



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2018-03-09  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 9504-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-10-07 i ärende nr 14513-15 och 8847-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. M.A.R.
2. S.B.B.
3. P-A-F.
4. C.G.
5. B.H.
6. M.H.
7. A-M.J.B.
8. A.J.
9. Å.N.
10. J.O.
11. S.U.
12. F.W.
13. C.W.
14. G.W.
15. K.W.
16. G.W.

Dok.Id 1390279

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

Ombud för 1 och 2 samt 4 – 16  
Jur.kand. J.F.Ö.  
Hyresgästföreningen  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

**Motpart**

Teirettab Fastighets AB, 556520-0325  
c/o AFA Försäkring Fastigheter  
106 27 Stockholm

Ombud: Advokaten B.H.  
Landahl Advokatbyrå AB Box  
19143  
104 32 Stockholm

**SAKEN**

Avvisning av ansökan i tvist enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten avvisar P-A.F.s överklagande.
  2. Hovrätten avvisar vittnesförhören med H.A. och L.B..
  3. Hovrätten avslår överklagandena i övrigt.
-

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

M.A.R., S.B.B., P-A.F., C.G., B.H., M.H., A-M.J.B., A.J., Å.N., J.O., S.U., F.W., C.W., G.W., K.W. och G.W. (hyresgästerna) har yrkat att hovrätten ska bifalla deras i hyresnämnden framställda avvisningsyrkande.

Teirettab Fastighets AB (hyresvärden) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

**PARTERNAS TALAN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har i hovrätten anfört bl.a. följande.

*Hyresgästerna*

Under förhandlingarna mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen har endast en konkret ändringstidpunkt hävdats av hyresvärden, nämligen den 1 september 2015. Hyresvärden har medan förhandlingarna pågick meddelat att inflyttning preliminärt beräknades till den 1 oktober 2015. Den 22 september 2015 företogs en gemensam besiktning. Lägenheterna var då färdigställda. I meddelandet den 8 december 2015 att hyresvärden frånträder förhandlingarna anges att överenskommelse inte kunnat träffas för ”höjda hyror per den 1 september 2015”.

Av 24 § hyresförhandlingslagen följer att hyresvärden endast kan ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Omständigheter som hänför sig till tid efter prövningstidpunkten ska inte beaktas. Hyresgäster som tillträtt sin lägenhet för första gången efter prövningstidpunkten saknar partsställning. Genom att i hyresnämnden hävda en annan tidpunkt för ändring av hyresvillkoren än under förhandlingen har hyresvärden gjort hyresgäster, som tillträtt lägenheten för första gången efter prövningstidpunkten, till parter.

Hyresnämndens beslut innebär att en prövningstidpunkt kan, utan att ändrad tidpunkt görs till en del av förhandlingen, hållas oviss till dagen för ansökan till hyresnämnden. Varken förhandlande part eller enskilda hyresgäster kan då med tillräcklig säkerhet avgöra prövningsramen eller partsställningen i förväg. Detta innebär en oriktig tillämpning av 24 § hyresförhandlingslagen. Eftersom hyresgästerna har tillträtt sina lägenheter efter den 1 september 2015 saknar de partsställning och hyresvärdens ansökan till hyresnämnden ska därför avvisas.

#### *Hyresvärdens*

Förhandlingarna avsåg enligt framställningen ändrad hyra att gälla från och med den "1 september 2015, eller den dag då lägenheterna är färdigställda". Lägenheterna har sedermera färdigställts successivt i anslutning till att de tillträdde av respektive hyresgäst. Färdigställandetidpunkt och inflyttningstidpunkt har således sammanfallit.

Hyresvärdens har under förhandlingen inte justerat sitt yrkande utan yrkat att hyran skulle höjas i samband med att lägenheterna färdigställts. Någon justering av denna tidpunkt har inte heller skett i hyresnämnden. Således har alltsedan framställningen gjordes och under handläggningen i hyresnämnden hävdats en och samma prövningstidpunkt för respektive lägenhet. En annan sak är att hyresvärdens upplysningsvis meddelat Hyresgästföreningen att inflyttning preliminärt senarelagts till den 1 oktober 2015. Påståendet att lägenheterna var färdigställda den 22 september bestrids.

