



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2016-12-12
Stockholm

Mål nr
ÖH 5817-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2014-04-28 och 2015-06-24 i ärende nr 960-14, se bilaga A

KLAGANDE

S.B.,

Ombud: K.B.

MOTPART

A.M.,

Ombud: T.L.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår S.B.s överklagande av hyresnämndens beslut den 28 april 2014.
2. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om undanröjande och avvisning av ansökan.
3. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas såvitt avser tiden efter den 31 oktober 2013.

Dok.Id 1299716

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 09	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 00		09:00-15:00
		E-post: svea.avd2@dom.se		
		www.svea.se		

4. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om undanröjande och återförvisning till hyresnämnden.
 5. Hovrätten avslår S.B.s yrkande om edition.
 6. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande att hovrätten ska förelägga Socialnämnden Västerort att överlämna uppgifter gällande försörjningsstöd avseende tredje man.
 7. Hovrätten avvisar vittnesförhøret med K.N..
 8. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande om kvittning och att ränta ska utgå på obetald hyra vid kvittning.
 9. Hovrätten avvisar S.B.s yrkande att hovrätten ska förklara att återbetalning av hyresbeloppet redan har skett.
 10. Hovrätten avslår S.B.s överklagande i övrigt.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten uppfattar S.B.s yrkanden i enlighet med följande.

S.B. har i första hand yrkat att hyresnämndens beslut den 28 april 2014 och den 24 juni 2015 ska undanröjas och A.M.s ansökan i hyresnämnden avvisas, i vart fall såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013.

S.B. har i andra hand yrkat att A.M.s ansökan i hyresnämnden ska ogillas.

S.B. har vidare yrkat att hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet återförvisas till hyresnämnden, *alternativt* yrkat att hovrätten ska bifalla hennes editionsyrkande och förena detta med vite.

S.B. har yrkat att hovrätten ska förelägga Socialnämnden Västerort att överlämna uppgifter som gäller försörjningsstöd avseende en annan hyresgäst, L.K.

S.B. har yrkat att de belopp A.M. är skyldig att betala på grund av skador ska kvittas mot eventuell återbetalningsskyldighet och att ränta enligt räntelagen på obetald hyra ska beaktas vid kvittningen.

S.B. har yrkat, för det fall hovrätten skulle avslå överklagandet, att hovrätten ska förklara att återbetalning av hyresbeloppet redan har skett.

HOVRÄTTENS SKÄL**Partens talan**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. S.B. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och har därutöver lagt till bl.a. följande.

Frågan om avvisning

S.B. hade redan innan A.M. gett in sin ansökan till hyresnämnden anhängiggjort flera mål i tingsrätten som avsåg obetald hyra för oktober till december 2013 samt driftskostnader. Eftersom målen rör samma hyresavtal och hyresförhållande var hyresnämnden förhindrad att pröva A.M.s ansökan om återbetalning och skulle därför avvisat hans ansökan.

A.M.s ansökan ska också avvisas eftersom lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är tillämplig på avtalet mellan parterna. Det var viktigt för henne att A.M. inte skulle få något besittningsskydd och att det inte skulle finnas någon rätt till återbetalning av hyra. Parterna ingick hyresavtalet efter att lagen hade trätt i kraft. Oavsett om lagen är tillämplig eller inte ska 4 § lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas vid bestämmande av skälig hyra och i fråga om rätt till återbetalning.

A.M.s ansökan ska vidare avvisas eftersom det var socialnämnden som betalade hyran från december 2012 till juni 2013. Eftersom en eventuell återbetalning av oskälig hyra då rätteligen ska ske till socialnämnden och inte till A.M., har han inte rätt att föra talan om återbetalning.

A.M.s ansökan ska i vart fall avvisas såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013. A.M. sade själv upp avtalet till denna tidpunkt men stannade kvar olovligen i lägenheten. Hon sade därför upp A.M. både i december 2013 och januari 2014. Dessa uppsägningar hävde inte A.M.s uppsägning utan vidtogs på grund av att han undanhöll sig delgivning.

