

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN
I GÖTEBORG

Dnr

Svea hovrätt
Box 2290
103 17 Stockholm

Ink. 2021-12-08

Aktbil.nr

SVEA HOVRÄTT
020113

INKOM: 2021-12-09
MÅLNR: ÖH 14767-21
AKTBIL: 1

ÖVERKLAGANDE AV BESLUT I HYRESNÄMNDEN

Klagande:

Västervy Förvaltning
Barbro Karlén, 19440720-5220
c/o Barbro Karlén
Ellösgatan 14
416 74 Göteborg
e-post: karlen@vastervy.se
tel: 070-684 54 73

Motpart:

1. Bernt Månsson, 19460505-5419
2. Lisbeth Månsson, 19480415-5127
3. Maud Paulsson, 19400303-5401
4. Diana Petersson, 19611115-5526
5. Fredrik Svantesson, 19700818-5113
6. Magnus Utrianen, 19681005-4897

Ombud:

Sandra Noguiera
Hyresgästföreningen Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

**Överklagat
beslut:**

Hyres- och arrendenämndens i Göteborg (Hyresnämnden)
beslut 2021-11-18 i ärendena nr 3503-3507-21

Yrkanden i hovrätten

1. Västervy Förvaltning genom mig Barbro Karlén yrkar i första hand att hovrätten undanröjer hyresnämndens beslut och återförvisar ärendena till förnyad handläggning i hyresnämnden.
2. Jag yrkar i andra hand att hovrätten ändrar hyresnämndens beslut och avslår sökandenas talan.
3. Jag yrkar i tredje hand att, om hovrätten finner att sökandenas hyresavtal i och för sig inte ska innehålla villkor om parkeringsplatser, att villkoren tidigast upphör vid tidpunkt då mitt motsvarande avtal tidigast kan upphöra.
4. Jag yrkar ersättning för mina rättegångskostnader i hovrätten med ett belopp som kommer att anges senare.

Grunden för talan

5. Grunden för yrkandet om återförvisning är att det förekommit grovt rättegångsfel vid förhandlingen i hyresnämnden.
6. Grunden för yrkandet om ändring av beslutet är att de omtvistade hyresvillkoren inte är oskäligen mot hyresgästerna.

Utveckling av talan

Återförvisning

7. Hyresnämnden har uppenbarligen fäst avgörande vikt vid förhållandet att sökandena har påstått att de kan hyra likvärdiga parkeringsplatser till en lägre hyra av annan. Av hyresnämndens redogörelse för vad sökandena har anfört som grund för sin talan, framgår inte att sökandena har anfört detta påstående vid huvudförhandlingen.
8. Sökandena kan ha anfört detta i sina skriftliga ansökningar till hyresnämnden. Men med hänvisning till omedelbarhetsprincipen skulle påståendet ha upprepats vid huvudförhandlingen. Detta av två skäl: Dels för att uppfylla kravet på omedelbarhet i sig. Dels skulle jag vid huvudförhandlingen ha getts tillfälle att bestrida påståendet. I och med att påståendet inte framfördes vid förhandlingen, hade jag anledning anta att påståendet inte behövde bemötas. Därför bestreds inte påståendet vid förhandlingen.
9. I andra hand gör jag gällande att påståendet endast omfattar parkeringsplatser. Sökandena 1 och 2 hyr en garageplats som endast kan tillträdas med en passerbricka. Garageplatsen har en högre hyra än de övriga platserna, som endast är markerade parkeringsplatser utomhus. Hyresnämnden har dock felaktigt dragit slutsatsen att påståendet om möjligheten att hyra billigare platser av andra än mig även avser garageplatsen. Så är inte fallet. Hyresnämnden har alltså grundat sitt beslut på en uppenbart felaktig slutsats.
10. I tredje hand anför jag att jag vid den muntliga förhandlingen i hyresnämnden inte fick tillfälle att utföra min talan. Jag hade upprättat ett manuskript som stöd för vad jag avsåg att anföra. Ordföranden avbröt mig och tillrättavisade mig att inte läsa innantill.
11. Även om rättegångsbalken i och för sig föreskriver muntlighet vid förhandlingar, är det utbildad praxis att en part eller ett ombud tillåts att hålla sig till ett manuskript. Detta medför en sammanhållen, komplett och saklig framställning. Det ska även framhållas att jag, som är född 1944, vid förhandlingen förde min egen talan utan ombud, vilket sökandena hade.

