

# Experten i Huset

NYHETSBRV FRÅN ADVOKATFIRMAN STEINMANN / Nummer 52 / November 2014



## Välkommen till Experten i Huset nr 52

**IDETTA NUMMER** redogör redaktionen för den intresseavvägning som hyresnämnden gör vid förlängningstvister avseende bostäder enligt 46 § första stycket 10 p hyreslagen. Inför annalkande vinter redogör redaktionen även för ett rättsfall beträffande inomhustemperatur och för Folkhälsomyndighetens allmänna råd.

Redaktionen redogör även för flera intressanta rättsfall avseende prövning av bland annat ny hyra för bostadslägenhet i Nacka, hyresvärds befogade anledning att inte förlänga lokalhyresavtal, hyresvärds ersättningskyldighet för uppsägning av lokalhyresavtal, skäligt rådrom för bostadshyresgäst att vidta rättelse vid olovlig andrahandsuthyrning samt skadestånd till hyresvärd för dennes bortforsling av hyresgästens i lokalen kvarlämnade egendom.

**NYTT NYHETSBRV** från och med kommande årsskifte. Vi har glädjen att presentera ett nytt nyhetsbrev som kommer att ersätta Experten i Huset och inloggningsmöjligheten på hemsidan. Mer information om nyhetsbrevet kommer att lämnas i nästa nummer av Experten i Huset.

**VILL DU LÄSA TIDIGARE NUMMER AV EXPERTEN I HUSET** och rättsfall är det möjligt fram till och med årsskiftet genom att besöka vår hemsida [www.steinmann.se](http://www.steinmann.se) och logga in på Experten i Huset.

*Redaktörer: Carl Westling, Anna Sardb, Katarina Trygg och Ida Jonsson*

**S** ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

*- när det gäller fastigheter -*

# Innehållsförteckning

## ARTIKLAR

---

Intresseavvägning i bostadshyresförhållande enligt 46 § 1 st 10 p hyreslagen ..... sid 3

Temperatur om 20 grader har bedömts inte vara för kallt i bostadslägenhet ..... sid 6

## RÄTTSFALL

---

Hyra för bostadslägenhet i Nacka ändrad från 3 410 kr till 6 090 kr i månaden efter renovering, prövning enligt 54 § och 55 § hyreslagen..... sid 9

Hyresvärd ansågs ha befogad anledning till att ej förlänga lokalhyresavtal ..... sid 12

Hyresvärd ersättningsskyldig för uppsägning av lokalhyresavtal då denne bedömdes sakna saklig grund för uppsägningen ..... sid 14

Hovrätten har fastställt att två veckor är för kort tid för att en bostadshyresgäst ska hinna vidta rättelse vid olovlig andrahandsuthyrning (Högsta domstolen meddelade ej prövningstillstånd)..... sid 17

Lokalhyresgäst ej berättigad till skadestånd vid uppsägning för avflyttning pga ombyggnation, men ersättningsskyldig gentemot hyresvärdens bortforsling av hyresgästens egendom ..... sid 18

KPI, referensränta m.m. .... sid 20

# Artiklar

---

## Intresseavvägning i bostadshyresförhållande enligt 46 § 1 st 10 p hyreslagen

Vid förlängningstvister enligt 46 § 1st 10 p hyreslagen skall intresseavvägning mellan hyresgäst respektive hyresvärd göras och ett flertal frågeställningar kan aktualiseras. När ska en hyresgäst anses ha ett beaktansvärt behov av sin bostadslägenhet och finns det vissa villkor att ta fasta vid under bedömningen? Hur länge kan en hyresgäst låta bli att bebo sin bostadslägenhet och fortfarande anses ha ett beaktansvärt behov av densamma? Vad krävs för att en bostadslägenhet ska anses som en nödvändig komplementbostad för hyresgästen? I denna artikel ges en presentation av tillämplig lagstiftning och praxis, vari belyses vilka faktorer som spelar in vid en intresseavvägning enligt nämnda lagen.

En bostadshyresgäst har direkt besittningsskydd, innebärande att hyresgästen som huvudregel har rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta. I 46 § anges besittningsbrytande grunder, d.v.s. de situationer som kan bryta hyresgästens direkta besittningsskydd. Om hyresgästens besittningsskydd inte kan prövas mot någon av punkterna 1-9, som anger specifik situation, tillämpas punkten 10, vari det anges att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid prövningen enligt punkten 10, som även kallas ”generalklausulen”, har hyresnämnden att göra en intresseavvägning.

Enbart det förhållandet att en hyresgäst har ett ringa eller inget behov av lägenheten, leder inte till att hyresförhållandet upplöses enligt punkten 10. Hyresvärdens skäl för hyresgästens avflyttning ska för det första vara av saklig art, d.v.s. skälet får inte vara av chikanös karaktär och vid tillämpning av generalklausulen ska hyresgästens intressen av fortsatt förhyrning vägas mot hyresvärdens intresse av att hyresförhållandet upphör. I Holmqvists och Thomssons kommentar till hyreslagen tas det upp olika typfall på situationer som går att anföra till intresseavvägningen. Som exempel nämns att hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller inte nyttjar den stadigvarande. I kommentaren görs vidare hänvisning till hyreslagens förarbeten, vari framgår att ett påvisat ringa behov eller bristfälligt utnyttjande, ska tillmätas avsevärd betydelse vid intresseavvägningen.

