



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2016-12-23
Stockholm

Mål nr
ÖH 5119-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2016-05-18 i ärende nr 826-16, se bilaga A

KLAGANDE

A.L

MOTPART

M.T

SAKEN

Fastställande av hyresvillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut fastställer hovrätten A.Ls hyra från och med den 1 april 2016 till 5 100 kr per månad.
 2. M.T ska till A.L betala tillbaka 3 450 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen på 1 150 kr från den första dagen i varje månad under tiden april 2016 – juni 2016 till och med dagen för hovrättens beslut. Därefter ska M.T betala ränta enligt 6 § räntelagen på 3 450 kr till dess betalning sker.
-

Dok.Id 1316344

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 08-561 675 09	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---	---	--	---------------------------------	---

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.L har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

M.T har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anfört i hyresnämnden.

A.L har därutöver lagt till i huvudsak följande. En rimlig kostnad för att lägenheten hyrs ut möblerad är 85 kr per månad. Kostnaden har beräknats utifrån möblernas inköpskostnad, som beräknats till 10 230 kr, och en avskrivningstid på tio år. Den avkastningsränta om fyra procent som hyresnämnden har räknat med är orimligt hög, med hänsyn till att räntan har gått ned de senaste fyra åren. Riksbanken gör även prognosen att referensräntan kommer att vara under noll procent fram till år 2018. En rimlig avkastningsränta är därför två procent. Bostadsrättens marknadsvärde är sannolikt övervärderat, i vart fall på lång sikt.

HOVRÄTTENS SKÄL

För hyresavtalet mellan parterna gäller lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (UEB). I 4 § andra stycket UEB anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Enligt bestämmelsen är alltså utgångspunkten vid prövningen av hyran att parternas avtal gäller. Hyresgästen är dock skyddad mot en alltför hög hyra genom att bestämmelsen anger en gräns för hur hög hyra som får tas ut, vilken anknyter till hyresvärdens kostnader för bostaden (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 71).

I förarbetena uttalas att det är de typiska kostnaderna för att äga den uthyrda bostaden som ska ersättas genom hyran. Detta eftersom bostadsinnehavet kan sägas binda kapital för ägaren oavsett om ägaren lånat pengar för att köpa bostaden eller inte. Vid bedömningen av kapitalkostnaden ska en objektiv bedömning göras av bostadens marknadsvärde, vilket inte direkt påverkas av vad ägaren faktiskt har betalat för den. På marknadsvärdet ska beräknas en skälig avkastningsränta, som är en uppskattad kostnad för att ha kapital bundet i bostaden utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader. Regeln har i detta avseende utformats så att rättstillämpningen ska kunna anpassas till ränteläget. Utöver kapitalkostnaden har bostadsägaren genom hyran rätt till ersättning för driftskostnader av olika slag, t.ex. avgiften till en bostadsrättsförening eller kostnader för olika nyttigheter som el och vatten. I fråga om driftskostnaderna avses de faktiska kostnaderna. (Se a. prop. s. 71 och 78.)

Beträffande prövningen av hur hög hyran ska vara i ett enskilt fall uttalas i förarbetena att det ligger i sakens natur att bedömningen inte kan bli helt exakt. I syfte att undvika onödiga tvister på grund av denna osäkerhet har den aktuella bestämmelsen utformats på så sätt att den mellan parterna avtalade hyran ska ändras av hyresnämnden först om den med viss marginal överstiger bostadsägarens kostnader. Hyran ska således sättas ned endast om den är påtagligt högre än hyresvärdens kostnader. Bedömningen av var denna gräns närmare ska gå har överlämnats till rättstillämpningen. (Se a. prop. s. 71 och 78).

Utifrån de allmänna utgångspunkter som redovisats ovan övergår hovrätten till att pröva frågan om den hyra som parterna avtalat påtagligt överstiger M.Ts kapital- och driftskostnader för bostaden.

Vid prövningen av kapitalkostnaden ska, som anförts ovan, först göras en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Enligt förarbetena ger det förhållandet att lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris i många fall en god indikation om marknadsvärdet. I annat fall får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för (a. prop. s. 78).

Av utredningen framgår att M.T förvärvade den aktuella bostadsrätten i februari 2015 för 640 000 kr. Hon har vidare lagt fram utredning som visar överlåtelsepriser under perioden 20 januari–28 april 2016 för ett antal bostadsrättslägenheter som ligger inom samma område som prövningslägenheten och som har ungefär samma bostadsyta. Utredningen ger enligt hovrättens mening stöd för att prövningslägenhetens markandsvärde i vart fall inte understiger 700 000 kr. Det finns alltså inte skäl att bedöma marknadsvärdet lägre än vad hyresnämnden har gjort.

