



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Umeå, beslut 2019-07-02 i ärende nr 367-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

A.A.,

Motpart

S.S.,

Ombud: Jur.kand. N.S.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår A.A. yrkande om avvisning av S.S. talan i hyresnämnden.
2. Hovrätten avslår A.A. yrkande om återförvisning till hyresnämnden.
3. Hovrätten avslår A.A. begäran om muntlig förhandling.

4. Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut endast på det sättet att A.A. förpliktas att betala tillbaka 11 852 kr och att ränta på ett belopp om 1 652 kr ska utgå från den 31 maj 2018 (i stället för på ett belopp om 4 200 kr).
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

A.A. har yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och i första hand avvisa S.S. talan i hyresnämnden och i andra hand återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling. A.A. får också uppfattas ha överklagat målet i sak och yrkat att hovrätten ska avslå S.S. talan i hyresnämnden, samt begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

S.S. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

A.A. har tillagt i huvudsak följande. S.S. talan i hyresnämnden ska avvisas eftersom hennes utsaga inte kan anses trovärdig då hon ändrat sig flera gånger under processen. Hyresnämnden har grundat sin bedömning på antagandet att hyran enligt en förhandlingsöverenskommelse är skälig. Hyrorna i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd i Luleå är emellertid underprissatta. Hyresnämnden har inte gjort någon direktjämförelse med andra likvärdiga lägenheter som åberopats eller en allmän skälighetsbedömning av prövningslägenheten. Hyresnämnden har därmed brutit i sin materiella processledning och i sin skyldighet att självmant ta upp frågan om behovet av besiktning. Hade prövningslägenheten besiktigats hade hyresnämnden kunnat konstatera att uppgifterna om lägenheten i det åberopade hyresavtalet inte stämmer. Eftersom hyrorna i det allmännyttiga bostadsföretaget Lulebo AB inte har bestämts på ett korrekt sätt kan de inte ingå i bedömningen av skälig hyra. Hyresnämnden har inte beaktat vilka nyttigheter som ingick i förhyrningen såsom bredband och garageplats.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Frågan om avvisning

Det A.A. anfört om avvisning av S.S. talan i hyresnämnden utgör inte skäl för att avvisa talan. Hans avvisningsyrkande ska därför avslås.

Frågan om återförvisning

A.A. har inte åberopat besiktning av provningslägenheten eller några jämförelselägenheter i hyresnämnden. Av de uppgifter han lämnat om jämförelselägenheterna framgår att endast ett par av dem skulle kunna komma i fråga för en direkt jämförelse på grund av lägenheternas olika storlek. Ett så begränsat underlag är inte tillräckligt för att visa på en allmän hyresnivå. Mot den bakgrunden och med beaktande av att hyran är förhandlad, och därmed som utgångspunkt skälig, har det inte funnits något skäl för hyresnämnden att genom materiell processledning försöka få till stånd en besiktning av lägenheterna eller självmant föranstalta om en sådan. Det finns alltså inte något skäl för att återförvisa målet till hyresnämnden. A.A. yrkande om återförvisning ska därför avslås.

Frågan om muntlig förhandling

Sammanträde har hållits i hyresnämnden och A.A. har utvecklat sin talan skriftligen i hovrätten. Någon muntlig bevisning ska inte tas upp i hovrätten och syn ska inte hållas. Det finns därmed inte något skäl för att hålla muntlig förhandling i hovrätten. A.A. begäran om detta ska därför avslås.

Bedömningen av målet i sak

Med hänsyn till att det inte finns något underlag för en direkt jämförelse ska skälig hyra för provningslägenheten bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning. Som hyresnämnden angett är utgångspunkten att en förhandlad hyra är skälig. Enligt hovrättens mening krävs det starka skäl för att en förhandlad hyra inte ska anses skälig. De uttalanden i media från kommunpolitiker i Luleå kommun och företrädare för Lulebo AB som A.A. hänvisat till utgör inte tillräckliga skäl för att frånga den

förhandlade hyran. Hovrätten instämmer alltså i hyresnämndens bedömning av vad som är skälig hyra. Hovrätten gör inte heller någon annan bedömning när det gäller vilka nyttigheter som ingått i hyran.

