

Hyresnämnden i Stockholm

Endast per e-post: [hyresnamndenistockholm@dom.se](mailto:hyresnamndenistockholm@dom.se)

Vårt dnr 19-7666

2021-03-25

## ANSÖKAN

- Sökande:** Djursholms AB, org nr. 556002–2831  
Adress hos ombud
- Ombud:** Advokat Elin Isakzon  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm
- Motparter:** Hyresgäster enligt **bilaga 1** med adress:  
Enebybergs Gård  
Rosenvägen 39  
182 45 Enebyberg
- Fastighet:** Danderyd Gården 1, Danderyds kommun
- Saken:** Ändring av hyresvillkor enligt 24 § hyresförhandlingslagen

---

I egenskap av ombud för Djursholms AB (nedan hyresvärden), får undertecknad härmed framföra följande.

### Yrkanden

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden ska fastställa totalhyrorna enligt bilaga 1 per den 1 januari 2020.

Dessutom yrkar hyresvärden att nämnden måtte företa besiktning av provningslägenheterna och jämförelselägenheter.

### Grunder

Hyresvärden har påkallat förhandling hos Hyresgästföreningen enligt gällande förhandlingsordning. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen har hyresvärden strandat förhandlingarna. Hyresvärden har i denna situation enligt 24 § hyresförhandlingslagen rätt att ansöka hos Hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren.

Den begärda hyran är skälig eftersom den inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Nuvarande hyresnivå för lägenheten motsvarar inte dagens bruksvärde.

Hyresvärden har iakttagit de riktlinjer för förhandlingsarbete som fastslagits av branschorganisationerna på hyresmarknaden varför sådana skäl till retroaktiv hyreshöjning föreligger som avses i 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen.

### Sakomständigheter

#### **Bakgrund**

Hyresvärden har genom ingivande till Hyresgästföreningen av förhandlingsframställning den 25 september 2019 påkallat förhandlingar enligt gällande förhandlingsordning och enligt 15 § hyresförhandlingslagen yrkat höjning av hyran i fastigheten per den 1 januari 2020, **bilaga 2**.

Hyresvärden och Hyresgästföreningen förde därefter förhandlingar under våren 2020. Vid dessa förhandlingar konstaterade Hyresgästföreningen att de inte kunde fortsätta förhandla utan att ha genomfört besiktning av provningsobjekten. På grund av Covid-19 medverkade dock inte Hyresgästföreningen till någon besiktning. Hyresvärden vidtog därmed själv besiktning av provningsobjekten under sommaren 2020 och försedde Hyresgästföreningen därefter med fotografier från besiktningarna. Hyresvärden var hela tiden aktiv i förhandlingen med Hyresgästföreningen medan Hyresgästföreningen dröjde med återkopplingar. I december 2020 kunde parterna konstatera att någon överenskommelse om ändring av hyresvillkoren inte var möjlig att träffa varför hyresvärden den 17 december 2020 avslutade förhandlingarna enligt 18 § hyresförhandlingslagen genom skriftligt frånträdandebesked, se **bilaga 3**. Efter att hyresvärden

frånträtt förhandlingarna med Hyresgästföreningen har hyresvärden haft enskilda förhandlingar med hyresgästerna under början av 2021. Då någon överenskommelse inte kunnat träffas ges denna ansökan in.

Då hyresvärden har iakttagit de riktlinjer för förhandlingsarbete som fastslagits av branschorganisationerna på hyresmarknaden föreligger sådana skäl till retroaktiv hyreshöjning som avses i 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen. Någon försummelse från hyresvärdens sida som har lett till att överenskommelse inte har kunnat träffas kan inte anses ligga hyresvärden till last.

### **Prövningsfastigheten**

Prövningsfastigheten utgörs av två fina fristående hus i Djursholm (Danderyds kommun) med tomter tillhörande varje hus som respektive hyresgästerna disponerar ensam. Därtill finns goda parkeringsmöjligheter. Varje lägenhet har ett fristående förråd samt tillgång till en gemensam tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och mangel.

