



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2022-12-08  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 14767-21

Sid 1 (5)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2021-11-18, i ärende nr 3505-21, 3503-21, 3504-21, 3506-21 och 3507-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Barbro Karlén med firma Västervy Förvaltning, 19440720-5220  
Ellösgatan 14  
416 74 Göteborg

### Motparter

1. Bernt Månsson, 19460505-5419  
Barometergatan 8  
418 41 Göteborg

2. Lisbeth Månsson, 19480415-5127  
Samma adress som 1

3. Maud Paulsson, 19400303-5401  
Barometergatan 4  
418 41 Göteborg

4. Diana Petersson, 19611115-5526  
Samma adress som 3

5. Fredrik Svantesson, 19700818-5113  
Barometergatan 6  
418 41 Göteborg

6. Magnus Utriainen, 19681005-4897  
Samma adress som 5

Ombud för 1-6: Sandra Nogueira  
Hyresgästföreningen  
Box 7304  
402 36 Göteborg

## SAKEN

Ändring av hyresvillkor

Dok.Id 1848092

**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

**HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten avslår Barbro Karléns med firma Västervy Förvaltning yrkande om undanröjande av hyresnämndens beslut.
  2. Hovrätten avvisar den nya bevisning som Barbro Karlén med firma Västervy Förvaltning har åberopat.
  3. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Bernt Månssons, Lisbeth Månssons, Maud Paulssons, Diana Peterssons, Fredrik Svantessons och Magnus Utriainens talan om ändring av hyresvillkor.
  4. Hovrätten avslår Barbro Karléns med firma Västervy Förvaltning yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

### **YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN**

Barbro Karlén med firma Västervy Förvaltning (hyresvärden) har i första hand yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet för förnyad handläggning i hyresnämnden. Hyresvärden har i andra hand yrkat att hovrätten ska avslå Bernt Månssons, Lisbeth Månssons, Maud Paulssons, Diana Peterssons, Fredrik Svantessons och Magnus Utriainens (hyresgästerna) talan i hyresnämnden. Hyresvärden har i tredje hand, för det fall att hovrätten bifaller hyresgästernas talan, yrkat att hyresvillkoret om parkering tidigast ska upphöra vid den tidpunkt då hennes avtal med upplåtare av bilupställningsplatser kan upphöra.

Hyresvärden har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Hyresgästerna har bestritt ändring av hyresnämndens beslut och bestritt hyresvärdens yrkanden i övrigt.

### **PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.

Som grund för att målet ska återförvisas har hyresvärden huvudsakligen anfört följande. Hyresnämnden har fäst avgörande vikt vid att hyresgästerna kan erhålla likvärdiga parkeringsplatser till en lägre hyra av annan. Detta åberopades inte av hyresgästerna vid den muntliga förhandlingen i hyresnämnden. Till följd av detta fick hon därmed inte heller möjlighet att bestrida påståendet. Vidare omfattar påståendet endast parkeringsplatser. Två av hyresgästerna hyr garageplats. Hon blev avbruten under förhandlingen.

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

## HOVRÄTTENS SKÄL

Barbro Karlén med firma Västervy Förvaltning har i hovrätten åberopat ny skriftlig bevisning i form av nyttjanderättsavtal, karta, fotografier och fakturor. Det föreligger inte giltig ursäkt att åberopa bevisningen först i hovrätten. Bevisningen ska därför avvisas (se 3 § andra stycket lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt).

Det som anförts om hur hyresnämnden hanterat hyresgästernas talan och vad som förekommit vid den muntliga förhandlingen utgör inte skäl att undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt handläggning.

Hovrätten går därefter över till att pröva om villkoret om biluppställningsplatser ska vara fortsatt gällande i hyresavtalen.

Gäller tvisten något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (12 kap. 55 § åttonde stycket jordabalken).

I hyresavtalen finns ett villkor som innebär att hyresgästerna ska betala för biluppställningsplats. Några hyresgäster betalar för parkering, medan andra betalar för garage. Hyresgästerna har gjort gällande att hyresvillkoret inte är skäligt varför det ska tas bort.

Det är upp till hyresnämnden att inom ramen för skälighetsbedömningen göra en lämplig avvägning mellan hyresvärdens intresse av att villkoret ska gälla och hyresgästernas intresse av att slippa det (jfr prop. 1983/84:137, s. 91).