Oskälighet, allmänt om tillämpningen av villkoret i sig

12. Inom det område där fastigheten Biskopsgården 85:5 ligger, finns inga allmänna parkeringsplatser. De hyresgäster som vill kunna parkera i anslutning till sina bostäder, måste på ett eller annat sätt, av en eller annan upplåtare, hyra parkeringsplats.
13. Jag har ansett att det är en förmån för hyresgästerna att i samband med att de hyr bostad, även vara tillförsäkrade en parkeringsplats i närheten. Jag äger inte någon parkeringsyta själv, utan tillgodoser hyresgästernas behov av parkeringsplatser och garage, genom ett nyttjanderättsavtal till ett visst antal parkerings- och garageplatser med Nya Biskopsgårdens Värmeförening ek. för. ("Värmeföreningen"). Tidigare var jag medlem i Värmeföreningen, med syfte att genom betalning av medlemsavgifter, få tillgång till parkerings- och garageplatser. Slutresultatet är emellertid detsamma; genom avtal med tredje part tillhandahåller jag parkeringsplatser åt mina hyresgäster.
14. För närvarande disponerar jag ett antal parkeringsplatser och garageplatser genom ett avtal med Värmeföreningen som löper ett år i taget, med tre månaders uppsägningstid. Avtalet skulle ha sagts upp senast den 30 september 2021 för att upphöra den 31 december 2021. Någon uppsägning skedde inte, vilket betyder att avtalet är förlängt till den 31 december 2022 och kan tidigast sägas upp den 30 september 2022 till att upphöra den 31 december 2022. Avtalet framgår av Bilaga 1. Sammanlagt disponerar jag genom avtalet 27 parkeringsplatser och garageplatser.
15. Detta innebär att jag är bunden av ett avtal som omfattar de aktuella parkeringsplatserna. Om villkoret om parkeringsplatser inte ska ingå i sökandenas hyresavtal, innebär det således att jag ändå under mer än ett års tid är bunden av en avtalsenlig skyldighet att betala avgift till Värmeföreningen utan att kunna få en motsvarande intäktshyra av hyresgästerna.
16. Det är inte möjligt för mig att anpassa omfattningen av nyttjanderättsavtalet med Värmeföreningen till hyresgästernas önskemål under pågående avtalstid. Jag måste i mina överväganden utgå ifrån att samtliga hyresgäster även önskar hyra parkeringsplats. Även om sökandena, i vart fall just nu, inte vill hyra parkeringsplats av mig, måste jag ändå utgå ifrån att sökandena kan komma att säga upp sina hyresavtal och nya hyresgäster tillträder, som har behov och önskemål av parkeringsplats. Därför måste jag vid varje tid se till att jag genom avtal tryggar möjligheten att tillhandahålla lika många parkeringsplatser som hyreslägenheter.
17. Även om jag skulle kunna, genom en uppsägning för villkorsändring, gentemot Värmeföreningen erhålla ett antal parkeringsplatser som motsvarade hyresgästernas behov reducerat med sökandenas, skulle detta innebära att om hyresförhållandena ändrades, så att nya hyresgäster tillträdde, skulle jag inte kunna vara säker på att senare kunna återta de parkeringsplatser som sagts upp. Nyttjanderättsavtalet med Värmeföreningen omfattar även sop- och renhållningstjänster samt markskötsel. Värmeföreningen är sannolikt inte villig att gå med på att avtalet ena året har viss omfattning, andra året en annan för att tredje året till exempel återgå till den ursprungliga förlorade och kan inte återfås. Dessutom skulle detta inte kunna ske under en löpande hyrestid, det vill säga kalenderår. Om en ny potentiell hyresgäst överväger att tillträda i januari ett år, skulle en parkeringsplats som tidigare sagts upp gentemot Värmeföreningen i bästa fall kunna tillhandahållas ett år senare. Det skulle sannolikt innebära att en hyresgäst med parkeringsbehov skulle tacka nej till att hyra lägenhet av mig.
18. Jag kan tidigast säga upp mitt avtal med Värmeföreningen för motsvarande ändring av antalet parkeringsplatser till den 31 december 2022. Det är skäligt att, om hyresavtalen inte ska innehålla villkor om parkeringsplatser, villkoren upphör först den 31 december 2022.
19. Det ska även framhållas att hyresavtalen från början, det vill säga när fastigheterna inom området färdigställdes, innehöll villkor om parkeringsplatser. Detta för att området av

kommunen planerades så att parkering endast skulle ske på bestämda platser, men också att samtliga hyresgäster skulle ha tillgång till parkeringsplats.

