

# Experten i Huset

NYHETSBRV FRÅN ADVOKATFIRMAN STEINMANN / Nummer 50 / April 2014



## Välkommen till Experten i Huset nr 50

I **DETTA NUMMER** redogör redaktionen bland annat för en utredning som föreslår att den kommunala fastighetsavgiften ska avskaffas för hyresbostäder samt regeringens nya proposition angående att det ska bli lättare att hyra ut sin bostadsrättslägenhet. Därtill går vi igenom ett uppmärksammat rättsfall som äntligen efter flera år i domstolsinstanserna fått ett slutligt avgörande efter att Högsta domstolen nu har prövat frågan om vad som kan utgöra befogad anledning vid uppsägning av lokalhyresavtal och hur intresseavvägningen ska ske. Redaktionen redogör även för flera intressanta rättsfall avseende bland annat frågan om anvisad ersättningslokal varit godtagbar, hur avräkningen ska ske vid odestinerad hyresbetalning samt vad som utgör skälig normhyra för lägenhet i Johanneshov.

**VI VILL PÅMINNA OM VÅRA KURSER OCH FRUKOSTMÖTEN** som du kan läsa om på sidan 22.

**VILL DU LÄSA TIDIGARE NUMMER AV EXPERTEN I HUSET** så kan du besöka vår hemsida [www.steinmann.se](http://www.steinmann.se) och logga in på Experten i Huset. Där hittar du alla våra nyhetsbrev samt rättsfall som vi tidigare publicerat.

*Redaktörer: Sofie Sandberg, Anna Södergren och Katarina Trygg*

ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

*- när det gäller fastigheter -*

# Innehållsförteckning

## UTREDNING M M

---

SOU 2014:1; Vissa bostadsbeskattningsfrågor ..... sid 3

Regeringens proposition 2013/2014:142;  
Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter ..... sid 5

## RÄTTSFALL

---

HD prövar uppsägning med flera uppsägningsskäl i skadeståndsvist  
avseende lokalhyresavtal ..... sid 6

Avräkningsordning vid odestinerad hyresbetalning ..... sid 9

Hyresvärdens ersättningslokal ansågs godtagbar och hyresvärden undgår  
skadeståndsskyldighet i anledning av uppsägning av lokalhyresavtal ..... sid 11

Tillstånd till överlåtelse av bostadshyresavtal anses ha riktats till en person  
endast i dennes egenskap av vårdnadshavare för minderårig ..... sid 14

Skälig normhyra för renoverad hyresrätt i Johanneshov har bestämts till  
1 380 kr per kvadratmeter och år ..... sid 16

Lokalhyresgäst som ville kvitta upprustningskostnader i lägenheten mot hyra  
lyckades inte bevisa förekomsten av överenskommelse om kvittning ..... sid 18

Inget prövningstillstånd i Högsta domstolen för hyresvärd som ansetts  
skadeståndsskyldig för uppsägning av lokalhyresgäst ..... sid 21

KPI, referensränta m.m. .... sid 22

# Utredning

---

## Betänkande om bostadsbeskattning

I januari 2014 presenterade bostadsbeskattningskommittén ett förslag om avskaffad kommunal fastighetsavgift för hyresbostäder. Förslaget syftar till att utöka utbudet av hyresbostäder. Huruvida förslaget om avskaffad kommunal fastighetsavgift kommer att öka utbudet av hyresbostäder är enligt kommittén oklart.

Det svenska skattesystemet syftar till att vara neutralt. Med det avses att skattesystemet inte ska inverka på individens val mellan olika handlingsalternativ. Det innebär att två alternativ som är ekonomiskt likvärdiga innan beskattning också ska vara det efter beskattning. I betänkandet framför bostadsbeskattningskommittén att det inte råder neutralitet i beskattningen av hyresbostäder.

Enligt kommittén utgör fastighetsavgiften på hyresbostäder ett avsteg från neutralitetsprincipen. För den som äger och hyr ut bostäder utgör kommunal fastighetsavgift i kombination med beskattning av inkomsten i näringsverksamhet en dubbelbeskattning av avkastningen på det kapital som finns investerat i fastigheten. Det sker genom att fastighetsavgiften är en ytterligare skatt på tillgångar i näringsverksamhet som betalas av ägare av hyresfastigheter. Ägare av annan näringsverksamhet betalar skatt på överskottet av verksamheten men inte på tillgångarna som ingår i verksamheten. Enligt kommittén råder det därmed inte neutralitet mellan beskattningen för fastighetsföretag och beskattningen av andra näringsverksamheter. Enligt kommittén kan detta ge ett mindre utbud av hyresrätter än vad som skulle vara fallet om skattereglerna var neutrala.

Kommittén har lämnat ett förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för bostäder som upplåts med hyresrätt i syfte att öka utbudet av hyresbostäder. Förslaget går ut på att den kommunala fastighetsavgiften avskaffas för hyresbostäder i hyreshus, småhus och ägarlägenheter som upplåts med hyresrätt för bostadsändamål och där hyresinkomsten beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Ett avskaffande av den kommunala fastighetsavgiften kommer enligt kommittén att öka incitamenten att bygga hyresrätter och kommer således att öka utbudet av hyresrätter på marknaden. Avskaffandet av den kommunala fastighetsavgiften kan sänka fastighetsägarens kostnader och kan därför antas leda till ökade vinster i fastighetsförvaltande företag. En del av denna besparing för fastighetsägaren kan också komma att föras vidare till hyresgästerna genom lägre hyror. Dock framhäver kommittén att fastighetsavgiften utgör en mycket liten del av investeringskostnaden vid en investering i en hyresfastighet, och att ett avskaffande av fastighetsavgiften därför inte ensamt kan förväntas att ge några stora effekter på utbudet av hyresbostäder.

Kommitténs förslag att avskaffa den kommunala fastighetsavgiften på hyresbostäder kommer att leda till minskade intäkter för kommunsektorn. Enligt kommitténs förslag kommer de minskade intäkterna att täckas genom ökade statsbidrag.

Förslaget föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

*Vill du läsa mer >>  
se SOU 2014:1; Vissa bostadsbeskattningsfrågor*

# Regeringen lämnar proposition till riksdagen med förslag om ytterligare lagändring för att öka uthyrning av bostadsrättslägenheter

Den 1 februari 2013 trädde en ny lag om uthyrning av egen bostad i kraft. Vid tillkomsten av denna lag fick regeringen inte stöd i riksdagen för sitt förslag fullt ut, bland annat genom att riksdagen inte godtog ett slopande av kravet på beaktansvärda skäl för att få hyra ut sin egen bostad. Som Experten i Huset tidigare rapporterat om, i nummer 47-13, har regeringen efter det att den nya lagen trädde i kraft fortsatt att utreda ytterligare förslag till lagändringar. Förslaget har nu kommit så långt att regeringen överlämnat en ny proposition till riksdagen.

Förslaget ingår som en del i regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden. I propositionen föreslås återigen att synen på bostadsrätts-havarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös, vilket förhoppningsvis ska bidra till att de bostäder som finns inte kommer att stå tomma utan användas i större utsträckning än idag. Utgångspunkten bör vara att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under viss tid. De återopade skälen som en bostadshavare anför bör utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten bör enligt regeringen inte kunna motivera en upplåtelse i andra hand. Skälet ska även sättas i relation till tidsaspekten på så sätt att skälen för upplåtelsen normalt sett väger lättare ju längre tiden går. Liksom hittills ska bostadsrättshavarens skäl vägas mot föreningens. I en liten förening kan tidsfaktorn få särskild betydelse eftersom en upplåtelse som pågår under lång tid riskerar att leda till att andra bostadsrättshavare under samma period inte har möjlighet hyra ut sin lägenhet. Sammanfattningsvis föreslår regeringen att det inte längre ska krävas beaktansvärda skäl för upplåtelsen, utan det ska vara tillräckligt att bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen.

Förslaget innebär även att det ska bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Denna avgift är tänkt att täcka merkostnad för föreningen som kan uppkomma vid upplåtelse i andra hand. Enligt förslaget ska bostadsrättsföreningen få bestämma hur avgiften ska beräknas. Dock kommer det att finnas ett tak för hur hög avgiften får vara. Taket föreslås utgöra tio procent av prisbasbeloppet per år (för 2014 är prisbasbeloppet 44 400 kr). För att föreningen ska få ta ut avgiften krävs att det anges i stadgarna att föreningen har denna rätt samt att även grunderna för föreningens beräkning anges. Om en bostadsrättshavare inte betalar avgiften ska ett förverkande av bostadsrätten vara möjligt. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

*Vill du läsa mer >>*

*se regeringens proposition "Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter", 2013/14:142, överlämnad till riksdagen den 20 februari 2014*

# Rättsfall

---

## HD prövar uppsägning med flera uppsägningsskäl i skadeståndstvist avseende lokalhyresavtal

HD har avgjort en principiellt viktig fråga beträffande hur prövningen av flera skäl som angivits i en uppsägningshandling ska ske vid bedömningen av om hyresvärden kan anses ersättningsskyldig gentemot hyresgästen.

En lokalhyresgäst har vid uppsägning för avflyttning ingen rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen kan istället ha ett indirekt besittningsskydd innebärande att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresavtalet inte förlängs. Rätten till ersättning kan dock falla bort under vissa angivna skäl i 57 § första stycket punkterna 1-5 hyreslagen. Beträffande rivnings- och ombyggnadsfallen regleras det särskilt i punkterna 2 och 3. För att undgå ersättningsskyldighet enligt dessa punkter måste hyresvärden anvisa en godtagbar ersättningslokal. Ett annat skäl är om en hyresvärd har befogad anledning att motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet, punkten 4, den s.k. generalklausulen. Generalklausulen innebär att om hyresvärden har sakligt skäl för sin uppsägning ska hyresvärdens intresse för att hyresavtalet ska upphöra vägas mot hyresgästens intresse av fortsatt hyresförhållande. Bedöms hyresvärdens intresse väga över hyresgästens intresse anses hyresvärden ha befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och är därmed inte ersättningsskyldig.

I det aktuella fallet hyrde en hyresgäst en lokal för biografverksamhet av en hyresvärd. Hyresvärden sade upp hyresavtalet till upphörande och avflyttning och angav som skäl att vägra förlängning dels att huset i vilket lokalen var belägen skulle undergå en större om- och tillbyggnad (57 § p 3 hyreslagen) och att hyresgästen uppenbarligen inte kunde sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av om- och tillbyggnaden, dels att hyresvärden hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet (57 § p 4 hyreslagen) med hänsyn till att lokalerna skulle moderniseras och omstruktureras, varigenom fastigheten i dess helhet skulle komma att utnyttjas på ett effektivare, mer ändamålsenligt och företagsekonomiskt bättre sätt.

Hyresgästen avflyttade vid upphörandetidpunkten och väckte talan vid tingsrätten mot hyresvärden med yrkande om ersättning för den skada hyresgästen orsakats p.g.a. hyresvärdens vägran att förlänga hyresavtalet.

Tingsrätten konstaterade att lokalerna som hyresvärden anvisat hyresgästen inte var godtagbara, varför hyresvärden inte kunde gå fri från skadeståndsskyldighet på den grunden (57 § p 3 hyreslagen).

Enligt tingsrätten kunde punkten 4 i samma paragraf inte tillämpas eftersom ombyggnadssituationen reglerades särskilt i punkten 3 och då punkten 4 var underordnad punkten 3. Hyresvärden överklagade tingsrättens dom till hovrätten och bortföll punkten 3 som grund för talan. Hovrätten ändrade dock inte tingsrättens dom. Hyresvärden överklagade till Högsta domstolen (HD) som återförvisade målet till hovrätten. HD kom i sin dom fram till att tillämpning av punkten 4 inte var uteslutet så snart hyresvärdens avsikt var att riva eller bygga om, varför hovrätten borde ha prövat om de av hyresvärden åberopade omständigheterna medförde att denne i annat fall haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 57 § punkten 4 hyreslagen.

Vid sin prövning om hyresvärden haft befogad anledning upplösa hyresförhållandet enligt punkten 4 kom hovrätten fram till att hyresvärden saknat sakligt skäl för uppsägningen och någon befogad anledning förelåg därmed inte. Hyresvärden bedömdes ersättningsskyldig gentemot hyresgästen. Hyresvärden överklagade hovrättens dom och målet prövades i HD.

HD prövade ersättningsfrågan enligt 57 § punkten 4 hyreslagen och konstaterade följande. Vid intresseavvägningen bör för hyresgästens räkning beaktas bl.a. dennes behov av lokalen och möjligheten att erhålla en annan lämplig lokal, den tid som hyresgästen bedrivit verksamhet i lokalen, arten av verksamheten samt hyresgästens beroende av viss kundkrets eller affärsläge. För en näringsdrivande hyresgäst är det i första hand fråga om en bedömning av hyresgästens intresse av att bedriva verksamheten vidare med i huvudsak oförändrad lönsamhet. Av betydelse är också om godtagbar ersättningslokal finns att tillgå samt om verksamheten i lokalen utgör en väsentlig del av hyresgästens hela affärsrörelse.

