



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020101

BESLUT
2022-06-22
Stockholm

Mål nr
ÖH 401-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-12-17 i ärende nr 12279-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

I.N.

Motpart

N.G.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1816002

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

I.N. har, som hon får förstås, yrkat att hovrätten ska avslå N.G.s ansökan i hyresnämnden eller i vart fall sätta ned det belopp han ska betala.

KLAGANDE PARTS TALAN

I.N. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och tillagt bl.a. följande. Hyresnämnden har inte tagit hänsyn till de höjningar av förstahandshyran som skedde under den aktuella perioden. Vidare fick hon inte hela det belopp som N.G. betalade per månad eftersom 1 400 kr av beloppet gick till förmedlingsföretaget. Eftersom lägenheten var möblerad och fullutrustad är hon också berättigad till ett påslag om 15 procent för detta.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. I.N. har åberopat viss ny skriftlig bevisning i hovrätten.

Hovrätten noterar inledningsvis att hyresnämndens beslut är att förstå på det sättet att *punkten 1* avser dels återbetalning av hyra avseende perioden den 12 december 2018–12 december 2019 med ett belopp om 17 880 kr, dels åläggande om återbetalning för perioden den 13 december 2019–31 maj 2020 med ett belopp om 9 221 kr. I *punkten 2* har hyresnämnden fastställt hyran för uthyrningen i tiden efter N.G.s ansökan om återbetalning av hyra. Den där fastställda hyran har, eftersom den har inneburit en sänkning för förfluten tid, utgjort grund för åläggandet om återbetalning i *punkten 1*. (Jfr 12 kap. 55 d och 55 e § jordabalken i dessas lydelse före den 1 oktober 2019.)

När det sedan gäller frågan om I.N. har rätt att tillgodoräkna sig den förmedlingsavgift som ostridigt har gått till förmedlingsföretaget framgår det av hyresavtalet att det belopp som N.G. skulle betala varje månad, i avtalet benämmt ”the monthly cost fee”, om 13 900 kr och senare 13 100 kr skulle betalas till

förmedlingsföretaget. Det framgår också att förmedlingsföretaget såsom en avgift skulle behålla 1 400 kr av detta belopp för att sedan föra över vad som benämns som hyran ("the rent") om 12 500 kr respektive 11 700 kr till I.N. Enligt hovrättens bedömning är förmedlingsavgiften så nära knuten till N.G.s rätt att nyttja lägenheten att även denna avgift är att betrakta som en del av den avtalade hyran. Att endast det lägre beloppet betecknas som hyra i avtalet påverkar inte denna bedömning.

Förmedlingsavgiften ingick således i den avtalade hyran. Som hyresnämnden funnit utgör den emellertid inte en sådan bruksvärdeshöjande nyttighet som ska beaktas vid bestämmandet av skälig andrahandshyra (jfr Svea hovrätts beslut den 10 maj 2022 i mål nr ÖH 12111-21). I.N. har därför inte rätt att göra något påslag för förmedlingsavgiften.

I fråga om I.N. har rätt att tillgodoräkna sig ett högre belopp för lägenhetens möblering och utrustning anser hovrätten att det inte framkommit att lägenheten i det avseendet höll en högre standard än normalt och att det därför inte är motiverat med ett påslag för detta överstigande 10 procent av förstahandshyran. Även i den delen delar således hovrätten hyresnämndens bedömning.

Mot denna bakgrund, och med beaktande av de hyreshöjningar av förstahandshyran som skett, delar hovrätten hyresnämndens bedömning i fråga om vad som utgör skälig hyra för andrahandsupplåtelsen. 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 hovrättsrådet Ulrika Beergrehn, f.d. hovrättsrådet Måns Edling samt tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-11-29
BESLUT
2021-12-17

Ärende nr
12279-21

Rotel 8

Nämnden

F.d. hyresrådet Anne Bratt Norrevik, ordförande
Harald Classon och Agneta Jakobsson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Emilia Weichbrodt

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

D 3, G 41, Enskededalen

Sökande

N.G.

Närvarande personligen

Motpart

I.N.

Närvarande via telefon

Övriga (närvarande om inget annat anges)

Tolk - albansk

C.U. (*tolkar för N.G.*)

Saken

Återbetalning av hyra

C.U., som uppger att han sedan tidigare avlagt generell tolked inför nämnden, erinras om innebörden i eden och förordnas att biträda nämnden som tolk vid sammanträdet.

Dok.Id 441120

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1,
Nacka

Telefon
08-561 665 00

E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Telefax

-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

Ordföranden går översiktligt igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. N.G. hyrde under perioden 1 november 2018 till och med 31 maj 2020 en bostadslägenhet i andra hand på G 41 i Enskededalen av I.N. I ansökan (ärende 17513–19) som kom in till nämnden den 12 december 2019 begärde N.G. dels att I.N. skulle förpliktas återbetala för mycket erlagd hyra för tiden fram till den 12 december 2019 dels att nämnden skulle fastställa skälig hyra för tiden efter den 12 december 2019 fram till den 31 maj 2020 dvs den dag då han flyttade ut.

