



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020113

BESLUT
2024-01-22
Stockholm

Mål nr
H 15263-23

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2023-11-09 i ärende nr H 16069-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Sandra Lundqvist, 19901008-2643
Friherregatan 19 Lgh 1102
165 58 Hässelby

Ombud: Jur.kand. Lasse Sjökvist
Juristforum
c/o E M kontors- och företagsservice
Box 5156
121 18 Johanneshov

Motpart

Christina Gefvert, 19911118-1104
Geijersvägen 25 Lgh 1001
112 44 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Ava Setayesh
Orimlig Hyra i Sverige AB
Lilla Nygatan 14
111 28 Stockholm

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 2026148

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Sandra Lundqvist har yrkat att hovrätten ska avslå Christina Gefverts talan i hyresnämnden eller i vart fall sätta ned det belopp som hon ska återbetala till 25 000 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL

Sandra Lundqvist har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Annika Malm, Carin Häckter, referent, och Claes Lewenhaupt.



**HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM**

PROTOKOLL
Sammanträde
2023-10-26
BESLUT
2023-11-09

Ärende nr
H 16069-22
Rotel 8

Nämnden

Hyresrådet Eva Lärfars Persson, ordförande
Peter Mandel och Jonas Carlsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Ebba Torgersson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

FASTIGHET/ADRESS

Kaskaden 2, Friherregatan 19, Hässelby

Sökande

Elsa Carin CHRISTINA Gefvert, 19911118-1104
Friherregatan 19 Lgh 1102
165 58 Hässelby
Närvarande genom ombud

Ombud: Ava Setayesh
Orimlig Hyra i Sverige AB
Lilla Nygatan 14
111 28 Stockholm

Motpart

Sandra Caroline Elisabeth Lundqvist, 19901008-2643
Friherregatan 19 Lgh 1102
165 58 Hässelby
Närvarande genom ombud

Ombud: Lasse Sjökvist
Juristforum, c/o E M kontors- och företagsservice
Box 5156
121 18 Johanneshov

SAKEN

Återbetalning av hyra

Ordföranden konstaterar att sökandeombudet Ava Setayesh inte omfattas av den fullmakt som getts in i ärendet varefter densamma uppmanas inkomma med transportfullmakt.

Ava Setayesh åtar sig att senast den 3 november 2023 inkomma med transportfullmakt.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Christina Gefvert hyrde i andra hand av Sandra Lundqvist under perioden den 1 maj 2019 till och med den 31 januari 2023 en bostadslägenhet (prövningslägenheten) om ett rum och kokvrå, ca 27 kvm, på Friherregatan 19 i Hässelby. Christina Gefvert inkom till hyresnämnden den 26 december 2022 med en ansökan om återbetalning av hyra.

Det antecknas som ostridigt mellan parterna att Christina Gefvert lämnade prövningslägenheten den 31 januari 2023.

Ordföranden upplyser parterna om dels att ramen för hyresnämndens prövning enbart rör frågan huruvida erlagd hyra varit oskäligen eller inte och om återbetalning av del av erlagd hyra ska ske, dels att hyresnämnden inte kan pröva eventuella motanspråk som Sandra Lundqvist kan tänkas ha, såsom t.ex. kvittningsvis framställda skadeståndsanspråk, men att sådana eventuella anspråk kan prövas av allmän domstol. Vidare upplyses parterna om hyresnämndens särskilda uppdrag att medla mellan parterna och att eventuella anspråk som inte omfattas av hyresnämndens prövning kan framföras inom ramen för en förlikningsdiskussion.

Ava Setayesh: Christina Gefvert yrkar, såsom hon slutligen bestämmer sin talan, att hyresnämnden ska förplikta Sandra Lundqvist att till Christina Gefvert återbetala 53 012 kr. Vidare yrkar Christina Gefvert ränta på beloppet enligt 2 och 5 §§ räntelagen (1975:635) från den dag då Sandra Lundqvist delgavs ansökan till och

med den dag återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och i enlighet med 6 § samma lag för tiden därefter. Grunden för yrkandet är att Christina Gefvert har av Sandra Lundqvist hyrt en hyreslägenhet i andra hand och betalat en hyra som varit oskälig enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Christina Gefvert har enligt 12 kap. 55 f § jordabalken rätt att, tillsammans med ränta, få tillbaka det Sandra Lundqvist tagit emot utöver skäligt belopp.

Lasse Sjökvist: Sandra Lundqvist bestrider yrkandena. Grunden för bestridandet är att debiterad och mottagen hyra är skälig. Parterna har enligt ingånget avtal träffat en överenskommelse om ett hyresförhållande i andra hand, varför framställt yrkande om återbetalning är oskäligt.

Ava Setayesh: Christina Gefvert lämnade lägenheten den 31 januari 2023. Återbetalningsperioden är den 26 december 2021–31 januari 2023. Det blir totalt 13 månader och sex dagar. Christina Gefvert har betalat en hyra om 8 500 kr/mån. Förstahandshyran för lägenheten har under hela uthyrningsperioden uppgått till 3 585 kr/mån. Utöver förstahandshyran medger Christina Gefvert ett tillägg om 200 kr/mån avseende el och 339 kr/mån avseende bredband samt ett påslag för möbler med 10 procent av förstahandshyran. Skälig hyra uppgår därmed till 4 482 kr/mån. Överhyran blir därmed 4 018 kr/mån och totalt 53 012 kr.