En inte ovanlig situation är att hyresvärden säger upp hyresgästen p.g.a. att hyresgästen har ordnat sitt boende på annat håll och således har bristande behov av bostadslägenheten. Till följd av en ansträngd bostadsmarknad är också trycket på lediga bostäder stort. För det fall hyresgästen inte bebor lägenheten kan uppsägning ske enligt punkten 10. Om uppsägningen kommer under hyresnämndens prövning, är det hyresvärden som har att styrka att hyresgästen saknar skyddsvärt behov av lägenheten genom att denne inte har sitt boende i lägenheten.

Vilken typ av bevisning som ska förebringas är inte helt klart men det torde åtminstone krävas att hyresvärden påstår att hyresgästen inte har sitt boende i lägenheten och förebringar någon uppgift som påvisar detta. Folkbokföringsuppgifter är ett exempel då en sådan uppgift presumeras återspegla var hyresgästen har sitt verkliga boende. Om hyresvärden förebringat bevisning om att hyresgästen inte bebor lägenheten, torde bevisbördan övergå på hyresgästen att visa att denne faktiskt bor i lägenheten.

En hyresgäst som inte använder sin lägenhet permanent som bostad, kan ändå anses ha ett skyddsvärt intresse av att behålla lägenheten. Detta gäller exempelvis vid återflyttningsplaner från hyresgästen. I en sådan situation torde det dock krävas att hyresgästen kan styrka att han avser att ta lägenheten i anspråk som fast bostad eller åtminstone som ett nödvändigt bostadskomplement inom snar framtid och att det finns konkreta planer på detta. Vidare åligger det som huvudregel hyresgästen att visa att lägenheten behövs som ett nödvändigt bostadskomplement. Exempel på vad som kan anses som nödvändigt bostadskomplement är när en hyresgäst behöver lägenheten för sin dygnsvila.

Frågan om intresseavvägningen enligt punkten 10 har nyligen belysts genom två avgöranden, ÖH 239-14 och ÖH 3418-14.

I det förstnämnda målet hade hyresgästen sedan 2002 förhyrt en lägenhet utanför Stockholm. Hyresvärden hade sagt upp hyresavtalet och åberopat som grund att hyresgästen utan tillstånd upplåtit lägenheten i andra hand och att hyresgästen därtill saknade behov av lägenheten eftersom hyresgästen sedan en längre tid tillbaka hade en bostad i Norge. Hyresgästen bestred att hyresavtalet skulle upphöra och invände att denne flyttat till Sverige och behövde lägenheten som bostad. Hyresnämnden bedömde att hyresgästen, i och för sig, fick anses ha ett behov av lägenheten som bostad, men då hyresvärden visat att lägenheten upplåtits i andra hand utan tillstånd, bifölls hyresvärdens upphörs-talan. Avgörandet överklagades till Svea hovrätt. I hovrätten framkom det att hyresgästen hade haft olika projektanställningar i Norge under tiden 2005 till 2014. Hyresgästen hade åkt till lägenheten varannan helg. Hovrätten konstaterade att hyresgästens uppgifter fick stöd av åberopad bevisning i form av uppdragsbekräftelser från dennes arbete och flygbiljetter. Vid en sammantagen bedömning fann hovrätten att hyresvärden inte visat att hyresgästen saknade behov av lägenheten och att det inte heller var visat att lägenheten inte varit hyresgästens permanenta bostad under vistelserna i Norge. Det var inte heller visat att hyresgästen släppt kontrollen över lägenheten på sådant sätt att hyresgästen upplåtit lägenheten till annan för självständigt brukande. Hovrätten avslog hyresvärdens ansökan.

I ÖH 3418-14 var omständigheterna sådana att hyresvärden sagt upp ett hyresavtal då hyresgästen saknade behov av lägenheten som sin permanenta bostad. Hyresgästen invände mot detta och anförde att han hade behov av lägenheten då hans boende i Ecuador sedan 2011 endast var tillfälligt. Hyresnämnden fann att lägenheten inte kunde anses vara hyresgästens permanenta bostad och att den inte heller utgjorde ett nödvändigt bostadskomplement. Hyresnämnden anger i beslutet att en lägenhet bör nyttjas i omkring 80-100 dagar per år och i samband med studier, arbete eller annat motsvarande ändamål, för att en lägenhet ska anses som ett nödvändigt bostadskomplement. Hyresnämnden anförde att hyresgästen inte redogjort för några konkreta återflyttningsplaner. Således bifölls hyresvärdens yrkande om upphörande. Hyresgästen överklagade till Svea hovrätt och anförde att dennes vistelse i Ecuador förlängts p.g.a. en släktings sjukdom. Hovrätten gjorde samma bedömning som hyresnämnden och avlog överklagandet.

Det kan vara av vikt för en hyresvärd som avser att tillhandahålla outnyttjade lägenheter på bostadsmarknaden, att under tid, ha kontroll över vilka hyresgäster som nyttjar sina lägenheter och vilka som inte gör det. En normal uppsikt över bostadsbeståndet torde också vara förenligt med en god fastighetsförvaltning. Det finns ingen exakt gräns för hur omfattande en hyresgästs nyttjande av lägenheten ska vara för att hyresgästen ska anses ha ett beaktansvärt behov av den, utan frågan får avgöras med beaktande av omständigheterna i varje fall. En hyresgäst som inte använder lägenheten för permanentboende kan ändå anses ha ett skyddsvärt intresse av den om den kan bedömas utgöra en nödvändig komplementsbostad. Om det däremot vid prövning framkommer att hyresgästen saknar beaktansvärt behov av sin lägenhet, finns det inte något skäl till att skyddslagstiftningen ska tillämpas till hyresgästens förmån. Vid en sådan situation får hyresgästen intresse vika till förmån för hyresvärdens intresse av att tillhandahålla lägenheten för uthyrning till bostadssökande, vilket är ett sakligt skäl.

