



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020101

**BESLUT**  
2022-08-12  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 15069-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-11-30, i ärende nr 9733-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Margareta Ulfsparre Jannerfeldt, 19440520-2328  
Norr Mälarstrand 32  
112 20 Stockholm

Ombud: Advokaten Johan Obel  
Advokatfirman Fylgia KB  
Box 55555  
102 04 Stockholm

### Motparter

1. Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel, 19640131-7265  
c/o Förbrep Tysklands Ambassad  
P O Box 27832  
115 93 Stockholm

2. Robert Baron von Vietinghoff-Scheel, 19650721-8250  
Samma address

Ombud: Henning Witte  
Östermalmstorg 1  
114 42 Stockholm

## SAKEN

Återbetalning av hyra

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av punkten 3 i hyresnämndens beslut förpliktar hovrätten Margareta Ulfsparre Jannerfeldt att till Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel och Robert Baron von Vietinghoff-Scheel betala 277 033 kr jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den 28 juni 2019 till och med dagen för hovrättens beslut och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Dok.Id 1847944

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

Margareta Ulfsparre Jannerfeldt har yrkat att hovrätten ska avslå Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheels och Robert Baron von Vietinghoff-Scheels talan i hyresnämnden eller i vart fall sätta ned det belopp som hon ska betala till 173 000 kr.

Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel och Robert baron von Vietinghoff-Scheel har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

## HOVRÄTTENS SKÄL

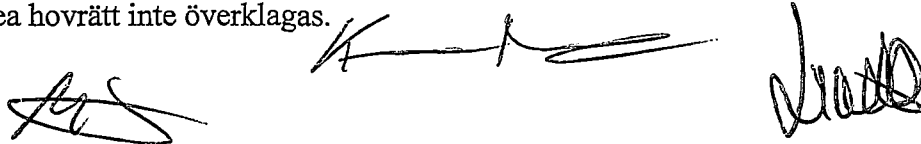
Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. Margareta Ulfsparre Jannerfeldt har därutöver gjort gällande att hyresnämndens beslut blivit felaktigt till följd av en felräkning.

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

Det som förekommit i hovrätten motiverar inga andra bedömningar än de som hyresnämnden har gjort. Hovrätten kan emellertid konstatera att hyresnämnden i sina skäl angett att den erlagda andrahandshyran för juni 2019 var 30 000 kr. Hyresnämnden verkar dock, på grund av förbiseende, ha lagt ett högre belopp (48 000 kr) till grund för beräkningen av vilket belopp Margareta Ulfsparre Jannerfeldt ska återbetala. Hyresnämndens beslut ska därför ändras i detta avseende, så att det belopp som Margareta Ulfsparre Jannerfeldt ska återbetala sätts ned med 18 000 kr.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Mats Holmqvist, referent, samt hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



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

**PROTOKOLL**  
2021-09-06  
**BESLUT**  
2021-11-30

Ärende nr  
9733-19

Rotel 4

### Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Göran Langer och Liz Grennstam, övriga ledamöter

### Protokollförare

Gruppjuristen Fanny Zakariasson

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Guldfisken 9, Grev Turegatan 38, Stockholm

### Sökande

1. NICOLE Annelore Baronin von Vietinghoff-Scheel, 19640131-7265  
Grev Turegatan 38  
114 38 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Henning Witte  
Östermalmstorg 1  
114 42 Stockholm

2. ROBERT Alexander Udo Baron von Vietinghoff-Scheel, 19650721-8250  
c/o Förbrep Tysklands Ambassad  
P O Box 27832  
115 93 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Henning Witte  
Östermalmstorg 1  
114 42 Stockholm

### Motpart

Karin Anna MARGARETA Ulfspärre Jannerfeldt, 19440520-2328  
Grev Turegatan 38 Lgh 1301  
114 38 Stockholm  
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Advokat Johan Obel  
Advokatfirman Fylgia KB  
Box 55555  
102 04 Stockholm

Dok.Id 434816

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 08:00–16:00

**ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)**

**Vittne**

1. Lennart Hörnfeldt
2. Ulrik Holmén

**Saken**

Återbetalning av hyra

---

Det antecknas att vittnena väntar utanför sammanträdessalen.

