



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Sundsvall, beslut 2021-11-11 och 2021-12-23 i ärende nr 912-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

C.A.

Motpart

T.A.

Uppgivet ombud: Advokaten P.L.
Köpmangatan 24
852 31 Sundsvall

SAKEN

Ändring av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar som bevisning J.H.s skriftliga redogörelse och förhör med C.A.
 2. Hovrätten avslår yrkandet om vittnesförhör med J.H.
 3. Hovrätten avslår överklagandet.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

C.A. har yrkat att hovrättens ska i första hand fastställa hyran i överensstämmelse med den förlikning som stadfästs genom Sundsvalls tingsrätts dom den 9 oktober 2018 och i andra hand sätta ned hyran till skäligt belopp.

C.A. har vidare yrkat att hovrätten, med ändring av hyresnämndens beslut den 11 november 2021, ska tillåta vittnesförhör med J.H.

KLAGANDE PARTS TALAN I HOVRÄTTEN

C.A. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden. Hon har som bevisning i hovrätten åberopat en skriftlig redogörelse av J.H., ingiven till hyresnämnden den 26 oktober 2021, angående dennes uppfattning om innebörden av förlikningsavtalet inför Sundsvalls tingsrätt. Hon har vidare begärt vittnesförhör med J.H., som ska höras angående den gemensamma partsviljan i förlikningen. C.A. har även åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv. Förhöret ska styrka att hennes hyresavtal och förlikningen talar om hur hyreshöjningar ska regleras så länge hon är bosatt i prövningslägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av den skriftliga utredningen i målet.

C.A. gjorde i hyresnämnden gällande att frågan om hyran och framtida hyreshöjningar hade avgjorts genom domen i tingsrätten och att hyresnämnden på grund av domen var förhindrad att pröva T.A.s yrkande om ändring av hyrans storlek, varför C.A. yrkade att talan skulle avvisas. Hyresnämnden avslog avvisningsyrkandet.

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken ska, om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek beträffande en bostadslägenhet, hyran fastställas till skäligt belopp. Det

är hyresnämnden som har uppgiften att pröva en sådan tvist. Hyresnämnden har getts en exklusiv behörighet att bestämma hyran utifrån lägenhetens bruksvärde. Prövningen sker fristående från vad som tidigare kan ha beslutats eller parterna kommit överens om (jfr rättsfallet SÖH 66/1994, omnämnt i Holmqvist m.fl., Hyreslagen, 13 uppl., s. 645 och 691).

Frågan om T.A. har förbundit sig att på visst sätt begränsa hyreshöjningar är alltså inte relevant för prövningen av tvisten i detta mål. Hyresnämnden avvisade vittnesförhör med J.H. med motiveringen att parternas avsikt vid förlikningen saknar betydelse för prövningen av vad som är skäligen hyra. Hyresnämndens beslut i denna del ska inte ändras och C.A.s begäran om förhör med J.H. ska avslås.

Inte heller J.H.s skriftliga redogörelse eller förnyat förhör med C.A. har betydelse för prövningen. Bevisningen ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 rättegångsbalken).

Vad gäller prövningen i sak konstaterar hovrätten att hyresnämnden efter besiktning av prövningslägenheten bestämt hyran efter en allmän skälighetsbedömning. Nämndens beslut är enhälligt. Det som förekommit här föranleder inte hovrätten att frångå hyresnämndens bedömning. Överklagandet 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 Kenneth Nordlander och Maj Johansson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I SUNDSVALL
Rotel 1

**PROTOKOLL MED
BESLUT**
2021-12-23

Aktbilaga 104
Ärende nr
912-20 H 2

Nämnden

Hyresrådet Marie Halvarsson, även protokollförare, samt ledamöterna Annica Jonsson och Jenny Svensson

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

F 2:69, N F-vägen 31, F

PARTER

Sökande

T.A.

Ombud: Advokat P.L., Köpmangatan 24, 852 31 Sundsvall

Motpart

C.A.

Ombud: Jurist W.B.P., c/o Hyresgästföreningen, Region Norrland, Storgatan 11, 852 30 Sundsvall

Biträde: G.B.

