:53 och Svea hovrätts beslut den 29 mars 2018 i mål nr ÖH 4255-17).

Den i målet aktuella förhandlingsframställningen anger att den begärda hyran ska utgå från den 1 januari 2015. Samma tidpunkt har också angetts i den ansökan till hyresnämnden som nu är föremål för prövning. Hyresvärden har i hovrätten gjort gällande att förhandlingen avsett hyror från en senare tidpunkt. Den bevisning som har åberopats utvisar dock inte att så skulle vara fallet. Hovrätten finner alltså att prövningen ska ske med utgångspunkt i de förhållanden som rådde den 1 januari 2015.

Av förhandlingsframställningen framgår inte vem som är eller ska bli hyresgäst.

Berörda parter är emellertid ense om att M.K., E.M., A.M.,

A.C.S., O.J. och L.S.A. tillträdde

de nu aktuella prövningslägenheterna efter den 1 januari 2015. Nämnda personer var således inte hyresgäster vid den tidpunkt som förhandlingen avsåg. Vid dessa förhållanden kan de inte vara hyresvärdens motparter i detta mål. Hyresnämndens beslut ska därför undanröjas såvitt avser dem och hyresvärdens talan mot dem ska avvisas.

Hyresvärden har uppgett att P.O. tillträdde sin lägenhet efter mars månad 2015.

P.O. har inte hörts av i hovrätten, men han har fått del av hyresvärdens

uppgifter. Då P.O. inte kan vara hyresvärdens motpart i detta mål ska

hyresnämndens beslut undanröjas även avseende honom och hyresvärdens talan mot honom ska avvisas.

Hyresgästernas yrkanden i övrigt

Hovrätten får endast ändra ett överklagat beslut till förmån för den som har överklagat beslutet. Överklagandet ska då ha skett inom angiven tidsfrist. Endast hyresvärden har överklagat hyresnämndens beslut. E.W. och E.N. har framställt sina yrkanden om ändring av hyresnämndens beslut under handläggningen i hovrätten och först efter det att överklagandefristen löpt ut. Deras ändringsyrkanden ska därför avvisas. Vad E.W. anfört om att han fått kännedom om vissa uppgifter först i oktober 2017 ändrar inte den bedömningen.

E.N. ansökan om resning kan inte lagligen prövas inom ramen för denna process. Yrkandet ska därför avvisas.

Ändring av hyresvillkor

Det som har förekommit i hovrätten motiverar inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort när det gäller det av hyresvärden åberopade jämförelsematerialet. Någon direktjämförelse kan alltså inte ske utan hyran ska fastställas efter en allmän skälighetsbedömning.

Hyresnämnden har fastställt normhyran till 1 660 kr per kvm och år. Hyresgästerna har gjort gällande att deras godkännanden är villkorade av en normhyra om 1 665 kr per kvm och år. Då endast hyresvärden har överklagat hyresnämndens beslut och den hyra som hyresnämnden fastställt understiger det tak som hyresgästerna angett, saknas anledning för hovrätten att pröva om hyresgästernas godkännanden varit villkorade av en viss hyresnivå.

Hyresvärden har angett att hyresgästerna genom att åberopa vissa lägenheter som direkt jämförbara ska anses ha medgett att betala en viss hyra. Det förhållandet att visst jämförelsematerial åberopas innebär emellertid inte att en part medgett att betala en viss hyra när denna ska fastställas efter en allmän skälighetsbedömning.

Hyresvärden har vidare uppgett att normhyrorna för de fastigheter som hyresnämnden utgått från vid sin skälighetsbedömning är högre än vad hyresnämnden angett. Den förhandlingsöverenskommelse som hyresvärden har åberopat utvisar emellertid inte att

hyran för Geten 17 har fastställts till 1 690 kr per kvm och år med infasning på det sätt som hyresvärden gjort gällande. Däremot kan det utläsas att hyran under år 2016 fastställts till 1 600 kr per kvm och år. Inte heller innebär det förhållandet att det finns lägenheter i Järnet 5 med en normhyra om 1 642 kr per kvm och år att det finns skäl att ifrågasätta hyresnämndens skälighetsbedömning.

Hyresvärden har slutligen anfört att talan i vart fall ska bifallas i den mån begärd hyra inte är påtagligt högre än den hyra som hyresnämnden funnit skälig vid en allmän skälighetsbedömning. Det påtaglighetsrekvisit som följer av 12 kap. 55 § första stycket jordabalken är endast tillämpligt vid direktjämförelser (se bl.a. Holmqvist och Thomson, Hyreslagen – En kommentar, 11 uppl., s. 629 och Svea hovrätts beslut den 24 juni 2014 i mål nr ÖH 3087-14). Det finns således inte någon laglig förutsättning för att vid en allmän skälighetsbedömning göra ett påslag på hyrorna på det sätt som hyresvärden gjort gällande.