Johan Obel ger under sammanträdet in bilder på provningslägenheten, aktbilaga 44. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel genom Henning Witte erhåller kopior av bilderna, aktbilaga 44.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel har hyrt en hyreslägenhet i andra hand av Margareta Ulfsparre Jannerfeldt på Grev Turegatan 38 i Stockholm. Hyresförhållandet pågick den 1 augusti 2017 till den 31 augusti 2019. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel inkom den 28 juni 2019 till hyresnämnden med en ansökan om återbetalning av hyra.

**Henning Witte:** Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel yrkar nedsättning av hyran för juni, juli och augusti 2019 från 48 000 kronor till 20 883 kronor per månad. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel yrkar återbetalning av hyra under det sista året med 442 853 kronor jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen räknat från det att ansökan lämnades in till hyresnämnden den 28 juni 2019.

När ansökan lämnades in så innebar en beräkning av ett år tillbaka i tiden att tiden börjar räknas den 1 maj 2018.

Den faktiska betalningen från Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel var 48 000 kronor per månad.

Perioden från maj 2018 till juni 2018 betalade hyresvärden en faktisk hyra på 19 693 kronor och därefter:

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| • augusti 2018                   | 20 204 kronor |
| • september 2018 – februari 2019 | 19 949 kronor |
| • mars 2019 – maj 2019           | 20 883 kronor |
| • juni 2019                      | 20 416 kronor |

Det kan beläggas med utdrag ur bokföringen från Akifa. Sammanlagt yrkas återbetalning av hyra med 442 853 kronor.

**Johan Obel:** Hyresvärden motsätter sig samtliga yrkanden. Räntheyrkandet vitsordas i och för sig.

Det föreligger så kallad nödvändig processgemenskap och Robert von Vietinghoff-Scheel har inte ensam talerätt i saken. De har varit två hyresgäster i ett odelbart förhållande, och Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel måste därför ansöka gemensamt i hyresnämnden och det finns ingen fullmakt. Därmed ska ansökan om återbetalning av hyra i vart fall av detta skäl avvisas.

Margareta Ulfsparre frånfaller såsom hon slutligt bestämt sin talan att vad som påståtts om att Robert von Vietinghoff-Scheel inte är processbehörig.

Vad gäller hyran så behövde Tyska ambassaden en bostad för en person som arbetat på ambassaden i Stockholm. Förmedlaren var Företagslogi. Tyska staten har betalat hyran även om den har studsat på hyresgästens konto. Tyska staten har betalat hyra och det är därför fel sökande i ärendet hos hyresnämnden.

Om ärendet ska prövas i sak så är kravet felaktigt. Lägenheten uthyrdes möblerad eftersom det har varit hyresvärdens bostad. Omfattningen av möblemanget är redovisad. Där står vilka möbler som har funnits i lägenheten.

Det har skrivits flera hyreskontrakt när det gäller lägenheten. Hyresgästerna ville ha dit egna möbler, och insisterade på det. Hyresvärden har transporterat bort delar av möblemanget och haft höga kostnader för magasinering.

Vid bedömning av vad som är skälig hyra måste det beaktas att lägenheten har haft en mycket hög standard. Hyresvärden har, lågt räknat, målat om och investerat i bland annat badrummet till en kostnad av minst 500 000 kronor. På begäran av hyresgästerna har man investerat och målat om och slipat golv i vissa rum. Det behövde vara målat på ett visst sätt eftersom Nicole von Vietinghoff-Scheel är konstnär och behövde vissa rum för det. Det gjordes på hyresvärdens bekostnad.

Johan Obel hänvisar till ett antal foton på lägenheten. Bilderna togs under våren 2020.

Ulrik Holmén behöver inte höras gällande beloppen. Tidpunkterna för betalning av hyra, eller beloppen, ifrågasätts inte. Hyresvärden menar att man bara kan yrka på återbetalning av hyra för 12 månader. Perioden 1 juli 2018 till den sista juni 2019 är rätt i sak.