*Vill du läsa mer >> se ÖH 239-14 och ÖH 3418-14*

## Temperatur om 20 grader har bedömts inte vara för kallt i bostadslägenhet

En bostadshyresgäst som förhyrde en lägenhet om 3 rum och kök upplevde att två av rummen var kalla och ingav ansökan om åtgärdsföreläggande till hyresnämnden med yrkande om att hyresvärden skulle åläggas att tillse att samtliga rum i lägenheten hade en tillfredställande uppvärmning. Hyresvärden bestred yrkandet. Hyresnämnden fann att hyresgästen inte visat att det förelåg en brist i hyreslagens mening och lämnade ansökan utan bifall. Hyresgästen överklagade till hovrätten som kom till samma beslut som hyresnämnden.

Enligt reglerna i 16 § hyreslagen får hyresnämnden förelägga en hyresvärd att vidta åtgärder för att avhjälpa brister bl.a. då lägenheten skadats under hyrestiden utan att hyresgästen varit vållande, om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande. Föreläggandet kallas för åtgärdsföreläggande. Det är normalt hyresgästen som har utredningsansvaret och som ska visa att det föreligger sådana omständigheter att hyresvärden kan åläggas att avhjälpa bristerna.

En lägenhet som är för kall eller för varm kan innebära att det föreligger hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt och hyresvärden kan därför åläggas att avhjälpa en sådan brist. Vid en bedömning av vad som utgör hinder eller men i nyttjanderätten beträffande temperatur kan ledning hämtas från de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten och tidigare Socialstyrelsen har utarbetat för vad som ska anses vara godtagbara inomhustemperaturer för bostäder. Från och med 2014-04-01 övergick ansvaret för dessa frågor från Socialstyrelsen till Folkhälsomyndigheten. Vid nybyggnation och ändring av bostäder gäller Boverkets regler.

I Folkhälsomyndighetens författning FoHMFS 2014:17 – Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus – har myndighetens föreskrifter och allmänna råd publicerats. De allmänna råden gäller för bostadsutrymmen, t.ex. kök, sovrum, vardagsrum och badrum, samt för lokaler för allmänna ändamål där människor vistas mer än tillfälligt, t.ex. klassrum och lekhallar. De allmänna råden gäller inte vid extrema väderförhållanden. Rekommendationerna har utformats med hänsyn till miljöbalkens regler om olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap 3 § miljöbalken. Vid bedömningen av vad som utgör olägenhet utgår de allmänna råden från lägenhetens operativa temperatur. Den operativa temperaturen är medelvärdet av lufttemperaturen och medelstrålningstemperaturen från omgivande ytor och har betydelse för kroppens totala värmebalans. Den operativa temperaturen kan mätas bl.a. genom globtermometer, kubtermometer eller ellipstermometer. Man kan även beräkna den operativa temperaturen.

Folkhälsomyndigheten anger i sina rekommendationer att den operativa temperaturen inte bör understiga 18 grader och de rekommenderade värdena är 20-23 grader. Den operativa temperaturen bör inte överstiga 24 grader under varaktig tid (högst 26 grader under sommaren) och 26 grader kortvarigt (28 grader under sommaren). Hänsyn bör även tas till personer som är något känsligare än normalt p.g.a. ålder, sjukdom eller funktionshinder och hur utrymmet används. För känsliga grupper gäller att den operativa temperaturen inte ska understiga 20 grader och inte överstiga 22-24 grader. Det ska dock nämnas att vid bedömningen av vad som utgör en störning som orsakar hinder eller men i nyttjanderätten enligt hyreslagen ska någon särskild hänsyn normalt inte tas till människor som är känsligare än normalt. Vid bedömningen av vad som får accepteras av hyresgästen får man söka stöd i den allmänna uppfattningen i orten om vilka störningar den boende ska behöva tåla. Den enskildes upplevelse kan däremot få viss betydelse vid prövningen av olägenhet eller risk för människors hälsa enligt miljöbalken.

Miljöbalken ställer krav på att verksamhetsutövaren, d.v.s. hyresvärden/fastighetsägare vad gäller uthyrning av bostäder, ska ha kännedom om miljösituationen i sina fastigheter. Enligt 26 kap 19 § miljöbalken ska verksamhetsutövaren fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga att olägenheter för människors hälsa uppstår, så kallad egenkontroll. Kontrollen kan bl.a. innehålla funktionskontroll av värmesystem, kontrollmätning av inomhustemperatur, kontroll av nyttjanderättshavarnas upplevelse av inomhusklimatet och rutin för hantering av klagomål.

Det är miljönämnden i respektive kommun som är tillsynsmyndighet och som kan förelägga verksamhetsutövaren att vidta åtgärder beträffande inomhustemperaturen i förhållande till miljöbalkens regler. Hyresnämnden förhåller sig till hyreslagens bestämmelser och kan genom 16 § hyreslagen förelägga hyresvärden att vidta åtgärder i hyresförhållandet. Det är hyresvärden som har ett utrednings- och åtgärdsansvar enligt miljöbalken för att motverka olägenheter för människors hälsa men vid bedömningen i hyresnämnden enligt hyreslagen om hinder eller men i nyttjanderätten föreligger är det hyresgästen som vid hyresvärdens bestridande ska företa utredning och visa att så är fallet.