Det som har förekommit i hovrätten motiverar alltså inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden gjort när det gäller hyressättningen. Överklagandet ska därför avslås.

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 Lina Forzelius, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johan Holmquist.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2017-04-05
BESLUT
2017-04-07

Aktbilaga 198
Ärende nr
5171-15 Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Charlotte Alvsing, ordförande och protokollförare
Ulf Dohnhammar och Jan Hanspers, övriga ledamöter

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

, , Stockholm

Sökande ej närvarande

M.A.

MEA Fastigheter/GA-fastigheter AB

Ombud: R.B.L.

Advokatfirman Steinmann

Box 5220

102 45 Stockholm

Motparter

1. W.B.

2. C.B.

3. C.F.

4. O.J.

5. E.K.

6. M.K.

7. E.M.

8. A.M.

9. E.N.

10. P.O.

Dok.Id 294763

| | | | | |
|-------------------|---------------------|--|----------------|-----------------------|
| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
| Box 8301 | Ulriksborgsgatan 5 | 08-561 665 00 | 08-656 18 80 | måndag – fredag |
| 104 20 Stockholm | | E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se | | 08:00-16:00 |
| | | www.hyresnamnden.se | | |

11. P.O.

12. A.C.S.

13. L.S.A.

14. E.W.

Alla med adress

Ombud för 1-4, 6-9 och 11-14 : M.S.
Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Saken

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

Det antecknas att hyresnämnden haft sammaträde i ärendet den 2 mars 2016 och sammanträde med besiktning den 12, 13 och 14 september 2016. Efter att parterna därefter skriftligen slutfört sin talan har nämnden vid enskild överläggning den 13 december 2016 och den 4 april 2017 fattat följande

BESLUT (att meddelas den 7 april 2017)

1. Hyresnämnden fastställer hyrorna för motparternas lägenheter, från och med den 1 april 2015, till

| Hyresgäst | Lägenhet | Nu utgående hyra/månad | Beslutad hyra/månad hyra/år |
|-----------|--------------|------------------------|--------------------------------|
| W.B. | 2 rok 63 kvm | 5 816 kr | 9 067 kr 108 805 kr |

| Hyresgäst | Lägenhet | Nu utgående hyra/månad | Beslutad hyra/månad hyra/år |
|--------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------|
| C.B. | 3 rok 89 kvm | 8 234 kr | 11 708 kr 140 496 kr |
| C.F. * | 5 rok 139 kvm | 10 580 kr | 16 990 kr 203 878 kr |
| O.J. ** | 2 rok 62 kvm | 5 774 kr | 8 891 kr 106 693 kr |
| E.K. | 3 rok 90 kvm | 7 509 kr | 11 796 kr 141 553 kr |
| M.K. A.M. | 2 rok 64 kvm | 8 801 kr | 9 155 kr 109 862 kr |
| E.M. | 2 rok 63 kvm | 8 313 kr | 9 067 kr 108 805 kr |
| E.N. * | 3 rok 95 kvm | 8 327 kr | 12 412 kr 148 947 kr |
| P.O. | 2 rok 63 kvm | 8 313 kr | 9 067 kr 108 805 kr |
| P.O. | 2 rok 63 kvm | 5 816 kr | 9 067 kr 108 805 kr |
| A.C.S. | 2 rok 63 kvm | 8 307 kr | 9 067 kr 108 805 kr |
| L.A. | 3 rok 99 kvm | 8 970 kr | 12 764 kr 153 173 kr |
| E.W. | 2 rok 63 kvm | 8 307 kr | 9 067 kr 108 805 kr |
| | | | |

* Tillgång till balkong och terrass

** Fransk balkong

2. Hyrorna enligt punkten 1 ovan ska, såvitt avser W.B, C.B,

C.F., O.J., E.K., E.N, P.O. och

K.A, under tre års tid utgå med lägre belopp enligt följande,

År 1 – 80 % av hyran

År 2 – 90 % av hyrn

År 3 – 95 % av hyran

3. Samtliga hyresgäster medges anstånd med betalningen 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 detta beslut har vunnit laga kraft.

Hyresnämnden bestämmer med tillämpning av 12 kap. 55 d § sjunde stycket jordabalken att ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635).

SKÄL FÖR BESLUTET

Bakgrund, yrkanden m.m.