På marknadsvärdet ska beräknas en skälig avkastningsränta. I förarbetena anges som en riktpunkt att en avkastningsränta som är ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel, vilket vid tidpunkten för lagstiftningsärendet motsvarade en avkastningsränta på fyra procent. Räntan bör enligt förarbetena inte bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt, utan i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser (a. prop. s. 78).

Hovrätten konstaterar att A.L i hyresnämnden godtog en avkastningsränta om tre procent som skälig. I hovrätten har han dock i stället anfört att en avkastningsränta på två procent är skälig. Enligt hovrättens mening får ett medgivande, som hänförs till de kostnader som ska läggas till grund för prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB, återtasa i högre rätt under samma förutsättningar som gäller i dispositiva tvistemål. Detta innebär att ett medgivande endast får återtasa om det finns alldeles speciella omständigheter (jfr NJA 1981 s. 780). Några sådana omständigheter finns inte i detta fall. Utgångspunkten för hovrättens prövning är därför att A.L har godtagit en avkastningsränta på tre procent.

Vid bedömningen av hur hög avkastningsräntan ska vara beaktar hovrätten vidare att Riksbankens referensränta har rört sig nedåt sedan bestämmelserna i UEB infördes. Av utredningen framgår även att referensräntan enligt Riksbankens prognos kommer att fortsätta att vara lägre än noll procent under en förhållandevis lång tid framöver. Med hänsyn till detta finns det enligt hovrättens bedömning inte skäl att räkna med en högre avkastningsränta än tre procent.

De bedömningar som hovrätten har gjort innebär att kapitalkostnaden i detta fall uppgår till 21 000 kr per år, dvs. 1 750 kr per månad.

Hovrätten ska nu ta ställning till frågan om hur höga driftskostnader M.T har haft.

Det är ostridigt att M.T betalar en avgift till sin bostadsrättsförening på 2 970 kr per månad. Detta utgör en sådan driftskostnad som ska beaktas vid prövningen av hyran.

M.T ska även tillgodoräknas viss ersättning för att lägenheten hyrs ut möblerad (se a. prop. s. 78). I hyresnämnden godtog A.L att kostnaden för möblerna uppgick till 150 kr per månad. I hovrätten har han i stället anfört att 85 kr per månad är en rimlig kostnad. Han har dock inte uppgett någon sådan omständighet som, i enlighet med vad som anförts ovan, medför att hans medgivande får återtas i hovrätten. Utgångspunkten för hovrättens bedömning är därför att kostnaden för möbler uppgår till 150 kr per månad.

M.T har vidare gjort gällande att hon har en kostnad för bredband som uppgår till 249 kr per månad. Hovrätten konstaterar att det visserligen är ostridigt att bredband ingår i hyran. M.T har dock inte åberopat någon bevisning till stöd för att hon har denna kostnad. Hovrätten anser därför att hon inte mot A Ls bestridande har styrkt kostnaden. Kostnaden ska därför inte beaktas vid prövningen av hyran.

Sammanfattningsvis gör hovrätten bedömningen att M.Ts driftskostnader uppgår till 3 120 kr. De sammanlagda kostnaderna för bostaden enligt 4 § andra stycket UEB uppgår alltså till 4 870 kr per månad.

Hovrätten ska nu ta ställning till frågan om den avtalade hyran är påtagligt högre än kostnaderna för bostaden.

I förarbetena uttalas att påtaglighetsrekvisitet i 4 § andra stycket UEB i princip har samma innebörd som i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken (se a. prop. s. 78). I den sist nämnda bestämmelsen anges att vid tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är påtagligt högre än för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Hyran ska i första hand fastställas efter en jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter (direkt jämförelse). De jämförelselägenheter som representerar den högsta hyresnivån bildar utgångspunkten för fastställande av prövningslägenhetens hyra. I rättspraxis har ansetts att i vart fall en hyra som överstiger hyran för direkt jämförbara objekt med tio procent eller mer är påtagligt överstigande skälig hyra (se RH 2013:9 I). Påtaglighetsrekvisitets funktion är bl.a. att ge ett visst utrymme för en allmän justering uppåt av hyresnivån, vilket motiveras framför allt av önskemålet att skapa förutsättningar för rörlighet på hyresmarknaden (se bl.a. prop. 1983/84:137 s. 73).

