



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-12-06 i mål H 4274-22, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

S.Ö.D.

Ombud: Jur.kand. A.D. och A.S.
Orimlig Hyra i Sverige AB
Lilla Nygatan 14
111 28 Stockholm

Klagande och motpart

E.P.

Ombud: Bolagsjuristen S.J.
Källby Affärsjuridik AB
Marievägen 6
531 73 Källby

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. S.Ö.D.s överklagande avslås.
 2. E.P.s överklagande avslås.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

S.Ö.D. har yrkat att E.P. ska åläggas att till S.Ö.D. återbetala ett belopp om 57 332 kr, jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 4 september 2022 (dag för delgivning av ansökan) till och med den dag återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

E.P. har yrkat att S.Ö.D.s talan i hyresnämnden ska avslås.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

S.Ö.D.: Hon har satt ned sitt yrkande i hovrätten. Det nedsatta yrkandet är beräknat utifrån att skälig hyra för lägenheten är förstahandshyran (5 898 kr) delat på två (dvs. 2 949 kr) med ett 10-procentigt påslag för möbler (295 kr) samt ett påslag för el (150 kr). Detta ger en skälig hyra om 3 394 kr per månad att jämföra med den hyra om 6 000 kr som hon har betalat. Överhyran uppgår till 2 606 kr per månad och har erlagts under 22 månader, dvs. totalt 57 332 kr. Avgörande för vad som är skälig hyra är inte hur mycket E.P. varit i lägenheten utan vad parterna har avtalat i fråga om vad det var som hyrdes. Hennes och E.P.s avtal innebar att hon bara hyrde ett rum och att hon hade tillgång till gemensamma ytor i lägenheten. E.P. hade rätt att komma och gå och utnyttja de gemensamma ytorna på det sätt som denna önskade. Hon disponerade därför halva lägenheten. Hennes fordran har ännu inte överlåtits till bolaget Orimlig Hyra i Sverige AB (Orimlig hyra). Det kan ifrågasättas om fordran överhuvudtaget existerar innan den har fastställts och den kan i vart fall inte överlätas dessförinnan. Hon och bolaget har däremot ingått ett förköpsavtal som innebär att bolaget övertar fordran först när det finns ett beslut som vunnit laga kraft eller då parterna förlikas. Den ersättning som hon har fått

från Orimlig hyra utgör en förskottsbetalning. Bolaget står processrisken och avtalet mellan henne och Orimlig hyra innebär att bolaget ska vidta åtgärder som syftar till att fastställa fordran som ombud för henne, genom anvisade personer. Bolaget kan inte själv föra talan om återbetalning enligt 12 kap. 55 f § jorbalken. Hyresgästen, dvs. i detta fall hon själv, kan som den taleberättigade t.ex. återkalla talan eller på annat sätt underlåta till att medverka till att talan fullföljs. Det står i så fall utanför bolagets kontroll. Om så händer har bolaget inget annat anspråk än att hon återbetalar vad hon har fått i förskott. Under processens gång har både Orimlig hyra och hon förpliktelser mot varandra. Som hyresgäst förbinder hon sig att vara behjälplig så att processen kan drivas mot bifall.

E.P.: S.Ö.D. har redan fått betalt för sin eventuella fordran från bolaget Orimlig hyra. S.Ö.D. saknar därför talerätt (saklegitimation) i den bemärkelsen att S.Ö.D. inte kan få ytterligare betalt av henne. Orimlig hyras affärsidé är att andrahandshyresgästen, i detta fall S.Ö.D., ska få betalt inom 48 timmar och därefter ska hon inte behöva befatta sig med processen och är färdig med ärendet. Det är inte fråga om någon förskottsbetalning som S.Ö.D. har erhållit från bolaget Orimlig hyra. Orimlig hyra köper fordran och klienten behåller pengarna oavsett utfall. Fordran är alltså överläten till bolaget och S.Ö.D. har inte längre talerätt. I första hand ska S.Ö.D.s talan därför ogillas på den grunden. I andra hand ska S.Ö.D.s talan ogillas på den grunden att hon inte har betalat någon överhyra. Parternas överenskommelse innebar nämligen att S.Ö.D. skulle disponera två rum och de gemensamma ytorna i lägenheten och att hon själv skulle bo i Stockholm under den aktuella tiden. Hon förbehöll sig endast ett rum i lägenheten för egen del och detta rum skulle S.Ö.D. inte använda. Det var i och för sig möjligt för henne att använda gemensamma ytor vid det fåtal tillfällen hon var i lägenheten, men parternas avsikt var att S.Ö.D. i princip skulle ha lägenheten själv. S.Ö.D. har disponerat minst 58 kvadratmeter av lägenhetens totala yta om 68 kvadratmeter. S.Ö.D. har således disponerat 85 procent av lägenheten och inte 75 procent som hyresnämnden har