Under den tiden har 242 000 kronor erlagts av hyresvärden. Erlagd hyra från Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel till hyresvärden för juni 2018 till april 2019 är 480 000 kr. För maj 2019 betalades 12 000 kr. För juni 2019 betalades 30 000 kronor, alltså totalt 42 000 kronor sammanlagt för maj och juni 2019. För juli och augusti 2019 betalades 0 kronor i hyra.

Det som vitsordas som i och för sig skäligt belopp är erlagd hyra från juni 2018 till april 2019, det vill säga 480 000 kronor. För maj och juni gäller 42 000 kronor. Från den summan ska erlagd hyra dras, det vill säga 242 995 kronor.

Lägenheten hade en mycket hög standard. 6000 kronor i påslag per månad är skäligt. Nicole von Vietinghoff-Scheel skulle ha galleri i lägenheten. Hyresvärden målade då om delar av lägenheten och slipade golv för 60 000 kronor. Lägenheten hade mycket hög standard och var fullt möblerad. 72 000 kr ska dras av från den erlagda hyran för möblering med mera. För juli och augusti ska 52 000 kronor dras av. 155 005 kronor vitsordas som skäligt vad gäller återbetalning av hyra.

**Margareta Ulfsparre Jannerfeldt:** Hon har flyttat ut möbler när Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel flyttade in eftersom de ville flytta in sina egna saker.

**Henning Witte:** Lägenheten var inte möblerad. Det var extremt få möbler där. Han behöver vittnet Ulrik Holmén för att hyresvärden säger att hyresvärden har bott i lägenheten. Vittnet kan bekräfta att på grund av alla officiella tillställningar så har ingen annan kunnat bo i lägenheten. Det fanns en skylt med diplomatisk immunitet utanför lägenheten.

**Johan Obel:** Hyresvärden har inte bott i lägenheten samtidigt som Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel.

**Henning Witte:** Förhöret med Ulrik Holmén återkallas med anledning av att det vitsordats att lägenheten var tom, och att hyresvärden inte bott i lägenheten samtidigt som Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel.

**Johan Obel:** Det finns inget annat visat än att Tyska ambassaden har betalat hela hyran. Robert von Vietinghoff-Scheel ska höras under sanningsförsäkran till styrkande

av att han inte betalat någon del av hyran genom löneavdrag. Det visar att han inte har betalat någon hyra.

**Henning Witte:** Han påstår att löneavdraget har varit 48 000 kronor. Det har betalats inom ramen för avtalet. Det kan betalas tillbaka oberoende av vart pengarna kom ifrån.

**Johan Obel:** Hyresvärden har inget behov av att höra Lennart Hörnfeldt. Han ska inte åberopas för närvarande. Om det görs ytterligare påståenden från Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel så ska han kanske höras. Han får vänta utanför tills vidare.

Ordföranden efterhör möjligheten till en frivillig överenskommelse men det konstateras att sådana förutsättningar saknas.

Hyresnämnden tar en paus.

Det antecknas att hyresnämnden inte kan genomföra förhör med Robert von Vietinghoff-Scheel eftersom han befinner sig i Ryssland.

**Johan Obel:** Alternativet är att Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel redovisar med kontoutdrag att det här löneavdraget har skett. Inbetalningarna slutar med juni 2019. Inga betalningar har gjorts i juli och augusti 2019. För maj och juni 2019 har sammanlagt 42 000 kronor erlagts av Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel på grund av störningar i lägenheten.

**Henning Witte:** Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel kan i en komplettering redovisa att löneavdraget har skett. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheels yrkande om nedsättning av hyra inskränks till att omfatta juni 2019. Yrkandet om återbetalning av hyra inskränks till att omfatta perioden juni 2018 till april 2019, under förutsättning att det stämmer att det för maj och juni 2019 totalt har betalats 42 000 kronor.