Av utredningen framgår att villkoret om biluppställningsplatser har funnits med i hyresavtalen sedan de tecknades. Det är även klarlagt att hyresvärden inte har någon formell skyldighet att tillhandahålla biluppställningsplatser, utan har ingått ett frivilligt avtal som kan sägas upp med viss tidsintervall. Det finns dock inte anledning att

ifrågasätta hyresvärdens uppgifter om de problem det medför att endast säga upp vissa av platserna.

Hyresgästerna har gjort gällande att hyran för biluppställningsplatserna inte omfattas av kollektiva förhandlingar utan bestäms enligt marknadsmässiga principer. Som skäl för att villkoret inte längre är skäligt har de anført att det går att få billigare biluppställningsplatser, och att de inte ska behöva vara beroende av de platser hyresvärden erbjuder. De omständigheter som hyresgästerna har anført talar i någon mån för att det kan vara skäligt att ta bort villkoret om parkeringsplatser. Det saknas dock tillförlitlig utredning om vad en parkeringsplats i det aktuella området kostar. Det är därmed så att det inte har framkommit att förhållandena förändrats på något väsentligt sätt sedan villkoret godkänts av hyresgästerna. Hyresvärden får vidare anses ha ett berättigat intresse av att kunna erbjuda parkeringsplatser till hyresgästen.

Vid en helhetsbedömning av samtliga omständigheter finner hovrätten att det är skäligt mot hyresgästerna att villkoret är fortsatt gällande. Hyresnämndens beslut ska alltså ändras.

Vardera parten ska stå sin rättegångskostnad i hovrätten (se 12 kap. 73 § jordabalken).

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson, Hanna Carysdotter, referent, och Thomas Edling.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Hyresnämnden

**BESLUT**  
2021-11-18  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
3503—3507- Rotel 4  
21

### **FASTIGHET/ADRESS**

Biskopsgården 85:5, Barometergatan 4, Hisingsbacka

### **PARTER**

#### **Sökande**

1. BERNT Dennis Månsson, 19460505-5419  
Barometergatan 8 Lgh 1101  
418 41 Göteborg

2. LISBETH Marianne Månsson, 19480415-5127  
Barometergatan 8 Lgh 1101  
418 41 Göteborg

3. MAUD Inga Anita Paulsson, 19400303-5401  
Barometergatan 4 Lgh 1301  
418 41 Göteborg

4. DIANA Marianne Petersson, 19611115-5526  
Barometergatan 4 Lgh 1102  
418 41 Göteborg

5. Kjell FREDRIK Svantesson, 19700818-5113  
Barometergatan 6 Lgh 1302  
418 41 Göteborg

6. Alf MAGNUS Utriainen, 19681005-4897  
Barometergatan 6 Lgh 1202  
418 41 Göteborg

Ombud för samtliga sökande: Sandra Nogueira  
Hyresgästföreningen Västra Sverige Box 7304  
402 36 Göteborg

#### **Motpart**

BARBRO Margareta Karlén, 19440720-5220  
Västervy Förvaltning  
Box 92  
401 21 Göteborg

---

Dok.Id 216053

---

**Postadress**

404 83 Göteborg

**Besöksadress**

Ullevigatan 15

**Telefon**

031-314 03 60

**E-post:** hggtrotel4@dom.se  
www.domstol.se/hyres--och-  
arrendenamnden-i-goteborg/

**Telefax****Expeditionstid**

måndag – fredag  
09:00–12:00  
13:00–15:00

## HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Sökandenas befintliga hyresavtal ska från och med den 1 oktober 2021 inte innehålla villkor om parkeringsplats.

---

## YRKANDEN M.M.

Sökandena hyr bostadslägenheter på Barometergatan 4-6 av Barbro Karlén. De har yrkat att hyresnämnden beslutar att villkoren i befintliga hyresavtal från och med den 1 oktober 2021 ska ändras så att inte längre omfattar ett villkor om parkeringsplats.

Barbro Karlén har motsatt sig yrkandena.

## GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

**Sökandena** har som grund anfört att nuvarande hyresvillkor beträffande parkering inte är skäligt mot dem och därför bör tas bort.