Prövningsfastigheten är attraktivt beläget endast ca 800 m från Enebytorget där service som mataffärer, postombud, vårdcentral etc. finns att tillgå, liksom goda allmänna kommunikationer via buss. Det finns även gott om grönområden runt prövningslägenheten.

För bilder över prövningsfastigheten (2 hus) se **bilaga 4**.

### **Prövningslägenheterna**

#### Katarina Björk, 4 rok, 118 kvm

Vad gäller bruksvärdet är prövningslägenheten genomgående i gott skick och har god standard. Prövningslägenheten har två badrum varav det ena är helkaklat med plastmatta, handfat med blandare och badkar. Det andra badrummet är helkaklat med klinker, duschväggar i glas, kommod och badrumsskåp med spegel. Köksutrustningen är i modernt och gott skick från 2015 med varmluftsugn, häll, separat kyl och frys samt extra eluttag. Beträffande lägenheten i övrigt är ytskikten från 2017 och lägenheten har plastgolv.

Nuvarande hyresnivå om 8378 kr/mån motsvarar inte dagens bruksvärde.

För bilder över prövningslägenheten se **bilaga 5**.

#### Nicklas Höggren, 4 rok, 106 kvm

Vad gäller bruksvärdet är prövningslägenheten genomgående i gott skick och har god standard. Prövningslägenheten har två badrum varav det ena har plastmatta och vävtapet. Det andra badrummet är helkaklat med klinker, duschväggar i glas och badrumsskåp med spegel. Köksutrustningen är i modernt och gott skick från 2008 med induktionshäll med inbyggd varmluftsugn, integrerad separat kyl och frys, mjukstängande lådor, spotlights samt extra eluttag.

Beträffande lägenheten i övrigt är ytskikten i gott skick, i vardagsrum och rum på övervåningen är det trägolv, i övrigt plastgolv från ca 2008.

Nuvarande hyresnivå om 8208 kr/mån motsvarar inte dagens bruksvärde. Det ska noteras att hyran inkluderar kostnad för förbrukning av el.

För bilder över provningslägenheten se **bilaga 6**.

### Hyran

Beträffande provningslägenheten om 4 rok och 118 kvm är den yrkade hyran om 14 066 kr/mån beräknad utifrån en normhyra om 1600 kr/kvm/år vilken fördelats enligt SABO:s relativa hyressättningsystem tabell 78 jämte tillägg med 2 enheter för extra WC och parkering.

Beträffande provningslägenheten om 4 rok och 106 kvm är den yrkade hyran om 13 563 kr/mån beräknad utifrån en normhyra om 1657 kr/kvm/år vilken fördelats enligt SABO:s relativa hyressättningsystem tabell 78 jämte tillägg med 2 enheter för extra WC och parkering. Hyran inkluderar, förutom värme, varmvatten, VA även kostnad för förbrukning av el.

Det är hyresvärdens uppfattning att yrkade hyror är skäliga då de inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

### **Jämförelsematerial**

Preliminärt återopas jämförelse med nedanstående fastighet (normhyror avser tabell -78 om inte annat anges). Ytterligare jämförelsematerial likväl som hyror för konkreta lägenheter i 2020 års nivå kommer att redovisas inom kort.

- Sundsta gård med adress Sundstabacken 4–8 med normhyra om 1508–1525 kr/kvm/år avseende år 2017, se även fotografier **bilaga 7** (med beaktande av bruksvärdespåverkande faktorer och påtaglighetsrekvisitet är det hyresvärdens uppfattning att yrkade hyror är skäliga, detta kommer att utvecklas ytterligare inom kort)

Stockholm dag som ovan

ADVOKATFIRMAN STEINMANN AB



Elin Isakzon

### Bilagor:

1. Hyresgäster och yrkanden
2. Förhandlingsframställan av den 25 september 2019

3. Frånträdandebesked
4. Fotografier över prövningsfastigheten
5. Fotografier prövningslägenheten Katarina Björk
6. Fotografier prövningslägenheten Nicklas Höggren
7. Fotografier jämförelseobjekt