**Margareta Ulfsparre Jannerfeldt:** Fiber och kabel-tv ingick i hyran. Hon tror inte att hon har betalat något ytterligare. Hon har betalat själv. Hon vet inte hur mycket, men hon tror att det har varit cirka 350 kronor i månaden.

Hyresnämnden tar en paus.

**Henning Witte:** Han ska kontrollera om ambassaden kan skicka handlingar som styrker att det handlar om löneavdrag. Han har också fotografier från när Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel flyttade in som styrker att det var tomt. Han har även foton från en belgisk familj, som styrker att lägenheten var tom på möbler. Han har ett vittne som heter Falkenberg som var med vid inflyttningen som kan bekräfta att det var tomt. Det kan styrkas med vittnesintyg. Fiber var inte med i hyran. Han har inte frågat Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel om det fanns fiber i lägenheten, men det var inte en del av hyran.

Förhöret med Ulrik Holmén återkallas. Ulrik Holmén begär ingen ersättning för sin inställelse.

På begäran av henne själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med Margareta Ulfsparre Jannerfeldt. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret inleds av Henning Witte.

På begäran av hyresvärden hålls förhör under sanningsförsäkran med Lennart Hörnfeldt. Han informeras om sanningsplikten, avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och vikten av försäkran. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret inleds av Johan Obel. Lennart Hörnfeldt begär ingen ersättning för sin inställelse.

**Henning Witte:** Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel behöver fyra veckor för att inkomma med kompletteringar avseende löneavdragsspecifikationer, fotografier och eventuellt ett vittnesintyg. Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel vill eventuellt korrigera hyresbeloppen i maj och juni.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin talan.

Robert och Nicole von Vietinghoff-Scheel åtar sig att senast måndagen den 4 oktober 2021 att inkomma med kompletterande skriftlig bevisning. Hyresvärden åtar sig att senast måndagen den 25 oktober 2021 inkomma med yttrande över kompletteringarna.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00 till 14.50, med två kortare pauser, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 15 november 2021 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att samtliga parter anmäler att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

Efterkommande händelser. Efter sammanträdet har skriftväxling förekommit mellan parterna och Margareta Ulfsparre har slutligen angett att hon vidhåller att förhör under sanningsförsäkran med Robert Baron von Vietinghoff-Scheel ska hållas.

Efter enskild överläggning den 6 september 2021 och den 29 november 2021 meddelar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att – som senare har förordnats – meddelas den 30 november 2021 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden avslår Margareta Ulfsparres yrkande att ansökan ska avvisas.
2. Hyresnämnden avvisar förhör under sanningsförsäkran med Robert Baron von Vietinghoff-Scheel.

3. Hyresnämnden förpliktar Margareta Ulfsparre att till Robert Baron von Vietinghoff-Scheel och Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel betala 295 033 kronor jämte ränta. Ränta ska utgå enligt 5 § räntelagen (1973:635) från den 28 juni 2019 till dess detta beslut har vunnit laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.
4. Hyresnämnden fastställer hyran för tiden efter den 28 juni 2019 till 21 500 kronor per månad.

## **SKÄL**

*Yrkanden, grunder m.m.*

Parternas yrkanden, grunder m.m. framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

Robert Baron von Vietinghoff-Scheel och Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel har åberopat skriftlig bevisning.

Margareta Ulfsparre har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv, Lennart Hörnfeldt och Robert Baron von Vietinghoff-Scheel samt skriftlig bevisning.

Båda parterna har åberopat fotografier.

*Rättsliga utgångspunkter*

Den 1 oktober 2019 trädde nya bestämmelser i kraft såvitt gäller återbetalning av hyra i 12 kap 55 e § jordabalken. Av övergångsbestämmelserna framgår dock att den äldre

lydelsen ska tillämpas när hyresavtalet, såsom i detta fall, har ingåtts före det att de nya reglerna trädde i kraft.

Om hyresvärden vid en andrahandsupplåtelse har tagit emot en hyra som inte är skälig ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta enligt 12 kap 55 e § jordabalken, i dess lydelse före den 1 oktober 2019.