20. Hyresavtalen har alltså sedan 1960-talet innehållit villkor om parkeringsplats. Det finns inte något i den allmänna utvecklingen som skulle innebära att ett ursprungligt villkor om parkeringsplats helt plötsligt skulle bli oskäligt utan vidare. I stället är det så att endast om hyran för parkeringsplatserna, med beaktande av hyra och samtliga omständigheter i övrigt skulle anses oskälig, så kan villkoret anses oskäligt mot sökandena. Någon utredning i detta avseende har inte förebringats.
21. Det finns även ett allmänt intresse av att parkeringsförhållandena inom området är ordnade. Parkering är endast tillåten på vissa områden, på vissa ytor eller i speciella byggnader. Parkeringsplatserna fördelades av Värmeföreningen bland områdets fastighetsägare, tillika medlemmar, i huvudsak efter antalet lägenheter per fastighet och fastighetsägare, vilket framgår av Bilaga 2. Parkering ska inte förekomma på andra ställen, vilket i så fall leder till allmän oordning. Vidare ska systemet vara inrättat så att en tillträdande hyresgäst ska ha en anvisad parkeringsplats och därmed veta att parkeringsmöjligheterna är tryggade.
22. Vidare har jag under 2017-2019 betalat min andel av reparations- och underhållskostnader för de parkeringsdäck där parkeringsplatserna finns, med 182 462 kronor. Denna kostnad måste jag kunna kompensera mig för, genom ett påslag på framtida hyror. Om sökandenas hyresavtal inte ska innehålla villkor om parkeringsplatser, förtas jag möjligheten att kompensera mig för kostnaderna. Alternativet vore att fördela kostnaderna på återstående parkeringsplatser, men detta skulle i så fall kunna leda till att hyran skulle kunna anses oskäligt hög.

Oskälighet, prövningen av själva hyran för parkeringsplatsen måste ske först

23. Som hyresnämndens beslut kan uppfattas, är det inte förekomsten av villkoret i sig som är oskäligt, utan förhållandet att sökandena kan hyra billigare parkeringsplatser av andra. Sökanden skulle därför påkallat prövning av själva hyran för parkeringsplatserna och därvid hävdat att hyran var oskäligt hög och fått till stånd en jämkning.

Oskälighet, hyran för parkeringsplatserna är inte oskäligt hög

24. Vidare anför följande: Sökandenas talan måste uppfattas så att grunden för oskälighet är att hyran för parkeringsplatserna är dyrare än vad det kostar att hyra av någon annan hyresvärd. Det är således inte oskäligt i sig att det förekommer villkor om att hyresgästerna även måste hyra parkeringsplats av mig. Endast förhållandet att det förekommer en prisskillnad innebär oskälighet.
25. Hyresnämnden har som anförts ovan grundat sitt beslut på detta förhållande. Hyresnämndens slutsats är emellertid fel. Om det är prisskillnaden som innebär oskälighet, måste detta i rimlighetens namn innebära att hyresvillkoret är oskäligt endast om prisskillnaden är oskäligt hög. Någon hyresvärd måste ha högst pris – såvida inte någon slags hyresreglering eller samverkan om exakt lika hyra förekommer. Det skulle alltså innebära att den hyresvärd som vid varje tillfälle tillämpade ett motsvarande villkor som i målen och som hade en hyra som med någon krona översteg någon annan hyra, skulle anses tillämpa ett oskäligt hyresvillkor. Därefter skulle detta kunna tillämpas på den hyresvärd som tillämpat den näst högsta hyran och så vidare. Så kan det rimligen inte vara.
26. Ett hyresvillkor av ifrågavarande slag kan endast anses oskäligt om den tillämpade hyran är oskäligt hög. Något påstående om detta, än mindre utredning härom, har inte förebringats av sökandena.