**Bilaga 1**

<b>Adress</b>	<b>Hyresgäst</b>	<b>Personnummer</b>	<b>Objekttyp</b>	<b>Area</b>	<b>Just</b>	<b>kr/kvm</b>	<b>Yrkande</b>	
							<b>kr/mån</b>	<b>kr/år</b>
Enebybergs gård Rosenvägen 39	Katrina Björk	541215-9302	4 rok	118	2	1430,5	<b>14 066</b>	<b>168 794</b>
Enebybergs gård Rosenvägen 39	Nicklas Höggren	680512-0356	4 rok	106	2	1535,4	<b>13 563</b>	<b>162 751</b>



DANDERYDS KOMMUN  
Tekniska kontoret  
Daniel Törnros

2019-09-25

Bilaga 2 1(1)

Hyresgästföreningen

Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

### Förhandlingsframställan avseende bostadshyror

Danderyds Kommun, Djursholms AB samt Studievägen Fastighets AB påkallar förhandling avseende höjning av totalhyrorna för bostadslägenheter i angivna fastigheter från den 1 januari 2020. Aktuella lägenheter framgår av bilagd lista. Konkreta yrkanden för respektive lägenhet kommer att presenteras senast vid kommande förhandlingssammanträde.

Daniel Törnros  
Hyresintendent

Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Att. Philip Fjaestad  
Box 10117  
121 28 STOCKHOLM GLOBEN

Vårt dnr 19-7667

2020-12-17

### Frånträdandemeddelande

Som ombud för hyresvärderna, Djursholms AB, får jag med anledning av pågående hyresförhandlingar avseende lägenheter i fastigheterna Mjölntorp 16, Grotte 2, Svitiod 40, Embla 10 avseende Alevägen 1 B, lgh nr 630-30102 och Alevägen 1 D, lgh nr 630-30104-01 samt Danderyd gården 1 i Danderyds kommun meddela följande.

Vid flertalet kontakter med Philip Fjaestad rörande hyreshöjning per den 1 januari 2020 innefattande generell höjning samt höjning på grund av att nuvarande hyresnivå för lägenheterna inte motsvarar dagens bruksvärde har konstaterats att parternas ståndpunkter är oförenliga och att förutsättningar för uppgörelse saknas.

Med anledning av ovanstående frånträds härmed förhandlingarna i enlighet med 18 § hyresförhandlingslagen.