Frågan om edition

Hon har begärt ut socialnämndens underlag till beslut om försörjningsstöd för A.M. Handlingarna har betydelse som bevis i målet eftersom besluten om försörjningsstöd är baserade på A.M.s uppgifter om bl.a. lägenhetens lämplighet och skick. Socialnämnden ansåg att utgående hyra var skälig. Det är i första hand hyresnämnden som första instans som ska pröva editionsyrkandet.

Frågan om återbetalning av hyra

Bestämmelsen i 12 kap. 55 § jordabalken är inte tillämplig eftersom avtalet avsett en fullständig bostad och inte ett möblerat rum. Det saknar betydelse att A.M. delade de gemensamma utrymmena med andra hyresgäster. A.M. är dessutom bunden av det faktum att hans ombud i tingsrätten inte argumenterade emot henne när denna omständighet lyftes fram under förhandlingen.

A.M. tackade nej till hennes erbjudande om ett mindre och billigare rum. Mellanskillnaden i hyra – dvs. den hyra han betalade för provningslägenheten minskad med hyran för den erbjudna lägenheten – kan inte bedömas som oskälig. Hans agerande innebar också ett frivilligt avstående från återbetalning av hyra.

Hyran för provningslägenheten var skälig och var inom ramen för en beräkning av hyra enligt 4 § lagen om uthyrning av egen bostad. Den bestämmelsen ska tillämpas analogt, alternativt ska skälig hyra beräknas enligt en liknande modell. Lägenheten ligger i ett attraktivt område centralt beläget i Stockholm med närhet till goda kommunikationer. Det har funnits tillgång till kök, sopnedkast, tvättstuga, toalett och badrum, bastu och trädgård med frukt m.m. Hyresläget i Stockholm för rum är avsevärt högre än för motsvarande rum ute i landet. Det finns inget fel i lägenheten som motiverar jämkning av hyran. Hyresnämnden har inte redovisat hur skälighetsbedömningen gått till.

Frågan om kvittning m.m.

A.M. placerade ut livsmedel i garaget i syfte att locka dit skadedjur. Detta ledde till att en annan hyresgäst fick lägga ut 5 000 kr för städning av garaget. A.M. vållade därigenom en skada i hyresförhållandet som han är ansvarig för. Beloppet ska avräknas från eventuell återbetalningsskyldighet. Ett belopp om 5 000 kr och 8 000 kr ska också avräknas mot eventuell återbetalningsskyldighet eftersom A.M. orsakade henne ekonomisk skada genom att inte acceptera ett erbjudande om ett mindre rum med lägre hyra som var bättre anpassat för hans ekonomi. Hon förhindrades därigenom att hyra ut rummet till en ny hyresgäst med

betalningsförmåga. Om överklagandet skulle avslås ska hovrätten förklara att återbetalning redan har skett.

S.B. har åberopat förhör med K.N. angående hans iakttagelser vid inspektion av värmeanläggningen den 9 oktober 2015 till styrkande av värmeanläggningens funktion, att A.M.s uppgifter om låga inomhustemperaturer inte stämmer, att han inte är trovärdig och hans uppgifter inte tillförlitliga samt att han och hans ombud för en vårdslös talan.

Hovrättens bedömning

Frågan om avvisning

Avvisning på grund av prövning i tingsrätt (lis pendens)

Målen i tingsrätten rör obetalda hyror och driftskostnader under en period som till viss del överensstämmer med A.M.s ansökan. Av den sammanställning som getts in framkommer att frågan om hyrans skälighet inte är föremål för prövning i tingsrätten. Målen i tingsrätten utgör därmed inte hinder mot att pröva A.M. ansökan. S.B.s överklagande av hyresnämndens beslut den 28 april 2014 på grund av lis pendens ska därför avslås.

