



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2017-10-03
Stockholm

Mål nr
ÖH 2075-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2017-02-27 i ärende nr 69-17, se bilaga A

KLAGANDE

G.T.

MOTPART

L.H.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1350326

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

G.T. har yrkat att hovrätten ska avslå L.H.s talan i hyresnämnden.

Sedan fråga uppkommit om hyresnämnden beslutat om ränta på det belopp som G.T. förpliktats att betala tillbaka till L.H., utan att L.H. framställt något yrkande om ränta, har L.H. fått yttra sig över denna fråga. Hon har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras i denna del.

PARTERNAS TALAN

G.T. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till i huvudsak följande. Hennes faktiska kostnader för lägenheten uppgår till 4 297 kr per månad, vari bl.a. ingår hemförsäkring med 73 kr. Utöver de faktiska kostnaderna ska beaktas att hon bekostat renovering av lägenheten innan L.H. flyttade in. Det ska också beaktas att L.H. haft tillgång till viss utrustning utöver möbler.

L.H. har i frågan om ränta anført i huvudsak följande. Det stämmer visserligen att hyresnämnden beslutade om ränta utan att hon hade yrkat ränta. Hon anser dock att hyresnämndens beslut är riktigt och hon vill ha ränta i enlighet med beslutet.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Hovrätten prövar först frågan om G.T. har tagit emot en hyra som inte är skälig och därför ska betala tillbaka vad hon har tagit emot utöver skäligt belopp.

G.T. har i hovrätten anfört att hennes kostnad för hemförsäkring ska beaktas vid prövningen av vad som är en skälig hyra för lägenheten. Hovrätten konstaterar att hemförsäkringen inte är något som kan anses höja lägenhetens bruksvärde (se Svea hovrätts beslut den 10 januari 2012 i mål nr ÖH 4042-11). Något påslag för försäkringskostnaden ska därför inte göras när skälig hyra bestäms. Inte heller det som G.T. i övrigt har anfört till stöd för överklagandet ger anledning för hovrätten att frångå hyresnämndens bedömning av vad som är en skälig hyra för lägenheten. G.T. ska alltså till L.H. betala tillbaka 6 300 kr.

Frågan är då om G.T. ska förpliktas att betala ränta på det belopp som hon ska betala tillbaka, trots att L.H. inte framställde något yrkande om ränta i hyresnämnden.

I 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken anges att om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, 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.

Det framgår inte direkt av bestämmelsens ordalydelse huruvida det krävs ett särskilt yrkande från hyresgästen för att hyresnämnden ska kunna förordna om ränta på det belopp som hyresvärden ska betala tillbaka. Frågan berörs inte heller i förarbetena till bestämmelsen (prop. 1987:88:162). Den omständigheten att ett beslut om återbetalning av hyra förutsätter ett yrkande från hyresgästen – vilket följer av bestämmelsens ordalydelse – innebär dock inte nödvändigvis att det dessutom krävs ett särskilt yrkande om ränta för att hyresnämnden ska kunna besluta om detta (jfr dock Svea hovrätts beslut den 11 december 2014 i mål nr ÖH 6697-14).

Regleringen i 12 kap. 55 e § jordabalken infördes i syfte bl.a. att stärka skyddet mot oskäliga hyror för de hyresgäster som saknar laglig eller praktisk möjlighet