kommit fram till. S.Ö.D. har även haft tillgång till tvättstuga. Därtill kommer att lägenheten har ett mycket centralt läge i Göteborg.

UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är delvis densamma som i hyresnämnden. Ljud- och bildupptagningen av förhöret med E.P. i hyresnämnden har lagts fram vid hovrättens förhandling. Partsförhör under sanningsförsäkran har hållits med S.Ö.D. Därutöver har på E.P.s begäran som nya vittnen hörts G.P. och D.P. Viss ny bevisning har åberopats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Talerätt och genomlysning

Begreppet talerätt kan förekomma i olika hänseenden. Vanligast är att bristande talerätt används som beteckning på en typ av processhinder och kan i denna betydelse föranleda att en talan avvisas. I dispositiva tvistemål får rätten emellertid inom ramen för processhinderprövningen nöja sig med att konstatera huruvida det finns ett påstående om att käranden har en viss materiell rätt gentemot svaranden. Sedan får det i målet prövas om käranden har den fordran han eller hon påstår sig ha. Begreppet talerätt kan dock även användas beträffande saken på så sätt att talerätten rörande en fordran i regel tillkommer borgenären och ingen annan. Förekommer det brister i talerätten i sistnämnda hänseende ska talan ogillas. (Se Ekelöf m.fl. Rättegång. Andra häftet, 2015, JUNO, version 9, avsnitt 12.III.1. och 12.III.3.A.)

Som framgår ovan har en borgenär som för talan om sin egen fordran talerätt. Det förekommer emellertid i vanliga tvistemål även andra konstruktioner för hur en talan kan föras. Exempelvis kan det godtas att en uppdragstagare i eget namn, men för uppdrags-givarens räkning väcker talan mot en tredje man om betalning. Detta fenomen brukar kallas för processkommission och ibland benämns det som ett inkassomandatarieförhållande. Så länge en sådan talan vilar på borgenärens uppdrag finns det inget

hinder mot att den förs. (Se Lindskog, Betalning, 2022, JUNO version 3, avsnitt 17.1.3.1 och Edlund, Rätt part? - Om processöverlåtelser, felskrivningar och inkassomandatarier, Festskrift till Torkel Gregow, 2010, s. 70 och Högsta domstolens avgörande i NJA 2008 s. 733).

Processuella upplägg kan dock ibland ”genomlysas” på så sätt att man beaktar bakomliggande förhållandena. Om någon för en talan genom så kallad processkommission i ett sedvanligt tvistemål, kan det därför i en efterföljande process bli aktuellt med ansvarsgenombrott på så sätt att kärandens uppdragsgivare (dvs. den verkliga borgenären) förpliktas att ersätta motpartens processkostnader, för det fall dessa inte ersätts efter den första processen. (Se Bellander, Rättegångskostnader, 2017, JUNO version 1, avsnitt 17.2.1.) Att beakta de bakomliggande förhållandena kring partsställningen kan fylla en funktion på så sätt att den som utsatts för en process genom processkommission i ett tvistemål inte ska behöva stå helt utan möjlighet att få sina kostnader ersatta.

Genomlysning av rättsförhållanden kan förekomma även i andra sammanhang. Exempelvis kan en civilrättsligt giltig rättshandling få en avvikande skatterättslig bedömning, på så sätt att det vid en skatterättslig prövning av en transaktion bortses från rättshandlingens formella innebörd och i stället läggs rättshandlingens verkliga innebörd till grund för beskattningen. (Almgren och Leidhammar, Skatteprocessen, 2021, JUNO version 4, avsnitt 14.) På detta sätt kan det säkerställas att det allmänna inte går miste om skatteintäkter som annars skulle ha influtit.