Av förbiseende kom det i strandningsmeddelandet att stå att förhandlingen avseende höjda hyror "per den 1 september 2015" frånträts. Självklart borde ha tillagts "eller den dag då lägenheten är färdigställd". Någon risk för missuppfattning torde dock inte ha förelegat.

Yrkandet i sig är utformat i enlighet med vad som sedan många år är brukligt vid ombyggnation av enstaka lägenheter. Bakgrunden är att det är mycket svårt att förutse när en ombyggnation är färdigställd. Sättet att framställa yrkande är accepterat av Hyresgästföreningen och förhandlingsöverenskommelser skrivs på likartat sätt, dvs. utan angivande av exakt datum för prövningstidpunkten. Någon invändning mot

yrkandet har inte heller framförts av Hyresgästföreningen under förhandlingen utan först i hyresnämnden.

Med berörda hyresgäster har hyresavtal tecknats med samma börjedag som provningstidpunkten. I avtalet har hyresgästen förbundit sig att betala den hyra som sedermera överenskommit med Hyresgästföreningen alternativt fastställts av hyresnämnd eller hovrätt. Hyresgästerna är således väl medvetna om från vilken tidpunkt de ska erlägga hyran. Hyresgästföreningen har varit medveten om att yrkandet avsåg hyreshöjning i samband med lägenhetens färdigställande.

Hyresvärden har som muntlig bevisning åberopat förhör med projektledaren H.A., som ska höras om när lägenheterna färdigställts, till styrkande av att detta skett i samband med de i målet aktuella provningstidpunkterna. Hyresvärden har vidare åberopat förhör med hyresförhandlaren L.B.. Han ska höras om vad han iakttagit om lägenheternas färdigställande den 22 september 2015 och tiden därefter, vad som förekommit vid förhandlingarna med Hyresgästföreningen och hans erfarenhet av utformande av yrkanden och överenskommelser i samband med ombyggnation.

## HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

### Hovrättens bedömning

J.F.Ö. har förelagts att ge in fullmakt som visar att han är ombud för P-A.F.. I föreläggandet angavs att, om detta inte görs, överklagandet kan komma att avvisas. J.F.Ö. har inte gett in den begärda fullmakten. P-A.F.s överklagande ska därför avvisas.

Av 24 § hyresförhandlingslagen följer att, om förhandling enligt förhandlingsordning har avslutats utan att överenskommelse träffats, hyresvärden eller hyresgäst har rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen

har avsett. I detta ligger en begränsning av hyresnämndens kompetens i ärenden enligt 24 § hyresförhandlingslagen, som innebär att hyresnämnden inte kan pröva andra hyresvillkor än dem som har varit föremål för förhandling enligt förhandlingsordningen och att nämnden inte heller kan fastställa hyror från annan tidpunkt än den som avsetts med förhandlingen. Vidare kan endast de som var hyresgäster vid den tidpunkt för hyresändring som förhandlingen avsett, bli motparter till hyresvärden i ett mål enligt nämnda bestämmelse (RBD 1980:26 och 1982:25 samt RH 2000:53).

Den nu aktuella förhandlingsframställningen avsåg alltså ändrad hyra att gälla från och med ”den 1 september 2015, eller den dag då lägenheterna är färdigställda”. I framställningen avgavs som bakgrund att fastigheten genomgick en fullständig ombyggnad med stambyte och att den första etappen (av tre) preliminärt skulle bli inflyttningsklar den 1 september 2015.

Hyresvärden har anfört att förhandlingarna med Hyresgästföreningen förts inom ramen för vad som angetts i framställningen, nämligen att hyran skulle höjas i samband med att lägenheterna färdigställts och att någon justering av tidpunkten inte skett i hyresnämnden. Hyresvärden har gjort gällande att yrkandet utformats på ett sätt som är brukligt vid ombyggnation av enstaka lägenheter och att någon invändning mot utformningen inte framförts av Hyresgästföreningen under förhandlingen utan först i hyresnämnden.

Hyresgästerna har inte invänt mot påståendet att det är brukligt att yrkandet utformas som skett och att Hyresgästföreningen inte heller hade invänt mot utformningen under förhandlingen. Hovrätten godtar detta påstående. Mot hyresvärdens bestridande har hyresgästerna inte visat att lägenheterna varit färdigställda redan den 22 september 2015. Hovrätten godtar att lägenheterna färdigställts först vid de tidpunkter som hyresvärden angett i ansökan till hyresnämnden eller under ärendets handläggning där. – Med hovrättens ställningstagande i dessa delar behövs inte den av hyresvärden åberopade muntliga bevisningen. Vittnesförhören med H.A. och L.B. ska därför avvisas (35 kap. 7 § 2 rättegångsbalken).