När det gäller skälig hyra för en studentlägenhet där hyresgästen under en eller flera månader inte behöver betala någon hyra till hyresvärden ska den förhandlade hyran ändå anses utgöra en årshyra och fördelas på tolv månader. Detta eftersom det är bruksvärdet för lägenheten som ska beräknas och detta måste anses vara detsamma året runt. (Jfr Svea hovrätts beslut den 5 april 2002 i mål nr ÖH 6904-01, SÖH 141/2002.)

I aktuellt fall har A.A. årshyra uppgått till 30 570 kr fram till och med juli 2018 och till 31 470 kr därefter. Årshyran har fördelats på tio månader i A.A. hyresavtal. Fördelas hyran i stället på tolv månader uppgår skälig hyra för lägenheten till 2 548 kr respektive 2 623 kr per månad. S.S. har betalat 4 200 kr per månad till A.A., förutom under juli månad som var hyresfri. A.A. ska betala tillbaka skillnaden mellan erlagd hyra och skälig hyra, jämte ränta. Beräkningen ska göras månad för månad och någon kvittning mellan månaderna ska inte ske (jfr RH 1995:106). Detta innebär att S.S. endast har betalat 1 652 kr för mycket för juni månad som var hyresfri för A.A. men inte för henne, och inte 4 200 kr som hyresnämnden funnit (4 200 kr [erlagd hyra] - 2 548 kr [skälig hyra] = 1 652 kr). A.A. ska alltså betala tillbaka 2 548 kr mindre än vad hyresnämnden bestämt avseende juni månad 2018. Totalsumman för vad han ska betala tillbaka blir därmed 11 852 kr (14 400 kr - 2 548 kr). En beräkning i enlighet med det anförda innebär att differensen avseende övriga månader blir något större än vad hyresnämnden funnit. Återbetalningsbeloppet för mars 2018 synes också vara för lågt räknat av hyresnämnden. På talan av A.A. kan dock hovrätten inte förplikta honom att betala tillbaka mer än vad hyresnämnden bestämt för dessa månader. Hyresnämndens beslut ska alltså ändras endast på det sättet att A.A. ska betala tillbaka totalt 11 852 kr till S.S. och att räntan från den 31 maj 2018 ska beräknas på 1 652 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lina Forzelius samt f.d. hovrättsråden Måns Edling och Gun Lombach, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I UMEÅ

PROTOKOLL
2019-06-18
BESLUT (s. 3 ff.)
2019-07-02 kl. 14.30

Aktbilaga 38
Ärende nr
367-19

Hyresråd 1

Nämnden

Hyresrådet Mattias Nordell (ordförande) med ledamöterna Hans-Urban Strand och Sören Scherdin

Protokollförare

Tingsnotarien Frida Johnsson

Plats för handläggningen

Umeå tingsrätt, sal 3

Fastighet/Adress

Luleå P. 1:235, P. 17, Luleå

Sökande

S.S., *Närvarande via videolänk*

Ombud: chefsjuristen N.S.
Närvarande

Motpart

A.A., *Närvarande via videolänk*

Saken

Återbetalning av hyra

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras.

Det antecknas att hyresnämnden redan har hållit ett sammanträde i april. Vid detta gav en hel del nytt material in och därför sattes ärendet ut till ett nytt sammanträde denna dag.

Dok.Id 23691

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 324 901 07 Umeå	Nygatan 45	090-172190 E-post: hyresnamndeniumea@dom.se www.hyresnamnden.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

Ärendet går igenom i sak.

S.S. yrkar att A.A. ska betala tillbaka totalt 15 000 kronor av hyran från och med mars 2018 till och med februari 2019. Vidare ska han betala ränta enligt 5 § räntelagen på varje delbelopp från den sista varje månad som föregick den månad betalningen avsåg, samt ränta enligt 6 § räntelagen på det totala beloppet – 15 000 kr – fr.o.m. den dag hyresnämndens beslut har vunnit laga kraft.

Motparten motsätter sig ansökan.