Oskälighet, hyran är inte oskäligt hög vid en utförlig jämförelse

27. Det är inte heller rimligt att grunda bedömningen av hyresvillkorets skälighet på en jämförelse med endast ett annat jämförelseobjekt, vilket verkar ha varit fallet i ärendet. Olika hyresvärdar tillämpar olika strategier vid hyressättningen av parkeringsplatser. En hyresvärd som tillämpar en relativt sett hög hyra för en bostadslägenhet, kan tillämpa en relativt sett lägre hyra för en parkeringsplats. Detta för att den totala kostnaden inte ska bli jämförelsevis högre än beträffande andra liknande hyresförhållanden. Vid bedömningen av villkorets skälighet eller oskälighet ska samtliga omständigheter beaktas, varav hyran för parkeringsplatsen endast är ett. Den enda omständigheten som sökandena har anfört, är att det finns en skillnad mellan hyran till mig är högre än till en annan uthyrare.

Oskälighet, felaktig rättstillämpning

28. Vidare har hyresnämnden lagt sökandenas påstående om vilken hyressättning en (1) annan hyresvärd tillämpar till grund för avgörandet. Då det gäller en annan omständighet, frågan om möjligheten för mig att ansöka om momsregistrering och sedan hyra ut parkeringsplatser till utomstående, alltså inte till hyresgästerna, har nämnden gjort att helt annan bedömning. Jag har påstått att jag har varit i kontakt med Skatteverket och fått besked om att momsregistrering i detta fall inte är möjlig. Detta påstående har hyresnämnden, utan motivering, ifrågasatt och grundat sitt avgörande på ifrågasättandet. Rimligen skulle hyresnämnden tillämpat samma värdering av mitt påstående i detta avseende som sökandenas i ett annat. Vid en riktig tillämpning hade utgången i ärendena sannolikt blivit en annan.

Oskälighet, moms

29. När det gäller själva frågan om uthyrning till utomstående och momsregistrering anför följande: Sökandena har anfört att det inte är oskäligt mot mig att villkoret tas bort från hyresförhållandet, därför att jag kan kompensera bortfallet av dessa parkeringsplatser genom att hyra ut till andra, som inte är hyresgäster. Jag har mot detta anfört att en sådan uthyrning inte är möjlig. Mitt huvudsakliga syfte med att hyra parkeringsplatser är att kunna hyra ut dessa till mina hyresgäster. Denna uthyrning är icke momspliktig verksamhet. Nyttjanderätten till parkeringsplatserna i avtalet med Värmeföreningen är inte heller belagd med moms. Mitt besked från Skatteverket var, som jag har uppfattat det, att det inte går att momsregistrera viss del av verksamheten, som då skulle bestå i extern uthyrning, och samtidigt bedriva icke momspliktig uthyrning till hyresgästerna. Samma kvalifikation måste gälla all uthyrning. Utgår de ifrågavarande parkeringsplatserna från de gällande hyresavtalen kan jag således inte kompensera mig genom extern uthyrning. Ett borttagande av villkoret är därmed oskäligt mot mig.
30. Ett borttagande av villkoret om parkeringsplatserna är även oskäligt av följande skäl: Även om jag skulle kunna momsregistrera den del av uthyrningsverksamheten som avser extern uthyrning, skulle denna i så fall beläggas med 25 % moms. Det skulle innebära ett prispåslag i förhållande till dem som skulle hyra parkeringsplatserna med 25 %. "Mina" platser skulle då bli 25 % dyrare än alla andra parkeringsplatser, allt annat oförändrat. Det säger sig självt att uthyrning under sådana förhållanden inte är möjlig.
31. Ett alternativ, mot bakgrund av det som just anförts, skulle vara att jag sänkte hyran av parkeringsplatserna med ett belopp som motsvarade effekten av 25 % moms för att bibehålla den totala hyresnivån gentemot den som hyr. Det skulle då innebära en inkomstförlust med 20 % i förhållande till nuvarande hyressättning.

Bevisning

32. Jag hemställer om anstånd med att avge bevisuppgift till dess sökandena yttrat sig över detta överklagande.

Göteborg den 7 december 2021



VÄSTERVY FÖRVALTNING/
Barbro Karlén