Utgångspunkten är alltså att förhandlingen fördes utifrån vad som angetts i

förhandlingsframställningen och att ny hyra skulle gälla från det respektive lägenhet färdigställts, eftersom det under förhandlingens gång stod klart att inflyttning inte skulle ske den 1 september 2015, utan senare. Sedan förhandlingen strandat och hyresvärden hänskjutit tvisten till hyresnämnden har hyresvärden yrkat att ny hyra ska bestämmas per hyresgästernas respektive inflyttningsdag, vilken enligt hyresvärden sammanfaller med färdigställandet. Det är således denna tidpunkt som utgör den s.k. prövningstidpunkten.

Hyresgästerna har hävdats att prövningstidpunkten på detta sätt hålls oviss till dagen för ansökan till hyresnämnden och att hyresvärden därigenom ensidigt bestämmer denna tidpunkt i efterhand, vilket gör det svårt att avgöra prövningsramen och partsställningen i förväg.

Det här tillämpade sättet att ange ramen för förhandlingen och ändringstidpunkten innebär onekligen att den exakta tidpunkten hålls svävande och inte kan preciseras förrän lägenheterna färdigställts. En prövning i hyresnämnden förutsätter – som nämnts ovan – att hyresgästerna flyttat in vid ändringstidpunkten (jfr RH 2000:53 och 2017:33). Emellertid har det i förhandlingsframställningen angetts en riktpunkt, nämligen den 1 september 2015, och det ligger i sakens natur att lägenheterna beräknats bli färdigställda i tämligen nära anslutning till denna tidpunkt. Det framgår av handlingarna att de flesta hyresgästerna flyttat in i sina lägenheter under hösten 2015. I något undantagsfall har det dröjt ända till mitten av mars 2016. Då dagen för färdigställande och inflyttning utgör prövningstidpunkt för respektive lägenhet, skulle en alltför stor spridning mellan olika prövningstidpunkter kunna medföra problem vid prövningen i hyresnämnden. I detta fall bör dock de tidsmässiga skillnaderna kunna accepteras.

I sammanhanget konstaterar hovrätten att det inte är ovanligt att förhandlingsordningens parter förhandlar om ny hyra ”från respektive återflyttningstidpunkt” (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 24 januari 2017 i mål nr ÖH 2905-14).

Hovrätten finner sammanfattningsvis att förhandlingen mellan förhandlingsordningens parter (där på hyresvärdens sida även organisationen Fastighetsägarna varit part) avsett

ny hyra per respektive lägenhets färdigställande och att hyresvärdens yrkande också i hyresnämnden har avsett denna tidpunkt samt att respektive hyresgäst flyttat in i sin lägenhet vid denna tidpunkt. Hovrätten finner vidare att det kan godtas att prövningstidpunkterna varierar på sätt som blivit fallet i detta mål.

Det anförda innebär att hyresgästerna, till skillnad från vad hyresgästerna gjort gällande, är att anse som hyresvärdens motparter i hyresnämnden. Som också hyresnämnden funnit ska hyresvärdens ansökan i nämnden inte avvisas utan tas upp till prövning.

Överklagandena i övrigt ska alltså 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 Gun Lombach samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



Ärende nr	Rotel 10
14513-15	
15008-15	
8847-16	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Jonas Alberg, ordförande

Klas Heldesten och Yvonne Andersson, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Jessika Otterheim

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

B 2, K 111, 113 och 115, Stockholm

**Sökande**

Teirettab Fastighets AB, 556520-0325

c/o AFA Försäkring Fastigheter

106 27 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat B.H.

