



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020106

BESLUT
2023-07-03
Stockholm

Mål nr
H 3474-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2023-03-15 i ärende nr H 2431-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

E.T.

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

Motpart

K.L.

Ombud: A.A.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om edition.
 2. Hovrätten avslår överklagandet.
-

Dok.Id 1954903

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

E.T. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden. Han har också yrkat att hovrätten ska förelägga K.L. att förete alla hyresavier som gällt för perioden maj 2020 – april 2022, utom avin för september 2020.

K.L. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och editionsyrkandet.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har i hovrätten lagt till bl.a. följande.

E.T: K.L. har inte visat att hon har utfört arbete för fastighetsägaren och fått hyresreduktion. Hon har inte varit anställd hos fastighetsägaren eller betalat skatt för sin påstådda ersättning och fastighetsägaren har inte betalat arbetsgivaravgifter. – Hyresavierna ska visa att K.L. inte har betalat mer än 4 946 kr per månad i hyra till fastighetsägaren.

K.L: Ett editionsföreläggande skulle resultera i ny bevisning i hovrätten som inte bör tillåtas enligt 3 § andra stycket lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. För övrigt har hon inte och har aldrig haft de efterfrågade avierna i sin besittning. De delas ut av fastighetsägarens personal och läggs direkt i hyresgästernas brevlåda.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Edition

Preklusionsbestämmelsen i 3 § andra stycket lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt gäller i mål om ändring av hyresvillkor. Med sådana mål avses främst mål

där hyresnämnden, då parterna tvistar om hyrans storlek, har att fastställa hyran för den fortsatta förhyrningen. Förevarande mål gäller återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § andra stycket jordabalken. Tvisten rör i och för sig frågor om hyrans skälighet men målet gäller inte ändring av hyresvillkoren eftersom det inte är fråga om fastställande av hyran för fortsatt förhyrning. Den åberopade preklusionsbestämmelsen är alltså inte tillämplig i detta fall. Parterna är då i princip oförhindrade att i hovrätten åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare.

K.L. har anfört att hon inte innehar de efterfrågade hyresavierna. Det saknas skäl att ifrågasätta denna uppgift. Editionsyrkandet ska avslås redan av detta skäl.

Bedömningen i sak

Det som förekommit i hovrätten föranleder inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden gjort. 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 Ulrika Beergrehn och Mats Holmqvist samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



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

BESLUT
2023-03-15
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
H 2431-22
Rotel 5

FASTIGHET/ADRESS

Krokslätt X, Utlandagatan X, Göteborg

PARTER

Sökande

E.T.

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

Motpart

K.L.

Ombud: A.A.

SAKEN

Återbetalning av hyra

HYRENÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår E.T.s yrkande.

YRKANDEN

E.T. har yrkat att hyresnämnden förpliktar K.L. att återbetala 101 687 kr i överhyra jämte ränta enligt lag.

K.L. har bestritt ansökan.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

E.T. har uppgett i huvudsak följande. Han hyrde under perioden den 4 maj 2020 till och med den 30 april 2022 en bostadslägenhet på Utlandagatan X i Göteborg i andra hand av K.L. Han betalade under perioden maj 2020 till april 2021 en hyra om 9 339 kr per månad, för maj 2021 till augusti 2021 betalade han 9 451 kr per månad samt för perioden september 2021 till april månad 2022 betalade han 9 546 kr per månad. K.L.s månadshyra har under hela hyresförhållandet varit 4 946 kr. Förstahandshyran framgår av en hyresavi som skickades till prövningslägenheten. Förstahandshyran, 4 946 kr, ska enligt takregeln utgöra skälig hyra för prövningslägenheten. Med påslag för internet med 200 kr blir skälig hyra 5 146 kr per månad. Överhyran blir mellanskillnaden mellan den hyran som E.T. betalat under 23 månader och 28 dagar och den hyran som K.L. faktiskt har betalat med ett påslag om 200 kr för internet. Han har betalat en överhyra på totalt 101 687 kr

K.L. har anfört i huvudsak följande. Hon hyr sedan den 1 augusti 2007 en tvårumslägenhet av AB Gothianen. Hyran var redan då 7 952 kr per månad. Enligt hyresavtalet har hon rätt till en tillfällig hyresreduktion när hon utför administrativt arbete för AB Gothianens räkning. Det är riktigt att hon hyrt ut lägenheten i andra hand till E.T. och H.L. Den hyran som hon tog ut av dem motsvarar den hyran som hon betalade. Månadshyran för prövningslägenheten var under perioden april 2019 till mars 2020, 9 339 kr, april 2020 till mars 2021, 9 451 kr, april 2021 till december 2021, 9 546 kr samt för perioden januari 2021 till maj 2022, 9 660 kr. Hyran för september månad 2020 vad nedsatt till 4 946 kr på

grund av att hon hade utför vissa administrativa tjänster för bolagets räkning. Hyran var därför reducerad. Övriga månader har hon erlagt samma hyra som andrahandshyresgästerna.

Bevisning

Parterna har åberopat skriftlig bevisning. Vittnesförhör har på K.L.s begäran ägt rum med hennes far, L.O.L. som är AB Gothianens ägare.

Hyresnämndens bedömning

Om en förstahandshyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand och tar emot en andrahandshyra som inte är skälig enligt hyreslagens bestämmelser ska hyresnämnden, på ansökan av andrahandshyresgästen besluta att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta (12 kap. 55 f § jordabalken). Enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken kan hyran aldrig vara skälig om den överstiger den hyran förstahandshyresgästen betalar.

Enligt praxis får en av två andrahandshyresgäster föra talan om återbetalning av hyran.

Parterna är överens om under vilken period som lägenhet hyrdes ut i andra hand till E.T. och vilka belopp som har erlagts till K.L. Det framgår av utredningen att den månadshyra som andrahandshyresgästen har betalat under hyresförhållandet inte har överstigit den hyra som utgick för en jämförbar lägenhet i huset. E.T. har gjort gällande att den hyra som K.L. faktiskt har betalat är 4 946 kr per månad. Det framgår av K.L.s hyresavtal samt av L.O.L.s vittnesmål att den avtalade förstahandshyran inte skulle vara lägre än vad andra hyresgäster betalade för motsvarande lägenhet i huset. Fråga är om K.L. rent faktiskt har betalat en lägre hyra än den avtalade. Det är genom L.O.L.s vittnesmål visat att K.L. betalade ”marknadsmässig” hyra, dvs

samma hyra som utgick för motsvarande lägenhet i huset. Av K.L.s hyresavtal framgår att hon har rätt till hyresreduktion om hon utför administrativt arbete för bolagets räkning. Vittnet L.O.L. har uppgett att han inte har någon kännedom om hur många timmar som K.L. har utfört arbete för bolagets räkning. Enligt K.L.s hyresavtal har hon rätt till ersättning i form av hyresnedsättning för det arbete som hon har utfört för bolagets räkning vilket även har bekräftats av vittnet L.O.L.. En hyresgäst ska i regel betala hyran i pengar men ersättningen kan även utgå i arbetsprestation. Hyresnämnden finner vid en samlad bedömning att K.L. har visat att den hyran som hon har tagit ut av andrahandshyresgästerna inte överstiger förstahandshyran. E.T.s talan ska följaktigt avslås

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 5 april 2023. Överklagandet ska dock lämnas in till eller skickas till hyresnämnden.

Lise-Lotte Norén Wilkens

I beslutet har deltagit hyresrådet Lise-Lotte Norén Wilkens (ordförande) samt ledamöterna Karin Pernsved och Bengt Svensson. 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>