



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Hyresgäst får tillbaka 53 000 kronor

Publicerad

22 JAN 2024

En andrahandshyresgäst betalade 8 500 kronor i månadshyra för en etta i Hässelby, när skälig hyra inklusive påslag för möbler, el och bredband skulle varit strax under 4 500 kronor. Förstahandshyresgästen förpliktas återbetala drygt 53 000 kronor till andrahandshyresgästen.

Andrahandshyresgästen hyrde från den 1 maj 2019 till och med den 31 januari 2023 en lägenhet i Hässelby av förstahandshyresgästen. Lägenheten bestod av ett rum och kokvrå. Hon inkom till Hyresnämnden i Stockholm med en ansökan om återbetalning av hyra. Hon yrkade att nämnden skulle förplikta förstahandshyresgästen att till henne återbetala 53 012 kronor.

Av 12 kap. 55 e § jordabalken (i dess lydelse före den 1 oktober 2019) följer att om en hyresvärd vid en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet har tagit emot en hyra som inte är skälig ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp. Ett beslut om sådan återbetalning får inte avse längre tid tillbaka än ett år från dagen för ansökan.

Enligt 12 kap. 55 § jordabalken (i dess lydelse före den 1 oktober 2019) är hyran inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen av vad som är skälig hyra ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter i hus som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

Mot bakgrund av att hyresavtalet ingåtts från och med den 1 maj 2019, och således före ikraftträdandet av lagändringen den 1 oktober 2019, ska bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken (i dess lydelse före den 1 oktober 2019) tillämpas i förevarande fall.

En hyresvärd som vid upplåtelse i andra hand har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt jordabalkens bestämmelser ska på talan av hyresgästen åläggas att betala tillbaka vad som mottagits utöver skäligt belopp. Vad som är skälig hyra bedöms med hänsyn till bruksvärdet. Utgångspunkten är

att den hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse är skälig. Även i andra fall kan den hyra som upplåtaren själv betalar ha en viss betydelse vid bedömningen av skäligheten av den hyra som andrahandshyresgästen har betalat. Om lägenheten hyrts möblerad brukar ett schablonmässigt tillägg på 10-15 procent göras på hyran för lägenheten i omöblerat skick.

Förstahandshyresgästen hade en månadshyra på 3 585 kronor. Andrahandshyresgästen betalade 8 500 kronor i månaden och lägenheten hyrdes möblerad.

Hyresnämnden fann att den hyra som förstahandshyresgästen själv betalat - 3 585 kronor - fick anses motsvara prövningslägenhetens bruksvärde exklusive nyttigheter. Till detta kommer ett påslag om 339 kronor i månaden för bredband. Vad gäller kostnad för möbler fann hyresnämnden inte visat att högre påslag än tio procent var skäligt. Påslaget skulle beräknas med utgångspunkt i gällande grundhyra. Beträffande påslag för elkostnad fann hyresnämnden inte visat att denna kostnad skulle uppgå till högre belopp än vad andrahandshyresgästen medgett, nämligen 200 kronor i månaden, eftersom underlag för högre kostnad under hela den aktuella perioden inte presenterats.

Förstahandshyresgästen gjorde gällande att kostnad för TV ingick i hyran, vilket andrahandshyresgästen bestred. Hyresnämnden fann det inte visat att kostnaden ingick i hyran, varför inget påslag medgavs. Med hänsyn till det anförda fann hyresnämnden att skälig månadshyra för prövningslägenheten med de nyttigheter som ingått får anses motsvara 4 482 kronor. Hyresnämnden förpliktade därför förstahandshyresgästen att återbetala 53 012 kronor. Svea hovrätt gör samma bedömning som hyresnämnden.

Viktoria Silfverplatz

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Bostadshyra - överlåtelse och andrahandsuthyrning](#), [Bostadshyra - hyresnivå](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter