



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020101

**BESLUT**  
2022-10-28  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 2278-22

Sid 1 (4)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2022-02-04, i ärende nr 15695-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Susanne Goldberg, 19510618-3022  
Sveavägen 82  
113 59 Stockholm

### Motparter

1. Valentin Cocolin, 19801017-8393  
Melongatan 14  
165 63 Hässelby

2. Veronica Mihai, 19790204-0802  
Political Team, European Commission Representation in Sweden,  
Europahuset  
Regeringsgatan 65  
103 90 Stockholm

## SAKEN

Återbetalning av hyra

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Susanne Goldbergs yrkande om undanröjande och återförvisning.
  2. Hovrätten avvisar Susanne Goldbergs yrkande om ersättning för självkostnader.
  3. Hovrätten avslår Susanne Goldbergs yrkande om muntlig förhandling.
  4. Hovrätten avslår överklagandet.
- 

Dok.Id 1860547

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00		måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 00		09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se		
		www.svea.se		

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Susanne Goldberg har, som hon får förstås, i första hand yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling, i andra hand att hovrätten ska förplikta Valentin Cocolin och Veronica Mihai att till henne utge ersättning för hennes självkostnader för lägenheten samt i tredje hand att hovrätten ska avslå Valentin Cocolins och Veronica Mihais talan i hyresnämnden. Susanne Goldberg har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

### PARTS TALAN

Susanne Goldberg har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande. Hyresnämndens beslut är bristfälligt motiverat och målet ska därför återförvisas dit för förnyad handläggning. Lösöret i lägenheten var värderat till två miljoner kr och har minskat i värde under den tid som Valentin Cocolin och Veronica Mihai nyttjade lägenheten. Beaktar man detta överstiger hennes självkostnader, som beräknas till 20 502 kr per månad, den hyra som Valentin Cocolin och Veronica Mihai erlade. Valentin Cocolin och Veronica Mihai är således skyldiga att ersätta henne för dessa självkostnader.

### HOVRÄTTENS SKÄL

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

Hovrätten kan inte inom ramen för detta mål pröva Susanne Goldbergs yrkande om ersättning för självkostnader. Yrkandet ska därför avvisas.

Hyresnämnden har redogjort för de skäl som legat till grund för beslutet. Bristande motivering utgör därför inte skäl att återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt behandling. Hovrätten finner att det inte heller i övrigt har förekommit sådant

rättegångsfel i hyresnämnden som föranleder återförvisning. Susanne Goldbergs återförvisningsyrkande ska därför avslås.

Susanne Goldberg har i hyresnämnden haft möjlighet att skriftligen utveckla sin talan. Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att Susanne Goldberg inte haft laga förfall för utevaron från det sammanträde som hölls den 7 december 2021. Susanne Goldberg har därför även haft möjlighet att i hyresnämnden utveckla sin talan muntligt. Med hänsyn till detta, eftersom ingen muntlig bevisning ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling i hovrätten ska Susanne Goldbergs begäran om förhandling avslås.

Det som förekommit i hovrätten föranleder ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort i fråga om skälig hyra för hyresgästerna och den hyra som dessa har erlagt.

Av 12 kap. 55 e § tredje stycket jordabalken i lydelse före den 1 oktober 2019 ska hyresnämnden i ett ärende om återbetalning av hyra, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Om hyran sänks retroaktivt ska hyresvärden åläggas att betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta.

Valentin Cocolin och Veronica Mihai gav in sin ansökan till hyresnämnden den 8 november 2019. De begärde återbetalning för hela hyresperioden, fram till den 29 februari 2020. De får därmed anses ha begärt att hyresnämnden skulle fastställa hyran för tiden efter ansökan. Hyresnämnden hade därför rätteligen bort dela upp sitt beslut att avse dels återbetalning för tiden den 1 april 2019–7 november 2019, dels fastställande av hyran för 8 november 2019–29 februari 2020. Eftersom hyresnämnden uppskattat erlagd hyra och skälig hyra till samma belopp för båda perioderna och återbetalningsbeloppet samt räntan är desamma, får detta dock inte någon praktisk betydelse. Hovrätten finner därför inte skäl att ändra hyresnämndens beslut.

Överklagandet ska alltså avslås.

---

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 Maj Johansson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



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

**BESLUT**  
2022-02-04  
Meddelat i Nacka

Mål nr 15695-19  
Rotel 2

**Nämnden**

Hyresrådet Anna-Karin Larsson, även protokollförare  
Alf Wahlström och Staffan Wahlström, övriga ledamöter

**Plats för handläggningen**

Nämndens kansli

**FASTIGHET/ADRESS**

Sjökatten 18, Sveavägen 82, Stockholm

**PARTER**

**Sökande**

1. Valentin Cocolin, 19801017-8393  
Melongatan 14 Lgh 1302  
165 63 Hässelby

2. Veronica Mihai, 19790204-0802  
c/o Political Team, European Commission Representation in Sweden,  
Europahuset  
Regeringsgatan 65  
103 90 Stockholm

**Motpart**

Susanne Goldberg, 19510618-3022  
Sveavägen 82 Lgh 1404  
113 59 Stockholm

**SAKEN**

Återbetalning av hyra

Ärendet rör en förhyrning av del av lägenhet på Sveavägen 82 i Stockholm, som Veronica Mihai och Valentin Cocolin hyrde av Susanne Goldberg under tiden från och med den 1 april 2019 till och med den 29 februari 2020. Veronica Mihai och Valentin Cocolin flyttade från lägenheten den 16 december 2019. De gav in en ansökan till hyresnämnden om återbetalning av hyra den 8 november 2019.

Hyresnämnden höll den 25 maj och den 7 december 2021 sammanträde i ärendena, se bilaga 1 och aktbilaga 135. Susanne Goldberg var inte närvarande

vid dessa. Hyresnämnden har den 13 januari fattat beslut om att sammanträdet den 7 december 2021 hållits i behörig ordning samt meddelat datum för beslut, se aktbilaga 139.

Susanne Goldberg har den 1 februari 2022 i yttrande till hyresnämnden hänvisat till att det pågår tvist mellan parterna i tingsrätten med anledning av motkrav framställda av henne. Hon har vidare – som det får uppfattas – återigen gjort gällande tvisten i tingsrätten skulle utgöra hinder för hyresnämnden att pröva sökandens yrkanden. Till sitt yrkande har hon bifogat ett stort antal handlingar från tingsrättsprocessen. Handlingarna har denna dag översänts till sökandena för kännedom.

Vid enskild överläggning den 7 december 2021, den 1 och 3 februari 2022 har hyresnämnden fattat följande

**BESLUT** (att meddelas den 4 februari 2022 kl 14.00)

1. Hyresnämnden avslår Susanne Goldbergs – som det får uppfattas – begäran om att Veronica Mihai och Valentin Cocolins ansökan ska avvisas.
2. Hyresnämnden förpliktar Susanne Goldberg att till Veronica Mihai och Valentin Cocolin betala 60 500 kr jämte ränta. Ränta ska utgå på beloppet enligt 5 § räntelagen (1973:635) från den 29 februari 2020 till dess detta beslut vinner laga kraft och för tiden därefter enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

### **Skälen för hyresnämndens beslut**

#### *Yrkanden m.m.*

Veronica Mihai och Valentin Cocolin har yrkat att hyresnämnden ska förplikta Susanne Goldberg att för perioden den 1 april 2019 – 29 februari 2020 till dem återbetala ett belopp om sammanlagt 142 021 kr. Ränta enligt lag har yrkats fr.o.m. den 29 februari 2020. Yrkandet fördelas enligt följande.

- För perioden april 2019 till och med december 2019; 79 029 kr (8 781 kr x 9 månader).
- För perioden januari och februari 2020; 38 000 kr, (dvs hela hyresbeloppet x 2 månader)
- För oskälig el- och wifikostnad under perioden 1 maj 2019 – 31 december 2019; 3 192 kr.
- Återbetalning för städkostnader 800 kr.
- Deposition 21 000 kr.

De har angett att skälig hyra för den del av lägenhet som de förhyrt, inklusive möbler, enligt dem uppgick till 10 219 kr.

Susanne Goldberg har bestritt yrkandet och – som det får uppfattas – begärt att Veronica Mihais och Valentin Cocolins ansökan ska avvisas med hänvisning till att hyresnämnden skulle sakna behörighet att pröva deras ansökan.

#### *Rättslig reglering*

När en hyresvärd vid andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet har tagit emot en hyra som inte är skälig, ska hyresnämnden enligt 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken, i den lydelse som bestämmelsen hade före den 1 oktober 2019, på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad denne tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta.