M.A. äger fastigheten 18 på i Stockholm.

Fastigheten har under 2014 - 2015 genomgått stambyte och ombyggnad omfattande de enskilda lägenheterna och fastighetens gemensamma utrymmen. I flera lägenheter har planlösningen ändrats, bl.a. har köken flyttats för att istället skapa ett tyst sovrum mot gården eller ett större kök.

Den 30 september 2014 påkallade hyresvärden hos Hyresgästföreningen Region Stockholm förhandling angående nya hyror efter ombyggnaden. Hyresvärden, som den 27 mars 2015 meddelat Hyresgästföreningen att hyresvärden frånträtt förhandlingarna, har den 30 april 2015 ansökt om ändring av hyresvillkoren.

Hyresvärden har yrkat att hyresnämnden ska fastställa hyrorna för motparternas lägenheter till ett belopp motsvarande 1 900 kr/kvm/år för en normlägenhet om tre rum och kök, 77 kvm, enligt 2012 års tabell. Tillägg ska göras med två relativa

enheter för tillgång till terrass förutom balkong, och för lägenheten med fransk balkong ska avdrag göras med en relativ enhet. Hyresvärden har yrkat att de nya hyrorna ska utgå från och med den 1 april 2015. Yrkad hyra för respektive lägenhet framgår av **Bilaga 1**.

Om hyresnämnden skulle anse att hyresgästernas godkännande är villkorat av en normhyresnivå om 1 665 kr/kvm och år har hyresvärden i andra hand yrkat

1. att hyran från inflyttningsdagen ska beräknas utifrån en normhyra om 1 665 kr/kvm/år enligt tabell 1991 och
2. att hyran för respektive lägenhet ska, från den tidpunkt som inträffar närmast från sex månader efter det att de enligt punkt 1 yrkade villkoren börjat gälla, beräknas utifrån en normhyra om 1 900 kr/kvm/år i enlighet med förstahandsyrkandet.

De motparter som företräds av ombud, dvs. alla utom P.O., har i första hand yrkat att hyresnämnden ska fastställa skälig hyra utan att beakta förbättringsåtgärderna då hyresvärden saknar giltiga godkännanden för bruksvärdeshöjande åtgärder. För det fall hyresnämnden skulle anse att giltiga godkännanden föreligger, har de i andra hand åberopat att hyran inte kan överstiga det belopp som angetts i samband med godkännandet av de standardhöjande åtgärderna. De nya hyrorna ska utgå från och med den 1 augusti 2015, dvs. tre månader efter det månadsskifte som inföll närmast efter hyresvärdens ansökan till hyresnämnden. I sista hand har de yrkat att hyresnämnden beslutar om en hyrestrappa som startar på en normhyresnivå om 1 400 kr/kvm/år.

Vidare har de anfört att renovering av hiss, elektroniskt bokningssystem för tvättstugan och ändring av balkongernas utförande inte fanns med när hyresvärden begärde hyresgästernas godkännande av förbättringsarbetena. I samband med renoveringen har de gamla balkongerna rivits och ersatts med nya. De gamla balkongerna var belagda med klinker men de nya saknar golvbeläggning. Dessa åtgärder ska därför inte beaktas vid bedömningen av bruksvärdet.

Hyresgästerna har därutöver yrkat att hyran ska trappas in under tre år, år 1 med 80 %, år 2 med 90 % och år 3 med 95 % samt att de ska beviljas anstånd med betalningen av retroaktiv hyra under en tid om tolv månader.

Hyresvärden har bestritt att giltiga godkännande till förbättringsarbetena saknas och uppgett att hyresvärden har begärt tillstånd för elektroniskt passersystem, vilket enligt hyresvärdens uppfattning även innefattar rätt att installera elektroniskt boknings-system till tvättstugan och att åtgärderna avseende balkongerna inte är tillstånds-pliktiga.

Hyresvärden har även motsatt sig att de nya hyrorna ska trappas in, men om så ska ske ska det ske med 90 %, 95 %, och 100 %. Hyresvärden har medgett det begärda anståndet med betalningen av retroaktiv hyra.

E.K., som ursprungligen företräddes av M.S., har uppgett att han till fullo ansluter sig samtliga yrkanden, grunder och omständigheter som de hyres-gäster som företräds av henne framfört.

P.O. har inte kommit till nämndens sammanträden och inte heller yttrat sig på annat sätt i ärendet.

Är hyresgästernas godkännande av standardhöjande arbeten ogiltiga?