Saken

Ändring av hyresvillkor

BAKGRUND

C.A. hyr en lägenhet i T.A.s fastighet, F 2:69. Lägenheten är en tvårumslägenhet med alkov på 75 kvm exklusive biytor. Vinden och ett förråd ingår i hyresrätten. Hyran uppgår till 3 500 kr/månad. Något skriftligt hyresavtal finns inte. I hyran ingår ingen särskild parkeringsplats. På fastigheten finns dock tre parkeringsplatser som kan nyttjas vederlagsfritt av hyresgästerna. Värme ingår i hyran. Hushållselen ingår inte och debiteras av hyresvärden retroaktivt. Till varje lägenhet finns en egen elmätare och hyresgästen debiteras för förbrukning och abonnemang. TV och Internet ingår inte i hyran. Det finns inget fiber draget till

Dok.Id 30929

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 415 851 06 Sundsvall	Storgatan 39	060-18 67 90 E-post: hyresnamnden@sundsvall.se https://www.domstol.se/hyra-arrende	-	måndag – fredag 08:00–12:00 13:00–16:00

fastigheten. Tvättmaskin tillhandahålls av hyresvärden. Diskmaskinen är hyresgästens egna. Det finns en kakelugn med eldningsförbud i lägenheten. Det åligger hyresvärden att sköta snöröjning, sandning och gräsklippning. Trappstädning utförs av hyresgästerna. Någon OVK har inte genomförts. Byggår och värdeår för huset är 1930. Huset inrymmer fyra hyreslägenheten.

Den 23 oktober 2020 begärde T.A. ändring av hyra av C.A. Den 22 november 2020 bestred hon begäran.

T.A.s ansökan om ändring av hyresvillkor inkom till hyresnämnden den 15 december 2020.

Några formella invändningar gällande meddelande om villkorsändring eller hänskjutande till hyresnämnden görs inte gällande.

C.A. begärde att ansökan skulle avvisas då frågan om hyreshöjningar avgjordes i och med Sundsvalls tingsrätts dom den 9 oktober 2018 i mål T 522-18. Hyresnämnden avslog avvisningsyrkandet i beslut den 17 maj 2021.

Hyresnämnden höll ett sammanträde i ärendet den 15 juni 2021. Med hänsyn till pandemin genomfördes ingen besiktning vid det tillfället. Ett sammanträde med besiktning hölls den 26 oktober 2021. Därefter har parterna inkommit med nytt material. Parterna har slutfört sin talan skriftligen.

Parterna är överens om att någon direktjämförelse inte kan göras i detta ärende.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

T.A.

T.A. har begärt att hyran ska bestämmas till 7 100 kr/mån från och med den 1 april 2021. T.A. har motsatt sig infasning av hyran.

C.A.

C.A. har i första hand gjort gällande att hyran ska vara oförändrad och i andra hand har en hyreshöjning till 3 666 kr/mån från och med den 1 april 2021 medgetts.

För det fall hyresnämnden anser att hyran ska höjas väsentligt har infasning begärts.

Anstånd med betalning av det överskjutande beloppet

Parterna är överens om att det eventuellt överskjutande beloppet ska betalas med en sjättedel per månad i sex månader.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

T.A.

Den hyra som nu utgår är väsentligt lägre, sett utifrån standard och storlek, än vad som är skäligt i jämförelse med de jämförelseobjekt som kan förevisas.

Prövningslägenheten

Vid mätning har C.A.s lägenhet uppmätts till 82 kvm inklusive 7 kvm med lägre takhöjd än två meter. Då är innerväggar inkluderade.

Lägenheten håller i vardagsrummet en takhöjd på 2,7 meter och i övriga utrymmen 2,5 meter – bortsett från de delar som är försedda med snedtak. Golvbeläggningen är av trä i vardagsrum och plastmatta i övrigt. Badrummet är försett med våtrumstapet samt en tvättmaskin. I vardagsrummet finns också en kakelugn. Byggnaden är högt belägen med fri utsikt över Klingerfjärden. C.A. har tillgång till fri parkering på gårdsplanen i markerade parkeringsrutor.

I genomsnitt kostar elen för hyresgästerna i bostadshuset 400 kr per månad.

Fastighetskötseln

Fastighetskötseln är bra. Ett exempel på detta är att T.A. såg till att skaffa ytterligare ett sopkärl när han uppmärksammades på att ett sopkärl inte var tillräckligt.

S 1:55

Av utredningen i ärendet framgår att prövningslägenheten sannolikt inte i alla delar överensstämmer med bostäderna på S 1:55. Det kan till och med tänkas att det kan föreligga skillnader i standard såvitt avser utrustning och så kallad finish. Huruvida så är fallet är emellertid i allt väsentligt outrett. Det bör dock nämnas att takhöjden är lägre än i vart fall prövningslägenhetens vardagsrum, att det inte finns någon av bostadsbolaget tillhandahållen tvättmaskin (dock gemensam tvättstuga). Såvitt är känt förkommer inte kakelugn eller öppen spis. Parkeringsplats (med motorvärmare) kan fås för 210 kr/mån, därtill avgiftsfri besöksparkering 24 timmar.