Hyresnämnden har enligt reglerna om bruksvärdeshyra i 12 kap 55 § jordabalken att ta ställning till vad som är skälig hyra för lägenheten. Enligt lagrummet gäller att hyran inte är skälig om den påtagligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I första hand ska då en jämförelse göras med lägenheter vars hyror bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

Av 7 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder följer att en hyrestvist om till exempel återbetalning av hyra får hänskjutas till hyresnämnd, om tvisten inte är anhängig vid domstol.

*Hyresnämnden är inte förhindrad att pröva ansökan*

Frågan om återbetalningsskyldighet enligt 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken prövas av hyresnämnden, med Svea hovrätt som sista instans. I ärendet kan endast prövas om hyresvärden har ådragit sig återbetalningsskyldighet. Hyresnämnden kan inte pröva frågor som ska bedömas av tingsrätt. Lägenhetsbrister och annat som kan föranleda hyresnedsättning enligt 12 kap. 16 § första stycket jordabalken beaktas därför inte av hyresnämnden (RH 1995:104) och en hyresvärd som är återbetalningsskyldig äger inte vid hyresnämnden avräkna motfordran på hyresgästen avseende hyra, skadestånd eller annat (se till exempel RH 1995:105).

Den tvist som pågår vid Solna tingsrätt avser inte återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 e § andra stycket, utan sådana krav som inte kan avräknas hos hyresnämnden (se ovan). Det finns således inte något hinder mot att hyresnämnden prövar ansökan. Avvisningsyrkandet ska därför avslås.

Av det ovan sagda följer också att hyresnämnden i nu aktuellt ärende inte kan beakta de motfordringar som Susanne Goldberg uppger sig ha mot sökandena, bland annat avseende hyra för tiden efter februari 2020 och skadestånd.

*Har hyresgästerna betalat för hög hyra?*

I ärendet är det klarlagt att Veronica Mihai och Valentin Cocolin under perioden den 1 april 2019 – 29 februari 2020 hyrt del av Susanne Goldbergs hyreslägenhet på Sveavägen 82. Den förhyrda delen framgår av lägenhetsritning, aktbilaga 96, där den gula markeringen på kartan utgör det allmänna utrymmet i lägenheten medan det gröna området är de två rum som de hyrde. Hyran uppgick enligt parternas avtal till 19 000 kr per månad.

Hyresnämnden gör en bedömning av skälig hyra för den del av lägenheten som hyrdes utifrån vad som anförts om lägenheten samt den allmänna kännedom som nämnden har om hyror för lägenheter av liknande slag med motsvarande läge centralt i Stockholm. Hyresnämnden konstaterar att det genom det underlag som sökandena åberopat i ärendet framkommit att den hyra som Susanne Goldberg

betalade till sin hyresvärd var 22 343 kr per månad under år 2019 och 22 779 kr per månad under år 2020 samt att lägenhetens totala yta uppgick till 251 kvm (se ab 105-107). Denna hyra, som får antas vara fastställd genom en förhandlingsöverenskommelse, utgör utgångspunkten för hyresnämndens bedömning av skälig hyra för den delen av lägenheten som sökandena hyrde.

Sökandena har för egen del haft tillgång till två rum med balkong, till det kommer de allmänna ytor som ingått i förhyrningen. Vid bedömningen ska även beaktas om det har ingått olika nyttigheter i förhyrningen. Det har framkommit att lägenheten hyrts ut möblerad och att kostnader för värme, vatten och viss städning ingått i hyran. Skälig hyra för den förhyrda delen av lägenheten (inklusive sådana som delats med Susanne Goldberg), med tillägg för kostnader för möbler och övriga nyttigheter, uppgår enligt hyresnämnden till 13 500 kr per månad. Detta även för januari och februari 2020, då sökandena hade rätt och möjlighet att bo kvar men frivilligt avstod från att göra det.

I ärendet är visat att sökandena betalat 19 000 kr per månad i hyra. Sökandena har vidare angett att de haft muntliga överenskommelser om vissa ytterligare utlägg som har samband med hyresförhållandet; för el- och internetkostnader samt för städning. Det kan dock inte anses visat i ärendet att sökandena betalat oskäligt höga el- och internetkostnader eller att de betalat för städkostnader utöver vad som parterna varit överens om. I sammanhanget kan nämnas att den städning som ingick i hyresavtalet avsåg trappstädning, dvs. städning av gemensamma utrymmen i fastigheten inte lägenheten. Vad sökandena uppger sig ha betalat för mycket för el- och internetkostnader samt för städning ska således inte tillgodoräknas dem vid beräkningen här. Deposition utgör inte hyra och kan därför inte heller tillgodoräknas parterna i det här ärendet.

Som redan konstaterats kan hyresnämnden i nu aktuellt ärende inte beakta de motfördringar som Susanne Goldberg uppger sig ha mot sökandena.

Sammanfattningsvis bedömer hyresnämnden alltså att det är visat att Veronica Mihai och Victor Cocolin betalat 19 000 kr per månad i hyra under de elva

månader som de hyrde lägenheten samt att skälig hyra för lägenheten under denna tid, med tillägg för kostnader för möbler och övriga nyttigheter, uppgick till 13 500 kr. Detta innebär att Veronica Mihai och Victor Cocolin har betalat för mycket hyra till Susanne Goldberg. Skälig hyra har därmed överskridits så mycket att återbetalning ska göras med 5 500 kr per månad. Det innebär att Susanne Goldberg ska återbetala sammanlagt 60 500 kr (5 500 kr x 11 månader) till sökandena.

Ränta ska utgå enligt vad som yrkats.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2

Överklagande ställs till Svea hovrätt och ges in till hyresnämnden senast den 25 februari 2022.

Som ovan

Anna-Karin Larsson



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

PROTOKOLL  
2021-05-25

Aktbilaga 108

Ärende nr	Rotel 2
15695-19	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Emma Cardell, ordförande  
Alf Wahlström och Staffan Wahlström, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Paola Labarca Phillippi

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Sjökatten 18, Sveavägen 82, Stockholm

**Sökande**

1. Valentin Cocolin, 19801017-8393

Melongatan 14 Lgh 1302

165 63 Hässelby

*Närvarande personligen*

2. Veronica Mihai, 19790204-0802

c/o Political Team, European Commission Representation  
in Sweden, Europahuset

Regeringsgatan 65

103 90 Stockholm

*Närvarande personligen*

**Motpart**

Susanne Goldberg, 19510618-3022

Sveavägen 82 Lgh 1404

113 59 Stockholm

*Ej närvarande*

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

Margareta McKenna, tolk

**Saken**

Återbetalning av hyra

Dok.Id 422214

**Postadress**

Box 67  
131 07 Nacka

**Besöksadress**

Sicklastråket 1,  
Nacka

**Telefon**

08-561 665 00

**Telefax**

-

**E-post:** hyresnamndenistockholm@dom.se

www.hyresnamnden.se Info om

personuppgiftsbehandling, se hemsidan

**Expeditionstid**

måndag – fredag  
08:00–16:00

Det antecknas att Margareta McKenna avlagt generell tolked. Hon förordnas som tolk vid sammanträdet och erinras om tidigare avlagd tolked.

Vid pårop och nytt pårop efter 10 minuter inställer sig inte Susanne Goldberg vare sig personligen eller genom ombud. Ordföranden uppger att Susanne Goldberg meddelat hyresnämnden per e-post att hon p.g.a. sjukdom inte kan närvara vid dagens sammanträde. Hyresnämnden konstaterar att Susanne Goldberg är delgiven kallelse till dagens sammanträde vid äventyr att ärendet kan komma att avgöras även om hon inte är närvarande. Hinder mot sammanträde föreligger inte men Susanne Goldberg kommer att ges möjlighet att inge läkarintyg eller annan bevisning för att styrka laga förfall. Om laga förfall är visat kan hon, om hon önskar, begära nytt sammanträde.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Ärendet rör en förhyrning av del av lägenhet på Sveavägen 82 i Stockholm, som Veronica Mihai och Valentin Cocolin hyrde i andra hand av Susanne Goldberg under tiden från och med den 1 april 2019 till och med den 29 februari 2020. Veronica Mihai och Valentin Cocolin flyttade från lägenheten den 16 december 2019. Sökandena inkom med en ansökan till hyresnämnden den 8 november 2019.

Ordföranden informerar sökandena om att deposition som utgångspunkt inte är en del av hyran och att hyresnämnden då inte är behöriga att pröva den delen. På frågan från ordföranden om sökandena ändå vidhåller vid sitt yrkande om att få depositionen återbetald så uppger Veronica Mihai att de vill få det prövat om det är möjligt.