Hovrätten konstaterar att det vid prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB inte ska göras någon jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter. Prövningen skiljer sig alltså väsentligt från den prövning som ska göras enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Vidare har de två bestämmelserna olika syften. Vid tillämpningen av bestämmelsen i 4 § andra stycket UEB finns inget intresse av att inom ramen för påtaglighetsrekvisitet möjliggöra en allmän justering uppåt av hyresnivån. Som anförts tidigare syftar rekvisitet i stället till att lämna en viss marginal vid prövningen av om den mellan parterna avtalade hyran ska ändras, med hänsyn till den osäkerhet som är förenad med bedömningen av bostadsägarens kostnader. Hovrätten noterar även att det sätt på vilket kostnaderna för bostaden ska beräknas i sig möjliggör en anpassning av hyran till förändringar avseende bostadens marknadsvärde och ränteläget.

Mot bakgrund av det som anförts ovan anser hovrätten att det vid prövningen av hyran enligt 4 § andra stycket UEB finns skäl att tillåta en mindre marginal för när hyran ska anses påtagligt överstiga hyresvärdens kostnader, än vad som gäller enligt 12 kap. 55 § jordabalken. Enligt hovrättens mening bör den avtalade hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med fem procent eller mer. I ett sådant fall ska hyran sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå (se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 78).

Med utgångspunkt i det nyss anförda gör hovrätten bedömningen att den i detta fall avtalade hyran på 6 250 kr påtagligt överstiger M.Ts kostnader för bostaden, som uppgår till 4 870 kr. Hyran ska därför sättas ned till 5 100 kr per månad. Hyresnämndens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Hovrättens beslut innebär att hyran sänks för tiden den 1 april – den 30 juni 2016 (då hyresavtalet upphörde). M.T är då skyldig att till A.L betala tillbaka vad hon uppburit för mycket jämte ränta (se a. prop. 2012/13:1 s. 79). Beloppet uppgår till 1 150 kr för varje månad eller 3 450 kr jämte ränta.

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 och Kajsa Bergkvist samt tf. hovrättsassessorn Filippa Exelin, referent.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

Aktbilaga 9

Ärende nr	Rotel 4 H
826-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Paula Lundberg (ordförande)
Lennart Westerlund och Hans Åkerhjelm

Protokollförare

Anita Malterius

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

N 9

Sökande

A.L

Motpart

M.T

Ombud: K.P

Adress som ovan

Saken

Fastställande av hyresvillkor

M.T ger K.P muntlig fullmakt att företräda henne i ärendet.

Ordföranden, som upplyser att eftersom endast A.L står som hyresgäst på hyresavtalet, kan endast han uppträda som sökande i ärendet och därför är endast han angiven som part i ärendet, trots ansökans utformning.

AL uppger att han inte har någon erinran.

Ordföranden redogör för bestämmelserna i 4 och 5 §§ lagen om uthyrning av egen bostad (UEB).

Parterna uppger att de är överens om att hyresavtalet upphör den 30 juni 2016.

A.L yrkar att hyran för provningslägenheten sänks från 6 250 kr/månad till 4 887:50 kr/månad från och med den 1 april 2016.

M.T bestrider yrkandet.

A.L anför grunder för att hyran ska sänkas enligt vad som anförts i ansökan, aktbilaga 1.

Frågor rörandet värdet på möblerna diskuteras. Parterna förklarar att de är eniga om att värdet är 150 kr per månad.

K.P anför: Provningslägenheten hyrs ut möblerad. Driftskostnaderna för lägenheten är 2 970 kr/månad i avgift till föreningen och 249 kr/månad för bredbandsuppkopplingen. I februari 2015 förvärvades lägenheten för 640 000 kr. Marknadsvärdet för lägenheten är idag minst 775 000 kr.

K.P ger in och återoppar utdrag från Hemnet på slutpris för sålda bostadsrättslägenheter i Trelleborgs kommun under perioden 20 januari-28 april 2016, aktbilaga 10.

Aktbilaga 10 delges A.L.

A.L anför: Enligt hyreskontraktet ska elkostnaden för lägenheten betalas separat vid avflyttningen. Om marknadsvärdet anses högre än han räknat med, bör avkastningsräntan anses vara lägre än de tre procent som han räknat med.

M.T uppger att kostnaden för el kommer att regleras vid avflyttningen.

Det antecknas att förutsättningar för en förlikning saknas.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut i ärendet kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli onsdagen den 18 maj 2016 kl. 11.00 och samma dag skickas till parterna per post.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 18 maj 2016)

Hyresnämnden avslår ansökan.