Samtliga hyresgäster skrev under ett godkännande av standardhöjande arbeten. Tillsammans med godkännandehandlingen bifogade hyresvärden till varje hyresgäst en handling i vilken hyresvärden uppger ”Efter renoveringen/ombyggnaden kommer fastighetsägaren att yrka på en ny förväntad hyra till hyresgästföreningen”. Därefter har för varje lägenhet angetts vilken hyra, per år och per månad, som skulle komma att begäras för respektive hyresgästs lägenhet. De uppgivna hyrorna motsvarar en s.k. normhyra - hyran för en lägenhet om tre rum och kök, 77 kvm - om 1 665 kr/kvm/år enligt 1978 års tabell.

Hyresgästerna, utom P.O., har i första hand gjort gällande att hyresvärden saknar giltiga godkännanden av förbättringsarbeten och att hyran därför ska fastställas utan beaktande av dessa arbeten samt anført i huvudsak följande. De godkännanden som undertecknats är villkorade av en viss hyra. Hyresvärden har, genom att senare begära en avsevärt högre hyra, brutit denna överenskommelse. Hyresvärden har på ett bedrägligt sätt lockat hyresgästerna att skriva under ett godkännande. Om en hyresvärd kan inhämta hyresgästernas godkännande av förbättringsarbeten genom att utlova en viss hyra efter reoveringen och sedan, trots det, yrka en högre hyra fråntas hyresgästerna det skydd och den rätt att ta ställning till eventuell hyreshöjning som lagstiftaren avsett i 12 kap. 18 d § jordabalken.

I andra hand har de, för det fall hyresnämnden anser att giltiga godkännanden finns, åberopat att hyran inte kan överstiga det belopp som hyresvärden angett när hon begärde hyresgästernas godkännande.

Hyresvärden har gjort gällande att hyresgästernas godkännanden av förbättringsarbetena är giltiga och att den information som lämnats om hyran i samband med dessa inte ändrar hyresvärdens inställning. Även om godkännandena skulle anses villkorade av en normhyresnivå så saknar det betydelse då hyresvärden är oförhindrad att begära höjd hyra och justera sitt yrkande i hyresnämnden.

Enligt 12 kap. 18 d § jordabalken får en fastighetsägare utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde endast om åtgärden godkänts av berörd hyresgäst eller om hyresnämnden lämnat tillstånd till dem. Motsvarande gäller för åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet.

För att motverka att bestämmelserna om hyresgästinflytande åsidosätts har en sanktionsbestämmelse införts i 12 kap. 55 a § jordabalken. Enligt denna får förbättrings- och ändringsåtgärder som utförts utan godkännande av vederbörande

hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnden, och som påverkar bruksvärdet i höjande riktning, inte beaktas vid hyresprövning under fem års tid.

Om hyresgästerna inte godkänner de åtgärder hyresvärden vill vidta måste hyresvärden ansöka om hyresnämndens tillstånd. Handläggningen av sådana ärenden är ofta både tidkrävande och kostsamma för hyresvärden. Även om hyresnämnden lämnar tillstånd till åtgärderna kan berörda hyresgäster överklaga nämndens beslut till Svea hovrätt, vilket medför att det kan ta lång tid innan frågan om tillstånd är slutligt avgjord.

Det är ostridigt i ärendet att hyresvärden tillsammans med sin begäran om hyresgästens godkännande till varje hyresgäst bifogade en uppgift om vilken hyra hyresvärden skulle komma att begära inför hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen. Hyran angavs i exakt krontal, både som årshyra och månadshyra. Hyresgästerna har således, när de bestämde sig för att lämna sitt godkännande, fått kännedom om den högsta hyra som skulle kunna bli bestämd, i det aktuella fallet en hyra motsvarande 1 665 kr/kvm/år enligt 1978 års tabell. Som tidigare sagts godkände samtliga hyresgäster de åtgärder som hyresvärden uppgav att hon ville vidta. Hyresvärden har därefter begärt en högre hyra, såsom hon slutligen bestämt, en hyra som motsvarar 1 900 kr/kvm/år enligt 2012 års tabell. Skillnaden mellan 1978 och 2012 års tabeller är i sammanhanget av mindre betydelse.

En mycket vanlig anledning till att hyresgäster inte lämnar sitt samtycke till de standardhöjande åtgärder som hyresvärden vill vidta är den hyreshöjning som blir följden av att åtgärderna vidtas. Dessa hyreshöjningar är ofta stora och en vanlig invändning från hyresgästerna är att de inte kommer att ha råd att bo kvar.