För hyresvärdens del ska det räknas hyresvärden tillgodo om denne erbjuder hyresgästen viss ekonomisk kompensation eller förlängning av hyresavtalet under viss begränsad tid eller anvisat annan lokal.

Vidare konstaterade HD att vid bedömningen av sådana situationer som täcks av såväl rivnings- och ombyggnadsbestämmelserna som generalklausulen bör beaktas att i de förstnämnda fallen behöver en hyresvärd inte påvisa ett sakligt skäl för uppsägningen utan sådant anses i princip alltid föreligga när det är fråga om rivning eller ombyggnad av det aktuella huset. Även när rivningen eller ombyggnationen ingår i en önskvärd stadsförnyelse har lagstiftaren ansett att hyresgästen ska kompenseras med ersättning eller med en ny lokal. Denna utgångspunkt måste enligt HD även få betydelse vid en intresseavvägning enligt generalklausulen på så sätt att i normalfallet ska en hyresgäst inte behöva lämna lokalen utan någon form av kompensation även om det rör sig om ett byggnadsprojekt som ingår i en önskvärd stadsförnyelse. I stället får en helhetsbedömning göras vid intresseavvägningen där det bland annat kan beaktas hur betungande det är för hyresvärden att anskaffa en ersättningslokal eller betala ersättning till hyresgästen. Vid intresseavvägningen enligt generalklausulen får det således också betydelse om hyresgästen kompenseras med antingen en ny lokal eller ersättning i pengar även om det är fråga om rivning eller ombyggnadsåtgärder.

HD konstaterade att hyresvärden i det aktuella fallet haft sakligt skäl för att inte förlänga hyresavtalet och att hyresvärdens intresse av att ta i anspråk lokalen för att bygga om den till en större biograflokal vägde tungt. Hyresgästen hade dock ett betydande intresse av att sitta kvar i lokalen då verksamheten som bedrevs i lokalen var den mest vinstgivande i den totala verksamheten och då den svarade för en betydande del av hyresgästens resultat. Lokalen hade dessutom ett gynnsamt läge och verksamheten i lokalen saknade helt konkurrens från andra. Det ansågs även uteslutet att hyresgästen på egen hand skulle finna en godtagbar ersättningslokal.

HD anförde vidare att det i bedömningen även skulle vägas in att hyresvärden inte erbjudit hyresgästen någon ekonomisk kompensation eller något slag av ersättningslokal och att hyresvärden hade ekonomiskt utrymme att kompensera hyresgästen inför upplösningen av hyresförhållandet.

Vid en samlad bedömning kom HD fram till att hyresgästens intresse av att sitta kvar i lokalen vägde tyngre än hyresvärdens skäl för uppsägningen. Hyresvärden hade således inte haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, varför hyresvärden var skadeståndsskyldig gentemot hyresgästen. HD fastställde därmed hovrättens domslut, vilket innebar att hyresgästen med tillämpning av avkastningsvärdemetoden, tilldömdes ett skadestånd uppgående till drygt 3 Mkr.

*Vill du läsa mer >>*

*se Högsta domstolens dom daterad 2011-03-18 i mål T 5286-08*

*samt Högsta domstolens dom daterad 2013-12-19, i mål T 1076-12*



## Avräkningsordning vid odestinerad hyresbetalning

En hyresgäst hade underlåtit att erlægga hyra för två månaders hyror som förfallit till betalning. Hyresvärden ansökte hos Kronofogdemyndigheten om avhysning på grund av de obetalda hyrorna. Hyresgästen erlade därefter en odestinerad betalning, d.v.s. det framgick inte för vilken månad betalningen hänförde sig och det gick heller inte att utläsa av betalningens storlek eftersom de förfallna hyrorna uppgick till samma belopp. Av målet går att dra slutsatsen att odestinerade betalningar ska avräknas mot den skuld som har mest betungande rättsföljder för gäldenären. Det gäller dock i uppenbara fall d.v.s. där det vid en objektiv bedömning inte råder någon tvekan om vilken skuld som gäldenären typiskt sett måste antas vilja infria i första hand.

Enligt 12 kap 42 § första stycket 1 jordabalken är hyresrätten till en bostadslägenhet förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen. Hyresgästen får enligt 44 § första stycket 1 emellertid inte skiljas från lägenheten om hyran betalas inom den s.k. återvinningsfristen, som för bostadshyra är tre veckor från delgivning av en på visst sätt utformad under rättelse om rätten till återvinning. Om hyresgästen inte betalar hyran inom återvinningsfristen är hyresrätten förverkad och hyresgästen kan avhysas från lägenheten.

En gäldenär som har fler än en skuld till samma borgenär har enligt 9 kap 5 § handelsbalken vid inbetalning till borgenären, rätt att välja vilken av skulderna han eller hon vill betala, så kallad destineringsrätt. En destineringsrätt kan vara uttrycklig genom att gäldenären i samband med betalningen anger vilken skuld som avses. Destineringsrätt kan också ske konkludent, d.v.s. att det framgår av omständigheterna vilken skuld som betalningen hänför sig till, t.ex. att storleken av betalningen stämmer överens med en viss skuld. Det saknas dock bestämmelser om avräkningsordningen vid odestinerade betalningar. En huvudregel har dock varit att borgenären ägt rätt att välja vilken skuld som en influten betalning ska avräknas mot.

I förevarande mål hade hyresgästen betalat hyran först efter att två månadshyror förfallit till betalning. Hyresgästen hade inte destinerat hyran varför det inte stod klart mot vilken förfallen hyra som inbetalningen skulle avräknas. Eftersom betalningen var odestinerad ansåg hyresvärden att betalningen hänförde sig till den senast förfallna hyran. Det medförde dock att hyresgästen inte erlagt hyra för den tidigare förfallna hyran inom återvinningsfristen, varför hyresgästen kunde avhysas från lägenheten.

Den fråga som var föremål för domstolsprövning var vilken avräkningsordning som skulle tillämpas vid en odestinerad betalning. Tingsrätten och hovrätten kom till skilda slutsatser avseende avräkningsordningen. Tingsrätten fann mot bakgrund av att hyresvärden ansökt om avhysning av hyresgästen, att hyresvärden måste ha insett att det låg i hyresgästens intresse att betalningen skulle hänföra sig till den hyra som låg inom återvinningsfristen.

Hovrätten fann däremot att hyresgästen inte hade destinerat betalningen varken uttryckligt eller konkludent. Hovrätten fann således att det ålåg hyresgästen att visa att betalningen hänförde sig till hyran som låg inom återvinningsfristen och eftersom hyresgästen inte visat det, hade hyresvärden rätt att avgöra vilken skuld som betalningen skulle avräknas mot. Domen överklagades till HD som tog upp målet till prövning.