Avvisning på grund av att lagen om uthyrning av egen bostad är tillämplig

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad gäller hyresavtal enligt 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Om fler än en lägenhet upplåts gäller lagen bara för den första upplåtelsen.

Lagen trädde i kraft den 1 februari 2013. Enligt övergångsbestämmelserna gäller 12 kap. jordabalken för avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal som ingåtts innan ikraftträdandet förlängs sedan lagen om uthyrning av egen bostad trätt i kraft ska avtalet anses ha varit ingånget före ikraftträdandet, prop. 2012/13:1, Utgiftsområde 18, s. 79 f.

S.B. och A.M. ingick den 3 december 2012 ett hyresavtal med en bestämd hyrestid från den 4 december 2012 till den 4 mars 2013 med möjlighet till förlängning. Den 27 respektive 28 februari 2013 skrev parterna ett nytt avtal med en bestämd hyrestid från den 4 mars 2013 till den 1 mars 2014, även detta med möjlighet till förlängning.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken är en skyddslagstiftning som i huvudsak är tvingande till hyresgästens förmån. Lagen om uthyrning av egen bostad syftar till att minska bostadsbristen på bostadsmarknaden och erbjuder inget skydd för hyresgästen, bl.a. kan en hyresgäst aldrig få besittningsskydd och det saknas rätt till återbetalning av oskälig hyra. Lagstiftaren har som ovan redogjorts för uttalat att hyresavtal som förlängs ska anses vara ingångna innan lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft. Genom att avstå från att förlänga ett hyresavtal och i stället säga upp hyresgästen och teckna ett nytt avtal skulle en hyresvärd därmed kunna kringgå dessa regler till nackdel för hyresgästen.

Av parternas hyresavtal från december 2012 framgår att det efter hyrestidens utgång finns en möjlighet till förlängning. Mot bakgrund av detta anser hovrätten att även om parterna i februari 2013 upprättade och skrev under ett nytt avtal innebär det att A.M. i praktiken fick den förlängning som angavs i det första avtalet från december 2012. I enlighet med uttalandena i förarbetena ska avtalet i februari 2013 därmed anses vara ingånget innan ikraftträdandet. Hovrätten finner därför att lagen om uthyrning av egen bostad inte är tillämplig på hyresavtalet mellan S.B. och A.M.. S.B.s yrkande om avvisning av A.M.s ansökan på denna grund ska därför avslås.

Avvisning på grund av bristande talerätt

Hovrätten konstaterar att parterna i hyresavtalet är A.M. och S.B.. Att A.M. betalat hyran genom ekonomiskt bistånd medför inte att det är socialnämnden som är part i målet om återbetalning. A.M.s ansökan ska inte avvisas heller av denna anledning.

Avvisning av ansökan för tiden efter den 31 oktober 2013

Av handlingarna som getts in framgår att S.B. sa upp hyresavtalet med A.M. på grund av försening med hyresbetalningar dels den 9 december 2013, dels den 14 januari 2014. Vid båda tillfällena upplystes A.M. om möjligheten att återvinna lägenheten och en underrättelse skickades också till socialnämnden. I uppsägningen från den 14 januari 2014 anges dessutom att avtalet skulle upphöra den 1 mars 2014, vilket är i enlighet med den angivna hyrestiden i hyresavtalet. Sammantaget instämmer hovrätten i hyresnämndens bedömning att S.B. inte visat att A.M. sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 oktober 2013. S.B.s yrkande om att ansökan ska avvisas för tiden därefter ska därför avslås.

*Frågor om edition m.m.*Editionsyrkandena

Målet i hovrätten handlar om vad som utgjort skälig hyra utifrån lägenhetens bruksvärde. De bedömningar som socialnämnden gör i fråga om beslut om ekonomiskt bistånd har ingen betydelse som bevis i målet. Det saknas därför anledning att undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet dit för förnyad prövning. Inte heller finns det anledning att bifalla editionsyrkandet i hovrätten. Yrkandena ska därför avslås.