Återkravsbestämmelserna

Av bestämmelserna i 12 kap. 55 f § jordabalken följer att en hyresgäst har rätt att få tillbaka hyra som denne har betalat till en hyresvärd utöver det belopp som utgör skälig hyra. Paragrafen gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet, men den gäller inte vid upplåtelse för fritidsändamål.

Bestämmelserna om återbetalning av oskälig hyra infördes bl.a. mot bakgrund av problemen med att det, i ett läge med bostadsbrist, kan bli så att personer som har svårt att få ett förstahandskontrakt tvingas acceptera en oskälig hyra för att få

hyra en lägenhet i andra hand. Avsikten med bestämmelserna var bl.a. att de skulle avhålla hyresvärdar från att ta ut oskälig hyra. (Se prop. 1987/88:162 s. 11 och 13.) I motiven till senare skärpningar av lagstiftningen framgår att reglerna bl.a. syftar till att stävja det som i förarbetena benämns som ”missbruket på andrahandsmarknaden” (prop. 2018/19:107 s. 40 f.).

Enligt 12 kap. 55 f § jordabalken gäller följaktligen bl.a. att om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § första–fjärde styckena och 55 c § jordabalken, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som denne har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. Vidare ska ansökan om återbetalning ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten, för att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan. Den som är behörig att ansöka om återbetalning är alltså hyresgästen.

Enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken gäller vidare att vid en prövning av vad som utgör skälig hyra i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

I lagmotiven till sistnämnda bestämmelse anges bl.a. att om vidareupplåtelsen avser endast en del av lägenheten, är hyran inte att anse som skälig om den överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av förstahandshyran. Avsikten är att proportioneringen som utgångspunkt ska kunna göras utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens

totala yta. Om exempelvis en förstahandshyresgäst till en andrahandshyresgäst hyr ut ett rum, men bägge parter därutöver har tillgång till gemensamma ytor, kan parterna sägas disponera hälften var av de gemensamma ytorna. Den uthyrda delen skulle i så fall motsvara ytan på det uthyrda rummet och hälften av de gemensamma ytorna. Det framhålls dock att i vissa situationer kan proportioneringen behöva ske på annat sätt än endast utifrån storlek. Detta kan vara fallet om något eller några av rummen som hyrs ut har påtagligt lägre eller högre standard än övriga rum, t.ex. har egen balkong som övriga boende inte har tillgång till. Vidare anges att om den inneboende, till skillnad från förstahandshyresgästen, överhuvudtaget inte har tillgång till t.ex. kök kan proportioneringen också behöva ske med avsteg från huvudprincipen. (Se prop. 2018/19:107 s. 73 f.)

Bedömningen i detta fall

Talerätt m.m.

E.P. har gjort gällande att S.Ö.D. saknar talerätt och att S.Ö.D. således inte kan vinna framgång med sitt krav. Detta eftersom S.Ö.D. har överlåtit sin fordran till bolaget Orimlig hyra och redan erhållit betalning från det bolaget.

Hovrätten konstaterar att S.Ö.D. har påstått dels att hon har haft ett hyresförhållande med E.P., dels att hon har betalat en hyra som överstiger skälig hyra. Det är vidare S.Ö.D. som är sökande i ärendet. De grundläggande förutsättningarna för en talan enligt 12 kap. 55 f § andra stycket jordabalken är därmed uppfyllda.

S.Ö.D. har i målet gett in utdrag ur villkoren som bolaget Orimlig hyra tillämpar. Det saknas skäl att ifrågasätta att den avtalsrättsliga konstruktionen mellan S.Ö.D. och Orimlig hyra skulle vara utformad på det sätt som S.Ö.D. har gjort gällande. Det finns således ett avtal mellan S.Ö.D. och Orimlig hyra som innebär att bolaget, mot en förskottsbetalning, har

förvärvat rätten att från S.Ö.D. vid ett senare tillfälle få överta åter-betalningsfordran mot E.P..