HD anförde inledningsvis att avräkningsordningen vid odestinerade betalningar bör främja omsättningsintresset. En sådan ordning skulle förutsätta att avräkning sker efter principer som inte endast beaktar gäldenärens avräkningsintresse, utan som även skapar förutsebarhet och inte verkar konflikt drivande. HD konstaterade att det i doktrin föreslagits att odestinerade betalningar avräknas i enlighet med den skuld som är mest betungande för gäldenären. HD angav att en sådan regel bör kunna användas i uppenbara fall. Uppenbara fall kunde enligt HD vara situationer där det vid en objektiv bedömning inte råder någon tvekan om vilken skuld som gäldenären typiskt sett måste antas vilja infria i första hand. En sådan regel skulle i de viktigaste fallen säkerställa gäldenärens avräkningsintresse. Ordningen skulle medföra att en odestinerad betalning avräknas mot den skuld som har mest betungande rättsföljder för gäldenären. Förfarandet skulle kunna motiveras av att en sådan avräkning inte i allmänhet bör överraska borgenären eftersom borgenärens kunskap om sakförhållandena medför vetskap om de rättsföljder som en underlåtenhet av betalning kan vara förenade med. En borgenär bör ha anledning att räkna med att gäldenären väljer att betala den mest betungande skulden i första hand.

HD fann att hyresvärden måste ha insett att avräkning mot den senast förfallna hyran skulle föranleda betungande rättsföljder för hyresgästen eftersom det skulle föranleda en rätt till avhysning. Därmed skulle den odestinerade betalningen räknas av mot den skuld som hade den mest betungande rättsföljden mot gäldenären, d.v.s. betalningen skulle avräknas mot den förfallna hyran som låg inom återvinningsfristen. Hyresgästen hade således erlagt hyran inom återvinningsfristen och förutsättningar för avhysning förelåg således inte.

*Vill du läsa mer >>*

*se Högsta domstolens dom, daterad 2013-12-23, i mål T 5189-12*

# Hyresvärdens ersättningslokal ansågs godtagbar och hyresvärden undgår skadeståndsskyldighet i anledning av uppsägning av lokalhyresavtal

Hyresvärden sade upp hyresavtalet för en lokalhyresgäst som förhyrde en lokal belägen på en fastighet som skulle omvandlas till ett bostadsområde för villkorsändring. Mot bakgrund av att hyresgästen bestred uppsägningens giltighet överenskom parterna att hyresavtalet sades upp till upphörande och avflyttning tre år senare. Hyresgästen avflyttade i enlighet med överenskommelsen och väckte talan mot hyresvärden och yrkade ersättning enligt reglerna om indirekt besittningsskydd i 12 kap 57 och 58 b §§ jordabalken. Hyresvärden, som företräddes av Advokatfirman Steinmann, bestred ersättningsskyldighet och ansåg sig ha befogad anledning för uppsägningen och hade anvisat ersättningslokaler till hyresgästen. Frågan om vad som anses som en godtagbar ersättningslokal blev föremål för domstolsprövning.

Enligt reglerna i 12 kap 57 och 58 b §§ jordabalken har en lokalhyresgäst indirekt besittningsskydd. Av det följer att en lokalhyresgäst kan ha rätt till ersättning på grund av att ett hyresförhållande upphör. Motiven till reglerna om indirekt besittningsskydd är att hyresgästen inte ska gå miste om det ofta betydande värde som denne skapat genom sitt arbete och kapitalinsatser i verksamheten. Reglerna om indirekt besittningsskydd är uppbyggda så att hyresvärden måste ha befogad anledning för att motsätta sig förlängning eller erbjuda skäliga villkor för förlängning för att undgå ersättningsskyldighet. De lagstadgade grunder som kan bryta besittningsskyddet preciseras genom en utpräklaring i 12 kap 57 § p. 1-5 jordabalken.

I förevarande mål skulle området där lokalen var belägen omvandlas till ett bostadsområde varför byggnaden var lokalen var belägen skulle rivas. Parterna hade överenskommit att uppsägningen för villkorsändring istället skulle gälla för upphörande och avflyttning tre år senare än villkorsändringen och att hyresgästen skulle vara bevarad sitt indirekta besittningsskydd. Hyresvärden hade enligt överenskommelsen en tidsfrist inom vilken eventuella ersättningslokaler skulle anvisas. Hyresvärden anvisade fyra ersättningslokaler till hyresgästen. Däremot godtog hyresgästen inte ersättningslokalerna. Efter att hyresgästen avflyttat väckte denne talan vid tingsrätt och yrkade ersättning enligt 12 kap 58 b § jordabalken.

Målet kom att prövas i sak av både tingsrätt och hovrätt och huvudfrågan i målet var vad som utgör en godtagbar ersättningslokal.

Tingsrätten konstaterade inledningsvis att det är de skäl som anges i uppsägningshandlingen som kan komma att tillämpas mellan parterna i ett senare skede. Tingsrätten konstaterade mot bakgrund av förebringad bevisning att parterna fört diskussioner med utgångspunkt i att huset skulle rivas och att uppsägningen därmed skulle prövas mot 12 kap 57 § p. 2.

Hyresvärden hade även åberopat befogad anledning enligt genreaktklausulen i 12 kap 57 § p 4 under åberopande att hyresgästen från början känt till att anledningen till att huset skulle rivras var att marken skulle exploateras för bostadsändamål i enlighet med ett kommunalt beslut. Tingsrätten redogjorde därefter för vad som krävs för att en lokal ska vara ”anvisad”. För att en hyresvärd ska ha anvisat en lokal krävs att denne lämnar uppgifter om lokalens adress, ungefärliga storlek och hyra samt vem hyresgästen har att vända sig mot för att diskutera hyresvillkoren. Lokalen ska också stå till hyresgästens förfogande i nära anslutning till den tidpunkt då avflyttning ska ske från den ursprungliga lokalen. Eftersom en utav de anvisade lokalerna av tingsrätten inte bedömdes vara tillgänglig för uthyrning på detta sätt, bedömdes den inte korrekt anvisad. Tingsrätten hade därmed att göra sin prövning utifrån de tre andra lokalerna som hyresvärden anvisat.

Hyresgästen hävdade att de anvisade lokalerna inte var godtagbara ifråga om fysisk utformning. Vid frågan av om en lokal ska anses godtagbar som ersättningslokal anförde tingsrätten att en jämförelse ska göras med den ursprungliga lokalen. En anvisad ersättningslokal ska vara jämförbar i fråga om läge, utformning och storlek. Hyresgästen är skyldig att tåla förändringar och standardhöjningar men ska inte behöva förändra sin verksamhet i grunden för att anpassa sig till den nya lokalen. Även om de i målet anvisade lokalerna inte hade exakt samma ytfördelning, möjlighet till lagerhållning och läge fann tingsrätten att hyresgästen skulle ha ungefär samma förutsättningar att bedriva sin verksamhet som i ursprungslokalen. Därmed fann tingsrätten att de anvisade lokalerna var godtagbara ifråga om funktionalitet.