Lasse Sjökvist: Sandra Lundqvist vitsordar att Christina Gefvert hyrt lägenheten under den angivna perioden och att hon lämnade lägenheten den 31 januari 2023. Vidare vitsordar Sandra Lundqvist dels att förstahandshyran uppgick till 3 585 kr/mån, dels att hon har tagit emot en hyra om 8 500 kr/mån och att Christina Gefvert ska ha betalat detta belopp var månad. Standarden för hyresobjektet är högre än snittet varför ett påslag med 15 procent av förstahandshyran är skäligt för möbler. Detta innebär ett tillägg om 537 kr/mån. Vidare har nätavgift för el uppgått till 174 kr/mån, löpande driftkostnader för el till ca 125 kr/mån, bredband till 339 kr/mån och tv till 399 kr/mån. I samband med att hyresförhållandet inleddes informerade Sandra

Lundqvist Christina Gefvert om att inga husdjur fick vara i lägenheten. Christina Gefvert har dock haft med sig katter, vilka orsakat skador i provningslägenheten. Sandra Lundqvist kommer därför att föra en skadeståndstalan om detta i allmän domstol.

Ava Setayesh: Christina Gefvert motsätter sig att tv har ingått under hyrestiden och kostnaden för detta ska därför inte ingå i beräkningen av skälig hyra.

Ordföranden efterhör parternas intresse av att förlikningsvis lösa tvisten. Det konstateras emellertid att förutsättningar för en förlikning saknas.

Parterna bereds tillfälle slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 11.30–11.55, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **torsdagen den 9 november 2023 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas dels att parterna önskar få protokoll med beslut översänt per e-post, dels att hyresnämndens uppgifter beträffande närvarande ombuds e-postadresser stämmer.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 9 november 2023 kl. 14.00)

Hyresnämnden förpliktar Sandra Lundqvist att till Christina Gefvert återbetala totalt 53 012 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) på beloppet från den 18 april 2023 till dess återbetalningsskyldigheten har blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen, till dess betalning sker.

Skäl

Yrkanden m.m.

Yrkande och inställning samt vad parterna åberopat till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår ovan och av ingivna handlingar.

Den rättsliga regleringen

Enligt övergångsbestämmelserna till den lagändring som genomfördes den 1 oktober 2019 avseende bestämmelserna om återbetalning av hyra (övergångsbestämmelserna till SFS 2019:523) ska dess lydelse före detta datum tillämpas om hyresavtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

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.

Hyresnämndens bedömning

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.

Av utredningen framgår att Christina Gefvert hyrt en lägenhet i andra hand av Sandra Lundqvist under perioden den 1 maj 2019–31 januari 2023. Parterna är överens om att den hyra som Sandra Lundqvist själv betalade i hyra till sin hyresvärd, Hässelby Hem AB, uppgick till 3 585 kr/mån under den i ärendet aktuella återbetalningsperioden. Parterna är också överens om att Christina Gefvert betalat 8 500 kr/mån till Sandra Lundqvist varje månad under den i ärendet aktuella återbetalningsperioden och att lägenheten hyrdes möblerad.

Hyresnämnden finner att den hyra som Sandra Lundqvist själv betalat – dvs. 3 585 kr – får anses motsvara prövningslägenhetens bruksvärde exklusive nyttigheter. Till detta kommer ett påslag om 339 kr/mån för bredband, en kostnad som är ostridig mellan parterna. Vad gäller kostnad för möbler finner hyresnämnden inte visat att högre påslag än tio procent är skäligt. Påslaget ska beräknas med utgångspunkt i gällande grundhyra. Beträffande påslag för elkostnad finner hyresnämnden inte visat att denna kostnad skulle uppgå till högre belopp än vad Christina Gefvert medgett, nämligen 200 kr/mån, eftersom underlag för högre kostnad under hela den aktuella perioden inte presenterats. Sandra Lundqvist har gjort gällande att kostnad för tv

även ingick, vilket Christina Gefvert bestritt. Med hänsyn till att sådan tv-tjänst som framgår av det enda underlag som Sandra Lundqvist hänvisat till (aktbilaga 36) med dagens teknik kan nyttjas på valfri enhet finner hyresnämnden i denna del inte att Sandra Lundqvist med det underlag hon hänvisat till mot Christina Gefverts bestridande visat att kostnad för tv ingått, varför något påslag för tv inte ska göras. Med hänsyn till det anförda finner hyresnämnden att skälig månadshyra för prövningslägenheten med de nyttigheter som ingått får anses motsvara 4 482 kr.

I ärendet är ostridigt att Christina Gefvert till Sandra Lundqvist betalat ett belopp om 8 500 kr/mån i hyra. Detta belopp överstiger den hyra som får anses skälig under perioden den 26 december 2021–31 december 2023. Sandra Lundqvist har således tagit emot hyra utöver skäligt belopp med 4 018 kr/mån eller sammanlagt 53 012 kr (4 018 kr x 13 månader) + (4018 ./ 31 x 6 dagar). Sandra Lundqvist ska således återbetala detta belopp till Christina Gefvert jämte ränta på det sätt som yrkats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 30 november 2023)

Ebba Torgersson

Protokoll justerat 2023-11-08/



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>