Av åberopad förteckning, bilaga 1 till aktbilaga 21, framgår att jämförelselägenheter på 81,4 kvm respektive 76,7 kvm har hyror på 980 kr/kvm/år och 996 kr/kvm/år.

Att S 1:55 har ett centralare läge torde vara av underordnad betydelse för den som väljer att bosätta sig i F i stället för i S.

Det ifrågasätts inte att byggår och värdeår är 1971.

F 2:3

Hyresnivåerna för lägenheterna i bostadshuset på F 2:3 ligger ungefär på samma nivå som T.A.s yrkande. I hyran för lägenheterna på F 2:3 ingår hushållsel, parkeringsplats med motorvärmare och tvättmaskin. Trappan är sliten och vid entrén är trappavsatsen trasig. Den gemensamma tvättstugan är i gott skick.

Bakgrundsmaterialet i korthet

Listorna över hyresnivåer visar den ungefärliga hyresnivån i Timrå kommuns lägenhetsbestånd i tätort. Den synes ligga på i huvudsak mellan 1 000–1 100 kr/kvm/år. Av uppgifterna om avtalade hyror på F 2:3 framgår att dessa är 200– 300 kr högre med två undantag.

F 2:3 synes inte omfattas av någon förhandlingsklausul. Månadshyrorna påverkas också i någon mån av att hyresgästerna har tillgång till fri hushållsel och vederlagsfria motorvärmare året om. Men dessa omständigheter medför endast att hyrorna blir mer i närheten av de som gäller för S 1:55.

Hyran för prövningslägenheten motsvarar en hyra per kvm och år som utgör ungefär hälften av hyrorna på fastigheterna F 2:3 och S 1:55. För att en höjning till en väsentligt högre nivå ska anses oskäligen måste det krävas att prövningslägenheten och bostadshuset i övrigt på F 2:69 är i ett synnerligt dåligt skick, vilket inte är fallet.

Kommentar till C.A. påpekanden av lägenhetens skick

Kök

- Det har aldrig påtalats att det saknas köksfläkt i provningslägenhetens kök.
- Att det finns olika sorters köksskåp påverkar inte standarden. Köksskåpen är från två olika serier. Hyresgästen har inte påtalat någon brist tidigare.
- Utdragbar skärbräda är knappast något som numera anses behövt eller hygieniskt.

Badrum

- Det har tidigare funnits fläkt i provningslägenhetens badrum. Hyresgästen har inte påpekat bristen.
- Hyresgästen har inte påtalat att det förekommer avloppslukt i badrummet till följd av att golvbrunnen regelbundet sätts igen och till följd av att tvättmaskinens vattenlås brister i sin funktion.
- Några briser avseende slitna och skadade ytskikt eller bristfällig ljudisolering har inte påtalats tidigare.

Sovrum/sovalkov

- Hyresvärdens uppfattning är att sovrummet har en trevlig planlösning.
- Hyresgästen har inte påpekat att sovalkoven är mycket varm sommartid och kall vintertid.

Utemiljö & fastighetsskötsel

- Husets fasad har åtgärdats under maj-juni 2021. Reparationerna hade varit planerade långt innan begäran om hyreshöjningen var aktuell.
- Söpkärl är sällan full. Vidare har hyresgästen inte påpekat någon brist. Ytterligare ett söpkärl har skaffats.
- Hyresvärderna har haft problem med snöröjning och sandning eftersom hyresgästen parkering sin bil på så sätt att snöröjning förhindras genom att hon blockerar del av gårdsplanen med bilen, se fotografier, aktbilaga 84.

- Enligt hyresavtalet är det hyresgästerna som ska utföra trapphusstädning.

Lägenhetens inomhusklimat

- Någon OVK har inte skett. Hyresgästen har inte anført några olägenheter.
- Hyresgästen har inte påtalat bristen att det finns större öppningar mellan murstocken och golvet vilket medför drag och kallras.

Övrigt

- Kakelugnen har eldningsförbud och är inte fullt fungerande.
- Hyresgästen har inte framfört att det saknas dörrar från hall mot kök respektive vardagsrum. Dörr till vardagsrum kan enkelt hängas på.
- Det finns stålbleck monterade runt provningslägenhetens entrédörr (till trapphuset).
- Provningslägenheten har tvåglasfönster vilket är normalt.
- Hyresgästen har inte påtalat att lägenhetens fönster sväller sommartid.
- Brandsäkerheten är inte eftersatt. De föremål som tidvis förvaras av en hyresgäst i trapphuset (som kunde iakttas vid hyresnämndens besiktning) skulle utgöra något hinder mot att nå balkongen vid eventuell brand eller att de skulle utgöra en brandfara. Påståendet att brister i snöröjning skulle ha förekommit och medfört hinder mot utrymning vid brandfara bestrids. T.A.s uppfattning är slutligen att C.A.s enligt hans uppfattning överdrivna uppgifter gällande brandsäkerhet inte har någon betydelse för den provning som hyresnämnden har att göra i ärendet.