L.K. är inte part i målet. Det saknas därför lagliga förutsättningar att förelägga Socialnämnden Västerort att ge ut begärda uppgifter. Hovrätten avvisar därför yrkandet.

Vittnesbevisning

S.B. har åberopat vittnesförhör med K.N. som ska höras om bl.a. sina iakttagelser vid en inspektion av husets värmeanläggning den 9 oktober 2015. Vid denna tidpunkt hade A.M. inte bott i lägenheten sedan mars 2014 och beviset saknar därför betydelse för utgången i målet. Hovrätten avvisar därför förhöret med K.N..

*Frågan om återbetalning av hyra*Bestämmelsens tillämplighet

Bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Om hyresvärden tagit emot hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § första-tredje styckena och 55 c § ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad denne tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta.

S.B. har invänt att bestämmelsen inte är tillämplig eftersom A.M. har hyrt en fullständig lägenhet. Hovrätten konstaterar dock att A.M. enligt hyresavtalet har hyrt ett rum av S.B. och att han i uthyrningen också har haft tillgång till gemensamma utrymmen. Dessa utrymmen har samtidigt hyrts ut till andra hyresgäster och A.M. har således inte haft ensam besittning till dessa utrymmen. Hovrätten finner att det har varit fråga om en sådan uthyrning av möblerat rum som avses med bestämmelsen. Att A.M.s ombud inte argumenterat kring frågan i tvistemålet, som inte rör återbetalning av hyra enligt nämnda bestämmelse, innebär inte att A.M. ska anses ha medgett S.B.s påstående. Bestämmelsen om upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum är därför tillämplig.

Bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken är tvingande och det saknas utrymme för hovrätten att tillämpa 4 § lagen om uthyrning av egen bostad, vare sig genom en analog tillämpning eller genom en tillämpning av en liknande modell.

Att A.M. kan ha tackat nej till ett erbjudande om ett mindre rum medför inte att han frivilligt har avstått från att kunna göra gällande krav på återbetalning. Med hänsyn till att bestämmelsen i 12 kap. 55 e § jordabalken är tvingande skulle ett eventuellt avstående av rätten till återbetalning för oskälig hyra dessutom inte vara gällande gentemot honom (se SÖH 219/2001).

Lägenhetens bruksvärde

Vid bestämmande av vad som utgör en skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken är lägenhetens bruksvärde ett centralt begrepp. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och

ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). Finns inte underlag för att fastställa hyran genom en direkt jämförelse fastställs hyran genom en allmän skälighetsbedömning grundad på bl.a. hyresnämndens eller hovrättens kännedom om det allmänna hyresläget på orten (se prop. 2009/10:185 s. 22).

Vid direkt jämförelse kan rätten konstatera likheter eller avvikelser hos de olika faktorerna i olika lägenheter, t.ex. standard i kök och badrum, disposition, tillgänglighet, standard i tvättstuga, närhet till kommunikationer m.m. Eftersom ingen av parterna har åberopat lägenheter som är direkt jämförliga med prövningslägenheten är hovrätten hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning. Vid en allmän skälighetsbedömning görs inte någon jämförelse i detalj utan skälig hyra bestäms i stället efter en bedömning av helheten av de faktorer som påverkar hyresnivån.

Det som S.B. anfört i sitt överklagande ger inte anledning för hovrätten att frånga hyresnämndens bedömning av vad som är en skälig hyra för prövningslägenheten. Överklagandet ska därför avslås.

Frågan om kvittning m.m.

Hovrätten kan konstatera att det av S.B.s egna uppgifter framgår att det är en annan hyresgäst som har betalat 5 000 kr för städning av garaget. S.B. har inte gjort gällande att fordran överlåtits till henne. Oaktat detta saknar hovrätten möjlighet att inom ramen för ett mål om återbetalning av hyra besluta om avräkning eller kvittning på grund av skador eller liknande. Detsamma gäller för S.B.s yrkande om att hovrätten ska besluta om att ränta ska utgå på obetald hyra vid avräkning av belopp.