Box 19143

104 32 Stockholm

Biträdd av H.A., AFA Försäkring Fastigheter

**Motparter****Ärende 14513-16**

1. M.A.R.

Närvarande genom ombud

2. S.B.B.

Närvarande genom ombud

3. L.B.  
Personligen närvarande

4. M.F.  
Ej närvarande

5. P-A.F.  
Närvarande genom ombud

6. B.H.  
Närvarande genom ombud

7. C.H.M.  
Ej närvarande

8. M.H.  
Närvarande genom ombud

9. A-M.J.B.  
Närvarande genom ombud

10. A.L.  
Ej närvarande

11. I.L.  
Ej närvarande

12. A.J.  
Närvarande genom ombud

13. Å.N.  
Närvarande genom ombud

14. J.O.  
Närvarande genom ombud

15. D.P.  
Ej närvarande

16. H.S.  
Ej närvarande

17. T.S.  
Ej närvarande

18. R.S.  
Ej närvarande

19. S.U.  
Närvarande genom ombud

20. F.W.  
Närvarande genom ombud

21. C.W.  
Närvarande genom ombud

22. G.W.  
Närvarande genom ombud

23. K.W.  
Personligen närvarande och genom ombud

24. G.G.W.  
Personligen närvarande och genom ombud

**Ärende 15008-15**

1. B.H.  
Ej närvarande

2. A-C.W.  
Ej närvarande

**Ärende 8847-16**

C.G.  
Närvarande genom ombud

Ombud för 1, 2, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23 och 24 i ärende **14513-15** samt för C.G. i ärende **8847-16**:

J.F.Ö.  
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

Biträdd av M.K. och B.C., förhandlare Hyresgästföreningen Region Stockholm

**Saken**

Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

**J.F.Ö.** ger under sammanträdet in fullmakter, aktbil. 42-48.

**G. och K.W.** ger under sammanträdet in yttrande, aktbil. 49-52.

Hyresnämnden beslutar att ärendena 14513-15, 15008-15, 8847-16 ska handläggas gemensamt med fortsatt aktbilagering i ärende 14513-15.

Vid pårop av ärendet inställer sig inte M.F., C.H.M. A.L., I.L., D.P., H.S., T.S., R.S., B.H. och A-C.W.. Det antecknas att de delgetts handlingarna i ärendet och kallelse till dagens sammanträde. Det saknas anledning att anta att de har laga förfall för sin frånvaro. Hyresnämnden konstaterar att det inte finns hinder mot sammanträdet.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet i behövliga delar och följande antecknas. Teirettab Fastighets AB äger fastigheten Batteriet 2 med adress Karlavägen 111, 113 och 115 i Stockholm. Hyresvärden har enligt gällande förhandlingsordning förhandlat med hyresgästföreningen om hyrorna efter ombyggnad att gälla per den 1 september 2015 eller den dag när lägenheterna är färdigställda. Efter att hyresvärden frånträtt förhandlingarna har hyresvärden den 16 december 2015 mot parterna i ärendena 14513-15 och 15008-15 och den 27 juni 2016 mot motparten i ärende 8847-16 - samtliga hyresgäster bor i fastigheten i trapphuset på Karlavägen 115 - inkommit till hyresnämnden med ansökningar enligt 24 § hyresförhandlingslagen om ändring av hyresvillkor avseende hyrorna. Efter fortsatta förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren, även inför hyresnämnden, har någon överenskommelse inte nåtts.

**B.H.:** Hyresvärden yrkar att hyrorna för motparternas lägenheter ska fastställas med stöd av relativsystemet SABO-modellen 1978 års tabell till de belopp som framgår av bilaga till ansökan, aktbil. 4. Yrkandet motsvarar en normhyra om 1 950 kr per kvm och år och avser hyran exkl. varmvatten. Det ska vidare göras en distinktion mellan hyresgästerna på så sätt att de som har tillgång till två badrum eller två ”uterum”, två balkonger eller terrass och balkong, ska få ett tillägg med två poäng enligt 1978 års tabell, medan de som har en extra toalett ska få ett tillägg om en poäng; för de lägenheter som saknar tillgång till balkong vill hyresvärden göra ett avdrag med två poäng. De yrkade hyrorna ska börja gälla från och med den 1 september 2015 eller från den senare tidpunkt då lägenheten har blivit färdigställd, datumen för färdigställandet framgår av den nya bilagan till ansökan som ingavs till nämnden den 10 mars 2106, aktbil. 6. Inflyttningsdatum är detsamma som datum för färdigställandet. Datum för färdigställandet av C.G.s lägenhet, den 15 mars 2016, framgår av aktbil. 2 i ärende 8847-16. Inflyttningsdatum för G. och C.W., ska, med rättelse av vad som tidigare angetts, justeras till den 15 mars 2016. När det gäller B.H.s och A-C.W.s lägenheter, ärende 15008-16, yrkas att villkorsändringen ska börja gälla den 30 oktober 2015 respektive den 15 oktober 2015.