I aktuellt ärende i hyresnämnden yrkade hyresgästen, som förhyrde tre rum och kök, att hyresvärden skulle åläggas att tillse att samtliga rum i lägenheten hade en tillfredställande uppvärmning. Hyresgästen ansåg det vara kallt i två av rummen, varav det var värst i det mindre av rummen. Hyresgästen menade att denne inte kunde använda lägenheten p.g.a. temperaturen och att dörren till rummet alltid fick hållas stängt, annars gick det inte att vistas i lägenheten. Hyresgästen hade själv uppmätt temperaturen till ca 19-20 grader men upplevde det ändå som väldigt kallt. Hyresvärden som bestred yrkandet, framhöll att det tidigare hade konstaterats en brist vilken åtgärdats och att det därefter gjorts mätningar. I februari år 2013 uppgick temperaturen i de olika rummen i lägenheten till mellan 20,8-22 grader. I november samma år uppgick temperaturen i snitt till 20,5 grader. Hyresvärden hade vidare kontrollerat alla lägenheter samt fläktsystemet. Huruvida värmeläckage förekom hade inte kunnat kontrolleras då vintern inte varit tillräckligt kall men det skulle göras när väderleken tillät det.

Hyresnämnden avslag hyresgästens yrkande och anförde att av de mätningar som redovisats av såväl hyresgästen som hyresvärden framgick att temperaturen uppgick till drygt 20 grader, d.v.s. något högre än Socialstyrelsens rekommendationer. Nämnden ifrågasatte inte att hyresgästen upplevde det som kallt i speciellt ett av sovrummen men att hyresgästen inte visat att det förelåg en brist i hyreslagens mening.

Hyresgästen överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt och framförde kompletteringsvis att det lilla rummet endast kunde användas som förråd på vintern. Hyresgästen yrkade även att hovrätten skulle vilandeförklara ärendet till vintern då det inte gick att utföra mätningar vid tidpunkten för hovrättens prövning. Hovrätten avslag såväl yrkandet om vilandeförklaring som överklagandet i sak. Beträffande yrkandet om vilandeförklaring anförde hovrätten att hyresgästen kunde ansöka till hyresnämnden på nytt senare. I övrigt hade det inte framkommit något som motiverade hovrätten till annan bedömning än den som hyresnämnden gjort.

*Vill du läsa mer >> se Svea hovrätts beslut daterad 2014-06-16, i mål ÖH 3940-14*



# Rättsfall

---

## Hyra för bostadslägenhet i Nacka ändrad från 3 410 kr till 6 090 kr i månaden efter renovering, prövning enligt 54 § och 55 § hyreslagen

En hyresvärd hade låtit en lägenhet i Nacka genomgå en genomgripande renovering. Hela lägenheten förutom golven renoverades och hyresvärden yrkade att hyran för den renoverade lägenheten skulle utgå med 6 000 kr per månad inklusive el från och med 2013-05-01 samt att hyresnämnden skulle pröva utgående hyra från och med 2014-04-01. Hyresgästen bestred den yrkade höjningen, medgav en höjning om 1 150 kr från och med 2013-05-01 och enades med hyresvärden om att den hyra som hyresnämnden fastställde skulle höjas med 1,5 procent från och med 2014-04-01. Hyresnämnden, som inte fann att de åberopade jämförelseobjekten var direkt jämförbara med prövningslägenheterna, gjorde en allmän skälighetsbedömning och fastställde hyran till de av hyresvärden yrkade beloppen. Hyresgästen överklagade till Svea hovrätt som dock inte gjorde någon annan bedömning än den som hyresnämnden gjort.

Hyresgästen hyrde en bostadslägenhet om 2 rum och kök (ett mindre rum och ett större som hyresgästen valt att dela av till två rum) och 52 kvm i korsningen Värmdövägen/Lillängsvägen i Nacka. Fastigheten var bebyggd med ett villaliggande hus och det var endast hyresgästens lägenhet som utgjorde bostadslägenhet. Lägenheten hade egen entré och låg en trappa upp från entrén. Hyresvärden lät totalrenovera lägenheten, förutom golven. Före renoveringen var standarden i lägenheten låg. Lägenhetens kök var stort och hade utöver sedvanlig utrustning, försetts med diskmaskin. Badrummet hade klinker och kakel, skåp med belysning, dusch med infällbara duschväggar samt tvättmaskin och torktumlare. Hyresgästen hade även möjlighet att nyttja en del av trädgården som omgav huset samt källarförråd. Vid hyresnämndens prövning uppgick utgående hyra till 3 410 kr per månad inklusive el och hyresvärden yrkade att hyresnämnden skulle fastställa hyran efter renoveringen till 6 000 kr per månad från och med 2013-05-01 samt fastställa hyran från och med 2014-04-01.

Hyresgästen bestred att hyran skulle höjas till 6 000 kr från och med 2013-05-01 men medgav en höjning med 1 150 kr per månad. En sådan höjning motsvarade enligt hyresgästen värdet av de arbeten som utförts av hyresvärden. Hyresgästen anförde att totalrenovering av badrum gav en höjning om 450 kr per månad, totalrenovering av kök en höjning om 625 kr per månad och renovering av el 70 kr per månad enligt förhandlingsöverenskommelser som träffats med fastighetsbolag i Nacka.