Om en hyresvärd, som i samband med begäran om hyresgästens godkännande, uppger vilken hyra han kommer att begära, inte skulle vara bunden av denna utfästelse kan hyresvärden, genom att uppge en lägre hyra än vad han senare avser att begära, undgå en sådan tidsödande och kostnadskrävande tillståndsprocess som ovan nämnts.

Hyresvärden har inte någon skyldighet att, i samband med sin begäran om godkännande av standardhöjande åtgärder, uppge vilken hyra han kommer att begära när renoveringen är slutförd. Men om han gör det måste, enligt hyresnämndens mening, hyresgästernas godkännande anses villkorat av att en högre hyra inte kommer att begäras. Detta medför dock inte att hyresgästernas godkännande skulle vara ogiltiga och att nämnden helt ska bortse från förbättringsåtgärderna. Hyresnämnden finner därmed att den omständigheten att hyresvärden angett den hyra hon skulle begära vid hyresförhandlingarna utgör den högsta hyra som kan fastställas i ärendet, dvs. en normhyra om 1 665 kr/kvm/år. Hyresnämnden anser att denna bedömning även ska omfatta P.O..

Tillämpliga lagrum m.m.

Enligt 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304) har hyresvärden och hyresgäst, om förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen avsett. Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslutet om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt.

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska hyresnämnden, om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, 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 prövningen 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 vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. När det gäller 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 fastighetservice, 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 (prop. 2009/10:185 s. 22).

Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). För att lägenheter ska anses vara likvärdiga krävs att de i grova drag motsvarar varandra. Direkt jämförelse görs inte med en enstaka lägenhet utan jämförelsematerialet måste ha en sådan omfattning att det speglar en mera allmän hyresnivå. De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenheternas hyror. 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. kännedomen om det allmänna hyresläget på orten.

Prövningsfastigheten

Fastigheten har ett centralt läge på Norrmalm med bra kommunikationer och närhet till service. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1954 - 1956 och innehåller femton bostadslägenheter. Under 2014 - 2015 byttes samtliga stammar för vatten, avlopp och el ut och i samband med detta genomgick byggnaden en genomgripande ombyggnad som omfattade de enskilda lägenheterna och de allmänna utrymmena.

I entrén och trapphusen har de ursprungliga materialen fräschats upp, belysningen har förbättrats och porten är utrustad med ett elektroniskt tag-system. I källaren har troax-

burar installerats och belysningen är rörelsestyrd. Tvättstugan är renoverad och maskinerna är nya. Bokning av tvättstuga sker elektroniskt på en tavla i porten. I lägenheterna har samtliga ytskikt renoverats. För att skapa ett tyst sovrum mot gården har kök och sovrum bytt plats i vissa lägenheter. I andra lägenheter har kök och ett sovrum bytt plats för att på så sätt skapa ett större kök. Befintlig köksinredning har ersatts med ny med högre överskåp än vad som är standard. Standardluckorna är av ekfanér men även vita har gått att välja. Bänkskivorna är av carreramarmor men den hyresgäst som så önskade kunde välja massiv ek. Bänkbelysningen har dimbara LED-lampor, det är förberett för diskmaskin och det finns plats med eluttag för mikrovågsugn. Samtliga vitvaror är nya och spisen har glaskeramikhäll och varmluftsugn. Ny frånluftsfläkt kopplad till centralfläkten har installerats. På golvet ligger en linoleummatta. Badrummen har klinkergolv och helkallade väggar, fällbara duschväggar eller badkar med glasvägg, badrumsskåp med belysning och det är förberett för installation av tvättmaskin. Garderoberna i hallarna, som går till tak, har renoverats eller ersatts med nya. I hallarna är det klinkergolv. I sovrummen har en ny garderobsvägg till tak med fast skrivbord i mitten byggts upp. I sovrummen finns ny ekparkett och i vardagsrummen har befintliga parkettgolv slipats eller så har ny parkett lagts. Högst upp ligger tre etagelägenheter som alla har takterrass. Någon egentlig gård finns inte men hyresgästerna har tillgång till en mindre gemensam, möblerad, takterrass.

Flera av hyresgästerna har framfört synpunkter på renoveringen, bl.a. på slarvigt utförda målningsarbeten vid balkongdörrar och fönster, att det i vissa badrum inte går att öppna duschväggarna om tvättmaskin installeras, att det i vissa lägenheter inte går att dra ut lådorna i städsåpen pga. att dörren inte kan öppnas tillräckligt, vissa kökslådor går inte heller att dra ut helt pga. att de slår i handtagen till kyl/frys. En hyresgäst har även anmärkt på att diskbänken lutar åt fel håll vilket medfört fuktskador på skåpen under.