**Veronica Mihai och Valentin Cocolin** framställer sitt yrkande enligt följande. De yrkar att hyresnämnden ska förpliktiga Susanne Goldberg att till dem återbetala 142 021 kr jämte ränta enligt lag från den 29 februari 2020 vilket var dagen för den sista hyresbetalningen. Såsom de slutligen bestämmer sin talan fördelas yrkandet enligt följande. För perioden den 1 april 2019 till och med 31 december 2019 yrkas återbetalning på en totalsumma om 79 029 kr, vilket utgör en överhyra om 8 781 kr per månad. Vidare utgör 38 000 kr betald hyra i sin helhet för januari 2020 och februari 2020. För oskälig el- och wifikostnad under perioden 1 maj 2019 till och med

31 december 2019 yrkas 3 192 kr. Det yrkas vidare återbetalning på 800 kr för städkostnader från och med maj 2019 till och med 31 december 2019. Slutligen yrkar sökandena att få erlagd deposition återbetald vilket utgör en summa på 21 000 kr.

**Veronica Mihai:** Hyresavtalet löpte fram till sista mars 2020 men hon och Valentin Cocolin meddelade sin hyresvärd Susanne Goldberg om att de skulle flytta ut från lägenheten vid två tillfällen, dels den 9 november 2019, dels den 25 november 2019. Veronica Mihai och Valentin Cocolin sade alltså upp hyresavtalet i slutet på november 2019 och följaktligen inföll kontraktets sista dag den 29 februari 2020. Veronica Mihai och Valentin Cocolin flyttade ut den 16 december 2019 men fortsatte att betala hyra för januari 2020 och februari 2020.

På fråga om det förhyrda utrymmets storlek uppvisar Veronica Mihai karta som har ingetts till nämnden, aktbil. 96. Hon förklarar att den gula markeringen på kartan utgör det allmänna utrymmet i lägenheten medan det gröna området utgör de två rummen som hon och Valentin Cocolin förhyrde. Den totala ytan som hon och Valentin Cocolin förhyrde var 75,5 kvm, inte 103 kvm som de angett i sin ansökan och som det står i hyresavtalet, se aktbil. 1-2. Detta är inte en officiell beräkning av utrymmet, det är en uträkning baserat på Veronica Mihais uppfattning. I lägenheten finns nybyggda väggar som inte finns med i de officiella ritningarna. Veronica Mihai menar att Susanne Goldbergs uträkningar av de olika utrymmenas storlek i lägenheten är felaktiga då de baseras på de officiella ritningarna utan de nya väggarna. Den totala ytan för lägenheten är 251 kvm. Som underlag för detta hänvisar Veronica Mihai till aktbil. 70. Hon uppger att hon fått handlingen av Hyresgästföreningen. Hon kommer att inge e-postkonversationen med Hyresgästföreningen till nämnden efter sammanträdet. Enligt egen uträkning menar Veronica Mihai att skälig hyra för utrymmet de förhyrde och utnyttjade för egen del är 6 720 kr i månaden. Den skäliga hyran är proportionerlig till utrymmets storlek, dvs. två rum och ett badrum på 75,5 kvm med ett påslag på 10 procent för möbler. Hon tillägger att badrummet även användes av Susanne Goldberg och hennes gäster. Skälig hyra för detta inklusive möblemang är 10 219 kr.

Vad gäller möblemang i det förhyrda utrymmet uppger Veronica Mihai följande. Hon och Valentin Cocolin ingick hyresavtalet medan de befann sig utomlands. Bilderna som skickades till dem visade en fin lägenhet med fina möbler, men verkligheten visade sig vara annorlunda. I det första rummet fanns ett konferensbord, två enkelsängar, två inbyggda garderober och ett litet kylskåp. I det andra rummet fanns två soffor, ett litet soffbord och några skåp som var fulla med Susanne Goldbergs saker. Trägolvet var genomgående väldigt skadat. Veronica Mihai hänvisar till bilder som hon tidigare ingett till nämnden, men påtalar att hon inte tog några bilder på de allmänna utrymmena. Hon och Valentin Cocolin hade även tillgång till hallen och köket. I hallen som leder till köket fanns ett skåp som innehöll Susanne Goldbergs saker. I köket fanns ett köksbord, men hon och Valentin Cocolin åt aldrig i köket. Det allmänna utrymmet som hon och Valentin Cocolin hade tillgång till var ca 63,5 kvm, vilket är mindre än vad kartan visar på grund av den nya väggen, se aktbil. 96.