Beträffande höjningen från och med 2014-04-01 enades parterna om att den hyra som hyresnämnden bestämde skulle höjas med 1,5 procent. Hyresvärden medgav också att hyresgästen fick sex månaders anstånd med att betala den retroaktiva höjningen för tiden maj 2013 till maj 2014.

Som bakgrundsmaterial åberopade hyresvärden en liten renoverad villa om 3 rum och kök, 77 kvm, 9 000 kr per månad år 2013 inklusive el, på Gamla Landsvägen i Nacka samt en lägenhet om 1 rum och kök, 36 kvm, 4 376 kr per månad, i Hammarbyhöjden. Hyresgästen åberopade inget jämförelsematerial utan hänvisade istället till förhandlingsöverenskommelser för lägenheter i Nacka.

Hyresnämnden anförde att hyran ska fastställas till skäligt belopp enligt 55 § hyreslagen. Hyran anses inte vara skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten får istället beaktas hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden. Om till bruksvärdet likvärdiga lägenheter inte åberopas eller inte kan åberopas får hyresnämnden göra en allmän skälighetsbedömning.

Hyresnämnden anförde att besiktning av de av hyresvärden åberopade lägenheterna inte hade skett och att en direkt jämförelse med dessa redan av det skälet inte kunde göras. Därtill fanns skillnader i storlek och läge. Hyresgästen hade enbart hänvisat till förhandlingsöverenskommelser avseende ombyggnationer av hus i Nacka och bilder över upprustat kök och badrum i sådan lägenhet. Hyresnämnden fann att parterna inte åberopat några direkt jämförbara lägenheter och att hyresnämnden fick göra en allmän skälighetsbedömning av hyran som hyresvärden yrkade.

Hyresnämnden fann vid sin prövning med hänsyn till vad nämnden iakttagit vid besiktning av lägenheten, vad parterna anförde samt nämndens allmänna kännedom om hyresnivåerna i Stockholmsområdet, att hyra om 6000 kr per månad från och med 2013-05-01 inte kunde anses vara oskäligt. Parterna var vidare överens om höjningen från och med 2014-04-01. I anledning härav biföll hyresnämnden hyresvärdens ansökan. Hyresgästen medgavs anstånd med betalning av hyreshöjningen med 6 månader.

Hyresgästen överklagade hyresnämndens beslut till Svea hovrätt och yrkade att hovrätten skulle bestämma att den av hyresnämnden beslutade hyran skulle sänkas till 4 629 kr per månad. Hyresgästen anförde att hyreshöjningen som hyresnämnden beslutat var oskälig i förhållande till de utförda förbättringsarbetena och att hyreshöjningen ska motsvara värdet av de standardhöjande åtgärder som fastighetsägaren utfört i prövningslägenheten. I de av hyresgästen åberopade köks- och badrumsavtalen hade den typ av renovering som utförts i prövningslägenheten värderats. Hyreshöjningen för prövningslägenheten skulle enligt de åberopade avtalen begränsas till 1 219 kr per månad med tillägg för tvättmaskin och torktumlare.

Hovrätten avslag hyresgästens överklagande och anförde att vad som förekommit i hovrätten inte motiverade någon annan bedömning än den som hyresnämnden gjort. Hyresnämndens beslut stod således fast.

Viktigt att tänka på för en hyresvärd som för talan i hyresnämnden är att åberopa jämförelselägenheter och begära besiktning av dessa.

*Vill du läsa mer >> se Svea hovrätts beslut, daterad 2014-06-03, i mål ÖH 4182-14*

## Hyresvärd ansågs ha befogad anledning till att ej förlänga lokalhyresavtal

Experten i huset har i nr 49, 2013, skrivit om en hyresgäst som förhyrt en lokal i ett nöjesparksområde i 17 år och som blivit uppsagd av hyresvärden, vilken åberopade som sakligt skäl för uppsägningen att denne själv ville bruka lokalen i den egna verksamheten. Tingsrätten fann vid sin prövning, beträffande intresseavvägningen enligt 57 § punkten 4 hyreslagen, att hyresvärdens intresseskäl för att hyresförhållandet skulle upphöra, vägde tyngre än hyresgästens intresseskäl till att låta hyresförhållandet bestå, innebärande att hyresgästen inte hade rätt till skadestånd p.g.a uppsägningen. Hyresgästen överklagade domen till hovrätten som enligt fastställde tingsrättens dom i sak.

I hovrätten förklarade parterna att de var överens om att hyresvärden hade haft sakligt skäl att motsätta sig en förlängning av hyresförhållandet, innebärande att hyresvärden hade behov av lokalen i den egna verksamheten. Hyresvärden och hyresgästen var däremot av olika uppfattning beträffande vilken tyngd som hyresvärdens sakliga skäl skulle ha i förhållande till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen, se 57 § punkten 4 hyreslagen.