Hyresvärdens besiktigade jämförelselägenheter

(normhyra 2015 enl. tabell 2012 om inte annat anges)

Hyresvärderna har som jämförelse återoplat lägenheter i följande fastigheter

- Drabanten 2, Kungsbroplan 1, 2 rok 64 kvm, normhyra 1 853 kr/kvm
- Taktäckaren 2, Kungstensgatan 18-20, 2 rok 64 kvm, normhyra 1 953 - 2 074 kr/kvm inkl. värme, vatten, diskmaskin och mikrougn
- Sperlingens Backe 30, Humlegårdsgatan 19, 2 rok 64 kvm, normhyra 2012 – 1670 - 1 704 kr/kvm
- Grävlingen 12, Mäster Samuelsgatan 24, 1 rok, normhyra 1 845 – 2 368 kr/kvm
- Ingenjören 5, Blekingegatan 14, 2 rok 66 kvm, normhyra 2013 – 1 866 – 1 833 kr/kvm
- Rosendal Större 27, Mariatorget 1 C, 2 rok 69 kvm och 2 rok 80 kvm, normhyra 1 989 – 2 231 kr/kvm, inkl. värme och varmvatten
- Soldaten 13, Folkungagatan 94, 3 rok 79 kvm, normhyra 1678 – 2 049 kr/kvm inkl. diskmaskin och mikrougn, varmvatten debiteras efter förbrukning

Hyran för den besiktigade lägenheten i fastigheten Sperlingens Backe 30 och för lägenheterna i Soldaten 13 är inte förhandlade enligt hyresförhandlingslagen och återoplas av hyresvärderna endast som bakgrundsmaterial.

Hyresgästerna har om hyresvärdens jämförelselägenheter anfört bl.a. följande. De besiktigade lägenheterna i fastigheterna Drabanten 2, Taktäckaren 2, Sperlingens Backe 30, Grävlingen 12 och Rosendal Större 27 är alla nyskapade lägenheter i äldre hus och hyrorna har satts under andra förutsättningar än för äldre lägenheter. Bl.a. bestäms hyrorna för nyproducerade lägenheter med utgångspunkt i kostnaden för produktionen och inte enbart i bruksvärdet för likvärdiga lägenheter. I fastigheterna Sperlingens Backe 30, Rosendal Större 27 och Soldaten 13 finns både äldre och nyskapade lägenheter. Det är endast de nyskapade lägenheterna som har den höga hyresnivå som hyresvärderna uppgett, övriga lägenheter har lägre hyror. För lägenheterna i Grävlingen 12 saknas förhandlingsordning och hyresnämndens beslut om hyrorna i Ingenjören 5 är

överklagat och har ännu inte vunnit laga kraft. Därtill kommer att det är så stora skillnader mellan prövnings- och jämförelselägenheterna att en direktjämförelse inte kan göras.

Hyresgästernas besiktigade jämförelselägenheter

(normhyra 2015 enl. tabell 2012 om inte annat anges)

- Lavetten 12, Drottningholmsvägen 7, 2 rok 64 kvm, normhyra 1 450 – 1 500 kr/kvm, besiktigad lägenhet 1 435 kr, tabell 1978
- Knoppen 2, Sankt Göransgatan 80, 2 rok 69 kvm, normhyra 2016 – 1 582 kr/kvm (hyrorna varierar beroende på våningsplan, normhyra för lägenhet mitt i huset 1 630 kr/kvm)
- Kometen 3, Västmannagatan 40, 3 rok 82 kvm, normhyra 1 580 kr/kvm
- Geten 17, Döbelnsgatan 64, 2 rok 60 kvm och 3 rok 84 kvm, normhyra 1 500 kr/kvm
- Järnet 5, Erstagatan 29, 2 rok 63 kvm, normhyra 1 554 – 1 627 kr/kvm (hyrorna varierar beroende på våningsplan)
- Gropen 25, Torkel Knutssonsgatan 27, 3 rok 82 kvm och 4 rok 95 kvm, normhyra 1 555 – 1 580 kr/kvm, tabell 1978

I förhandlingsöverenskommelsen avseende lägenheterna i Geten 17 har hyrorna fastställts för en längre tid. Normhyran från inflyttning till och med den 31 januari 2016 till är 1 500 kr/kvm, den 1 februari 2016 – den 31 december 2016 till 1 600 kr/kvm, för 2017 till 1 650 kr/kvm och från och med den 1 januari 2018 till 1 690 kr/kvm.