För det fall hovrätten skulle avslå S.B.s överklagande har hon yrkat att hovrätten ska förklara att återbetalning redan har skett. Hovrätten saknar möjligheter att besluta i enlighet med S.B.s yrkande, som därför ska avvisas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Marianne Åbyhammar och Gun Lombach, referent.

HYRESNÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2015-06-18
BESLUT
2015-06-24

Aktbilaga
Ärende nr
960-14

Rotel 4

Nämnden

Hyresrådet Charlotte Alvsing, ordförande och protokollförare
Ulf Dohnhammar och Dennis Gråfors, övriga ledamöter

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Fastigheten X

Sökande

A.M.,

Ombud: T.L.

MOTPART

S.B.,

Ombud: K.B.

Saken

Återbetalning av hyra

Hyresnämnden har haft sammanträde i ärendet den 28 april 2014. Protokollet bifogas, se Bilaga 1. Efter att parterna kallats till nytt sammanträde den 12 november 2014 begärde S.B. att ärendet istället skulle avgöras på handlingarna. Parterna har därefter fått tillfälle att slutföra sin talan.

Dok.Id 263510

Postadress Box 8301 104 20 Stockholm	Besöksadress Ulriksborgsgatan 5	Telefon 08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	Telefax 08-656 18 80	Expeditionstid måndag – fredag 08:00-16:00
---	---	--	--------------------------------	---

Hyresnämnden har vid enskild överläggning den 8 juni fattat följande

BESLUT (att meddelas den 24 juni 2015 kl. 9.00)

1. Hyresnämnden avslår S.B.s yrkanden om att A.M.s ansökan ska avvisas.
2. Hyresnämnden avvisar S.B.s yrkande om att A.M. ska föreläggas att överlämna utredning angående försörjningsstöd och om avvräkning med 5 000 kr samt med ränta på obetald hyra.
3. Hyresnämnden ålägger S.B. att till A.M., för tiden den 24 januari 2013 – den 30 september 2013, återbetala 16 516 kr jämte ränta från och med den 1 februari 2014. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) till dess detta beslut har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.
4. Hyresnämnden avslår A.M.s yrkande såvitt det avser tiden den 1 oktober 2013 – den 24 januari 2014.

Skäl för beslutet

Bakgrund

Enligt hyreskontrakt har A.M. hyrt ett rum och del i kök, badrum och tvättstuga i S.B.s fastighet X. Hyrestiden var den 4 december 2012 till den 4 mars 2013 med möjlighet till förlängning. Den 27 respektive den 28 februari 2013 undertecknade parterna ett nytt hyreskontrakt med en hyrestid om ett år, från och med den 4 mars 2013. Hyran var enligt båda avtalen 4 500 kr per månad. A.M. skulle därutöver, solidariskt med övriga hyresgäster i huset, bekosta alla på fastigheten löpande utgifter, såsom va-avgifter, sophämtning, sotning, snöskottning, trädgårdsskötsel etc. och även utföra och bekosta smärre

reparationer i fastigheten. A.M. har i en ansökan som inkom till hyresnämnden den 24 januari 2014 ansökt om återbetalning av hyra.

Yrkanden m.m.

A.M. har yrkat återbetalning med 23 165 kr jämte ränta enligt lag från och med den 1 februari 2014. Yrkandet avser tiden den 24 januari 2013 – den 24 januari 2014. Som grund för yrkandet har han åberopat att han betalat en oskälig hyra till S.B.. Hur det yrkade beloppet har beräknats framgår av Bilaga 2.

S.B. har i första hand begärt att A.M.s ansökan ska avvisas och i andra hand att den ogillas. Hon har också yrkat att A.M. ska föreläggas att utge visst material. För det fall A.M. får bifall till sin ansökan har S.B. yrkat avdrag med vissa belopp (se nedan).

Partena har anfört i huvudsak följande.

A.M.

