

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-02-02  
**BESLUT**  
2016-02-09

Aktbilaga 55

Ärende nr	Rotel 7
9895-15	

Anges vid kontakt med nämnden

**Nämnden**

Hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande  
Christer Ericsson och Jakob Gueriya, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Jeanette Liivlaid

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Trädgårdsmästaren [redacted] Odengatan [redacted] Stockholm

**Sökande**

Johanna [redacted]  
c/o Ann-Christin [redacted]  
Fänriksgatan [redacted] 254 52 Helsingborg  
Personligen närvarande och genom ombud

Ombud: Torbjörn Larsson  
Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

**Motpart**

Charlotta [redacted]  
Odengatan [redacted] 13 51 Stockholm  
Personligen närvarande

**Saken**

Återbetalning av hyra

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet, i vilket Johanna [redacted] den 8 september 2015 kommit in till hyresnämnden med en ansökan om återbetalning av hyra. Följande bekräftas av parterna. Johanna [redacted] hyrde i andra hand av Charlotta [redacted] ett möblerat rum på Odengatan [redacted] i Stockholm. Hyran bestämdes till 6 700 kr/mån och hyresförhållandet pågick under tiden den 1 juli 2015 till den 31 augusti 2015.

**Torbjörn Larsson:** Johanna [redacted] yrkar att Charlotta [redacted] ska återbetala 6 666 kr jämte ränta. Räntheyrakandet justeras till ränta på beloppet fr.o.m. den 1

Dok.Id 279124

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	08-656 18 80	måndag – fredag 08:00-16:00

september 2015 enligt 5 § räntelagen och efter lagakraftvunnet beslut enligt 6 § räntelagen.

**Charlotta [REDACTED]** Hon motsätter sig yrkandet. Hyran för lägenheten är 14 796 kr i månaden varav 800 kr för källarförråd. Hon vill ha ersättning för att hon förvarat två kartonger åt Johanna Karlsson i källarförrådet under två veckor i juni innan tidpunkten för inflyttning den 1 juli 2015.

Lägenheten är på 160 kvm med biutrymmen inräknade. Hon har lämnat in en ritning över lägenheten, aktbilaga 38, där de streckade rummen är gemensamma utrymmen. Johanna [REDACTED] hyrde rummet längst ner till vänster på skissen och det är på cirka 25 kvm. Det tillkommer kostnad för gas. Det finns även en balkong som Johanna [REDACTED] fick nyttja. Charlotta [REDACTED] hävdar att Johanna [REDACTED] gjort två uppsägningar, och att hennes uppsägning, aktbilaga 17, från den 18 augusti 2015 återtog av båda parter.

**Torbjörn Larsson:** Grunden för yrkandet är att Johanna [REDACTED] betalat en oskälig hyra. I hyran ingick kostnaderna för hushållsel och bredband. Det ingick även tillgång till kök där Johanna [REDACTED] fick tillgång till en hylla i kylskåpet, medan resterande matvaror fick förvaras på rummet. Tillgången till köket inskränkte sig till matberedning och diskning. Hon fick äta på sitt rum. Hyran för lägenheten är enligt förhandlingsöverenskommelse 13 997 kr per månad, för denna lägenhet.

Johanna [REDACTED] ställde in två kartonger i lägenheten i juni, inför inflyttning den 1 juli 2016. Den första hyran, för juli 2015, se aktbilaga 4, var om 7 600 kr, och betalades in den 26 juni. Det vill säga att mellanskillnaden om 900 kr, jämfört med avtalad hyra om 6 700 kr, gäller ersättning för att få ställa in kartongerna i förtid i lägenheten. Dessa ställdes i rummet hon skulle hyra. Nycklarna till lägenheten fick Johanna [REDACTED] den 1 juli 2015, vilket är detsamma som tillträdesdagen enligt avtalet. Rummet, som var om cirka 20 kvm, var möblerat med en säng, tv, bord, stolar, DVD, musikanläggning, schäslong, kakelugn, böcker och diverse saker. Möblernas bruksvärde har beräknats till ett påslag om 10 %. Charlotta [REDACTED] klickade ett mail med uppsägning av avtalet den 18 augusti 2015.

Diskussioner förs och parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet, kommer att meddelas tisdagen den 9 februari 2016 från kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter sammanträdet har Charlotta [REDACTED] inkommit med skrift, aktbilaga 58-60.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 9 februari 2016 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden förpliktar Charlotta [REDACTED] att till Johanna [REDACTED] återbetala sextusensexhundra (6 600) kronor jämte ränta.
2. Räntan på belopp enligt punkt 1 ska beräknas
  - fr.o.m. den 1 september 2015 enligt 5 § räntelagen till dess betalning sker med två (2) procent över vid varje tidpunkt gällande av Riksbanken fastställd referensränta, och
  - för tid efter att detta beslut vunnit laga kraft enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker med åtta (8) procent över vid varje tidpunkt gällande av Riksbanken fastställd referensränta.

### **Skäl för hyresnämndens beslut**

#### *Tillämpliga bestämmelser*

Om den som hyr ut möblerat rum har tagit emot en hyra som inte är skälig, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad denne uppburit utöver skäligt belopp jämte ränta (12 kap. 55 e § jordabalken).

Hyresnämnden har enligt reglerna om bruksvärdeshyra i 12 kap. 55 § jordabalken först 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 skall då en jämförelse göras med lägenheter vars hyror bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt Hyresförhandlingslagen (1978:304).

*Vad som framkommit om det hyrda rummet och hyrestid*

Johanna [REDACTED] har uppgett storleken på det av henne hyrda rummet till 20 kvm emedan Charlotta [REDACTED] uppgett att rummet omfattar 25 kvm. Parterna har vid sammanträdet redovisat möblering och vilka förmåner som funnits, bl.a. att Johanna [REDACTED] haft möjlighet att disponera kök för matlagning och även badrum. Hon har haft tillgång till bredband (jämför Charlotta [REDACTED] skrift, ingiven efter sammanträdet), hyresnämnden beaktar det liksom vad som i övrigt vid sammanträdet framkom om lägenheten.

De av Charlotta [REDACTED] hyrda källarförråden ingår inte i hyresobjektet eller vad hyresnämnden här i övrigt ska pröva.

Hyresnämnden har enligt yrkandet att pröva hyrestiden som var mellan den perioden mellan den 1 juli 2015 och den 31 augusti 2015. Vad Charlotta [REDACTED] skrift, ingiven efter sammanträdet, angett om tid före hyresförhållandet är inte tid som ska beaktas vid hyresnämndens prövning.

*Skälig hyra*

Hyresnämnden utgångspunkt är den i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) för hela lägenheten satta månadshyran om 13 997 kr.

Även om det av Johanna [REDACTED] förhyrda rummet är på 25 kvm finner hyresnämnden att skälig hyra, med det som ingår, är 3 400 kr per månad. Hon har betalt 6 700 kr per månad. Detta innebär att skälig hyra för den period hyresnämnden lägenheten här ska pröva, dvs. perioden mellan den 1 juli 2015 och den 31 augusti 2015, har överskridits så mycket att återbetalning ska ske med 6 600 kr.

Ränta ska utgå enligt vad Johanna [REDACTED] yrkat.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 1 mars 2016)

Jeanette Liivlaid

Protokollet visat den 2016-02- 08/

Sammanträdet pågick kl. 11.00-11.35