Sökandena har utvecklat talan i huvudsak enligt följande. När Maud Paulsson ingick hyresavtalet var hyran för parkering en del i hyran för lägenheten. Barbro Karlén har dock ändrat så att parkeringsavgiften nu är ett tillägg till hyran. I hyresavtalen för övriga sökande anges hyran exklusive tillägg och i paragrafen *särskilda bestämmelser* framgår att avgift för parkeringsplats läggs på hyran. Där står också orden ”kopplat avtal”. Hyresvärden menar dock att parkeringsplatsen är kopplat till lägenheten och det ena avtalet kan inte sägas upp utan att det andra följer med. Något separat avtal har inte tecknats för parkeringsplatsen och det spelar för hyresvärden ingen roll om hyresgästen har bil eller inte.

För fastigheten och lägenheten finns en gällande förhandlingsordning. Hyran för lägenheten sätts efter förhandling med Hyresgästföreningen. Hyran för parkeringen ingår inte i den förhandlade hyran utan sätts genom förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta innebär att hyresvärden höjer hyran när hon själv vill och då det är systemet med marknadshyra som gäller för parkeringar har hyresgästen ingen reell möjlighet att motsätta sig hyreshöjningen. Det är värt att anmärka att när hyresvärden började hyra ut lägenheter tillsammans med parkeringsmöjligheter ingick avgiften för dessa i hyran och förhandlades tillsammans med hyran men Hyresgästföreningen. Hyresvärden har tillgång till parkeringsplatserna genom hennes medlemskap i den ekonomiska föreningen Nya Biskopsgårdens värmeförening.

Under hösten 2020 meddelades hyresgästerna i fastigheten att motparten hade uteslutits ut föreningen på grund av bristande betalning och att parkeringarna i fortsättningen skulle hyras ut till hyresgästerna av den ekonomiska föreningen. Avgiften för parkering skulle med de nya avtalen bli betydligt lägre eftersom den ekonomiska föreningen tog en hyra 300 kr/mån för den parkeringsplats hyresgästerna hyr. Hyresvärdens hyra låg vid tillfället på 450 kr/mån och har nu höjts till 495 kr/månad. Hyresvärden gick när de fick kännedom om detta ut med en egen information till hyresgästerna om att man inte blivit utesluten utan skulle fortsätta disponera över parkeringsplatserna. Runt årsskiftet 2020-2021 reddes deras tvist ut och hyresvärden disponerar i dagsläget över parkeringarna.

Sammanfattningsvis är det villkor i hyresavtalet som binder sökandena till en parkering inte att anse som skäligt mot dem, varför deras ansökningar om villkorsändring ska bifallas.

**Barbro Karlén** har uppgett i huvudsak följande. Det skulle vara oskäligt mot henne som fastighetsägare att bryta ut bilplatserna ur hyresavtalen. Hon har årliga utgifter för disposition av 27 bilplatser på P-däcket P8. Dessa platser är kopplade till hyresavtalen. Hyresgästerna debiteras och betalar hyra. Värmeföreningen äger flera p-däck med 396 bilplatser i garage, som reparerats till höga kostnader de senaste åren. Hennes andel av



samtliga har hon fakturerats och betalat, senast 182 462 kr. Senast P8 och P5.  
Därutöver 539 p-platser på övre däck eller på mark.

Hon får inte hyra ut till annan på grund av momsregler. En fastighetsägare får hyra ut bilplatser till egna hyresgäster utan att debitera moms. Däremot inte hyra ut till annan utan moms. Uthyrning till externa är belagd med moms och förutsätter att uthyraren är momsregistrerad. Hon bedriver inte momsregistrerad verksamhet.

Hyresgästernas fordonsinnehav enligt Transportstyrelsen med registreringsnummer:

D Petersson lgh 16, 2 fordon, GCO 987 och UAY 270

F Svantesson lgh 14, YBA 132

M Paulsson lgh 21, VTP 911

M Utriainen lgh 11, KXF 79B

D Månsson lgh 4 TZR 27S

Summa sex (6) fordon, ägare hyresgäster i fem (5) lägenheter. De behöver kunna parkera.