Hyran, en kallhyra, uppgick till 4 500 kr per månad. Skälig hyra kan beräknas till 1 869 kr per månad. Kostnaden för uppvärmning, belysning m.m. har för hans del beräknats uppgå till 500 kr per månad. Fastigheten X är en småhusfastighet med en uppgiven boyta om 122 kvm. S.B. hyr i denna ut möblerade rum till åtta olika hyresgäster. De gemensamma utrymmena, som kök, badrum och tvättstuga, delades av hyresgästerna. Boendestandarden var mycket låg. Vardagsrummet var delat till två rum med en tunn vägg. Han hyrde det ena av dessa rum. Hans rum var cirka 20 kvm. Den avdelande väggen var så tunn, och även skadad, att han och rumsgrannen både kunde höra och se in till varandra. I hans rum fanns ett matbord. Köket var möblerat och porslin, bestick och kastruller fanns. De sista månaderna som han bodde i huset fungerade inte diskmaskinen och sommaren 2013 var fläkten trasig i två månader. På grund av att det inte gick att stänga altandörren

ordentligt var det kallt i köket. Den 17 och den 23 januari 2014 var det endast + 13 respektive + 9 grader. Det var även kallt i hans rum vintertid.

Som jämförelse har A.M. åberopat en lägenhet om fem rum och kök, 123 kvm, på fastighet Y. Hyran uppgår till 9 239 kr per månad. I hyran ingår värme, vatten, sophämtning och fastighetsskötsel.

S.B.

A.M.s ansökan ska avvisas såvitt den avser tiden från och med den 4 mars 2013 eftersom lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är tillämplig på hyresförhållandet från och med detta datum. Det uthyrda rummet finns i ett hus som taxeras som småhusfastighet och hyresavtalet är det första som ingåtts efter lagens ikraftträdande. Lagens ikraftträdande- och övergångsbestämmelser innebär att hyresavtal som ingås före den 1 februari 2013 inte omfattas av lagen. Redan av ordalydelsen framgår att denna inte riktar in sig på hyresförhållanden utan på specifika avtal som ingås mellan hyresparterna. Lagstiftarens tanke är att förutsättningarna för de avtal som ingåtts före ikraftträdandet inte ändras genom den nya lagen. Den gäller därför endast för avtal som ingås efter ikraftträdandet. I förarbetena förekommer ingen hänvisning till förekommande nya hyresförhållanden som avgörande för den nya lagens tillämpning. Det rättsliga begreppet hyresförhållande saknar relevans för den nya lagens tillämpning. Tvärtom har det ansetts viktigt att den nya lagstiftningen snabbt kommer i tillämpning för att ge parterna på bostadsmarknaden tillgång till nya, enklare och förmånligare regler vid uthyrning av privatbostad.

S.B. har härutöver åberopat ett flertal avvisningsgrunder hänförliga till lagen om uthyrning av egen bostad.

S.B. har även anført att hyresavtalet upphörde den 31 oktober 2013 och att ansökan för tid därefter ska avvisas.

Som grund för att A.M.s ansökan ska ogillas har S.B. anfört följande.

Socialtjänsten har både godkänt och betalat A.M.s hyra och driftskostnader till och med juni 2013. Socialtjänsten är inte part i ärendet och ansökan ska därför ogillas.

Återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 e § jordabalken får ske för oskäligen hyra som hyresgäst betalat till hyresvärden. A.M. har inte betalat vare sig hyra eller driftskostnader till hyresvärden för perioden före juli 2013. Han har således inte betalat det vederlag som enligt 12 kap. 1 § jordabalken krävs för att hyresavtal ska anses föreligga. Socialnämnden har betalat avtalsenlig hyra och driftskostnader till och med juni 2013, dels direkt till S.B. för december 2012 – februari 2013 och därefter via A.M. som betalade med pengar han fått från socialnämnden i form av försörjningsstöd. Detta innebär att A.M. bott i huset enligt en gratisupp-låtelse som rättsligt sätt innebär att något hyresförhållande enligt jordabalken i verkligheten inte har uppkommit förrän A.M. började betala vederlag med egna medel, vilket inträffade först från och med juli månad 2013. I vart fall har hyresförhållande inte uppkommit förrän han började betala hyra med socialnämndens pengar, vilket inträffade med början den 6 mars 2013.