Det finns inget i målet som tyder på att S.Ö.D. formellt redan skulle ha överlåtit någon fordran som hon har – eller kan komma att få – på E.P. till Orimlig hyra. Den civilrättsliga avtalskonstruktionen innebär i stället att S.Ö.D. alljämt är innehavare av det anspråk på återbetalning som målet rör.

Det finns ingen bestämmelse som medför att rätten ska bortse från den avtalskonstruktion som upprättats mellan S.Ö.D. och bolaget Orimlig hyra (jfr t.ex. 7 kap. 31 § jordabalken). Det kan emellertid övervägas om det utifrån ett hyresrättsligt perspektiv – vid en tillämpning av 12 kap. 55 f § jordabalken – ändå finns skäl att bortse från avtalskonstruktionen. Detta eftersom situationen är snarlik den att S.Ö.D. redan skulle ha överlåtit sitt anspråk på återbetalning. Avtalskonstruktionen fyller nämligen i huvudsak samma funktion som en fordringsöverlåtelse och förefaller syfta till att andrahandshyresgästen fortfarande ska kunna ansöka om återbetalning av hyra. För att genomlysning av ett i och för sig giltigt civilrättsligt avtal ska komma i fråga måste det dock enligt hovrättens mening föreligga relevanta skäl som med tillräcklig styrka talar för att rätten ska bortse från hur parterna har valt att ordna sina mellanhavanden.

I det sammanhanget konstaterar hovrätten att frågan om huruvida en fordran formellt har överlåtit eller inte, kan ha civilrättsliga konsekvenser. Det kan påverka till vem en gäldenär med befriande verkan kan betala. Vidare gäller normalt att en fordran som inte är överlåten, eller där överlåtelsen inte vunnit sakrättsligt skydd, kan utmätas för den ursprungliga fordringshavarens skulder. (Se Lindskog, Betalning, JUNO version 3, avsnitt 5.2.1.) Ett upplägg där en fordringsinnehavare har åtagit sig att överlåta en fordran, men där så ännu inte har skett, behöver alltså inte vara ett upplägg utan civilrättslig betydelse.

Vidare konstaterar hovrätten att det i svensk rätt, i ett ordinärt dispositivt tvistemål, till och med kan godtas att en part för en talan i eget namn men för annans räkning, dvs. i så kallad processkommission. Även om en fullbordad fordringsöverlåtelse har skett,

behöver det alltså inte i ett sådant tvistemål föranleda att en talan från den ursprungliga borgenären måste ogillas, om den förs i samförstånd med förvärvaren av fordran.

Det kan inte heller anses stå i strid med den aktuella lagstiftningens syften, dvs. att stävja problemen med oskäligt höga hyror på andrahandshyresmarknaden, att en andrahandshyresgäst genom ett sådant avtal som träffats mellan S.Ö.D. och Orimlig hyra kan få hjälp med att föra en talan om återkrav av betald överhyra. Avtalet kan alltså inte anses kringgå något syfte som lagstiftaren har önskat uppnå med de aktuella återbetalningsbestämmelserna.

Slutligen kan en hyresgästs krav på återbetalning av överhyra inte ses som ett krav beträffande vilket förfogandemöjligheterna skulle vara inskränkta på något sätt som medför att det finns skäl att invända mot parternas avtalskonstruktion. (Jfr t.ex. 5 kap. 7 § utsökningsbalken, 32 § tredje stycket trafikskadelagen och 107 kap. 9 § socialförsäkringsbalken.)

Enligt hovrättens bedömning har det i målet inte framkommit skäl som talar för att rätten ska bortse från hur S.Ö.D. och bolaget Orimlig hyra har valt att ordna sina mellanhavanden och i stället uppfatta det som att fordran redan har över-låtits till bolaget. Den omständigheten att S.Ö.D. fått en förskottsbeta-ning från Orimlig hyra innebär inte heller att bolaget ska anses ha infriat en del av E.P.s eventuella skuld. Varken förskottsbetalningen eller det avtal som träffats mellan S.Ö.D. och Orimlig hyra medför att S.Ö.D.s talan ska ogillas, så som E.P. i första hand har gjort gällande.