Hyresnämnden beslutade den 17 maj 2021 att I.N. till N.G. skulle återbetala 28 779 kr avseende för mycket erlagd hyra för tiden 12 december 2018 – 31 maj 2020. Sedan I.N. överklagat nämndens beslut har Svea hovrätt i beslut den 29 september 2021, ÖH 7143–21, återförvisat ärendet till hyresnämnden för fortsatt behandling.

N.G.: Han vidhåller sitt yrkande - såsom han slutligen bestämt sin talan - att I.N. ska förpliktigas återbetala ett belopp om 30 221 kronor. Han yrkar ingen ränta på beloppet. Grunden för hans yrkande är att han betalat överhyra, så som datumet preciserats, från dagen ett år innan för ansökan i hyresnämnden dvs för perioden den 12 december 2018 – 12 december 2019. Han yrkar vidare att hyresnämnden fastställer att skälig hyra efter den 12 december 2019 till och med mars 2020 ska uppgå till 12 410 kr per månad och att skälig hyra därefter ska uppgå till 10 781 kr per månad fram till att han flyttade ut den 31 maj 2020. Han yrkar även återbetalning av en elräkning med 1 442 kronor.

I.N.: Hon bestrider yrkandet. Grunden för bestridandet är att andra-handshyran varit skälig.

I.N.: Då hon och N.G. använt sig av en förmedlingstjänst för att hyra ut lägenheten fick inte hon hela den summan som N.G. betalade i hyra till förmedlingsföretaget.

Det var N.G. som anlidade förmedlingsföretaget. N.G. betalade hyran till förmedlingsföretaget senast den 26:e varje månad och hon fick sin del av hyran utbetalad till sig den 28:e varje månad. I hyran ingick, fram till den 29 februari 2020, garageplats, internet, el, möbler och förmedlingsföretagets avgift.

Hon tog 15 procent av förstahandshyran för lägenheten som kostnad för möbleringen. Från och med den 1 mars 2020 ingick endast garageplats, möbler, försäkring och förmedlingsföretagets avgift. Vid samma tidpunkt höjdes kostnaderna för garageplatsen och förstahandshyran för lägenheten. Dessa kostnader höjdes två gånger vilket framkommer av blanketten ”Ekonomiska detaljer för hyran” som hon lämnat in till hyresnämnden, aktbilaga 3 (aktbilaga 16 i ärende 17513–19). Hon frågade sin hyresvärd, Svenska Bostäder, om hyran hon begärde av N.G. var skälig, vilket de svarat att den var.

N.G.: Han kontaktade förmedlingsföretaget eftersom han såg en annons på Blocket där förmedlingsföretaget annonserade att I.N. hyrde ut lägenheten. Han vitsordar att han betalade hyran direkt till förmedlingsföretaget. Det framgick av förmedlingsföretagets hemsida att 1400 kronor gick till förmedlingsföretaget och att resterande del av hyran gick till I.N. Hyran förändrades under hyrestiden. I början betalade han 13 900 kronor per månad i hyra. Från den 1 november 2019 skrev de ett nytt kontrakt som gällde till den 29 februari 2020. Från och med den 1 mars 2020 sänkte I.N. hyran till 13 100 kronor per månad men till skillnad från tidigare så inkluderades inte el eller internetkostnader i hyran. Elen hade dock inte inkluderats i hyran sedan ändringen av kontraktet den 1 november 2019 men I.N. sänkte inte hyran förrän den 1 mars 2020. Han konfronterade I.N. avseende att han betalat elen under en period även om den ingått i hyran. Han skickade även kvitto på den faktura han betalat för elen till I.N. men hon betalade inte tillbaka den summa han lagt ut. Han hänvisar att de summor som anges i blanketten ”Ekonomiska detaljer för hyran”. Han överlåter till hyresnämnden att besluta om vad som är skälig hyra för möbleringen. Han har själv betalat hemförsäkring för lägenheten.

I.N. vitsordar att **N.G.** betalade elen från den 1 november 2019 och hänvisar till blanketten ”Ekonomiska detaljer för hyran” där dessa uppgifter framgår. Hon fortsätter: När hon hyrde ut lägenheten var den nyrenoverad men när **N.G.** lämnade lägenheten var den förstörd. Hon behövde slänga möbler och renovera lägenheten på nytt efter att han flyttat. Hon tror att han inte bodde själv i lägenheten utan att hans familj bodde med honom i lägenheten. Svenska bostäder har sagt att det skulle kosta 38 339 kr att renovera lägenheten till det tidigare skicket. Hon vill att **N.G.** betalar för renoveringen. Hon är utflyttad från Sverige och har ingen möjlighet att betala den summan som **N.G.** yrkar.

N.G.: Han har inte misskött lägenheten. En besiktningsman från Svenska Bostäder kom till lägenheten när han bodde där och sa att lägenheten var i gott skick med undantag för visst slitage, vilket är skäligt när någon bor i en lägenhet under två års tid.