Reparationerna i köket är inget C.A. har begärt ska utföras av hyresvärden varför omständigheten saknar betydelse i ärendet. Sammanfattningsvis kan sägas att C.A. inte utanför denna process påtalat några fel och brister.

Uppgiften om skälig hyra i kronofogdemyndighetens process

Processen hos kronofogdemyndigheten var en avhysningsprocess, inte en villkorstvist. T.A. visste inte hur hög hyresnivåerna var vid tidpunkten. Dessutom trodde T.A. att lägenheten var 90 kvm, men det har visat sig att lägenheten är mindre vilket innebär att kvadratmeterpriset är högre. Efter kronofogdemyndighetens beslut har T.A. skaffat sig närmare kunskaper om hyresnivåerna i Timrå kommun. Vad en part uppfattat eller trott i en fråga av detta slag är uppenbarligen irrelevant för hyresnämndens bedömning.

B 1:174

De angivna hyresnivåerna kan inte anses återspegla den allmänna hyresnivån och att de därför får anses vara undantagskaraktär. Skälet till denna slutsats är det som är känt i målet om hyresnivåerna i allmännyttan (S 1:55) och den enskild ägda fastigheten F 2:3. Vidare framstår hyror per kvm på knappt 700 kr – inkl. el – som anmärkningsvärt låga överhuvudtaget utifrån vad som torde vara allmänt känt om hyresnivåerna i Timrå/Sundsvallsdistriktet.

C.A.

C.A. bestred begäran om hyreshöjning med hänvisning till den överenskommelsen avseende kommande hyreshöjningar som upprättades i förlikningen i Sundsvalls tingsrätts mål T 522-18.

Prövningslägenhetens standard, skick och bruksvärde motiverar inte en höjning av hyran. Inga åtgärder som skulle kunna föranleda en höjning har vidtagits. Det finns vidare inga jämförelselägenheter som motiverar en högre höjning. Parterna kom överens om att hyran skulle höjas i enlighet med en indexklausul (se Sundsvalls tingsrätts dom 2018-10-19 i mål nr T 522-18). Räknar man upp hyran utifrån klausulen blir hyran 3 666 kr/mån för 2021.

T.A. har angivit till Kronofogdemyndigheten att ordinär hyresnivå i F 2017–2018 var 466 kr/kvm/år. Den bedömningen är inte felaktig.

Det finns inga jämförbara lägenheter med förhandlade hyror.

Närmare om provningslägenheten

Prövningslägenheten har två rum och kök med en tillhörande alkov. Planlösningen är gammeldags. Sovrummet är ett genomgångsrum vilket gör det svårt att möblera.

Några standardhöjande åtgärder som kan tillgodogöras hyresvärden vid en provning av hyran har inte genomförts i provningslägenheten sedan svaranden började hyra lägenheten 2004. Fastighetsskötseln är undermålig. Snöröjningen och sandningen fungerar inte. Vattenskadan i trapphuset har inte hyresvärden åtgärdat, vilket visar på att fastighetsskötseln är dålig.

Den 1 april 2021 fanns bara ett sopkärl om 190 liter, numera finns det två. Det får anses som standardhöjande att ha två sopkärl. Det utgör normal fastighetsstandard att ha minst två 190-liters sopkärl för fyra bostadshyreslägenheter.

Hyresvärden har efter den 1 april 2021 åtgärdat husets fasad genom att montera sockelskivor ovanpå husets tidigare fasad. Detta får anses utgöra normalt underhåll av fastigheten med hänsyn till husets slitna skick.

Vidare har hyresvärden sedan tvisten hänskjutits till hyresnämnden rengjort delar av trappäckena vilket utgör normalt underhåll för fastigheten.

Kök

- Det saknas köksfläkt i provningslägenhetens kök.

- I provningslägenhetens kök finns olika sorters köksskåp monterade vilket ger ett osymmetriskt intryck. Kökslådorna är slitna, i vissa hörn möts inte köksskåpen.
- Utdragbar skärbräda saknas – i stället finns en spånskiva provisoriskt monterad.

Badrum

- Det saknas fläkt i provningslägenhetens badrum.
- Det förekommer avloppslukt i badrummet till följd av att golvbrunnen regelbundet sätts igen och till följd av att tvättmaskinens vattenlås brister i sin funktion.
- Badrummet har låg standard i övrigt eftersom våtrumstapet och övriga ytskikt är slitna och det förekommer glipor, tapetsläpp och omålade ytor.
- Bristfällig ljudisolering gör att ljud från andra lägenheter hörs in i provningslägenheten och vice versa. Stor öppning i vägg från toalett sprider ljud ut i trapphuset. Äldre lagning av golvmatta med annan kulör ger badrumsgolvet ett sämre visuellt intryck.

Sovrum/sovalkov

- Sovrummet är ett genomgångsrum med dörr mot kök, vardagsrum och öppning mot alkov.
- Sovalkoven har endast ett mindre takfönster med begränsat ljusinsläpp.
- Avsaknad av ventilation gör sovalkoven mycket varm sommartid då den ligger direkt under ett plåttak i söderläge. Vintertid är sovalkoven kall då det saknas element.

Utemiljö & fastighetsskötsel

- Huset som provningslägenheten befinner sig i ger ett allmänt ovårdat intryck. Husets fasad var den 1 april 2021 i dåligt skick med färg som lossnat, samt sprickor och udda lagningar förekommer på andra byggnader i nära anslutning till bostadshuset.

- Hyresgästen hade den 1 april 2021 endast tillgång till ett grönt sopkärl av minsta storleken (190 liter) som delas av totalt fyra bostadslägenheter och tömning sker varannan vecka. Detta medförde att sopor måste förvaras inomhus och skapade dålig lukt när tunnan var full.
- Snöröjning och sandning genomförs sällan av hyresvärden. Hyresgästen tvingas genomföra detta. Det saknas sand att sanda med. Gräsklippning sker sällan.
- Ansvar för trappstädning åligger hyresvärden. Hyresgästen tvingas utföra städning i trapphuset eftersom hyresvärden underlåter sådan skötsel av gemensamma utrymmen.

Lägenhetens inomhusklimat

- Ventilationen är självdrag men sedan installationen av bergvärme genomfördes är självdraget bristfälligt. Lägenheten saknar tillräcklig ventilation och det har inte genomförts någon OVK.
- Det förekommer större öppningar mellan murstocken och golvet vilket medför drag och kallras.
- Drag förekommer kring lägenhetens fönster och genom golvet. Eftersom det saknas isolering under golvspringorna i vardagsrummet drar det mycket kallt vid blåsigt väder.

Övrigt

- Kakelugnen har eldningsförbud.
- Öppningar och dörrar till diverse rum i lägenheten är av varierade storlekar. Vissa öppningar är smala och låga och badrumsdörren är exempelvis endast 177 cm hög.
- Det saknas tvättstuga i huset vilket innebär att svaranden saknar torkmöjligheter. Svaranden tvingas hänga sin tvätt i lägenheten och torktiden är lång p.g.a. undermålig ventilation.
- Det saknas dörrar från hall mot kök respektive vardagsrum och öppningen mot vardagsrummet är smal.

- Möbleringsmöjligheterna är begränsade med anledning av den ålderdomliga korsplanlösningen.
- Prövningslägenhetens entrédörr (till trapphuset) är en innerdörr med en monterad masonitskiva. Inbrottssäker dörr till lägenheten saknas således.
- Prövningslägenheten har tvåglasfönster.
- Sommartid går det endast med svårighet att öppna och stänga lägenhetens fönster eftersom högre luftfuktighet gör att fönsterna sväller.
- Prövningslägenheten har brister i brandsäkerhet som består i att brandceller inte är intakta eftersom badrummet har ett hål direkt ut i trapphusets. Vidare är utrymningsvägen via balkongen, som är övervåningens enda utrymningsväg, inte skottad vintertid och utrymningsvägen genom trapphuset är inte fri från brännbara föremål eftersom sopor och tillhörigheter frekvent förvaras i trapphuset.

Enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) har den som äger en byggnad och den som bedriver verksamhet där, det yttersta ansvaret för sitt brandskydd. I Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3) står, mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap. 2 § LSO, att de är skäligt att det för varje verksamhet bedrivs ett systematiskt brandskyddsarbete och att dokumentation av detta sker. Dokumentationen av brandskyddet bör vara tillräcklig för att säkerställa underhåll och att skäliga brandskyddsåtgärder, både tekniska och organisatoriska, vidtas.

T.A. har inte presenterat någon dokumentation till styrkande av att något systematiskt brandskyddsarbete bedrivs på fastigheten F 2:69.

Underlåtenheten att hålla utrymningsvägar fria från snö vintertid och från brännbara föremål året runt samt underlåtenheten att hålla brandceller intakta utgör, i kombination med avsaknad av dokumentation om systematiskt brandskyddsarbete, ytterligare ett exempel på bristfällig fastighetsförvaltning.

Närmare om S 1:55

Lägenheterna på S 1:55 är inte jämförbara med prövningslägenheten. Det skiljer 41 år mellan värdeåren. Sökanden har påstått att prövningslägenhetens utsikt kompenserar för prövningslägenhetens mindre centrala läge. Skiljaktiga faktorer måste vara av någorlunda likartat slag för att kunna uppväga varandra, se RBD 46:80 och RBD 21:91. Eftersom man inte kan leva på fin utsikt men är i stort behov av tillgång till matvarubutik för ett dragligt liv är faktorerna inte i närheten av likvärdiga. Jämförelsen är därför inte relevant.

- Prövningslägenheten saknar balkong medan jämförelseobjekten på S 1:55 har inglasade balkonger.
- Jämförelseobjekten på S 1:55 har modern standard med korridor medan prövningslägenheten har äldre korsplanlösning som försvårar möblering och tillgänglighet.
- Jämförelseobjekten på S 1:55 har centralt läge nära S centrum med ICA-affär, pizzeria och post, restauranger samt övrig service nära till hands med goda kommunikationer även vidare in till V centrum samt till populära besöksmål som Birsta och Sundsvalls centrum. Busshållplatsen ligger endast ett fåtal meter från huset. Prövningslägenheten är belägen i F där det saknas bra allmänna kommunikationsmedel, butiker och restauranger. Prövningslägenhetens läge kräver istället att de boende har egen bil för att utnyttja samhällsservice och för att nå butiker och restauranger.
- Jämförelselägenheterna på fastigheten S 1:55 har mekanisk frånluftsventilation för god ventilation samt spisfläkt och badrumsfläkt. Fastighetens ventilationssystem underhålls regelbundet och bevakas genom regelbundna OVK besiktningar.
- Timråbo förvaltar fastigheten S 1:55 ansvarsfullt. Detta framgår exempelvis av hur ventilationens funktion undersöks och utvärderas regelbundet. F 2:69 saknar som tidigare nämnts OVK-protokoll.

- Jämförelselägenheterna på fastigheten S 1:55 har tillgång till tvättstuga och goda möjligheter till torkning tack vare torkrum, torkskåp och torktumlare. Vidare finns flera tvättmaskiner att tillgå och möjlighet att tvätta mattor.
- Jämförelseobjekten på S 1:55 har god fastighetservice med en välskött utemiljö med lekplats, välhållna rabatter, gräsklippning och snöskottning. Hyresgästerna på S 1:55 delar inte ett 190 liters sopkärl på fyra hushåll. I stället förekommer sophus (miljöstation för återvinning och grovsoprum) en bit bort från bostadshusen för att motverka dålig lukt.
- De boende på fastigheten S 1:55 har tillgång till gästlägenhet för övernattande gäster samt rabatterad hyra av bil genom bilpool. Motsvarande möjligheter saknas för provningslägenheten. Området runt S 1:55 sandas av hyresvärden som också håller med sand. För provningslägenheten sker snöröjning och sandning i huvudsak av svaranden förutom vid fåtal tillfällen då traktorn används för skottning av specifik yta. Gräsklippning sker sällan.
- Provningslägenheten har separat elmätare men trots detta har hyresgästen, till skillnad från de boende på fastigheten S 1:55, inte möjlighet att välja elleverantör. Fakturan för el går via hyresvärden som i sin tur betalar till elleverantören. Hyresgästen får inte se hela fakturan och saknar möjlighet att betala med E-faktura.
- Goda möjligheter till parkering för besökare. Utöver dessa finns boendeparkeringar.

Närmare om F 2:3

Tvättstugan i bostadshuset på F 2:3 är helkaklad. Den har två moderna tvättmaskiner och utan några övriga brister.

Närmare om B 1:174

På fastigheten B 1:174 med adress K-vägen 4, F finns det fyra uthyrda bostadslägenheter. Hyrorna är inte kollektivt förhandlade och trots att lägenheterna skiljer sig från provningslägenheten avseende antal rum och kök samt kvadratmeteryta ger de en fingervisning av vilken kvadratmeterhyra som är skäligt i F. Lägenheterna på B 1:174 har en betydlig högre standard än provningslägenheten med hänsyn till det som ingår i hyran och vilka egenskaper lägenheterna har. I hyran ingår hushållsel, bredband, TV-paket, motorvärmplats och fast garanterad parkeringsplats. Hyran för lägenheterna är 685–699 kr/kvm/år.

Om svarandens underhållsarbete i provningslägenheten

Svaranden har bekostat ombyggnads-, ändrings-, och underhållsarbeten i lägenheten som vid prövning av hyran inte ska tillgodoräknas hyresvärden enligt jordabalken 12 kap. 55 b §.