Hyresavtalet upphörde den 31 oktober 2013 p.g.a. att A.M. via e-post själv sagt upp avtalet. S.B. accepterade uppsägningen. För tiden därefter, november 2013 – januari 2014, har A.M. inte betalat hyra utan del av skadestånd. Från och med oktober 2013 till och med februari 2014 har A.M. endast betalat 2 250 kr per månad. Han har anmodats att flytta men olovligen kvarstannat i huset.

Den avtalade hyran var skälig. Socialtjänsten har prövat att hyran om 4 500 kr per månad var skälig. Det bestrids att skicket var sådant att skäl för lägre hyra föreligger.

Temperaturen i rummet har av hyresvärden uppmätts till 25 grader och temperaturen i de gemensamma utrymmena understiger normalt inte 20 grader i uppvärmt skick.

S.B. har bestritt att den av A.M. åberopade jämförelselägenheten är jämförbar. Hon har som jämförelse själv åberopat bl.a. ett antal uthyrningsrum som annonserats på Internet.

S.B. har yrkat att hyresnämnden ska förelägga A.M. att till S.B. överlämna det skriftliga underlag som socialnämnden upprättat i försörjningsstödsärendet.

För det fall hyresnämnden skulle bifalla A.M.s ansökan har S.B. yrkat att ett belopp om 5 000 kr ska avräknas från återbetalningsbeloppet. Som grund härför har hon anfört följande. Kravet på återbetalning är en hämnd för att A.M. blev uppsagd och inte för bristande skick. Inför utflyttningen lade A.M. ut kött eller fläsk i garaget för att dra skadedjur till fastigheten vilket omvittnats av en ny hyresgäst. Denne hyresgäst har betalat 5 000 kr för städning av huset efter det att A.M. flyttade ut den 2 mars 2014. Därutöver ska från eventuellt återbetalningsbelopp avräknas ränta på den hyra som A.M. underlåtit att betala. Från och med oktober 2013 har han endast betalt halva den avtalade hyran.

Hyresnämndens bedömning

Är lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad tillämplig?

Lagen gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Om fler än en lägenhet upplåts gäller lagen bara för den första upplåtelsen (1 §).

Lagen trädde kraft den 1 februari 2013. Enligt övergångsbestämmelserna är lagen

inte tillämplig på avtal som ingåtts före ikraftträdandet, för dessa gäller 12 kap. jordabalken.

Enligt ingivet avtal inleddes hyresförhållandet den 4 december 2012. Därefter ingick parterna ett nytt hyresavtal i februari 2013 med hyrestid från och med den 4 mars 2013. Av S.B.s uppgifter framgår att A.M. flyttade den 2 mars 2014.

Om övergångsbestämmelsen skulle tolkas såsom S.B. gör gällande skulle detta medföra att en hyresgäst som redan inlett ett hyresförhållande, i och med att ett nytt avtal ingås mellan parterna efter ikraftträdandet, skulle förlora det besittningsskydd han eller hon eventuellt har till hyresobjektet. Enligt hyresnämndens mening kan inte detta varit avsikten. Hyresnämnden finner därför att bedömningen om lagens tillämplighet ska utgå från när hyresförhållandet inleddes. Lagen är alltså inte tillämplig i detta fall. S.B.s yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas med hänvisning till denna lag ska därför avslås.

Har hyresavtalet upphört den 31 oktober 2013?

S.B. har gjort gällande att A.M. sagt upp hyresavtalet till nämnda datum samt att S.B. bekräftat uppsägningen och även själv sagt upp avtalet till samma datum. Detta har A.M. bestritt.