Vid tvist om hyrans storlek ska, enligt bestämmelsen i 12 kap 55 § jordabalken, ska hyra fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid denna jämförelse ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus där hyran är förhandlad med hyresgästföreningen och där bruksvärdet är bestämt. Det är då den hyran som ska läggas till grund för bedömningen av om återbetalning ska ske eller inte.

### **Hyresnämndens bedömning**

#### Avvisning av ansökan

*Har ansökan kommit in i rätt tid och hindras en prövning av att Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel inte undertecknat ansökan?*

Av 8 § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder följer att en ansökan som huvudregel ska vara skriftlig. Vidare ska anges bland annat parternas namn, hemvist och uppgifter om fastigheten som berörs. Vidare ska grunder och omständigheter som åberopas anges. Däremot finns inte något lagstadgat krav i bestämmelserna om att ansökan ska vara egenhändigt undertecknad. Av rättspraxis följer vidare att nödvändig processgemenskap inte råder mellan två andrahandshyresgäster (se bl.a. avgörande från Svea hovrätt den 9 oktober 2015 i mål

ÖH 6414-15). Därtill anser hyresnämnden att en ansökan om återbetalning inte måste vara komplett när den ges in till hyresnämnden för att nämnden ska kunna pröva den utan en ansökan om återbetalning av hyra kan kompletteras efter det att tre månaders fristen som anges i 12 kap 55 e § jordabalken har löpt ut. I aktuellt ärende har ansökan getts in 28 juni 2019, vilket är i tiden innan sökandena flyttade ut. Något skäl att avvisa ansökan på angivna skäl föreligger således inte.

*Har rätt part gett in ansökan?*

Av de skriftliga avtalet som har getts in till hyresnämnden framgår att det är Margareta Ulfsparre som är hyresvärd och Robert Baron von Vietinghoff-Scheel samt Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel som är hyresgäster. Att Margareta Ulfsparre haft en önskan att hyra ut sin lägenhet till ett företag, i detta fall Tyska Ambassaden, innebär inte att det går att bortse från hyresavtalet som hon har undertecknat. Hyresnämnden anser inte att något framkommit som ger anledning att tolka in Tyska Ambassaden som avtalspart. Det är således rätt sökanden som gett in ansökan och ansökan ska inte i avvisas med hänvisning att det är fel sökanden i ärendet.

*Avvisning av förhör under sanningsförsäkran med Robert Baron von Vietinghoff-Scheel.*

Margareta Ulfsparre har åberopat förhör under sanningsförsäkran med Robert Baron von Vietinghoff-Scheel. Med förhöret ska styrkas att hyran för lägenheten erlagts av Tyska Ambassaden i Stockholm och att Robert Baron von Vietinghoff-Scheel inte har haft några kostnader för boende i Stockholm.

Hyresnämnden kan konstatera att det är Margareta Ulfsparre och Robert Baron von Vietinghoff-Scheel samt Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel som är parter i avtalet. Huruvida det är Tyska Ambassaden eller Robert Baron von Vietinghoff-Scheel samt Nicole Baronin von Vietinghoff-Scheel som faktiskt har erlagt hyran saknar

enligt hyresnämndens mening då hyresvärden ska betala tillbaka vad han har tagit emot utöver skäligt belopp oavsett vem som har erlagt betalningen. Det som ska styrkas med förhöret med Robert Baron von Vietinghoff-Scheel saknar därmed betydelse för utgången i ärendet och hyresnämnden avvisar därför förhöret.

#### Återbetalning av hyra

Vid tvist om hyrans storlek ska, enligt bestämmelsen i 12 kap 55 § jordabalken, hyra fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid denna jämförelse ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus där hyran är förhandlad med hyresgästföreningen och där bruksvärdet är bestämt. Det är då den hyran som ska läggas till grund för bedömningen av om återbetalning ska ske eller inte. Det är ostridigt att den hyran perioden från maj 2018 till juni 2018 varit 19 693 kr, 20 204 kronor för augusti 2018, 19 949 kronor för september 2018 – februari 2019, 20 883 kronor för mars 2019 – maj 2019 och 20 416 kronor för juni 2019.