Följande har ombesörjts av svaranden under hyresförhållandet:

1. Installation av diskmaskin.
2. Spackling, slipning och målning av väggar i kök.
3. Montering av stänkskydd i keramik på vägg längs kökets arbetsytor.
4. Byte av bänkskiva i köket.
5. Målning av garderober och tillhörande vit vägg.
6. Installation av nytt badrumsskåp.

BEVISNING

T.A.

- Besiktning av provningslägenheten.
- Lista över hyresnivåer för fastigheten S 1:55, hos Timråbo, bilaga 1 till aktbilaga 21, till styrkande av att den begärda hyran är skälig.
- Lista över hyresnivåer för fastigheten F 2:3, hos CAEB Bostäder AB, aktbilaga 56, till styrkande av att den begärda hyran är skälig.
- Besiktning av de gemensamma utrymmena i flerbostadshus på N F-vägen 18, F 2:3
- Förhör under sanningsförsäkran med T.A., för att motbevisa att han haft kännedom om bristerna i lägenheten samt för att motbevisa bristfällig fastighetsförvaltning.
- Fotografier, aktbilagorna 84 och 100.

C.A.

- Besiktning av provningslägenheten. Fotografier tagna i provningslägenheten strax före den 1 april 2021, aktbilaga 28.
- Partsförhör under sanningsförsäkran med C.A., till styrkande av att förvaltningen påverkar bruksvärdet negativt och vilka åtgärder hon vidtagit.
- Bakgrundsmaterial avseende fastigheten B 1:174, aktbilaga 73, till styrkande av att den begärda hyresnivån för provningslägenheten är oskälig. Skriftligt
- intyg från fastighetsägaren till fastigheten B 1:174, aktbilaga 75, till styrkande av att bakgrundsmaterialet i aktbilaga 73 är riktigt.
- Fotobilaga, aktbilaga 87.
- Fakturor och fotografier, del av aktbilaga 95.
- Fotografier, del av aktbilaga 102

BESIKTNING

Hyresnämnden har besiktat prövningslägenheten och fastigheten i övrigt, se fotobilaga, aktbilaga 79 samt de gemensamma utrymmena av bostadshuset på fastigheten F 2:3. Fotografi finns av bostadshuset, se fotobilaga, aktbilaga 79.

Efter överläggning den 22 december 2021 fattar hyresnämnden följande

BESLUT

1. Hyran för den av C.A. hyrda lägenheten på N F-vägen 31 i F bestäms till 4 500 kr per månad från och med den 1 april 2021.
2. Hyran enligt punkt 1 ska under viss tid betalas med lägre belopp enligt följande
 - a. Från och med den 1 april 2021 till och med den 30 september 2021 ska hyran betalas med 4 050 kr per månad.
 - b. Från och med den 1 oktober 2021 till och med den 31 mars 2022 ska hyran betalas med 4 275 kr per månad.
 - c. Från och med den 1 april 2022 ska hyran betalat till fullo, d.v.s. 4 500 kr per månad.
3. C.A. ska senast den sista vardagen i varje kalendermånad under perioden januari 2022 till och med juni 2022 betala en sjättedel av den totala överskjutande hyran för perioden april 2021 till december 2021. Ränta på överskjutande belopp ska fram till respektive förfallodag beräknas enligt 5 § och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

SKÄL

Allmänt om hyresnämndens prövning av skälig hyra för provningslägenheten

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådana hyror för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (se 12 kap. 55 § första och andra styckena jordabalken). I första hand ska en jämförelse göras med direkt jämförbara lägenheter med förhandlad hyra (direktjämförelse). Jämförelseobjektet och provningslägenheten måste då ha uppenbara likheter vad avser samtliga faktorer, låt vara att de inte behöver vara identiska men hänsyn tas till lägenhetens yta, antal rum, planlösning, utrustning, underhållsstandard, ljudisolering, förekomst av balkong, läge inom fastigheten m.m. Vidare beaktas förmåner som t.ex. hiss, tvättstugans utformning, förvaringsutrymmen, parkeringsmöjligheter och fastighetsservice, närhet till affärer, kommunikationer, lekplats och boendemiljö.

I detta fall finns inte underlag att göra en direktjämförelse enligt ovan. Hyresnämnden ska i stället göra en skälighetsbedömning. Även vid skälighetsbedömningen har bruksvärdet en central betydelse. Nämnden ska vid en skälighetsbedömning beakta vad som framkommit i ärendet, vid besiktningen av provningslägenheten, vilka förmåner som ingår i upplåtelsen samt de slutsatser som får göras av det åberopade bakgrundsmaterialet. Därutöver får nämnden även beakta den allmänna kunskap den har om hyresnivåerna på orten.