**J.F.Ö.:** Hyresgästerna yrkar i första hand att hyresnämnden ska avvisa hyresvärdens ansökningar (se nedan). I andra hand bestrids ansökningarna i sin helhet. Hyresgästerna kan inte vitsorda någon hyreshöjning såsom skälig i och för sig. Det kan inte vitsordas att frågan om varmvatten varit uppe i förhandlingarna mellan hyresgästföreningen och hyresvärden, men han återkommer i den delen efter att ha hört med dom som var med i förhandlingarna. Han ber också att få återkomma i frågan om hyresgästernas uppfattning om en skälig hyra. Skillnaden i standard mellan lägenheterna bör visserligen återspeglas i hyresnivån, men hyresgästerna kan redovisa sin inställning till hyresvärdens inställning först när denna angetts i belopp för varje lägenhet. Tiden för villkorsändringen ska enligt huvudregeln i 24 § hyresförhandlingslagen inte vara tidigare än månadskiftet som inträffar tre månader från dagen för ansökningen till hyresnämnden. För det fall hyresnämnden skulle bifalla

hyresvärdens yrkanden i någon del yrkar hyresgästerna att den nya hyran ska trappas in under en period om fem år. Hyresgästerna yrkar därutöver anstånd under tolv månader med överskjutande belopp i form av eventuell retroaktiv hyra.

Det antecknas att ej närvarande hyresgäster får anses ha motsatt sig begärda villkorsändringar.

**B.H.** uppger att värdens inställning är att ev. trappning borde kunna ske på samma sätt för alla hyresgäster även om detta inte yrkats av alla hyresgäster; han återkommer i skrift därom liksom med beloppsmässigt preciserat yrkande.

**G.W.:** Han och K.W. är några av de få hyresgäster i fastigheten som har hyresavtal med besittningsskydd då de övriga är UD-anställda och andra. De har varit med sedan AFA presenterade ombyggnadsplanerna på ett möte i november 2013. Då presenterade man också så kallade indikativa hyror, de hyror som man räknade med att det skulle bli efter ombyggnaden. Nivån man räknade med då var 1600 kr per kvm och år i en normlägenhet om tre rum och kök. Sedan har AFA återkommit och yrkat hyresnivåer som ligger skyhögt över de indikativa hyror som tidigare presenterats. Det var en chock för många av de boende i huset.

Hyresgästernas avvisningsyrkande, aktbil. 36, och hyresvärdens förhandlingsframställan, aktbil. 3, går igenom.

**J.F.Ö.:** Tidpunkten för när de nya hyrorna ska börja gälla kan inte hållas öppen under förhandlingarna på det sätt som hyresvärden anger i aktbil. 3, ”att gälla fr.o.m den 1 september 2015 eller den dag då lägenheterna är färdigställda”. Det är inte acceptabelt att förhålla sig till prövningstidpunkten på detta sätt. Han kan inte heller se att man i förhandlingsframställan sagt något om att lyfta ut varmvattnet som en separat del. Ingen av de hyresgäster han företräder är ”återflyttande” utan de har fått nya kontrakt och flyttat in efter den 1 september 2015.

**B.H.:** Hyresvärden har inte begärt ny hyra före 1 september 2015, utan från och med 1 september 2015 eller den dag då lägenheterna är färdigställda. Det är ett vedertaget sätt att framställa ett yrkande om ny hyra, och det är praxis att villkorsändringen får börja gälla tidigare än tre månader efter att ansökan kommit in till nämnden. Att varmvattnet ska debiteras separat står i de nya kontrakten.

**J.F.Ö.:** Hyresgästernas inställning är att det inte finns några skäl som föranleder att den nya hyran ska börja gälla tidigare än tre månader efter att ansökan kom in till nämnden, det vill säga ändringstidpunkten ska tidigast vara den 1 april 2016.

**L.B.** uppger att han ansluter sig till vad de hyresgäster som företräds av hyresgästföreningen anfört i ärendet.

Diskussioner förs.

I samråd med parterna beslutas att hyresnämnden först ska pröva frågan om avvisning och att om avvisning inte sker ska besiktning av provningsfastigheten och jämförelsefastigheter ska ske i början av december 2016.