Hyresvärden har om hyresgästernas jämförelselägenheter anfört i huvudsak följande. Renoveringarna i dessa fastigheter är inte lika omfattande som i prövningsfastigheten, utan av enklare slag. Flertalet lägenheter har parkettgolv endast i vardagsrummet, enklare köksskåp och bänkskivor, sämre belysning, duschdraperi i badrummen och utanpåliggande elledningar. Lägenheterna är inte att anse som i grova drag jämförbara och en direktjämförelse är inte möjlig.

Åberopade, inte besiktigade, lägenheter

Hyresvärden har åberopat hyrorna i fastigheten Urvädersklippan Mindre 7, Urvädersgränd 5/Klevgränd 7, Stockholm. Hyrorna fastställdes av Svea hovrätt den 24 januari 2017. Hovrätten har fastställt hyrorna för 2012 med utgångspunkt i en normhyra om 2 000 kr/kvm.

Hyresgästerna har åberopat och gett in fotografier från fastigheterna Infanteristen 3, Taptogatan 6, och Kilen 3, Kammakargatan 49/Wallingatan 42. För den förstnämnda är den uppgivna normhyran 1 399 kr eller 1 499 kr/kvm. Skillnaden beror på att hyresgästerna kunde välja mellan två renoveringsalternativ. I den sistnämnda är normhyran 1 640 kr/kvm.

Skälig hyra – hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden har besiktigat flertalet av de i ärendet aktuella lägenheterna och den gemensamma takterrassen samt övriga gemensamma utrymmen. Hyresnämnden har även besiktigat parternas ovan redovisade jämförelselägenheter och i flertalet fastigheter även gemensamma utrymmen.

Som ovan sagts är hyresnämndens beslut om hyrorna i fastigheten Ingenjören 5 överklagat till Svea hovrätt. Eftersom hovrätten ännu inte avgjort målet kan dess lägenheter inte användas för jämförelse.

Lägenheten i fastigheten Drabanten 2 har en takhöjd om 3,7 meter. I badrummet finns ett större fönster och tvättmaskin och torktumlare ingår i hyran eftersom gemensam tvättstuga inte finns. Köket har parkettgolv. Det finns en innergård med sittgrupper och garage finns att hyra i huset. Hyresnämnden anser inte denna lägenhet jämförbar med prövningslägenheterna.

De lägenheter som hyresvärderna åberopat i fastigheterna Taktäckaren 2, Sperlingens Backe 30 och Rosendal Större 27 är nyskapade lägenheter i f.d. lokaler och dessa lägenheter har, till skillnad från provningslägenheterna, öppen planlösning. Därtill kommer att den mindre lägenheten i Rosendal Större 27 och lägenheten i Sperlingens Backe 30 är vindslägenheter. Den större lägenheten, 2 rok, 80 kvm, och med en takhöjd om 3,9 meter, saknar helt likhet med någon av provningslägenheterna. Inte heller i fastigheten Grävlingen 12 har nämnden kunnat besiktiga någon lägenhet som till sin storlek och rumsindelning är likvärdig med provningslägenheterna och förhandlingsordning saknas. Hyresnämnden finner därmed att någon direktjämförelse inte heller kan göras med någon dessa lägenheter.

Den av hyresgästerna åberopade lägenheten i Lavetten 12 har, till skillnad från provningslägenheterna, ett mindre kök med 50 cm bred spis och plats endast för ett litet bord för 1-2 personer, i badrummet finns duschplats med draperi och toaletten är vägghängd, hallen har linoleumgolv och enligt uppgift från hyresgästen är vindsförråden inte renoverade, de har "hönsnät". Det finns en stor innergård och garage att hyra i huset. Hyresnämnden anser inte att denna lägenhet är direkt jämförbar med provningslägenheterna.

De övriga av hyresgästerna åberopade och besiktigade jämförelselägenheterna har alla köksskåp till tak. I provningslägenheterna är bänkskivorna av marmor eller massiv ek. Även i Geten 17 är bänkskivorna av sten, men i övriga av laminat. Badrummen i Geten 17 och Gropen 25 har infällbara duschväggar, övriga badrum har duschplatser eller badkar med draperi. I flera badrum finns det både golvvärme och handdukstork. Sovrummen i Gropen 25 har linoleumgolv – i övriga lägenheter är det parkett, i hallarna är det klinker- eller parkettgolv. Geten 17 och Gropen 25 saknar, liksom provningsfastigheten, tillgång till gård.