Hyresgästen hävdade att denne skulle komma att drabbas av en hyreshöjning till följd av att det var högre standard i de anvisade lokalerna och att lokalerna därmed inte var att anse som godtagbara. Ursprungslokalen var till större delen utrustad med kallager samt även med varmlager och kontor. De anvisade lokalerna var utrustade med kontor och varmlager. Genom bevisningen i målet ansågs det styrkt att kallager inte fanns att tillgå på orten där ursprungslokalen var belägen. Tingsrätten fann att det inte var rimligt att ställa så långtgående krav på en hyresvärd att anvisa lokaler som det inte fysiskt är möjligt att uppbringa. Med hänsyn till att det i princip inte fanns några kallager att tillgå och att efterfrågan därmed var hög, fann tingsrätten att det inte heller förelåg så stor skillnad i hyran vid en jämförelse med hyra av varmlager. Tingsrätten fann vidare att hyran för de anvisade lokalerna var marknadsmässig och därmed var lokalerna godtagbara även avseende de ekonomiska förutsättningarna.

Tingsrätten fann sammantaget att hyresvärden uppfyllt sin anvisningsskyldighet och att de anvisade lokalerna var godtagbara varför hyresvärden inte bedömdes vara ersättningskyldig gentemot hyresgästen.

Hyresgästen överklagade tingsrättens dom och målet prövades av hovrätten. Även hovrätten fann att enbart de tre anvisade lokalerna som tingsrätten prövade kunde anses korrekt anvisade och hovrätten fann dem vara ändamålsenliga för hyresgästens verksamhet och att de därmed var godtagbara ifråga om fysisk utformning.

Vad gällde standard och hyra för de anvisade lokalerna menade hovrätten att hyresgästen har att tåla en viss standardhöjning på vilken följer en viss hyreshöjning, förutsatt att hyran är marknadsmässig. Mot bakgrund av bristen på kallager på orten konstaterade hovrätten att den marknadsmässiga hyran för ett kallager låg strax under hyresnivån för varmlager. Enligt hovrätten var skillnaden mellan den marknadsmässiga hyran för ersättningslokalerna och marknadshyran för ursprungslokalen inte så stor att de anvisade lokalerna inte skulle anses som godtagbara.

Således fann hovrätten att hyresvärden uppfyllt sin anvisningsskyldighet och att hyresvärden därmed inte var ersättningskyldig enligt 12 kap 57 och 58 b §§ jordabalken.

Hyresgästen överklagade domen till Högsta domstolen som inte meddelade prövningstillstånd. Hovrättens dom står därför fast.

Målet innebär att om en anvisad lokal har en högre standard (varmlager istället för kallager) så innebär det inte i sig att lokalen inte är godtagbar. Avgörande är om hyresgästen får anses behöva tåla den hyreshöjning som standardhöjningen kan medföra. I aktuellt mål ansågs den skillnaden inte vara så stor att lokalerna inte var att anse som godtagbara.

*Vill du läsa mer >>*

*se Svea hovrätts dom, daterad 2013-12-10, i mål T 5676-12*

## Tillstånd till överlåtelse av bostadshyresavtal anses ha riktats till en person endast i dennes egenskap av vårdnadshavare för minderårig

Ett dödsbo fick tillstånd av hyresnämnden att överlåta en hyresrätt. Av hyresnämndens beslut framgick att hyresrätten överlåtits till en person i dennes egenskap av vårdnadshavare för den avlidna kvinnans dotter som vid tidpunkten var minderårig. Hyresvärden har nu sagt upp hyresavtalet och fråga har uppkommit vem hyresrätten överlåtits till. Både hyresnämnden och hovrätten konstaterar att överlåtelsen skett till personen endast i hans egenskap av vårdnadshavare för flickan. Han har således inte getts någon självständig rätt till hyresrätten. Hyresvärdens uppsägning ska därför prövas utifrån den omständigheten att flickan är hyresgäst.

Ett dödsbo hade sedan tidigare fått tillstånd av hyresnämnden att överlåta hyresrätten till en morbroder, i dennes egenskap av vårdnadshavare för den avlidna kvinnans dotter, nedan benämnd flickan. Vid tidpunkten för överlåtelsen var flickan minderårig. Vårnaden av henne har senare övergått till nya vårdnadshavare efter adoption. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet avseende morbrodern samt reservationsvis gjort en uppsägning i förhållande till flickan. Hyresvärden gav in båda uppsägningarna till hyresnämnden för prövning.

I hyresnämnden gjorde hyresvärden gällande att i och med att morbrodern inte längre hade vårdnaden om flickan så hade han inget behov av lägenheten. Vid den tidigare överlåtelsen från dödsboet hade morbrodern anfört att han behövde lägenheten för att kunna byta till en större lägenhet för att familjen blivit större i och med att han nu var vårdnadshavare för flickan. Något byte hade dock inte skett, varför syftet med att ha kvar lägenheten inte hade uppfyllts. Som sakligt avflyttningsskäl åberopade hyresvärden att han skulle använda lägenheten som evakueringsbostad. Beträffande uppsägningen av flickan åberopades samma omständigheter som grund.

Morbrodern och flickan invände följande. Avsikten vid överlåtelsen som skedde 2007 var att hyresrätten skulle överlåtas till flickan, men eftersom hon var minderårig ville hyresvärden att avtalet skulle tecknas för hennes räkning av behörig ställföreträdare. Det var flickan som ska ses som hyresgäst och det är hennes behov av lägenheten som ska prövas. Flickan bor permanent i lägenheten sedan knappt ett år och har behov av denna som sin bostad. Morbrodern saknar numera behov av lägenheten.

Hyresnämnden konstaterade i sitt beslut att parterna varit överens om att hyresrätten skulle överlåtas till flickan, men att det givna tillståndet hade riktats mot morbrodern i dennes egenskap av vårdnadshavare för flickan. Han hade alltså inget getts någon självständig rätt. Det är således flickans behov av lägenheten som ska beaktas.

Eftersom det i målet framkommit att flickan sedan ca 10 månader hade sitt permanenta boende i lägenheten ansågs hon ha ett starkt behov av lägenheten och detta behov vägde tyngre än hyresvärdens sakliga skäl för upphörande. Hyresvärdens yrkande om att hyresavtalet skulle upphöra ogillades.