Hyresgästen hade förhyrt lokalen belägen i nöjesparken i 17 år. Avtalet var rubricerat som "samarbetsavtal" och hyresgästen hade förbundit sig att sälja produkter som var anknutna till den genre som nöjesparken hade. Öppethållande var satt i förhållande till nöjesparkens öppettider. Hovrätten fann inte att det var villkoren i avtalet som gjort hyresförhållandet särpräglat ur ett hyresrättsligt perspektiv, utan snarare det ömsesidiga beroende som följt av lokalens placering inne i nöjesparken. Hyresgästens nyttjanderätt till lokalen hade medfört att hyresgästen kunnat tillgodogöra sig hyresvärdens övriga kundunderlag i nöjesparken och med beaktande av detta fann hovrätten att hyresförhållandet inte utgjorde ett sedvanligt hyresförhållande. Mot bakgrund av hyresvärdens och hyresgästens förhållande till varandra och sett till motiven till skyddsbestämelsen, 57 § punkten 4 hyreslagen, så hade skyddsregeln inte tillkommit med åtanke på parternas (nuvarande) speciella förhållande och detta var något som skulle beaktas till förmån för hyresvärden.

Motiven till 57 § hyreslagen, hyresgästens indirekta besittningsskydd, är att en hyresgäst vid ett hyresavtals upphörande kan gå miste om det ofta betydande värde som hyresgästen tillskapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser. Vid den utredning som presenterats i hovrätten, framgick att hyresgästen bedrivit sin verksamhet med begränsad personell insats, minimal marknadsföring och i princip utan inversteringar i lokalen eller verksamheten i övrigt. Hovrätten delade tingsrättens uppfattning om att det eventuella goodwillvärde som var förbundet med verksamheten, skulle tillskrivas hyresvärden och inte hyresgästen. De vinster som hyresgästens verksamhet inbringat hade möjliggjorts av hyresvärdens verksamhet och marknadsföring.

Eftersom hyresgästen i förevarande fall inte skulle gå miste om ett ekonomiskt värde som denne tillskapat sig på egen bekostnad, fann hovrätten att hyresvärdens starka skäl för att upplösa hyresförhållandet, vägde tyngre än hyresgästens skäl för att behålla lokalen. Hyresgästens besittningsskydd var därmed genombrutet och hyresgästen hade inte rätt till skadestånd enligt reglerna om indirekt besittningsskydd.

*Vill du läsa mer >> se Göta Hovrätts dom, daterad 2014-06-24 i mål T 2915-13.  
Domen vann laga kraft 2014-07-22*

## Hyresvärd ersättningskyldig för uppsägning av lokalhyresavtal då denne bedömdes sakna saklig grund för uppsägningen

Experten i Huset har i nummer 46, 2013 refererat tingsrättens dom i ett skadeståndsmål mellan en hyresvärd och en hyresgäst där hyresvärden hade sagt upp hyresgästen för avflyttning och angivit att hyresvärden själv hade ett behov av att förfoga över lokalen för egen verksamhet. Hyresgästen bedrev hotellverksamhet inom samma fastighet som hyresvärden bedrev konferens- och restaurangverksamhet. Hyresvärden önskade bedriva hotellverksamheten i egen regi då detta var en förutsättning för att göra den olönsamma konferens- och restaurangverksamhet lönsam. Hyresgästen, som ej ansågs berättigad till ersättning av tingsrätten, överklagade domen. Hovrätten ändrar tingsrättens dom och fastställer att hyresvärden är skadeståndsskyldig gentemot hyresgästen.

En hyresvärd hyrde ut lokaler i vilka hyresgästen bedrev hotellverksamhet. Inom samma fastighet som de uthyrda lokalerna var belägna bedrev hyresvärden konferens- och restaurangverksamhet. Utöver hyresavtalet hade hyresvärden och hyresgästen även tecknat ett samarbetsavtal att gälla så länge hyresavtalet gällde. Sedan avtalen tecknats hade hyresvärdens konferens- och restaurangverksamhet gått med förlust samtidigt som hyresgästens hotellverksamhet gått med vinst. Hyresvärden sade upp hyresavtalet och angav att hyresvärden själv hade ett behov av att förfoga över lokalen för egen verksamhet. Hyresvärden önskade bedriva hotellverksamheten i egen regi då detta var en förutsättning för att göra den olönsamma konferens- och restaurangverksamhet lönsam.

Enligt 57 § hyreslagen har en lokalhyresgäst med indirekt besittningsskydd under vissa förutsättningar rätt till skadestånd då en hyresvärd har sagt upp hyresavtalet och vägrar förlänga hyresavtalet eller då förlängning i annat fall inte kommer till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning. Av 58 b § hyreslagen framgår att om en hyresgäst har rätt till skadestånd enligt 57 § samma lag så ska hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Om hyresgästens skada är större än ett belopp motsvarande en årshyra ska hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för dennes förlust.

I dom meddelad av Hovrätten för Nedre Norrland den 26 juni 2014 prövades frågan om en hyresvärd var skadeståndsskyldig gentemot sin tidigare hyresgäst med anledning av hyresvärdens uppsägning.

Hyresgästen sades upp knappt 12 år efter att avtalet tecknats. I uppsägningen angav hyresvärden att hyresvärden själv hade ett behov av att förfoga över lokalen för egen verksamhet.

Detta uppsägningskäl är att hänföra till 57 § hyreslagen punkten 4 (befogad anledning). I brev från hyresvärden till hyresgästen efter uppsägningen, men innan uppsägningsperioden löpt ut, angav hyresvärden vidare som skäl till uppsägningen av hyresavtalet att samarbetet med hyresgästen under en längre tid uppvisat alldeles för låg lönsamhet, vilket innebar ett företagsekonomiskt risktagande som inte var hållbart för hyresvärden, samt att en förutsättning för att göra den olönsamma konferens- och restaurangverksamheten lönsam var att hyresvärden kom ur samarbetet med hyresgästen och kunde utöva kontroll även över hotellverksamheten. Hyresvärden uppgav också att hyresvärden skulle utge ekonomisk gottgörelse till hyresgästen "ex gratia" om två miljoner kronor. Ersättningen erlades därefter till hyresgästen. Hyresvärden erbjöd inte hyresgästen en ersättningslokal, men innan hyrestidens utgång flyttade hyresgästen sin verksamhet till nya lokaler, till vilka inventarierna från provningslokalen också överfördes. Hyresgästen väckte härefter talan mot hyresvärden och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att hyresvärden var skyldig att ersätta hyresgästen i enlighet med bestämmelserna i 57 § och 58 b § hyreslagen till följd av uppsägningen. Hyresvärden bestred yrkandet.