Området mellan Klimatgatan och Temperaturgatan är bilfritt, planerat på 1960-talet. Bostäderna är grupperade med grönområden emellan. Bilplatser på mark och i parkeringsdäck omger bostäderna. Till varje bostadslägenhet hör från början en bilplats. Det är bakgrunden till hyresavtalen med bilplats. Det är en kvalitet i området. I området finns ett mindre antal avgiftsbelagda besöksplatser, på tillfartsgatorna är parkering förbjuden. Det är inget alternativ för parkering under hela dygnet.

För att bedöma skälig nivå gör hon en jämförelse med boendeparkering. Nuvarande hyra p-plats ovan däck 490 kr, under däck i låst garage 720 kr. Felaktig information spreds av Förvaltnings AB Västerstaden gällande nyttjande av parkeringsplatser efter den 1 januari 2021 och möjligheten att träffa bilplatsavtal med Nya Biskopsgårdens Värmeförening m.m.

Hyresgästerna har kunnat fortsätta använda bilplatser enligt hyreskontrakt. Ingen kontrollavgift har tagits ut. Nya Biskopsgårdens Värmeförening kan inte hyra ut till hyresgästerna boende i området, eftersom de inte är hyresgäster hos Nya Biskopsgårdens Värmeförening, vilken ej är registrerad för moms. Momsplikt råder vid uthyrning till andra än hyresgäster. Av det följer att Värmeföreningen inte kan hyra ut bilplatser inom området.

Hennes avtal om att disponera över parkeringsplatser hör ihop med avtal även gällande sophantering, grönskötsel och el. Enligt gällande Nyttjanderättsavtal med Nya Biskopsgårdens Värmeförening ek. fören. ”erhåller rätt att nyttja parkeringsanläggning P8”, ”sop och renhållningstjänster”, ”samt erhålla markskötsel i enlighet med vad som gäller upplåtarens verksamhet i övrigt”. Det innefattar bl a el i området, väghållning, snöröjning, fastighetsförsäkring, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, städ- och fastighetsskötsel.

Det är inte oskäligt mot hyresgästerna att bilplats tillhör hyreskontraktet. Hyresgästerna har innehav av fordon, de behöver kunna parkera. Det skulle vara oskäligt mot henne att ändra villkoret.

**Sökandena** har genmält bl.a. följande. De bestrider motpartens påstående att de inte skulle kunna hyra parkeringsplatser i området av annan än hyresvärden. Västerstaden AB, som även de är medlemmar i Nya Biskopsgårdens Värmeförening, hyr ur parkeringar ur samma bestånd som hyresvärden, till både deras hyresgäster och utomstående. Barbro Karlén förvaltar parkeringarna genom ett frivilligt medlemskap i en värmeförening. Anledningen att hyresvärden inte vill hyra ut till andra än egna hyresgäster är att hon inte vill betala moms. Trots detta tar hon ut en högre avgift av sina hyresgäster än exempelvis Västerstaden AB som betalar moms för sina parkeringar. Det ska också tilläggas att det inte krävs särskilt mycket av hyresvärden, varken i pengar eller tid, att registrera sig för moms och på det viset kunna hyra ut parkeringar till vem hon vill. Skatten är sedan något hon kan lägga på hyran utan att det vore oskäligt.

## **SKÄL**

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Vid en tvist om andra villkor än hyran ska, enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket jordabalken, de villkor som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Sökandenas uppgift om att de kan hyra en likvärdig parkeringsplats till en lägre hyra än vad de betalar för de aktuella parkeringsplatserna har inte ifrågasatts av Barbro Karlén, varför hyresnämnden godtar den uppgiften. Det framstår därmed som skäligt i förhållande till sökandena att det aktuella villkoret om parkeringsplats tas bort från deras hyresavtal. Barbro Karlén har inte visat att hon inte har möjlighet att förhandla om avtalet Nya Biskopsgårdens Värmeförening för att minska antalet parkeringsplatser hon disponerar över. Hyresnämnden ställer sig även frågande till att hon inte skulle kunna registrera sig för mervärdesskatt och hyra ut de lediga platserna med påslag för sådan skatt. Hyresnämnden finner mot denna bakgrund att det är skäligt att villkoren om parkeringsplats tas bort ur de aktuella hyresavtalen. Sökandenas talan ska följaktligen bifallas.

## **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till hyresnämnden senast **den 9 december 2021**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna Leif Rasmussen och Pia Fridström deltagit. Beslutet är 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>