Hyresvärden överklagade hyresnämndens beslut och vidhöll vad han gjort gällande vid hyresnämnden med tillägg att flickan inte bodde i lägenheten utan att det var flickans bror som bodde där. Flickan och morbrodern bestred att flickans bror bodde i lägenheten och gjorde alltjämt gällande att prövningslägenheten utgjorde flickans permanenta bostad.

Hovrätten anförde i sitt beslut att den som är under 18 år är omyndig och normalt inte själv får råda över sin egendom eller åta sig förbindelser. En förmyndare kan dock för den underåriges räkning ingå hyresavtal och överta hyresrätt till bostadslägenhet. Enligt hovrätten kunde hyresnämndens beslut om överlåtelse inte tolkas på annat sätt än att dödsboet fick tillstånd att överlåta hyresrätten till flickan. Eftersom morbrodern inte kunde anses ha någon hyresrätt till prövningslägenheten skulle hyresvärdens yrkande i förhållande till honom avslås. Därefter anförde hovrätten att hyresvärden inte motbevisat flickans uppgift om att hon bodde i prövningslägenheten. Hon fick därför anses ha behov av prövningslägenheten som permanentbostad. Hovrätten delade hyresnämndens bedömning om att hennes skäl vägde tyngre än hyresvärdens avflyttnings-skäl samt att det vore oskäligt mot henne om hyresavtalet skulle upphöra. Även hyresvärdens yrkande om att flickans hyresavtal skulle upphöra avlogs således.

*Vill du läsa mer >>*

*se Svea hovrätts beslut, meddelat 2014-01-07 i mål ÖH 4776-13*

## Skälig normhyra för renoverad hyresrätt i Johanneshov har bestämts till 1 380 kr per kvadratmeter och år

En hyresvärd hade låtit en fastighet i Johanneshov genomgå en genomgripande ombyggnad. Eftersom hyresvärdens och Hyresgästföreningens förhandlingar strandat vad gällde nya hyror efter ombyggnationen ansökte hyresvärderna i hyresnämnden om godkännande av hyreshöjning. Hyresnämnden, som inte fann att de åberopade jämförelseobjekten var direkt jämförbara med prövningslägenheterna, gjorde en allmän skälighetsbedömning och fastställde hyran till 1 380 kr/kvm och år för normlägenheten. Några av hyresgästerna överklagade hyresnämndens beslut men hovrätten gjorde ingen annan bedömning än den som hyresnämnden gjort.

I aktuellt fall yrkade hyresvärderna att hyran skulle bestämmas till 1 500 kr/kvm och år för en normlägenhet om tre rum och kök, 77 kvm. Hyresgästerna bestred hyresvärdens yrkande men vitsordade en normhyra om 1 195 kr/kvm. Hyresvärderna åberopade ett antal lägenheter som jämförelseobjekt belägna bland annat på Danviksklippan, Gärdet, i Stadshagen och i Årsta. Normhyran för hyresvärdens jämförelseobjekt vid prövningstidpunkten var mellan 1 385 kr - 1 410 kr/kvm. För ett av objekten var hyran år 2010 1 400-1 425 kr/kvm. Hyresgästerna åberopade jämförelseobjekt bland annat i Stadshagen och på Södermalm med relativa hyror om 1 135 – 1 392 kr/kvm.

Hyresnämnden fann att inget av de åberopade jämförelseobjekten kunde anses jämförbara med prövningslägenheterna, vilket bland annat berodde på olika lägen, planlösningar och standard. Hyresnämnden var således hänvisad till att fastställa hyrorna efter en allmän skälighetsbedömning grundad på vad som iakttagits vid besiktningen, fotografier, vad som i övrigt förekommit i ärendena samt hyresnämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet. Hyresnämnden fann att hyrorna skulle fastställas utifrån en hyra om 1 380 kr/kvm och år för normlägenheten. De nya hyrorna skulle utgå från respektive återinflyttnings-/inflyttningsdatum.

Hyresnämnden beslutade även, efter yrkande från hyresgästerna, att retroaktiva hyresbetalningar skulle få avbetalas under tolv månader med hänsyn till den långa tid som förflutit.

Flera av hyresgästerna överklagade hyresnämndens beslut och yrkade bifall till sin talan i hyresnämnden. Hyresvärderna motsatte sig ändring av hyresnämndens beslut. Hyresgästerna åberopade nytt jämförelsematerial i form av lägenheter belägna i Hägersten och Bromma.

Hovrätten menade att vare sig de i hyresnämnden eller i hovrätten åberopade jämförelseobjekten var direkt jämförbara med prövningslägenheterna.



Hyresgästerna hade inte redogjort för varför de nya åberopade lägenheterna skulle vara direkt jämförbara. Det som hade förekommit i hovrätten motiverade ingen annan bedömning än den som hyresnämnden gjort varför överklagandet avslogs.

*Vill du läsa mer >>*

*se Svea hovrätts beslut, daterad 2013-11-04, i mål ÖH 4095-13*

## Lokalhyresgäst som ville kvitta upprustningskostnader i lokalen mot hyra lyckades inte bevisa förekomsten av överenskommelse om kvittning

I ett mål i tingsrätten där hyresvärden yrkade betalning för uteblivna hyror invände hyresgästen att han och hyresvärden träffat överenskommelse om att han hade rätt att kvitta ombyggnads- och renoveringskostnader i lokalen mot hyran. Hyreskontraktet innehöll inte någon sådan kvittningsmöjlighet, men hyresgästen gjorde gällande att hyresvärden blivit bunden att stå för dessa kostnader genom sin passivitet. Både tingsrätten och hovrätten kom fram till att hyresgästen inte lyckats bevisa att det förelåg någon form av kvittningsrätt.

Hyresvärden ansökte om stämning och yrkade att tingsrätten skulle förplikta en hyresgäst att betala utebliven hyra med ca 140 000 kr. Hyresgästen bestred yrkandet och invände i första hand att han hade motfordringar mot hyresvärden på ca 170 000 kr och att han hade rätt att kvitta dessa fordringar mot hyra. Enligt hyresgästen hade han och hyresvärden i samband med tecknandet av hyresavtalet träffat en överenskommelse om att han löpande skulle få kvitta ombyggnads- och renoveringskostnader som han betalat för att göra det möjligt för honom och hans familj att bo i lägenheten. Överenskommelsen var delvis skriftlig genom att det på hyresavtalet antecknats att hyresgästen ”har rätt att bo samtidigt i lokalen”. I övrigt var överenskommelsen muntlig. Överenskommelsen innebar att företrädare för hyresvärden löpande skulle godkänna de kostnader som hyresvärden skulle svara för. Enligt hyresgästen hade företrädare för hyresvärden varit på plats i lokalen och muntligen godkänt samtliga motfordringar som gjordes gällande i målet. I vart fall hade hyresvärden på grund av företrädarens passivitet blivit bunden att stå för kostnaderna för upprustningen av lokalen genom konkludent handlande i och med att företrädaren hade sett det arbete som vidtagits i lokalen utan att reagera. Därtill hade hyresvärden inte skickat några betalningspåminnelser avseende obetald hyra och fick därigenom anses ha accepterat att kostnader kvittats mot hyra. Kvittningen skulle, enligt hyresgästen, i första hand göras mot kapitalbelopp och inte mot räntekostnader.