**B.H.:** Hyresvärden kommer att åberopa jämförelsefastigheter som bör kunna besiktigas under en eftermiddag, t.ex. Taktäckaren 2 på Döbelnsgatan. Om hovrätten hinner pröva ärendena gällande Ingenjören på Blekingegatan och Urvädersklippan Mindre på Urvädersgränd kommer hyresvärden även att åberopa besiktning av dessa fastigheter.

**J.F.Ö.:** Hyresgästerna yrkar besiktning av alla hyresgästernas lägenheter. Det kommer troligtvis att ta en dag att besiktiga hyresgästernas preliminära jämförelsematerial: Geten 17, Döbelnsg.64, Infanteristen 3, Taptog. 6, Gropen 25, Brännkyrkagan 63, Brännaren 8, Artellerigatan 55, Knoppen 2, S:t Göransgatan 80.



Hyrorna i dessa fastigheter är framförhandlade hyror. Fastigheten Infanteristen 3 kommer eventuellt att återopas som direkt jämförbart.

I samråd med partsombuden bestäms att hyresnämnden ska hålla fortsatt sammanträde med besiktning **torsdagen den 1 december med start kl 09.30** vid prövningsfastigheten Karlavägen 115 och sedan **fredagen den 2 december** med en halv reservdag **måndagen den 5 december 2016** (med samling på plats som kommer anges vid sammanträdet den 1 december beroende på vilka andra fastigheter som ska besiktas). Ett avslutande sammanträde med möjlighet till slutanförenden kommer hållas **den 14 december 2016 kl. 13.00**. Närvarande parter kallas muntligen till sammanträdena vid samma äventyr som till dagens sammanträde. Särskild kallelse kommer att skickas till de parter som inte är närvarande.

Det antecknas att hyresvärden **senast den 27 oktober 2016** ska inkomma med preciserade yrkanden, uppgift om nu utgående hyror respektive begärd hyra med exakta belopp samt inställning i trappningsdelen. Därutöver ska hyresvärden inkomma med uppgift om det jämförelsematerial som återopas och uppgift om de jämförelseobjekt som ska besiktigas. Vidare ska hyresvärden inge hyreskontrakten för berörda lägenheter i prövningsfastigheten och om möjligt planritningar över dessa.

J.F.Ö. ska inkomma med hyresgästernas jämförelsematerial och uppgift om de jämförelseobjekt som ska besiktigas **senast den 10 november 2016**.

Sammanträdet avslutas med besked att beslut angående avvisningsyrkandet kommer att meddelas torsdagen den 6 oktober 2016 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas enligt förordnande i dagboken den 7 oktober 2016)

Hyresnämnden avslår avvisningsyrkandet.

### **Skäl**

Enligt förhandlingsframställan, aktbil. 3, har hyresvärden hos Hyresgästföreningen påkallat förhandlingar om nya hyror att gälla från och med den 1 september 2015 eller den dag då lägenheterna är färdigställda. Enligt hyresnämnden finns inget hinder mot att ange prövningstidpunkten på det sättet och inte heller något hinder att mot att hyresnämnden prövar ärendet på det sättet, även om det innebär att prövningstidpunkterna för respektive lägenhet varierar något.

För tydlighetens skull ska tilläggas att detta ställningstagande inte inverkar på den bedömning som senare måste göras av den i ärendet tvistiga frågan om från vilken tidpunkt de nya hyrorna ska börja gälla; frågan om ändringstidpunkten och om den ska gälla enligt vad som yrkats i ärendet från hyresvärdens sida eller från månadsskiftet närmast tre månader efter respektive ansökan till hyresnämnden återstår alltså att ta ställning till (jfr 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

När det gäller frågan om varmvattnet och att vissa äldre kontrakt möjligtvis fortfarande inkluderar varmvattnet samt frågan om dessa frågor förhandlats mellan hyresvärden och hyresgästföreningen ser hyresnämnden ingen anledning att för närvarande avvisa någon ansökning med anledning av vad som anförts i denna del.

Sammanfattningsvis ser hyresnämnden ingen anledning att avvisa någon ansökning varför yrkandet därom avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga](#)

Överklagande till Svea hovrätt ges in till hyresnämnden senast 28 oktober 2016

Jessika Otterheim

Protokollet uppvisat 2016-09-07/

Sammanträdet pågick kl. 9.40 – 11.50.