att begära en omprövning av hyresvillkoren enligt bestämmelserna i 12 kap. 54–55 d §§ jordbalken (se a. prop. s. 10 f.). Bestämmelsen ersatte den tidigare bestämmelsen i 12 kap. 65 a § fjärde stycket jordbalken. Enligt den sistnämnda bestämmelsen kunde en hyresvärd som uppsåtligen begagnade sig av det förhållandet att en hyresgäst saknade besittningsskydd till att ta ut en uppenbart oskäligen hyra dömas till straff. Dessutom var hyresvärden skyldig att lämna tillbaka vad han eller hon tagit emot i den mån det översteg skäligen hyra jämte ränta på detta belopp. I dessa fall var återbetalningsskyldigheten alltså en följd av hyresvärdens straffansvar, och det krävdes inte något särskilt yrkande från hyresgästen för att ränta skulle utgå på det belopp som skulle betalas tillbaka. Införandet av bestämmelserna i 12 kap. 55 e § jordbalken innebar att hyresvärdens straffansvar togs bort och att hyresgästen gavs en möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att begära återbetalning. Det finns dock inget stöd i förarbetena för att någon förändring i frågan om ränta varit avsedd, på så sätt att det skulle krävas ett särskilt yrkande från hyresgästen för att hyresnämnden ska kunna besluta om ränta.

Förutom bestämmelserna om återbetalning av hyra i 12 kap. 55 e § jordbalken finns det andra bestämmelser i 12 kap. jordbalken om återbetalningsskyldighet för hyresvärden. En hyresvärd ska enligt 12 kap. 55 d § åttonde stycket jordbalken, om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut om ändring av hyresvillkoren, samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd av detta har uppburit för mycket jämte ränta. Skyldigheten att betala ränta enligt denna bestämmelse gäller oberoende av yrkande från hyresgästen (jfr BD 51/1993).

Enligt 12 kap. 55 e § tredje stycket jordbalken ska hyresvärden i ett ärende om återbetalning enligt andra stycket samma bestämmelse, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Om hyran sänks retroaktivt tillämpas den ovan nämnda bestämmelsen i 12 kap. 55 d § åttonde stycket jordbalken. Hyresvärden kan alltså även i ett ärende om återbetalning av hyra komma att åläggas återbetalningsskyldighet i

enlighet med denna bestämmelse. I ett sådant fall krävs inte något särskilt yrkande från hyresgästen för att ränta ska utgå på det belopp som ska återbetalas.

Enligt hovrättens mening talar de redovisade bestämmelsernas systematik för att det inte heller när hyresvärden åläggs återbetalningsskyldighet enligt 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken bör krävas ett särskilt yrkande från hyresgästen för att ränta ska utgå på det belopp som ska återbetalas. Även det förhållandet att bestämmelserna, i fråga om räntan, är formulerade på liknande sätt talar för att de också bör tolkas på samma sätt.

Hovrätten beaktar även att bestämmelserna om återbetalning av hyra i 12 kap. 55 e § jordabalken är en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen, vilket talar för en tolkning som innebär att hyresvärdens skyldighet att betala ränta på det belopp som ska återbetalas gäller oberoende av yrkande från hyresgästen.

Mot bakgrund av det anförda finner hovrätten att 12 kap. 55 e § jordabalken ska tolkas på så sätt att det inte krävs något särskilt yrkande från hyresgästen för att hyresnämnden ska kunna besluta om ränta. G.T. ska alltså, som har hyresnämnden funnit, förpliktas att betala ränta på det belopp som hon ska betala tillbaka till L.H.. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg, Gun Lombach, referent, och Adrian Engman.



HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
2017-02-13
MED BESLUT
2017-02-27

Aktbilaga 10

Ärende nr	Rotel 1
69-17	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Birgitta Erlinge (ordförande)
Martin Brorman och Elisabeth Andersson

Protokollförare

Jenny Kulle

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

V 1, Malmö

Sökande

L.H.
Personligen närvarande

Motpart

G.T.
Personligen närvarande

Saken

Återbetalning av hyra

Ordförande går kortfattat igenom handlingarna. Av handlingarna framgår bl.a. att hyresavtalet är uppsagt till upphörande den 31 mars 2017.

L.H. yrkar och anför grunder enligt ansökan, aktbilaga 1, och övriga inlämnade handlingar. Hon utvecklar: Hon begär att hyran inklusive elförbrukning, möbler, fullutrustat kök m.m. ska fastställas till på 4 100 kr per månad. Hon betalar

idag 5 000 kr per månad i hyra. Hon vill ha en sänkning av månadshyran med 900 kr per månad och en återbetalning av det som hon betalt in för mycket.