I andra hand gjorde hyresgästen gällande att hyresavtalet utgjorde en upplåtelse av en bostadslägenhet och att han med stöd av 12 kap 9, 11 och 13 §§ jordabalken hade rätt att kräva ersättning av hyresvärden eftersom det var uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen inte kunde användas för bostadsändamål. En skälig nedsättning av hyran motsvarade enligt hyresgästen beloppet för ombyggnads- och renoveringsåtgärderna vilka varit nödvändiga för att uppnå lägsta godtagbara standard enligt 12 kap 18 a § jordabalken.

Hyresvärden menade att lägenheten var en lokal men medgav att överenskommelse om kvittning hade träffats med hyresgästen avseende installation av el och en säkerhetsdörr samt att hyresvärden skulle stå för 23 000 kr motsvarande dessa kostnader. Någon överenskommelse om kvittning hade i övrigt inte träffats mellan parterna. Beloppet 23 000 kr skulle i första hand avräknas mot räntekostnader på den obetalda hyran. Betalningspåminnelser hade skickats till hyresgästen. Om tingsrätten skulle finna att hyresavtalet avsåg en bostadslägenhet så gjorde hyresvärden gällande att hyresgästen inte hade rätt till ersättning enligt 12 kap 9 och 11 §§ jordabalken eftersom hyresgästen aldrig anmodat hyresvärden att åtgärda någon brist i lägenheten. Därtill var hyresvärden av den uppfattningen av 12 kap 18 a § jordabalken inte kunde medföra kvittningsrätt på det sätt som hyresgästen gjorde gällande i målet.

Tingsrätten konstaterade inledningsvis att parterna undertecknat ett hyresavtal för lokal och att denna hyrdes ut i befintligt skick för att användas som fotostudio med en anteckning om att hyresgästen hade rätt att samtidigt bo i lokalen. Hyresavtalet i sig innehöll ingen bestämmelse om kvittningsrätt för ombyggnads- och renoveringskostnader mot hyra. Av förhören som hölls i tingsrätten framkom motstridiga uppgifter om vad som överenskommits mellan parterna. Ett av hyresgästen åberopat vittne som berättat att hon hört delar av kommunikationen mellan hyresgästen och företrädaren för hyresvärden med innebörd att hyresvärden skulle stå för renoveringskostnader var inte tillräckligt tillförlitliga uppgifter enligt tingsrättens bedömning. Sammantaget menade tingsrätten att hyresgästen inte lyckats visa att det fanns en överenskommelse om att hyresvärden skulle stå för mer än de 23 000 kr som medgetts i målet.

Tingsrätten gick därefter över till att pröva frågan om hyresvärdens företrädare genom passivitet hade bundit hyresvärden att stå för kostnaderna för ombyggnad och renovering av lägenheten. Av förhöret med företrädaren för hyresvärden hade framkommit att eftersom varken han själv eller hyresvärden fått någon information om att hyresgästen hade tänkt kräva ersättning för åtgärderna i lägenheten så hade det inte funnits anledning för honom att reagera då han besökt lägenheten, så länge åtgärderna inte skadade lägenheten. Mot bakgrund av dessa uppgifter menade tingsrätten att hyresgästen inte lyckats visa att hyresvärden bundits genom passivitet och konkludent handlande.

Tingsrätten övergick sedan till att pröva frågan om upplåtelsen avsett en bostadslägenhet och konstaterade härvid att det avgörande för gränsdragningen är hur stor del av lägenheten som upplåtits för bostadsändamål. Anteckningen på hyresavtalet om att hyresgästen "har rätt att bo samtidigt i lokalen" kunde enligt tingsrätten inte förstås på annat sätt än att parterna varit överens om att lokalen hade hyrts ut delvis för bostadsändamål. Mot hyresvärdens bestridande lyckades dock inte hyresgästen visa att parterna varit överens om att lägenheten upplåtits för att till en inte oväsentlig andel användas som bostad. Hyresavtalet hade därmed avsett en lokalhyresupplåtelse, varför hyresgästen inte nådde framgång med sin andrahandsinvändning.

Tingsrätten konstaterade slutligen att avräkning av de 23 000 kr skulle ske mot räntekostnaderna i första hand. I övrigt skulle hyresgästen utge ersättning för obetald hyra i enlighet med hyresvärdens krav.

Hyresgästen överklagade domen till hovrätten som delade tingsrättens bedömning angående att hyresgästen inte lyckats visa varken att parterna träffat en uttrycklig överenskommelse om rätt att kvitta kostnader mot hyra eller att hyresvärden var bunden genom passivitet. Hovrätten gick därefter över till att pröva hyresgästens andrahandsinvändning nämligen frågan om betalningsskyldigheten för hyran skulle sättas ned på grund av att hyresavtalet avsett en icke brukbar bostadslägenhet. Hovrätten konstaterade att det genom förhör med hyresgästen och genom vad som framkom i målet att parterna varit överens om att hyresgästen och hans familj skulle ha möjlighet att bosätta sig i lägenheten så snart ombyggnationen tillät detta. Den aktuella lägenheten fick därför anses vara upplåten som bostad i sådan omfattning att lägenheten utgjort en bostadslägenhet i lagens mening. Hovrätten konstaterade därefter att det i målet inte rädde någon tvist om att den aktuella lägenheten inte varit i fullt brukbart skick som bostad. För att en hyresgäst ska ha rätt till reducering av hyran krävs dock att hyresgästen påtalat bristen för hyresvärden. Det hade hyresgästen inte gjort förrän han utvecklade sin talan i tingsrätten, vilket skedde i tiden efter de aktuella hyresbetalningarna. På grund härav hade hyresgästen inte rätt till någon nedsättning av den aktuella hyresfordran.

Hovrätten fastställde således tingsrättens dom, innebärande att hyresgästen förpliktades att betala den aktuella hyresfordran med avdrag för de 23 000 kr som hyresvärden medgett kvittning för.