Vid bedömningen bör beaktas om det har ingått olika nyttigheter i förhyrningen. Sökanden har uppgett att lägenheten var omöblerad. Margareta Ulfsparre har under sanningsförsäkran uppgett att hon på begäran av hyresgästerna har tagit undan de möbler som fanns i lägenheten. Lennart Hörnfeldt, Margareta Ulfsparres sambo, har hörts som vittne och uppgett att vid kontraktstecknandet var lägenheten delvis möblerad men att de lät transportera bort nästan allt på begäran av hyresgästerna. Deras uppgifter stöds av hyreskontraktet där det framgår att lägenheten hyrdes ut delvis möblerad. De fotografier och vittnesintyg som sökanden har åberopat ger inte tillräckligt stöd för att lägenheten var omöblerad och hyresnämnden utgår därför från vad som framgår av det skriftliga avtalet som gäller mellan parterna. Hyresnämnden anser att Margareta Ulfsparre bör tillgodoräknas ett skäligt påslag för möbler, men att det bör begränsas till fem procent eftersom lägenheten enbart varit delvis möblerad. Av

utredningen framgår inte att några andra nyttigheter ingått. Hyresnämnden anser att skälig hyra för lägenheten bör bestämmas till 21 500 kronor per månad.

Ansökan gavs in till hyresnämnden den 28 juni 2019. Återbetalningen kan avse maximalt 12 månader från dagen innan ansökan vilket innebär att sökanden har rätt till återbetalning från och med den 27 juni 2018 till och med den 28 juni 2019.

Sökanden har erlagt 48 000 kronor per månad under perioden 27 juni 2018 – april 2019 vilket varit mer än skälig hyra. För maj 2019 erlades 12 000 kronor och för juni 2019 har 30 000 kronor per månad erlagts. Beloppet som erlagts i maj överstiger inte skälig hyra men det gör beloppet som erlagts för juni 2019. Margareta Ulfsparré ska därför förpliktigas att återbetala vad hon tagit emot för mycket för perioden 27 juni 2018 – april 2019 och för juni 2019. Återbetalning ska således ske för elva månader och för fyra dagar i juni 2018.

Parterna synes vara överens om att någon hyra inte har erlagts efter det att ansökan gavs in till hyresnämnden och någon återbetalning för den tiden kan då inte komma i fråga. Sökandena har, såsom det får förstås, yrkat att hyresnämnden ska fastställa skälig hyra efter den 28 juni 2019 till 20 883 kronor. Hyresnämnden fastställer skälig hyra för tiden efter den 28 juni 2019 till 21 500 kronor.

Sammanfattningsvis ska Margareta Ulfsparré återbetala 295 033 kronor. På beloppet har yrkats ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 28 juni 2019. Ränteyrkandet har vitsordats. I 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken anges att om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Enligt RH 2017:51 ska 12 kap. 55 e § jordabalken tolkas på så sätt att det inte krävs något särskilt yrkande

från hyresgästen för att hyresnämnden ska kunna besluta om ränta. I aktuellt ärende innebär sökandens yrkande att ränta ska utgå från ett senare datum än vad som gäller enligt bestämmelsen men också att räntan ska beräknas på en högre räntesats än vad som anges i bestämmelsen. Hyresnämnden anser att en inskränkning av vad en hyresvärd ska förpliktas att utge är oproblematisk och ränta ska därför utgå från yrkad dag. Vad däremot gäller räntesatsen finner hyresnämnden att det inte bör vara möjligt att påföra en högre ränta än vad som anges i bestämmelsen oaktat att hyresvärden har vitsordat räntan. Ränta ska således utgå enligt 5 § räntelagen från den 28 juni 2019 och enligt 6 § räntelagen från det att beslutet har vunnit laga kraft.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#)

Fanny Zakariasson

Protokollet justerat 2021-11-30/





## 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>