Tingsrätten konstaterade att hyresvärdens önskan att själv bedriva verksamheten i lokalerna i sig kan anses utgöra ett sakligt skäl för uppsägning, men det förhållande att hyresvärden i ett sedvanligt lokalhyresförhållande tar över hyresgästens verksamhet – där hyresvärden inte har någon som helst koppling till hyresgästens verksamhet – inte torde utgöra ett sakligt skäl. Tingsrätten fann att genom det sätt parterna bedrivit samarbete hade deras respektive verksamheter varit kopplade till varandra. Hyresvärdens restaurang- och konferensverksamhet hade gått med underskott sedan avtalen tecknades, med undantag för ett år, samtidigt som hyresgästens hotellrörelse gått med vinst. Tingsrätten konstaterade också att det inte fanns någon anledning att ifrågasätta hyresvärdens vittne som uppgett att hyresvärdens lönsamhetsproblem berodde på det delade operatörskapet, där den mer lönsamma hotellverksamheten var skild operativt från restaurang- och konferensverksamheten, och att det var ytterst ovanligt att den som bedriver konferensverksamheten inte själv håller i hotellverksamheten. Tingsrätten fann att, mot bakgrund av vad som anförts om den verksamhet som hyresvärden bedrev på fastigheten och det samarbete som förevarit mellan parterna, hyresvärdens önskan att få bedriva hotellrörelsen i egen regi var ett sakligt skäl för att säga upp hyresavtalet.

I intresseavvägning för att bedöma om hyresvärden haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet konstaterade tingsrätten att omständigheter som skulle beaktas vid intresseavvägningen i det aktuella fallet var att hyresvärden rimligen borde kunna frigöra sig från det delade operatörskapet, som för hyresvärden inneburit svårigheter i lönsamhetshänseende. Även om hyresvärden inte kunnat anvisa en likvärdig lokal var det ett faktum att hyresgästen redan innan uppsägningstidens utgång kunnat flytta till nya lokaler endast några hundra meter från de i målet aktuella samt att inventarierna i de uppsagda lokalerna flyttats till de nya lokalerna. Hyresgästen är en landsomfattande hotellkedja och det värde i form av goodwill som hyresgästen byggt upp torde främst vara kopplat till bolagets varumärke.

Hyresgästen hade ett omfattande stamgästprogram och det fanns inte skäl att tro att inte dessa gäster också efter bytet av lokaler skulle bo på hyresgästens hotell och anlita hyresgästen. Slutligen skulle vid intresseavvägningen beaktas att hyresvärden redan innan talan väcktes utfäst sig att betala två miljoner som viss kompensation till hyresgästen, vilket belopp utbetalats i samband med huvudförhandlingen i målet. Vid en samlad bedömning av nu anförda omständigheter fann tingsrätten att hyresvärden fick anses ha haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet och käromålet ogillades därmed.

Hyresgästen överklagade till Hovrätten.

Hovrätten konstaterade att den avgörande frågan för hyresgästens rätt till ersättning var huruvida hyresvärden haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet. Hovrätten tog därför först ställning till huruvida hyresvärden haft sakliga skäl för uppsägningen. Hovrätten ansåg att hyresvärden inte visat att parterna haft ett avtal om mer än den samverkan som framgick av samarbetets ordalydelse. Hovrätten konstaterade vidare att hyresvärden i sin uppsägning endast åberopat 57 § punkt 4 hyreslagen som grund för att upplösa hyresförhållandet och att en uppsägning som grundar sig på att hyresvärden vederlagsfritt vill tillgodogöra sig ett värde som hyresgästen skapat inte är ett sakligt skäl för uppsägning, vilket framgår av förarbetena till nämnda lagrum. Hyresvärden försökte argumentera för att NJA 2007 s. 1018 (Shell./Dalby-målet) skulle vara tillämpligt. (I målet fann Högsta domstolen att hyresvärden hade rätt att vederlagsfritt säga upp sin hyresgäst från en bensinmackslokal, parterna hade dock flera ytterligare avtal och det avsåg ett franchiseförhållande.) Hovrätten ansåg dock att detta inte var jämförbart med den aktuella tvisten då hyresgästen i den aktuella situationen bedrev verksamhet under eget varumärke, hyresvärden inte tidigare bedrivit hotellverksamhet och samarbetsavtalet endast avsåg ett begränsat utbyte mellan de olika verksamheterna. Hovrätten konstaterar därefter att hyresvärdens önskan om att bedriva hotellverksamheten i egen regi i detta fall inte kunde anses utgöra ett sakligt skäl för uppsägning av hyreskontraktet. Hyresvärden ansågs därför ersättningskyldig i förhållande till hyresgästen.

Domen är överklagad till Högsta domstolen men beslut om prövningstillstånd ska lämnas eller inte har vid skrivande stund ännu inte meddelats.