G.T. bestrider L.H.s yrkande och hänvisar till vad hon anfört i skrift, aktbilaga 7. Hon uppger: Prövningslägenheten har mycket hög standard, den är nymålad, nya möbler och har ett fullutrustat kök. Det är inte skäligt med så låg hyra som 4 100 kr. Hon har målat prövningslägenheten själv för att hålla nere bashyran. En liknande lägenhet, renoverad av MKB, i kvarteret bredvid har bashyra på 4 300 kr per månad. Hon har en kostnad på cirka 300 -350 kr i månaden för el.

L.H. uppger att det är riktigt att det ska utgå en viss ersättning för el men att 300 -350 kr i månaden är en hög kostnad.

Nämnden undersöker parternas intresse att ingå förlikning och överlägger enskilt med parterna. Det antecknas att förutsättning för förlikning saknas.

Parterna slutför talan.

Ordförande underrättar parterna om att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 27 februari 2017 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli och att det samma dag skickas till parterna.

Vid enskild överläggning fattar nämnden följande

BESLUT (att meddelas den 27 februari 2017 kl. 11.00)

1. Hyresnämnden förpliktar G.T. att till L.H. betala tillbaka ett belopp om sextusen trehundra (6 300) kr jämte ränta som hon tagit emot utöver skälig hyra med anledning av att L.H. hyr G.T.s hyreslägenhet på Bellevuevägen 31 B i Malmö. Ränta ska utgå

enligt 5 § räntelagen (1975:635) på 900 kr från och med den första dagen i varje månad för tiden augusti 2016 – februari 2017. På beloppet 6 300 kr ska G.T. betala ränta enligt 6 § räntelagen för tiden efter det att lagakraftvunnet beslut föreligger i ärendet till dess att betalning sker.

2. Hyresnämnden bestämmer månadshyran för mars månad 2017 till 4 100 kr.

Skäl för beslutet

I 12 kap. 55 e § jordabalken finns bestämmelser om återbetalning av hyra vid andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter samt om fastställande av villkor för fortsatt uthyrning. Om hyresvärden vid en andrahandsupplåtelse har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § första – tredje styckena och 55 c § jordabalken, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad hon tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. För bestämmande av skälig hyra för fortsatt uthyrning hänvisas till samma bestämmelser.

Bestämmelsen i 12 kap. 55 § första och andra styckena jordabalken innebär att hyran ska fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid denna jämförelse ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus där hyran är förhandlad med hyresgästföreningen och med ungefär samma bruksvärde som provningslägenheten. Den typ av lägenhet som det här rör sig om är en hyresrätt där hyran är förhandlad och där bruksvärdet är bestämt. Det är då den hyran som ska läggas till grund för bedömningen av om återbetalning ska ske eller inte. Den hyran är 3 381 kr.

Vid bedömningen bör beaktas att det ingått kostnader för el i hyran samt att lägenheten varit fullt möblerad. Nämnden finner mot den bakgrunden att en hyra för provningslägenheten som överstiger den av hyresgästen angivna skäliga hyran - 4 100 - för respektive månad inte kan bedömas som skälig. 5 000 kr är alltså en för hög hyra med hänsyn till provningslägenhetens bruksvärde.

HYRESNÄMNDEN I
MALMÖ

PROTOKOLL
2017-02-13
MED BESLUT
2017-02-27

69-17

Hyresnämnden anser alltså, mot bakgrund av ovanstående, att den hyra som L.H. betalat varit för hög och att skälig hyra är - som yrkats - 4 100 kr per månad. Det betyder att G.T. ska betala tillbaka 6 300 kr jämte ränta till L.H. och att hyran för mars 2017 ska vara 4 100 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 20 mars 2017.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den