Ordförande förklarar att hyresnämnden inte kan pröva eventuella skadeståndskrav mellan parterna.

På fråga från ordföranden uppger **N.G.** att det inte finns förutsättningar för förlikning.

Parterna bereds tillfälle slutföra talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 10.15 – 11.05 förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 13 december 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att tidpunkten för meddelande av beslut har därefter flyttats fram till **den 17 december 2021 kl. 10.00**.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 17 december 2021 kl. 10.00)

1. Hyresnämnden förpliktar I.N. att till N.G. återbetala sammanlagt 27 101 kronor.
2. Hyresnämnden fastställer hyran till 12 410 kronor per månad från 13 december 2019 till 31 mars 2020 och till 10 781 kronor per månad från den 1 april till den 31 maj 2020.
3. Hyresnämnden avvisar N.G.s begäran om återbetalning av en elräkning på 1 442 kronor.

Skäl för hyresnämndens beslut

Yrkanden mm

Vad parterna yrkat och vilka omständigheter de åberopat till stöd för sina respektive ståndpunkter framgår av ingivna handlingar och av vad som antecknats i protokollet ovan.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 12 kap. 55 e § jordabalken, i dess lydelse före den 1 oktober 2019, får ett beslut om återbetalning av hyra inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Vidare ska hyresnämnden, enligt samma bestämmelse, i ett ärende om återbetalning, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens beslut ska hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta (se 12 kap. 55 d § jordabalken i dess lydelse före den 1 oktober 2019).

Hyresnämndens överväganden

Som angetts ovan har hyresnämnden att fastställa hyran till skäligt belopp. Enligt hyresnämnden är utgångspunkten att den hyra som I.N. betalat till Svenska Bostäder är skälig. För att bedöma skälig andrahandshyra ska dock påslag göras vad

som i övrigt ingått i förhyrningen såsom eventuella kostnader för hushållsel, internet och garageplats m m om sådant ingått. Har lägenheten varit möblerad ska även ett påslag göras för detta. Tillägget beräknas vanligtvis till mellan 10 – 15 procent av hyran på den omöblerade lägenheten. Har hyresgästen i processen vitsordat att betala en hyra som överstiger vad som kan bedömas vara skälig hyra ska naturligtvis hänsyn tas härtill.

Inledningsvis prövar hyresnämnden vad som varit skälig hyran under perioden 12 december 2018 – 12 december 2019 och om återbetalning ska ske. Det är ostridigt att N.G. under den tiden betalade en hyra på 13 900 kr per månad. I ärendet framgår att grundhyran för perioden var (8 298 kr/ december 2018) och därefter 8 491 kr per månad. I hyran ingick dessutom hushållsel, internet, möbler och garageplats vilket således påverkar bedömningen av skälig hyra. Enligt hyresnämndens bedömning kan kostnaden för el beräknas till ca 621 kr per månad. Ett påslag för möbler bör göras med 10 procent. Kostnaderna för internet och garage är ostridiga. Däremot utgör utgift för hemförsäkring eller avgift för förmedling inte något som anses höja bruksvärdet och något påslag för detta ska därför inte göras. Vid en beräkning av skälig hyra finner hyresnämnden dock att denna hyra inte överstiger det belopp om 12 410 kr som N.G. vitsordat som skäligt. Det belopp som I.N. tagit emot över skälig hyra för perioden uppgår då till **17 880 kr** (13 900 – 12 410 kr x 12) vilket belopp hon ska förpliktas att återbetala.

Hyresnämnden övergår herefter till att pröva vilken hyra som ska fastställas för perioden 13 december 2019 till och med 31 maj 2020. N.G. har här yrkat att hyran till och med mars 2020 ska fastställas till 12 410 kr per månad. Eftersom den hyran inte understiger vad som annars kan antas var skäligt ska hyran bestämmas till det belopp som N.G. begärt. Beträffande hyran för april och maj 2020 gör hyresnämnden samma bedömning och bestämmer därför hyran till 10 781 kr.

Hyresnämnden gör vidare den tolkningen av N.G.s ansökan till nämnden att han också önskar återfå de belopp som han erlagt utöver vad han medgett att betala.

Detnoteras här att andrahandshyran ändrades till 13 100 kr från och med mars 2020.

I följd av en sådan beräkning ska I.N. förpliktas återbetala

913 kr för december (13–31 dec),

2 980 kr för januari och februari (13 900 – 12 410 kr x 2)

690 kr för mars (13 100–12 410 kr),

4 638 kr för april och maj (13100 – 10 781 kr x 2).

Sammanlagt innebär det att I.N. till N.G. ska återbetala 27 101 kr. N.G. har uttryckligen uppgett att han inte önskar att ränta ska utgå.

Eftersom hyresnämnden inte har laglig möjlighet att pröva annat än hyran ska N.G.s begäran om återbetalning av 1 442 kr gällande en elräkning avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 7 januari 2022.

Emilia Weichbrodt

Protokollet justerat 2021-12-16/



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>