Hyresnämndens bedömningar

Allmänt om provningslägenheten och dess läge

Prövningslägenheten ligger bredvid N F-vägen och har en vacker utsikt över havet. På fastigheten finns ett hus med fyra lägenheter. Huset ger ett intryck av ett egnahemsboende. Utanför huset finns en stor trädgård som hyresgästerna har möjlighet att nyttja. På gården finns även ett uthus där hyresgästen har ett förråd. Det finns parkeringsmöjligheter på gården. Lägenheten ligger en trappa upp och på den översta våningen. Ovanför lägenheten finns en vind som ingår i hyran. Upp till vinden finns en smal och brant trappa. Nyttan av vindsförrådet är därför begränsad. Lägenhetens planlösning är gammaldags. Vissa människor uppskattar sådan planlösning, medan andra inte gör det. Generellt kan sägas att lägenheten och de gemensamma utrymmena är i ett sådant skick att de påverkar bruksvärdet negativt. Hyresnämnden bedömer att underhållet är eftersatt. Luften i lägenheten upplevs inte som tillfredsställande.

Fastighetsförvaltningen

Av utredningen framgår att fastighetsförvaltningen generellt sett inte kan jämföras med hur det normalt är hos ett allmännyttigt bostadsföretag, vilket påverkar bruksvärdet till viss del.

Förändringsarbete på fasaden och sopkärl

Arbetet med förbättringen av fasaden utgör underhållsåtgärder som inte påverkar bruksvärdet. Inte heller att det tidigare endast fanns ett sopkärl påverkar bruksvärdet nämnvärt.

Hyresvärdens inställning vid Kronofogdemyndigheten

Hyresvärdens åsikt avseende skälig hyra i ett annat förfarande för flera år sedan är över huvud taget inget som nämnden fäster någon som helst vikt vid.

Fastighet S 1:55

Hyresvärden har åberopat listor med förhandlade hyror avseende lägenheter på fastigheten S 1:55. Av listorna framgår inte lägenheternas standard eller vilka hyresvillkor som gäller för objekten. Någon besiktning har inte skett. Med hänsyn till detta är det mycket svårt att ta något intryck av materialet. Materialet måste därför behandlas med mycket stor försiktighet och har inte någon nämnvärd betydelse vid bedömningen av skälig hyra.

Fastigheterna F 2:3 och B 1:174

I ärendet har åberopats hyror för fastigheterna F 2:3 och B 1:174 som bakgrundsmaterial. Hyrorna är inte förhandlade. Hyror som inte är förhandlade kan användas som bakgrundsmaterial om de kan visa hyran för orten. Emellertid är endast två objekt för litet underlag för att man ska kunna dra några slutsatser om hyresnivån på orten. Dessa uppgifter har således ingen betydelse för hyresnämndens bedömning.

Hyressättningen då hyresgästens själv bekostat vissa förbättringsåtgärder

En hyresgäst kan ha för egen del utfört eller bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten i sin lägenhet. Sådana förbättringar av lägenheter som innebär att bruksvärdet ökar får nämnden som utgångspunkt inte beakta vid prövningen, dessa åtgärder ska vid hyressättningen betraktas som ogjorda.

Det har framkommit att C.A. har gjort vissa förbättringsåtgärder t.ex. installerat en diskmaskin. Dessa förbättringar har hyresnämnden bortsett ifrån vid sin skälighetsbedömning.

Skälig hyra för provningslägenheten

Vid en samlad bedömning av vad som framkommit vid hyresnämndens besiktning av provningslägenheten, de hyresvillkor som gäller och vad som i övrigt framkommit samt nämndens allmänna erfarenhet av hyresnivåerna i Timrå kommun anser nämnden att skälig hyra för provningslägenheten är 4 500 kr per månad.

Infasning (trappning)

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran, ska nämnden om särskilda skäl inte talar emot det bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (se 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken). I förarbetena anges att rättstillämpningen får avgöra vad som är en väsentligt högre hyra i det enskilda fallet. En hyreshöjning på närmare tio procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentligt (se proposition 2009/10:185 s. 91). Hyresnämnden anser att hyreshöjningen för provningslägenheten är väsentlig på så sätt att C.A. ska betala hyran med lägre belopp under en period. En riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen. Hyresnämnden anser att trappningen ska delas upp i steg om 90 och 95 procent av den beslutade hyran (jämför RH 2013:9 och RH 2018:37).

Anstånd med betalning av det överskjutande beloppet

Parterna är överens om att den retroaktiva hyran ska betalas med en sjättedel i sex månader. Med hänsyn till det anser hyresnämnden att det skäligt att anstånd medges trots att reglerna om infasning har tillämpats (jämför RH 2013:9 I).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 13 januari.

Marie Halvarsson



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>