N.S. utvecklar grunder och omständigheter till stöd för S.S. ansökan samt redogör för aktbil. 30.

Aktbil. 30 mejlas till motparten som bereds tillfälle att senast **den 25 juni 2019 kl. 13.00** yttra sig över handlingen. Han bekräftar att han har tagit emot handlingen.

Motparten utvecklar skälen för bestridandet.

Ordföranden undersöker möjligheten för parterna att komma överens. Det konstateras att det uppenbarligen inte finns förutsättningar för parterna att nå en förlikning.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 2 juli kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli i Umeå och skickas med post till parterna samma dag.

Efter att sammanträdet håller hyresnämnden enskild överläggning. Överläggningen har fortsatt den 1 juli 2019 efter att skriftväxlingen avslutats.

Hyresnämnden fattar följande

BESLUT (att meddelas 2019-07-02 kl. 14.30)

A.A. ska till S.S. betala 14 400 kr plus ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) på

- 543 kr från den 28 februari 2018
- 1 143 kr från den 31 mars 2018
- 1 143 kr från den 30 april 2018
- 4 200 kr från den 31 maj 2018
- 1 053 kr från den 31 juli 2018
- 1 053 kr från den 31 augusti 2018
- 1 053 kr från den 30 september 2018
- 1 053 kr från den 31 oktober 2018
- 1 053 kr från den 30 november 2018
- 1 053 kr från den 31 december 2018
- 1 053 kr från den 31 januari 2019

till dess att detta beslut har vunnit laga kraft. Därefter ska A.A. betala ränta enligt 6 § räntelagen på det totala beloppet – 14 400 kr – till dess att betalning sker.

Skälen för beslutet

S.S. hyrde i andra hand en omöblerad studentlägenhet av A.A. från och med september 2017. Lägenheten är ett rum med kokvrå med ytan 32 m². Den finns på P. i Luleå, nära Luleå Tekniska universitet. Numera har S.S. flyttat från lägenheten, vilket hyresnämnden har förstått att även A.A. har gjort.

Under hyrestiden betalade S.S. 4 200 kr per månad i hyra till A.A. medan denne i sin tur till en början betalade 3 057 kr i hyra till Lulebo AB. Fr.o.m. augusti 2019 höjdes hans hyra till 3 147 kr per månad. Årshyran fördelades på tio månader vilket innebar att juni och juli var ”hyresfria”. A.A. och S.S. hade en överenskommelse

om att hon inte behövde betala någon hyra till honom för den ena av dessa två månader.

Nu har S.S. den 6 mars 2019 hos hyresnämnden ansökt om att A.A. till henne ska betala tillbaka en del av den hyra som hon har betalat till honom. Som hon slutligen har bestämt sin ansökan begär hon återbetalning fr.o.m. mars 2018 t.o.m. februari 2019 på mellanskillnaden mellan den hyra A.A. själv har betalat och den hyra som hon har betalat till honom. Hon har även begärt ränta på det sätt som framgår av beslutet. A.A. har motsatt sig S.S. krav.

Hyresnämnden konstaterar att om A.A. har tagit emot en hyra som inte är skälig ska nämnden besluta att han till S.S. ska återbetala vad han har tagit emot utöver skäligt belopp plus ränta. Ett beslut om återbetalning får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Detta – och en del annat – framgår av 12 kap. 55 e § jordabalken.

A.A. har invänt framförallt att hyran för hans lägenhet var lägre än vad som följer av dess bruksvärde samt gett ett antal exempel på andra lägenheter med förhandlade hyror som enligt honom talar för riktigheten i denna invändning.

Hyresnämnden noterar emellertid att även hyran för provningslägenheten är förhandlad mellan Lulebo AB och Hyresgästföreningen. I dessa fall anses nämnden i regel kunna lägga denna hyra till grund för bedömningen utan vidare prövningen. Det är bara i undantagsfall det finns skäl för nämnden att frångå denna hyra och bestämma den skäliga hyran till något annat (se bl.a. Holmqvist och Thomson, *Hyreslagen – En kommentar* [Zeteo 2019-03-29] kommentaren till 55 e §). Enligt hyresnämnden hör inte detta fall till dem där det finns skäl att frångå denna princip. Lulebo AB är ju förmodligen fortfarande det största bostadsbolaget i Luleå med lägenheter i de flesta av stadsdelarna. Bolaget torde därför ha den kunskap om bl.a. hyresläget på orten som krävs för att kunna tillvarata sin rätt i förhandlingarna med Hyresgästföreningen och – om någon överenskommelse inte nås – få saken prövad. Att provningslägenheten

skulle vara underprissatt framstår därför som osannolikt och det finns därför inte skäl att överväga om en annan – och högre – hyra är skälig.

Det sagda gäller i varje fall så länge det inte är utrett att det i den hyra som S.S. betalade ingick nyttigheter utöver det som A.A. själv betalade för genom sin hyra. Han har bl.a. vid sammanträdena räknat upp ett antal sådana nyttigheter såsom tillgång till garage, hemförsäkring och tillgång till en kraftfullare bredbandsuppkoppling än den som Lulebo AB erbjöd. S.S. har å sina sida vid sammanträdena förnekat att hon har haft tillgång till något garage eller att något annat som gick utöver det som A.A. själv betalade genom sin hyra.

Hyresnämnden bedömer att det är A.A. som har bevisbördan för att det i hyran han tog ut av S.S. ingick nyttigheter utöver det som hans egen hyresvärd tillhandahöll. Beviskravet torde var det normala i tvistemål – vilket innebär att det bara återstår ett litet utrymme för osäkerhet för det fall hyresnämnden ska kunna lägga hans påståenden till grund för bedömningen. Någon utredning som innebär att detta krav är uppfyllt har A.A. inte lagt fram och hyresnämnden utgår därför från att det i uthyrningen inte ingick något som inte redan var inräknat i den hyra som A.A. själv betalade. När det gäller hemförsäkringen kan tilläggas att det inte har någon betydelse vad som kan anses utrett om just denna eftersom detta inte är en sådan nyttighet som påverkar hyran i höjande riktning (se hänvisningen till Holmqvist och Thomson ovan).

Vidare anser hyresnämnden att det saknar betydelse att A.A. och S.S. hade en överenskommelse om att enbart en av sommarmånaderna skulle vara hyresfri. A.A. har påpekat detta och av det hyresavtal som har getts in framgår det att en sommarmånad skulle vara hyresfri. Hyresnämnden anser dock att den skäliga årshyran är den hyra som har förhandlats fram mellan Lulebo AB och Hyresgästföreningen. Denna fördelas på tio månader vilket innebär att även S.S. kommer i åtnjutande av två ”hyresfria” månader. I annat fall blir hennes hyra år 2018 för hög i jämförelse med den skäliga hyran enligt 12 kap. 55 e § med

hänvisningar. Att parterna måhända var överens om att enbart en månad skulle vara hyresfri har därför inte större betydelse för bedömningen än att de var överens om att S.S. månadshyra skulle vara 4 200 kr. Det kan tilläggas att denna vid hyresnämndens sammanträde den 18 juni 2019 har förtydligat att det var juli månad som var hyresfri och inte juni månad, såsom angetts i aktbilaga 2.

Vad som nu har sagts innebär att A.A. ska betala tillbaka mellanskillnaden mellan den hyra som han har tagit ut av S.S. och den hyra som han själv har betalat. Det följer av 12 kap. 55 e § jordabalken att ett sådant beslut inte kan avse längre tillbaka än ett år från dagen för ansökan. Ett år från dagen för ansökan är den 6 mars 2018. S.S. kan därför inte få tillbaka hela mellanskillnaden för mars 2018. Hyresnämnden har av den anledningen dragit av skäliga 600 kr från det belopp som S.S. har krävt för mars månad 2018. Detta innebär i sin tur att A.A. ska till S.S. betalat totalt 14 400 kr.

Hur man överklagar

Den som är missnöjd kan senast den 23 juli 2019 överklaga detta beslut till Svea hovrätt – för närmare anvisningar om hur man överklagar, se bilaga till protokollet.

Frida Johnsson
Protokollet uppvisat/