De av hyresgästerna åberopade jämförelselägenheterna är enligt hyresnämndens mening de som mest liknar provningslägenheterna, framförallt lägenheterna i Geten 17, Järnet 5 och Gropen 25. De uppgivna normhyrorna för dessa fastigheter ligger i

spannet 1 500 kr till 1 627 kr. Hyrorna i Geten 17 är fastställda för fyra olika tidpunkter. Enligt hyresnämndens mening får dessa hyror anses som infasade.

Även om ingen av de åberopade jämförelsefastigheterna kan anses direkt jämförbar med prövningsfastigheten så finner nämnden att dessa kan tas som utgångspunkt vid nämndens allmänna skälighetsbedömning av hyrorna i prövningsfastigheten. Med hänsyn till de skillnader som ändå finns när det gäller utformning, utrustning och materialval, finner nämnden att hyrorna i prövningsfastigheten kan beräknas efter en normhyra om 1 660 kr/kvm och år. Tillägg ska, i enlighet med hyresvärdens yrkande, göras för tillgång till terrass utöver balkong, och avdrag ska göras för lägenhet som endast har fransk balkong. Vad hyresgästerna anfört avseende elektroniskt bokningssystem till tvättstugan och om balkongerna ändrar inte denna bedömning. Hyran för respektive lägenhet framgår av beslutet.

Tidpunkt för villkorsändringen

Hyresvärdens ansökan om ändring av hyresvillkoren inkom till hyresnämnden den 30 april 2015. Hyresvärden har yrkat att de nya hyrorna ska utgå från och med den 1 april 2015. Detta har hyresgästerna motsatt sig och begärt att de nya hyrorna ska utgå enligt huvudregeln vilket blir den 1 augusti 2015.

Enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslutet om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt. I förarbetena (se prop. 1977/78:175 s. 137 och 1983/84:137 s. 84) 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 en 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 honom eller henne till last.

I aktuellt ärende påkallade hyresvärden förhandling den 30 september 2014 för höjning av hyrorna från den 1 januari 2015. Förhandlingarna strandades av hyresvärden den 27 mars 2015 och hyresvärdens ansökan inkom, som ovan sagts, till hyresnämnden den 30 april 2015. Enligt praxis har hyrorna vid förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen vanligtvis bestämts till att gälla från provningstidpunkten, dvs. den tidpunkt parterna förhandlat om. Endast om part t.ex. förhalat handläggningen har huvudregeln tillämpats. Det har i ärendet inte framkommit att en sådan situation är för handen. Hyresnämnden finner därför, och då den tid som förflutit mellan strandningen och hyresvärdens ansökan till nämnden inte kan anses särskilt lång, att de nya hyrorna ska utgå enligt hyresvärdens yrkande, dvs. från och med den 1 april 2015.

Infasning av de nya hyrorna (trappning)

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid, 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken.

Hyresgästerna, med undantag för P.O., har yrkat att hyran ska trappas in under tre år, med 80 %, 90 % och 95 %.

Hyresvärden har i första hand bestritt trappning av hyran och i andra hand medgett att den trappas under två år med 90 % respektive 95 %, men att full hyra ska utgå från och med år tre.

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 tio procent bör emellertid anses som

väsentlig (prop. 2998/10:185 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 tio 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]). 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; jfr RH 2013:9 [II]). Att hyresgästerna har betalat á conto hyra har inte påverkat hovrättens bedömning vad gäller möjligheten att tillämpa reglerna om infasning av de nya hyrorna. I rättsfallet RH 2013:9 I har Svea hovrätt slagit fast att, när en hyresgäst har accepterat en viss hyreshöjning så 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.

Den hyra som nämnden ovan funnit skäligen medför en hyreshöjning som avsevärt överstiger tio procent för alla hyresgäster utom för M.K./A.M., E.M., P.O., A.C.S. och E.W.

Den är således väsentlig och förutsättningar för att tillämpa bestämmelsen om trappning föreligger därmed. Hyresnämnden finner att alla hyresgäster utom de ovan nämnda, under en period av tre år ska betala 80, 90 respektive 95 procent av den beslutade hyran. Vilka dessa hyresgäster är framgår av beslutet ovan. I enlighet med vad som ovan sagts hindrar inte den omständigheten att vissa hyresgäster frivilligt betalat á conto hyra att trappning medges.

Anstånd med betalning av retroaktiva hyror

När hyresgästerna ska betala högre hyra än den som tidigare utgått får hyresnämnden i beslutet medge anstånd med betalningen av överskjutande belopp jämte ränta. Medges

anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

Hyresvärden har medgett hyresgästerna anstånd med betalningen av retroaktiva hyror under en tid om tolv månader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR BESLUTET, se Bilaga 2

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 28 april 2017)

Charlotte Alvsing