*Vill du läsa mer >>*

*se Svea hovrätts dom, meddelad 2013-12-17 i mål T 11308-12*

## Inget prövningstillstånd i Högsta domstolen för hyresvärd som ansetts skadeståndsskyldig för uppsägning av lokalhyresgäst

Experten i Huset har i nummer 46-13 och nummer 49-13 refererat tingsrättens och hovrättens domar i ett skadeståndsmål mellan en hyresvärd och en hyresgäst där hyresvärden hade sagt upp hyresgästen för avflyttning på grund av att byggnaden skulle rivs. Hyresvärden, som bedömdes skadeståndsskyldig i hovrätten, överklagade domen. Högsta domstolen har nu beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

Både tingsrätten och hovrätten kom fram till att hyresvärden var ersättningsskyldig enligt reglerna om lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd. Domstolarna gjorde dock helt olika bedömning av storleken på den skada som hyresgästen drabbats av till följd av uppsägningen. Hyresgästen hade som stöd för sitt skadeståndskrav om ca 13 Mkr gjort gällande att hyresgästen varit tvungen att lägga ned sin rörelse och att rörelsens värde uppgick till det yrkade beloppet. Hyresvärden invände att skadan i stället skulle beräknas utifrån antagandet att hyresgästen inte hade behövt lägga ned sin rörelse utan att det funnits möjlighet för hyresgästen att finna en annan lokal att fortsätta sin verksamhet i. Det var ostridigt i målet att hyresvärden inte hade anvisat någon godtagbar ersättningslokal.

Enligt tingsrätten lyckades inte hyresgästen visa i målet att denne varit tvungen att lägga ned sin rörelse. Eftersom hyresgästens utredning i målet angående skadans storlek helt baserade sig på antagandet att hyresgästen varit tvungen att lägga ner sin rörelse fanns det i målet inte någon utredning som visade vilken skada som hyresgästen skulle ha lidit om denne fortsatt sin verksamhet i en annan lokal. På grund av avsaknaden av sådan utredning fann tingsrätten att hyresgästen inte visat att denne lidit någon skada överstigande beloppet 169 000 kr, motsvarande en årshyra.

Hovrätten gjorde en annan bedömning av frågan om en hyresgästs rätt till ersättning skulle vara beroende av hyresgästens egna ansträngningar att själv ordna en ny lokal. Enligt hovrätten var ett sådant krav på hyresgästen alltför långtgående och skulle undergräva det indirekta besittningsskyddet. Mot den bakgrunden menade hovrätten att hyresgästens passivitet ifråga om att själv hitta en lokal inte var grund för jämkning av ersättningen. Med andra ord ansågs inte hyresgästen vara medvällande till, eller ha underlåtit att begränsa, sin förlust. Hovrätten bedömde med tillämpning av avkastningsvärdemetoden att värdet på hyresgästens rörelse uppgick till 6 Mkr, vilket belopp hovrätten förpliktade hyresvärden att utge till hyresgästen.

Efter att hyresvärden överklagat hovrättens dom har Högsta domstolen nu beslutat att inte meddela prövningstillstånd. Det innebär att hovrättens dom står fast.

*Vill du läsa mer >>*

*se Högsta domstolens beslut, meddelat 2014-02-07 i mål T 162-14*

## KPI, referensränta m m

### Referensränta (källa: Riksbanken)

1 jan 2014 - .....	1,0 %
1 juli 2013 - 31 dec 2013 .....	1,0 %
1 jan 2013 - 30 juni 2013 .....	1,0 %
1 juli 2012 - 31 dec 2012 .....	1,5 %
1 jan 2012 - 30 juni 2012 .....	2,0 %
1 juli 2011 - 31 dec 2011 .....	2,0 %
1 jan 2011 - 30 juni 2011 .....	1,5 %
1 juli 2010 - 31 dec 2010 .....	0,5 %
1 jan 2010 - 30 juni 2010 .....	0,5 %
1 juli 2009 - 31 dec 2009 .....	0,5 %
1 jan 2009 - 30 juni 2009 .....	2,0 %
1 juli 2008 - 31 dec 2008 .....	4,5 %

### Prisbasbelopp (källa: SCB)

2014 .....	44 400 kr
2013 .....	44 500 kr
2012 .....	44 000 kr

### Konsumentprisindex (källa: SCB)

Index, basår 1980	KPI
Februari 2014 .....	312,70
Januari 2014 .....	311,39
December 2013 .....	315,04
November 2013 .....	314,20
Oktober 2013 .....	314,40
September 2013 .....	315,05
Augusti 2013 .....	313,84
Juli 2013 .....	313,55
Juni 2013 .....	313,99
Maj 2013 .....	314,54
April 2013 .....	314,03
Mars 2013 .....	314,65
Februari 2013 .....	313,39
Januari 2013 .....	312,00
December 2012 .....	314,61
November 2012 .....	313,82

## Kurser och frukostmöten i hyresjuridik

Våra kurser och frukostmöten ger möjlighet till fördjupning inom fastighetsrättens olika områden. Vid dessa presenteras aktuell lagstiftning och praxis med tillfälle till diskussion och egna frågor. Vissa kurser innehåller även grupparbeten och rättegångsspel.

### Frukostmöten

Torsdagen den 15 maj 2014 – Förlängningstvister – en genomgång av hyresnämndens och hovrättens praxis

*Läs mer om våra frukostmöten*

### Kurser

7-8 maj 2014 – Lokalhyresjuridik

*Läs mer om våra kurser*

## Vi på Advokatfirman Steinmann är

Advokat Harry Steinmann  
Advokat Agneta Gothenby  
Advokat Niklas Lidquist  
Advokat Maria Liljeblad  
Advokat Carl Westling  
Advokat Anders Hildebrand  
Biträdande jurist Camilla Kjellén Ekdahl  
Biträdande jurist Sofie Sandberg  
Biträdande jurist Anna Södergren  
Biträdande jurist Ida Jonsson  
Ekonomi Katarina Heijbel  
Ekonomi Paula Toth  
Sekreterare Anna Wennergren  
Receptionist och kursadministratör Gabriella Szepesi



Ansvarig utgivare: Harry Steinmann.  
Redaktion: Sofie Sandberg, Katarina Trygg och Anna Södergren  
Redaktionen tar emot frågor och synpunkter kring *Experten i Huset*  
samt adressändringar, prenumerationsuppgifter m m.  
E-post: [sofie.sandberg@steinmann.se](mailto:sofie.sandberg@steinmann.se), [katarina.trygg@steinmann.se](mailto:katarina.trygg@steinmann.se)  
och [anna.sodergren@steinmann.se](mailto:anna.sodergren@steinmann.se)  
© Advokatfirman Steinmann AB, 2014.

 ADVOKATFIRMAN  
STEINMANN

Box 5220, 102 45 Stockholm, Besöksadress: Linnégatan 7  
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99  
[www.steinmann.se](http://www.steinmann.se), [info@steinmann.se](mailto:info@steinmann.se)