Med vänlig hälsning  
Advokatfirman Steinmann AB

  
Elin Törnblad

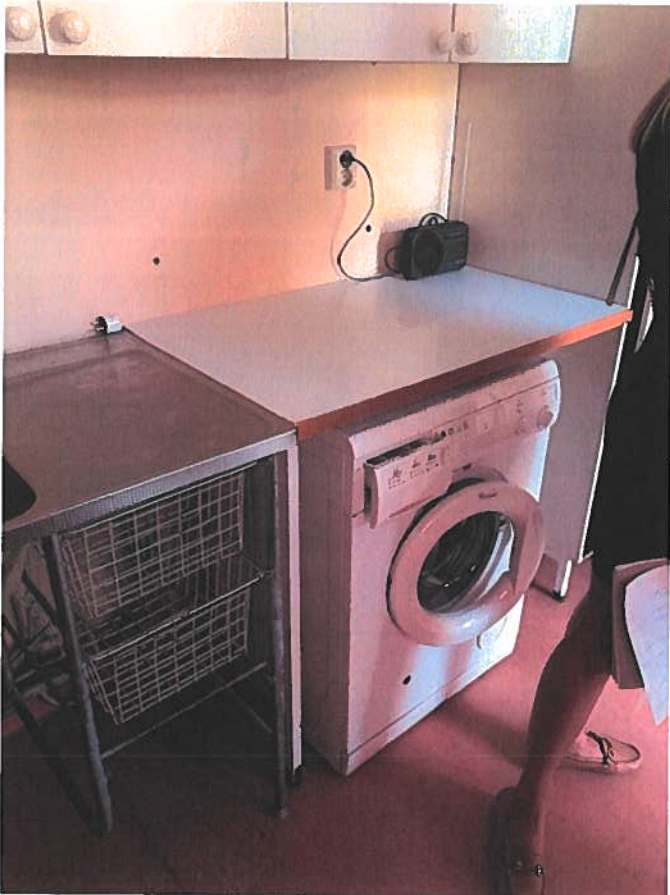


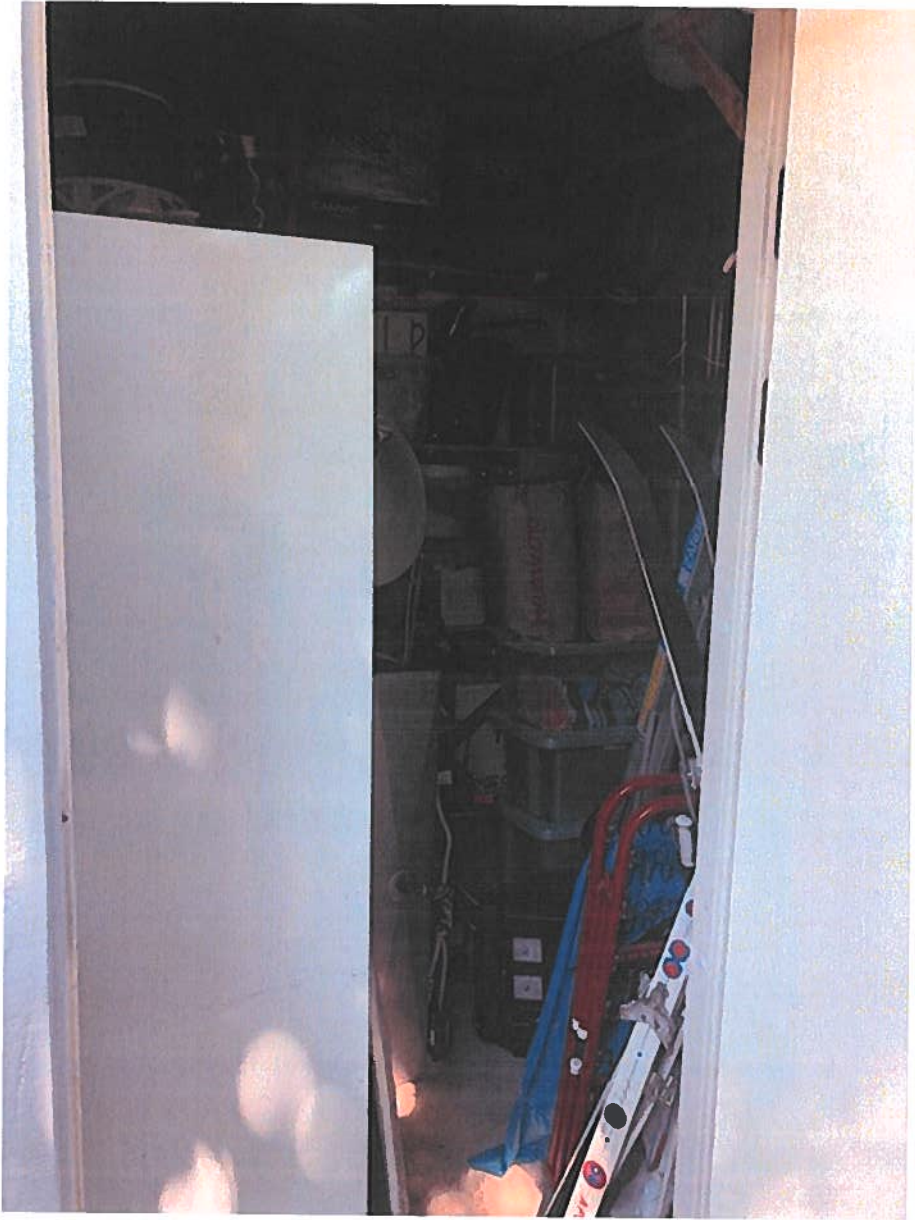