Vad gäller hyran för januari och februari 2020 så uppger Veronica Mihai att de begär att få tillbaka den fulla hyressumman. Som grund för detta uppger hon att hon och Valentin Cocolin inte bodde i lägenheten under månaderna i fråga och att Susanne Goldberg hade en annan hyresgäst under i vart fall januari. I januari 2020 upptäckte Veronica Mihai att det fanns en annan hyresgäst inskriven på provningslägenhetens adress. Detta framgick på hemsidan hitta.se, se aktbil. 31. Susanne Goldberg hade även visningar för sällskap som tittade på rummen i provningslägenheten i slutet av november och december 2019, vilket Veronica Mihai menar styrker hennes uppfattning om att någon var inneboende hos Susanne Goldberg i början av 2020.

Städkostnader ingick i hyran på 19 000 kr. Beloppet på 800 kr för städning som Veronica Mihai och Valentin Cocolin yrkar få återbetalt utgör en extrabetalning som de blev ombudda att betala. Det betalades dock inte in som en klumpsumma, utan fördelades under några månader och summan var aldrig densamma för varje månad. Det var en muntlig överenskommelse i form av att Susanne Goldberg vissa månader höjde hyran. Veronica Mihai kan inte bevisa dessa muntliga överenskommelser men hon uppger ett exempel på detta. I juni 2019 bad Susanne Goldberg om en extra kostnad för juli månad. Den 24 juni betalade således Veronica Mihai och Valentin

Cocolin 20 125 kr, se aktbil. 101. Veronica Mihai uppger att då missförståndet mellan henne och Susanne Goldberg blev allt större så kom hon till insikt om att städningen skulle ingå, vilket framgår i hyresavtalet.

Gällande el- och wifikostnaden framförs följande. Överenskommelsen var att elkostnaden skulle vara cirka 500 kr i månaden, utöver hyran. Summan blev dock högre vissa månader, men Susanne Goldberg visade aldrig något underlag för elkostnaderna i form av till exempel fakturor. Veronica Mihai och Valentin Cocolin medger att de ska betala för elen, den yrkade summan utgör den del som de anser vara oskälig. Den muntliga överenskommelsen om el- och wifikostnad var en summa på 775 kr i månaden. Denna kostnad debiterades inte för april 2019 då hon och Valentin Cocolin anlände till lägenheten en månad senare. Susanne Goldberg höjde den totala kostnaden i månaden till 20 231 kr under sju månader. Det innebär en extrakostnad på 456 kr för el och wifi. Veronica Mihai hänvisar till aktbil. 102.

Under november 2019 betalade Veronica Mihai och Valentin Cocolin ett extra påslag för el, wifi och städning på begäran av Susanne Goldberg. De betalade in 4 614 kr utöver hyran. Hon hänvisar till kontoinformation med överföringsdatum 2019-11-07 i aktbil. 102.

Avslutningsvis tillägger Veronica Mihai följande. På dagen som sökandena flyttade ut kunde hon och Valentin Cocolin inte hitta Susanne Goldberg för att diskutera hyrestiden och för att avlämna nycklarna till lägenheten. De ringde henne per telefon och ringde på dörren utan framgång. Fem dagar senare kom de tillbaka för att lämna nycklarna, men Susanne Goldberg öppnade varken dörren eller svarade per telefon. De lämnade således nyckeln i postfacket, vilket Veronica Mihai filmade. Susanne Goldberg har sedan dess anklagat henne och Valentin Cocolin för olovligt tillträde till postfacket. Ordföranden förklarar att den pågående processen hos Solna tingsrätt inte kommer att behandlas i hyresnämnden.

Ordföranden uppger att i och med att Veronica Mihai och Valentin Cocolin vid dagens sammanträde har klargjort sin talan samt ingivit handlingar som inte formellt delgivits

Susanne Goldberg kommer protokollet från dagens sammanträde tillsammans med de nya handlingarna som inkom under måndagen den 24 maj 2021 och eventuell komplettering att delges Susanne Goldberg. Hon kommer att ges tillfälle att yttra sig över handlingarna samt ges tillfälle att inkomma med bevis för att styrka laga förfall, för det fall nytt sammanträde begärs, **senast den 22 juni 2021**.

Sammanträdet som pågick kl. 10.45–11.50, förklaras avslutat. Veronica Mihai och Valentin Cocolin anmäler att de önskar få protokollet översänt per e-post.

Paola Labarca Phillippi

Protokollet justerat 2021-06-01/



## 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>