S.B. har gett in e-post från henne till A.M., daterad den 2 september 2013, i vilken hon uppger att hon bekräftar A.M.s önskan att säga upp rummet per den 31 oktober 2013 och att uppsägningen gäller även från hennes sida. S.B. har också gett in en handling, daterad den 14 januari 2014, i vilken hon säger upp avtalet till omedelbart upphörande pga. obetalda hyror. Det är ostridigt att A.M. bott kvar till den 2 mars 2014. Hyresnämnden finner med hänsyn härtill att S.B. inte visat att avtalet upphört den 31 oktober 2013.

Hennes yrkande om att A.M.s ansökan ska avvisas såvitt den avser tiden efter den 31 oktober 2013 ska därmed avslås.

Ska A.M.s ansökan ogillas pga. att hyra delvis betalats med försörjningsstöd m.m.?

S.B. har yrkat att A.M.s ansökan ska ogillas på den grunden att socialtjänsten, som både godkänt och betalat hyran t.o.m. juni 2013 inte är part i målet. Hon har vidare gjort gällande att något hyresförhållande inte uppkommit mellan henne och A.M., i första hand förrän den 1 juli 2013 och i andra hand förrän den 6 mars 2013, eftersom hyran betalats genom försörjningsstöd.

Hyresavtalet är träffat mellan S.B. och A.M. och hyra har betalats för A.M.s boende. Att hyran betaltas av annan medför inte att denne är part eller att ett hyresförhållande inte uppkommit mellan de i hyresavtalet angivna parterna. A.M.s ansökan kan därför inte avslås på denna grund.

S.B.s yrkande om att A.M. ska föreläggas att till henne överlämna underlag för försörjningsstödet kan inte lagligen bifallas. Yrkandet härom ska därmed avvisas.

Har hyran varit oskälig m.m.?

Om en hyresvärd, vid en upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum eller vid upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet, har tagit emot en hyra som inte är skäligen ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta, 12 kap. 55 e § jordabalken. Hyran är enligt 55 § samma kapitel 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.

Det rum som A.M. hyrt ligger i en villa i vilken S.B. hyrt ut rum till flera hyresgäster. Enligt A.M.s obestridda uppgift var det under hans hyrestid 3 – 8 personer som bodde samtidigt i huset. Hyresgästerna delade på kök, badrum och tvättstuga. Hyran uppgick till 4 500 kr/månad, exklusive värme och hushållsel. Därutöver skulle hyresgästerna solidariskt bekosta ”alla på fastigheten löpande utgifter, såsom vägavgifter, sophämtning, sotning, snöskottning, trädgårds-skötsel etc.”. Hyresgästen skulle också utföra och bekosta smärre reparationer i fastigheten.

Ingen av parterna har åberopat några jämförelselägenheter som kan anses jämförbara med det rum med tillgång till vissa andra utrymmen som A.M. hyrt.

Hyresnämnden är därför hänvisad till att göra en skälighetsbedömning av hyrans storlek. Vid denna bedömning, och med beaktande av som ingick i hyran och vad som i övrigt framkommit i ärendet, finner nämnden att skälig hyra kan fastställas till 2 500 kr per månad.

För tiden den 24 januari 2013 till - den 30 september 2013 har A.M. betalat avtalsenlig månadshyra, 4 500 kr, sammanlagt 37 161 kr. Skälig hyra för perioden uppgår till 20 645 kr. S.B. ska därför förpliktas att återbetala 16 516 kr för denna period jämte ränta.

Det är ostridigt att A.M. för tiden från och med oktober 2013 endast betalat en hyra om 2 250 kr. Hans yrkande om återbetalning för tiden från och med den 1 oktober 2013 ska därför avslås.

Möjlighet att avräkna ett belopp motsvarande obetald skälig hyra saknas, se RH 1995:106.

S.B.s yrkanden om avräkning med 5 000 kr och med upplupen ränta på obetald hyra kan inte lagligen bifallas. Yrkandena avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se Bilaga 3

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 15 juli 2015)

Charlotte Alvsing