



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Hyreshöjning för två boende trots att de saknar dusch

Publicerad

14 DEC 2021

Två män som hyr varsin lägenhet utan dusch i ett hus i Trelleborg får finna sig i att månadshyran höjs. Männerna hade en särskild klausul i sina hyreskontrakt om att hyran skulle vara lägre eftersom de tvingades duscha i fastighetens källare. Hovrätten kommer fram till att hyran för respektive lägenhet motsvarar den förhandlade hyran.

En 31-årig man och en 47-årig man hyr varsin lägenhet i ett hus i Trelleborg. Gemensamt för männen är att de saknar egen dusch i sina lägenheter. De måste därför använda den dusch som finns i husets källare. Förhandlingsordning gäller för fastigheten. Den förhandlade hyran uppgår till cirka 4 000 kronor för 31-åringen och drygt 3 500 kronor för 47-åringen.

I männens hyreskontrakt finns en särskild klausul som stadgar att hyran för lägenheterna är lägre än den förhandlade hyran eftersom de saknar egen dusch. I 31-åringens hyreskontrakt, som saknar förhandlingsklausul, anges att hyran är 1 500 kronor per månad och att han ska ha tillgång till gratis parkeringsplats. För 47-åringen, som har en förhandlingsklausul i sitt avtal, gäller en hyra om 1 000 kronor per månad.

Hyresvärden yrkade att Hyresnämnden i Malmö skulle fastställa hyran för 31-åringen till cirka 4 000 kronor i månaden. På motsvarande sätt yrkade hyresvärden att hyran för 47-åringen skulle fastställas till drygt 3 500 kronor i månaden och att det särskilda villkoret inte längre skulle gälla. Allt att gälla från och med den 1 november 2018 och i enlighet med förhandlingsöverenskommelsen.

Männen bestred hyresvärdens yrkanden.

Hyresnämnden hänvisade inledningsvis till 12 kap. 55 § jordabalken, där det framgår att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp och att det vid bedömningen särskilt ska beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser.

Beträffande 31-åringen fann nämnden att skälig hyra inte är lägre än det belopp som förhandlingsöverenskommelsen anger, det vill säga cirka 4 000 kronor per månad.

Gällande 47-åringen konstaterade nämnden att Svea hovrätt, i en förlängningstvist gällande mannen, funnit att det särskilda villkoret gett möjlighet för hyresvärden till sedvanliga hyreshöjningar. Hyran om 1 000 kronor per månad är ”synnerligen låg”, ansåg hyresnämnden. Kvadratmeterhyran är i nivå med ett lagerutrymme.

Vidare, framhölls det, är lägenhetens hyra förhandlad med hyresgästföreningen och det är svårt att förstå på vilket sätt den avviker från vad hyresförhandlingen förutsätter. Det ansågs därför inte skäligt att behålla det särskilda villkoret om hyresrabatt. Hyran skulle därmed bestämmas till drygt 3 500 kronor per månad, i enlighet med förhandlingsordningen.

Männen överklagade till Svea hovrätt.

Enligt domstolen saknas det anledning att ifrågasätta de förhandlade hyrorna som hyresvärden åberopat är och att relevanta omständigheter för att bedöma bruksvärdet har beaktats. Överklagandena ska därför avslås.

Lagrum: 12 kap. 55 § jordabalken

Karl Engstrand

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [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 skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter