



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2022-04-27
Stockholm

Mål nr
ÖH 15572-21

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-12-06 i ärende nr 12495-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Mehret Gulbet Seleba, 19630527-3044
Lotta Svärds Gränd 14
129 57 Hägersten

Motpart

Peter Nygren, 19750915-9336
Abborrvägen 1 C
132 51 Saltsjö-Boo

SAKEN

Återbetalning av hyra

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1814599

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

Mehret Gulbet Seleba har yrkat att hovrätten ska avslå Peter Nygrens talan i hyresnämnden.

KLAGANDE PARTS TALAN I HOVRÄTTEN

Mehret Gulbet Seleba har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver anfört bl.a. följande. Hon har hyrt ut lägenheten till Peter Nygren eftersom hon har haft firmateckningsrätt i Adulis Läkarkonsult Consulting & Trading AB (Adulis Omsorg). När hon räknade ut hyran för lägenheten använde hon sig av företaget Ekonomifokus hemsida för uträkning av en skälig hyra för bostadsrättslägenhet. Enligt företagets siffror var det möjligt att ta ut en hyra om ytterligare 5 000 kr per månad.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Vad som förekommit i hovrätten föranleder inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden har 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 hovrättsrådet Ulrika Beergrehn, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-11-22
BESLUT
2021-12-06

Ärende nr
12495-20

Rotel 2

Nämnden

F.d. hyresrådet Anne Bratt Norrevik, ordförande
Magnus Wirne och Kajsa Eriksson, övriga ledamöter

Protokollförare

Gruppjuristen Agnes Högman

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Övernattningen 1, Lotta Svärds gränd 14, Hägersten

Sökande

Peter Nygren, 19750915-9336
Abborrvägen 1 C
132 51 Saltsjö-Boo
Närvarande personligen

Motpart

Mehret Gulbet Seleba, 19630527-3044
Lotta Svärds Gränd 14 Lgh 1503
129 57 Hägersten
Närvarande personligen

Biträdd av Anette Jansson

Saken

Återbetalning av hyra

Mehret Gulbet Seleba ger under sammanträdet in en sammanställning av material, aktbilaga 19.

Peter Nygren ger under sammanträdet in kopia av hyresavtalet, aktbilaga 20.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Peter Nygren har under tiden 1 december 2018 – 30 juni 2020 hyrt en bostadslägenhet om tre rum och kök, 82 kvm, på Lotta Svärds gränd 14 i Hägersten av Mehret Gulbet

Dok.Id 440395

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:30

Seleba. Den 29 september 2020 inkom Peter Nygren till hyresnämnden med en ansökan om återbetalning av hyra.

Peter Nygren: Han yrkar i enlighet med aktbilaga 5, att Mehret Gulbet Seleba ska förpliktas att återbetala 225 000 kr avseende överhyra för perioden 1 december 2018 till och med 30 juni 2020.

Mehret Gulbet Seleba: Hon bestrider yrkandet om återbetalning. Lägenheten är en är en företagslägenhet som ägs av företaget hon arbetar på, Adulis Omsorg, och det är egentligen företaget som borde ha stått på hyresavtalet. Peter Nygren har inte betalat hyran till henne personligen, utan till företaget Adulis Omsorg. Det är hennes mans företag där hon arbetar som chef. Företaget är verksamt inom omsorg och personlig assistans.

Peter Nygren: Han har hyrt lägenheten av Mehret Gulbet Seleba. Han har betalat hyran för lägenheten till det kontonummer han fick av Mehret Gulbet Seleba och det är enbart henne han har haft kontakt med. Han hittade en uthyrningsannons avseende lägenheten på Blocket vilken han svarade på och fick därefter titta på lägenheten och bara några dagar senare skrev de på hyresavtalet. Han hyrde lägenheten från den 1 december 2018 till den 30 juni 2020. Han hyrde lägenheten omöblerad. Hyran uppgick till 16 850 kr per månad.

Ordföranden erinrar parterna om att det finns olika regler beroende på om lägenheten är en bostadsrätt eller en hyresrätt.

Peter Nygren: Han vet inte om lägenheten är en hyresrätt eller bostadsrätt. Han har haft kontakt med en mäklare som ligger i samma byggnad som lägenheten och denna mäklare har försett honom med uppgifter avseende månadsavgifter för lägenheter på Lotta Svärds Gränd. Dessa uppgifter har han gett in i ärendet, aktbilaga 5. Han har inte pratat med mäklaren om hyreslägenheter.

Mehret Gulbet Seleba: Lägenheten är en bostadsrätt. Huset byggdes år 2012 och det är enbart bostadsrätter i fastigheten. Hon vet inte hur många lägenheter det finns inom bostadsrättsföreningen.

Mehret Gulbet Seleba: Lägenheten är komplett och har en ny standard. Köket är utrustat med dubbel uppsättning av kyl och frys, en spis med häll, ugn, micro, diskmaskin och bänkskiva i marmor. Det är även marmor vid handfatet i badrummet och i badrummet finns tvättmaskin och torktumlare. Det är parkettgolv i hela lägenheten, förutom i hall och badrum där det är klinker. Lägenheten har balkong och ligger på högst upp i fastigheten på våning fem. Det finns tvättstuga i källaren och fastigheten har även en utomhuspool som ingår i förhyrningen. Från lägenheten är det cirka 7 minuter till tunnelbanan.

Peter Nygren: Det är normal standard i lägenheten. Det är någon form av sten i köket, men han tror inte att det är marmor och spisen har en vanlig häll. Det är cirka 15 minuter till tunnelbanan från lägenheten.

Det antecknas att parterna är överens om att parkeringsplats samt kostnader för el, bredband och vatten ingick i hyran. Det fanns inget förråd tillhörande lägenheten.

Anette Jansson: Av det under sammanträdet ingivna underlaget framgår att Adulis Läkarkonsult Consulting & Trading CO AB, som också kallas Adulis Omsorg, har varit betalningsmottagare av hyran. Av underlaget framgår även att avgiften för lägenheten och hyran för parkeringsplatsen sammanlagt uppgår till 6 733 kr i månaden. Vidare framgår att kostanden för el har uppgått till 1 415 kr i månaden. Lägenhetens marknadsvärde ligger mellan 4–5 miljoner och av det ingivna underlaget framgår att lägenheten har hyrts ut för en hyra som understiger vad som är en skälig hyra för lägenheten. Kostanden för bredband bör uppgå till cirka 300–400 kr i månaden.

Mehret Gulbet Seleba: Lägenheten var till en början 106 kvm, men har byggts om till två lägenheter om 83 kvm respektive 23 kvm. Peter Nygren har hyrt den större

lägenheten. Kostanden om 1 415 kr i månaden för el avser både den lägenhet som Peter Nygren har hyrt samt den mindre lägenheten om 23 kvm.

Det antecknas att Peter Nygren vitsordar en kostnad om 300 kr i månaden för bredband.

Mehret Gulbet Seleba: Adulis Omsorg hyr inte ut fler lägenheter.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågått kl. 11.20–12.10, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 6 december 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna uppger att de vill ha hyresnämndens beslut skickat till sig per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 6 december 2021 kl. 14.00)

1. Mehret Gulbet Seleba ska till Peter Nygren återbetala 33 546 kr.
2. Räntan ska utgå enligt 5 § räntelagen på varje delbelopp från respektive tidpunkter fram till att hyresnämndens beslut vunnit klaga kraft enligt nedan
 - 246 kr från 2019-09-29
 - 3 700 kr från 2019-09-30
 - 3 700 kr från 2019-10-31
 - 3 700 kr från 2019-11-30
 - 3 700 kr från 2019-12-30
 - 3 700 kr från 2020-01-30
 - 3 700 kr från 2020-02-28
 - 3 700 kr från 2020-03-30
 - 3 700 kr från 2020-04-30
 - 3 700 kr från 2020-05-31
3. För tiden därefter ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen

Skälen för hyresnämndens beslut

Yrkanden mm

Vad parterna yrkat framgår av ingivna handlingar och av vad som antecknats ovan i protokollet.

Tillämpliga bestämmelser

Om hyresvärden vid upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål tagit emot en hyra som inte är skälig ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp, jämte ränta (12 kap. 55 e § jordabalken). Vad som ska anses vara skälig hyra framgår av 55 § samma kapitel. Bestämmelsen om återbetalning av hyra i jordabalken gäller dock inte om lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad är tillämplig.

Lagen om uthyrning av egen bostad gäller för hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Syftet med denna lag var att göra det mer förmånligt att hyra ut eget ägt boende. I förarbetena anges bl.a. att lagen är tillämplig på alla former av ägt boende, tex. egna hem, ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. I samtliga dessa fall har ägaren gjort en investering vid sitt förvärv och ägandeformerna har därför ansetts böra behandlas likvärdigt när det gäller frågan om högsta tillåtna hyresnivå när bostaden hyrs ut. Däremot omfattas inte upplåtelser av hyresrätter i andra hand eftersom det i dessa fall är fastighetsägaren och inte upplåtaren som har gjort kapitalinvesteringen.

Hyresnämndens överväganden

Som redovisats ovan gäller lagen om uthyrning av egen bostad endast eget ägt boende. I ärendet framgår att det aktuella hyresavtalet tecknats mellan Mehret Gulbet Seleba som hyresvärd och Peter Nygren som hyresgäst. Enligt vad Mehret Gulbet Seleba uppgett innehades bostadsrätten av det bolag som hennes man äger och som hon inte hade någon del i. Mehret Gulbet Selebas upplåtelse av provningslägenheten till Peter Nygren kan vid sådant förhållande inte omfattas av lagen om uthyrning av

egen bostad. Det saknar därvid betydelse dels att det hyreskontraktet som använts gällde för uthyrning enligt lagen om uthyrning av egen bostad dels att betalning skett till Adulis Omsorg. I stället ska jordabalkens regler om återbetalning av hyra tillämpas.

Hyresavtalet ingicks den 1 december 2018, varför jordabalkens bestämmelse om återbetalning av hyra i dess lydelse före den 1 oktober 2019 ska tillämpas (se övergångsbestämmelserna till SFS 2019:523). Dessutom gäller att ett sådant beslut om återbetalning inte får avse längre tid tillbaka än ett år från dagen för ansökan. (12 kap. 55 e § jordabalken, i dess tidigare lydelse). Det innebär att en prövning om återbetalning endast kan omfatta tiden från den 29 september 2019 till den 30 juni 2020.

När det gäller vilken hyra som är skälig kan det konstateras parterna inte har åberopat något material som är direkt jämförbart med prövningslägenheten. Hyran ska därför bestämmas efter en allmän skälighetsbedömning.

Det är ostridigt att Peter Nygren har betalat 16 850 kr per månad för nyttjandet av prövningslägenheten.

Vid den bedömning som hyresnämnden har att göra anser nämnden att skälig hyra för den lägenhet som Peter Nygren hyrt uppgått till 13 150 kr per månad. I beloppet ingår 1000 kr för el, 300 kr för bredband och 550 kr för parkering. Mellanskillnaden mellan det belopp Peter Nygren erlagt (16 850 kr) och skälig hyra (13 150 kr) blir 3 700 kr per månad eller sammanlagt 33 546 kr vilket Mehret Gulbet Seleba ska förpliktas att betala tillbaka. På beloppet ska ränta utgå enligt vad som angetts ovan. Hyresnämnden har här utgått från att hyran betalats i enlighet med hyreslagens bestämmelser.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#)

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 27 december 2021)

Agnes Högman

Protokollet justerat 2021-12-06 /

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Anvisningar för överklagande – HAN • Producent av Domstolsverket, Avd. för
tolsutveckling