Har det betalats en överhyra?

I målet är parterna oense om hur stor del av lägenheten som får anses ha hyrts av S.Ö.D..

Som framgår ovan gäller att när en upplåtelse i andra hand avser en del av en lägenhet ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning

och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Proportioneringen ska som utgångspunkt göras utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens totala yta. Det kan dock finnas skäl att avvika från denna utgångspunkt.

I målet står det klart att parterna inte har ingått något skriftligt hyresavtal. Det framstår vidare som att de inte närmare har övervägt detaljerna för sin överenskommelse.

E.P. har gjort gällande att parternas avsikt var att S.Ö.D. i princip skulle disponera hela lägenheten själv (bortsett från ett rum), medan E.P. bodde i Stockholm. S.Ö.D. har i och för sig förnekat att det funnits någon sådan överenskommelse, men de uppgifter hon har lämnat – t.ex. om att E.P. skulle kunna komma till lägenheten som hon ville – ger ändå vid handen att S.Ö.D. var införstådd med att E.P. i huvudsak inte skulle vistas i lägenheten.

De uppgifter som G.P. och D.P. har lämnat stödjer E.P.s uppgifter; dels att hon bodde i Stockholm under den aktuella tiden, dels att hon endast under vissa begränsade tillfällen vistades i lägenheten. Det förhållande att hennes boende var ordnat på det sättet, ger i sin tur ett visst stöd för att avtalets innebörd var den som E.P. har gjort gällande.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att utredningen får anses ge vid handen att parternas överenskommelse var den att S.Ö.D. i princip skulle disponera hela lägenheten själv, bortsett från ett rum.

Om man utgår från att E.P. hyrt ut hela lägenheten, bortsett från det rum som hon förbehållit till sig själv, skulle hon ha hyrt ut omkring 85 procent av lägenheten till S.Ö.D. Det ligger dock i sakens natur att E.P., vid sina begränsade besök i lägenheten, ändå skulle komma att behöva nyttja de gemensamma utrymmena, t.ex. hall och toalett. Avtalets innebörd får därför anses vara att E.P. – utöver att ha förbehållit sig ett rum i lägenheten – även haft rätt att i viss begränsad utsträckning utnyttja de gemensamma utrymmena.

Hyresnämnden har i sitt beslut funnit att S.Ö.D. har hyrt ca 75 procent av lägenheten. Den andelen innebär att S.Ö.D. inte fullt ut har hyrt de gemensamma utrymmena i lägenheten. Mot bakgrund av den bedömning av parternas avtal som hovrätten gjort ovan, finner hovrätten inte skäl att ifrågasätta den andel som nämnden kommit fram till. Inte heller i övrigt finns det skäl att ifrågasätta storleken på det belopp som nämnden beslutat om.

Sammanfattande bedömning

Vid de ovan redovisade bedömningarna saknas det skäl att ändra hyresnämndens beslut. Bägge parternas överklaganden 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 Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist, referent, samt tf. hovrättsassessorn Oskar Lindbom.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-12-06
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
H 4274-22
Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

N 31:2, N K-gatan 5, Göteborg

PARTER

Sökande

S.Ö.D.

Ombud: A.D.

Orimlig hyra i Sverige AB

Lilla Nygatan 14

111 28 Stockholm

Motpart

E.M.P.

Ombud: S.J.

c/o Källby Affärsjuridik AB

Marievägen 6

531 73 Källby

SAKEN

Återbetalning av hyra

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

E.P. ska till S.Ö.D. betala 19 800 kr jämte ränta på beloppet

enligt 5 § räntelagen från den 4 september 2022 till dess att detta beslut vinner laga

kraft och för tiden därefter ränta enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

S.Ö.D. har under perioden den 22 augusti 2020 till och med den 24 juni 2022 hyrt delar av en bostadslägenhet på N K-gatan 5 i Göteborg av E.P.

S.Ö.D. har yrkat att hyresnämnden förpliktar E.P. att återbetala erlagd överhyra med 80 410 kr jämte ränta.