Parternas talan

A.L har yrkat att hyran från och med den 1 april 2016 sänks från 6 250 kr per månad till 4 887 kr 50 öre. M.T har bestritt yrkandet.

I ärendet är ostridigt att avgiften för lägenheten är 2 970 kr per månad samt att lägenheten hyrs möblerad av A.L och att värdet för möblerna är 150 kr per månad.

M.T har därtill gjort gällande att hon har en kostnad om 249 kr per månad för bredbandsuppkoppling samt att marknadsvärdet för lägenheten i dag är minst 775 000 kr och att avkastningsräntan ska anses motsvara 4 procent.

A.L har bestritt att beakta en kostnad för bredbandsuppkoppling om 249 kr per månad. Han har vidare gjort gällande att marknadsvärdet ska beräknas utifrån anskaffningsvärdet, 640 000 kr, samt att avkastningsräntan ska anses motsvara tre procent.

Hyresnämndens bedömning

I förevarande ärende är lagen om uthyrning av egen bostad (UEB) tillämplig.

Vid tvist om hyran ska hyresnämnden enligt den aktuella lagen bestämma den till ett belopp som inte påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaden för bostaden (4 § UEB). Kapitalkostnaden ska enligt samma lagrum beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Kapitalkostnaden ska enligt lagens förarbeten beräknas med utgångspunkt i en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Om lägenheten nyligen förvärvats för ett visst pris anses det i många fall ge en bra indikation om marknadsvärdet. I annat fall får jämförelse göras med vad andra liknande lägenheter överlåtits för (prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 78, och Uthyrning av egen bostad, Leif Holmqvist, Rune Thomsson, Norstedts Juridik, 2013, s. 27 m). En riktpunkt för att bestämma vilken avkastningsränta som ska anses skälig, kan enligt förarbetena (a.a. s.78) vara att en hyra som grundas på en avkastning motsvarande ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel. Med det ränteläge som gällde vid tidpunkten för propositionens avlämnande, ansågs en avkastningsränta om ca fyra procent skälig. Vidare anges i förarbetena (s. 78) att en rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet följer mer långsiktiga utvecklingstendenser.

Utöver den beräknade kapitalkostnaden tillkommer driftskostnader för bostaden, dvs. nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det är de faktiska kostnaderna som avses. Om lägenheten hyrs ut möblerad har hyresvärden rätt att tillgodogöra sig ersättning för visst slitage på möblerna.

Enligt förarbetena ansågs behov finnas av skydd mot alltför höga hyror. Det ansågs ligga i sakens natur att hyresnämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall inte kan bli helt exakt. Först om hyran med en viss marginal överstiger ägarens kostnader bör den därför kunna ändras av hyresnämnden (a.a. s. 71). Sålunda ska hyresnämnden enligt det aktuella lagrummet ändra hyran endast om den är påtagligt högre än de kostnader som den ska täcka. Ordet påtagligt ska här ha i princip samma innebörd som i 12 kap. 55 § jordabalken (a.a. s. 78). Begreppet påtagligt ligger enligt praxis inom ett intervall, beroende på omständigheterna, någonstans mellan fem och tio procent.

Enligt ovan ska nämnden vid beräkning av kapitalkostnaden utgå från bostadens marknadsvärde nu. Att uppskatta ett marknadsvärde är svårt. M.T får anses ha visat att marknadsvärdet i vart fall överstiger 700 000 kr. När det gäller avkastningsräntan ger förarbetena stöd för att räntan ska följa mer långsiktiga utvecklingstendenser, varför skäl finns att anse räntan vara närmare fyra procent än tre procent.

Tvist om avgiften för bostadsrätten samt värdet på möblerna föreligger inte. Enligt hyresavtalet ingår i avtalet kostnaden för internet. Vid sådant förhållande bör i M.Ts driftskostnader ingå hennes kostnad för bredband.

Med utgångspunkt i att bestämmelsen om ändring av hyra i förevarande fall har sin grund i behov av skydd mot alltför höga hyror, anser nämnden att begreppet påtagligt inte bör ges en mer begränsad tolkning. Vid en samlad bedömning och med beaktande av att nämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall rimligen inte kan bli helt exakt, är inte visat att den nu utgående hyran kan anses påtagligt överstiga skälig kostnad för lägenheten. Ansökan kan därför inte vinna bifall.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2016-05-11
BESLUT
2016-05-18

826-16

HUR MAN ÖVERKLAGAR: se **Bilaga**.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 8 juni 2016.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den