## Bilaga 4











**Bilaga 5**

















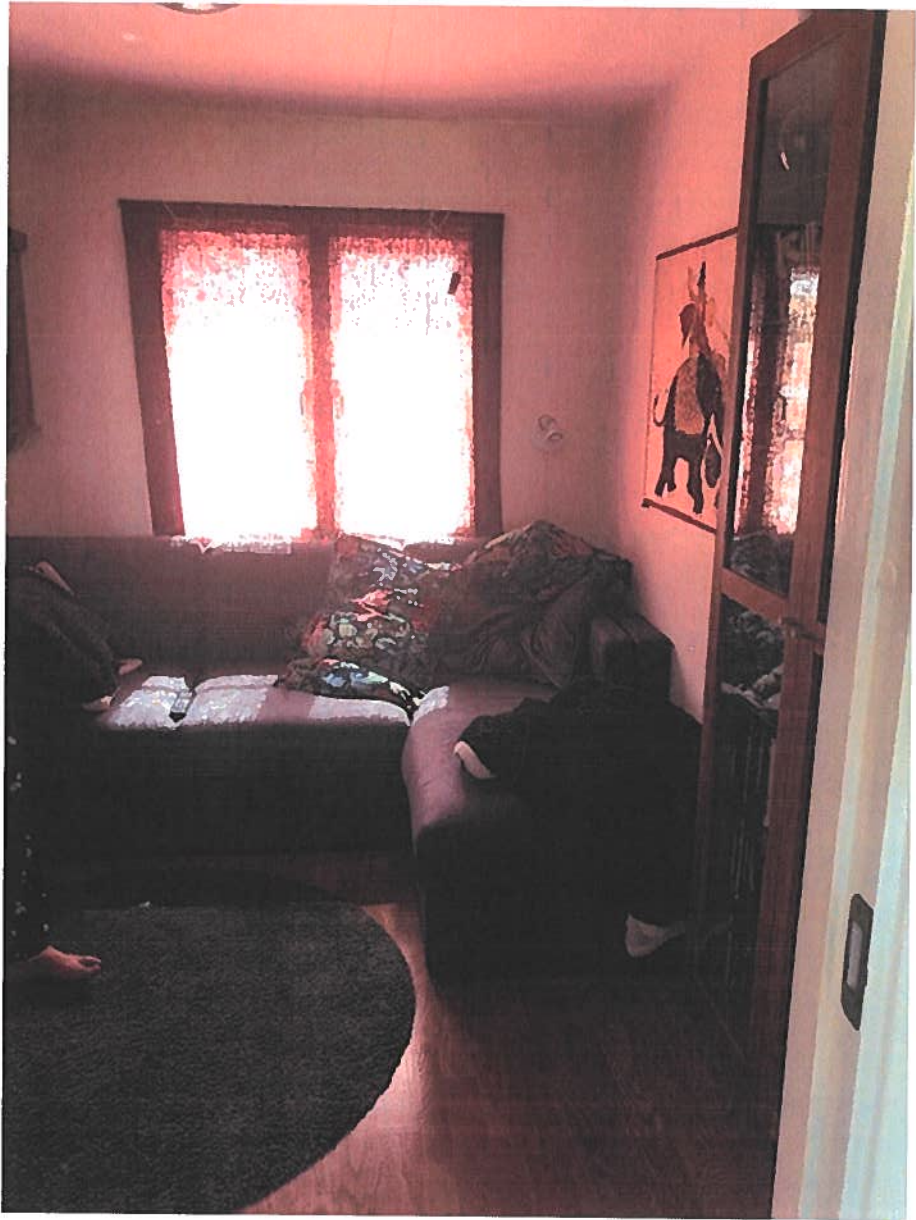














Bilaga 6