E.P. har bestritt yrkandet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

S.Ö.D. har anfört i huvudsak följande. Lägenheten är på tre rum och kök och 68 m². Hon har hyrt 23 m² och har haft tillgång till ett rum och gemensamma ytor. Hon har betalat 6 000 kr i månadshyra. E.P.s månadshyra har under perioden uppgått till 5 898 kr. En skälig månadshyra för den del S.Ö.D. har hyrt är 1 995 kr med ett tillägg om 10 procent för möbler och 150 kr för el. Hon har därmed rätt till återbetalning med $6\ 000 - 1\ 995 - 200 - 150 \times 22\ \text{kr} = 80\ 410\ \text{kr}$.

E.P. har uppgett i huvudsak följande. Lägenheten omfattar totalt tre rum och kök eller totalt 68 kvm. Lägenheten har varit fullt möblerad. S.Ö.D. har disponerat två rum och kök eller totalt 58 kvm. Härutöver har S.Ö.D. även disponerat tvättstugan. Hyran för en inneboende ska vara satt i relation till ursprungliga hyran och disponerad del av lägenheten. Utgångspunkten för denna beräkning är alltså den ursprungliga hyran men med vissa tillägg. Den ursprungliga hyran är 5 898 kr per månad. S.Ö.D. har betalat 6 000 kr för samma tid. 5 898 kr fördelat på 68 kvm ger ett avrundat tal om 87 kr per kvm. Ett tillägg om 15 % på hyran för möbler ger avrundat 885 kr per månad. Ett tillägg om 150 kr per månad ska också göras för elkostnad. 4.8 En sammanräkning för den

del av lägenheten som S.Ö.D. disponerat ger därför följande skäligena månadshyra. 58 kvm x 87 kr eller 5 046 kr. Tillägg för möbler 885 kr och elkostnad 150 kr eller tillhoppa 6081 kr. Sammanfattningsvis kan konstateras att S.Ö.D. betalat en månadshyra som varit mindre än den skäligena. Den aktuella hyran, 5 898 kr per månad, torde vara väldigt låg för en lägenhet om tre rum och kök i centrala Göteborg oavsett utgångspunkt för bedömningen för detta.

SKÄL

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning. E.P. har hörts under sanningsförsäkran.

Det är ostridigt mellan parterna att de under den aktuella tidsperioden har haft ett muntligt hyresavtal som har avsett en del av E.P.s lägenhet. Den första fråga hyresnämnden har att ta ställning till är hur stor del av lägenheten S.Ö.D. har disponerat över. Hon har själv gjort gällande att hon har disponerat över 23 m² och till stöd för detta åberopat bl.a. ett mail i vilket man hänvisar till en lägenhet som är så stor. Den lägenhet mailet talar om är belägen i Älvsjö, dvs. i Stockholmstrakten. Prövningslägenheten är belägen i Göteborg. E.P. har åberopat en skiss över lägenheten, vilken inte har vitsordats av S.Ö.D. Hon har också hörts under sanningsförsäkran och där uppgett att S.Ö.D. har disponerat över två större rum och haft tillgång till gemensamma utrymmen som kök, hall och badrum men även haft tillgång till tvättstuga. Hon har själv uppgett att hon för egen del har disponerat över ett mindre rum och gemensamma utrymmen.

Hyresnämnden, som noterar att S.Ö.D. inte har begärt att bli hörd under sanningsförsäkran, kan konstatera att den enda utredning som har något större bevisvärde är förhöret med E.P., som har gjort ett trovärdigt intryck. Hyresnämnden anser mot denna bakgrund att S.Ö.D. inte har visat att hon har hyrt en mindre del av lägenheten än vad E.P. har medgivit. Det är

alltså utrett att hon har hyrt två större rum och haft tillgång till gemensamma utrymmen, vilket motsvarar ca 75 procent av lägenhetens yta. En skälig månadshyra uppgår därmed till 4 500 kr. Till detta kommer skäliga tio procent för möbler och 150 kr för el, totalt $4\,500 + 45 + 150 = 5\,100$ kr. E.P. ska följaktligen återbetala $6\,000 - 5\,100 \times 22 = 19\,800$ kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till hyresnämnden senast **den 27 december 2022**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna Christer Fredriksson och Arnold Wittgren. Beslutet är enhälligt.



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>