*Vill du läsa mer >> se Hovrätten för Nedre Norrlands dom i mål nr T 512-13*



## Hovrätten har fastställt att två veckor är för kort tid för att en bostadshyresgäst ska hinna vidta rättelse vid olovlig andrahandsuthyrning (Högsta domstolen meddelade ej prövningstillstånd)

Experten i huset har i nr 49, 2013, skrivit om frågan huruvida en hyresgäst som blivit uppsagt på grund av olovlig andrahandsuthyrning, fått skäligt rådrum att vidta rättelse. Både tingsrätten och hovrätten konstaterade att tiden mellan anmodan att vidta rättelse och uppsägningen, vilken var två veckor i det aktuella fallet, var för kort tid när det är fråga om en bostadslägenhet. Högsta domstolen har nu beslutat att inte prövningstillstånd.

Av 42 § första stycket 3 punkten hyreslagen, framgår att en hyresrätt kan förverkas om hyresgästen utan behövligt samtycke upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. Enligt 43 § samma lag får hyresgästen inte skiljas från sitt boende om rättelse sker innan hyresvärden sagt upp avtalet. Hyresgästen får inte heller skiljas från sitt boende om hyresvärden inte inom två månader från det han fick vetskap om den olovliga andrahandsuthyrningen sagt till hyresgästen att vidta rättelse (rättelseanmaning).

I det aktuella målet hade hyresvärden sagt upp hyresgästen på grund av förverkande med anledning av otillåten upplåtelse i andra hand. Uppsägningen av hyresavtalet hade föregåtts av en rättelseanmaning som skickats till hyresgästen i rekommenderat brev. Eftersom hyresgästen inte utan dröjsmål ansökt till hyresnämnden om tillstånd för andrahandsuthyrningen eller vidtagit rättelse hade hyresvärden sagt upp hyresavtalet. Hyresgästen ansåg att rättelse vidtagits eftersom andrahandshyresgästen avflyttat från lägenheten åtta dagar efter rättelseanmaningen delgavs hyresgästen.

Eftersom det inte finns uttryckt i lagtexten vad som avses med begreppet ”utan dröjsmål” har det varit upp till rättstillämpningen att fastställa den närmare innebörden av begreppet. Tidigare har rättelse inte ansetts vidtagen utan dröjsmål, när rättelse skett tre veckor efter tillställd rättelseanmaning. Nio dagar har dock ansetts för kort tid för att vidta rättelse för en restauranglokal. I förevarande fall hade förverkandeuppsägningen skett redan 14 dagar efter det att hyresgästen anmodats att vidta rättelse. I och med Högsta domstolens beslut om nekat prövningstillstånd, är det således klart att två veckor är för kort tid för att hyresgästen skall hinna vidta rättelse vid olovlig andrahandsuthyrning innebärande att hyresvärden måste vänta ytterligare en tid innan förverkandeuppsägning kan göras.

*Vill du läsa mer >> se Svea hovrätts dom, meddelad 2013-11-14 i mål T 4059-12 samt beslut 2014-08-26 från Högsta domstolen, mål T 6179-13*

## Lokalhyresgäst ej berättigad till skadestånd vid uppsägning för avflyttning pga ombyggnation, men ersättningskyldig gentemot hyresvärden för hyresvärdens bortforsling av hyresgästens egendom

En hyresvärd som sagt upp en lokalhyresgäst för att bygga om lokalen i fråga till bostäder har ansetts av såväl tingsrätt som hovrätt ha erbjudit hyresgästen en godtagbar ersättningslokal, vilket medför att skadeståndsskyldighet enligt det indirekta besittningsskyddet föll bort. Hyresgästens skadeståndstalan ogillades. Genom domen ålades hyresgästen pga hyresvärdens genstämning att ersätta hyresvärden för bortforslingskostnader avseende viss lös egendom och fast inredning som lämnats kvar i lokalen när hyresgästen flyttat. Högsta domstolen lämnade inte prövningstillstånd i frågan och hovrättens avgörande står därmed fast.

En hyresvärd sade upp en hyresgäst, som förhyrt en restauranglokal under nästan tio år, för avflyttning med angivande som uppsägningsgrund att fastigheten skulle byggas om samt att restauranglokalen skulle omvandlas till bostadslägenheter. Hyresgästen stämde hyresvärden och yrkade skadestånd i enlighet med det indirekta besittningsskyddet bland annat på den grunden att hyresvärden inte anvisat någon godtagbar ersättningslägenhet och ersättning för de hinder och men som hyresgästen åsamkats av de renoveringsarbeten som inletts före hyresgästens avflyttning. Hyresvärden bestred ersättningskyldigheten och yrkade i genkärsmål ersättning för obetalda hyror, kostnad för sotning och kostnader för bortforsling av hyresgästens inredning och utrustning som kvarlämnats i lokalen.

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 efter uppsägning från hyresvärden. Rätten till ersättning kan dock falla bort under vissa angivna skäl i 57 § första stycket punkterna 1-5 hyreslagen. Beträffande ombyggnadsfallet regleras det särskilt i punkten 3. För att hyresvärden ska undgå ersättningskyldighet enligt denna punkt måste hyresvärden anvisa en godtagbar ersättningslokal. Ett annat skäl är om hyresvärden 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 ersättningskyldig.

Tingsrätten konstaterade först att hyresgästen inte kunnat kvarstanna i lokalen då ombyggnadsplanerna omöjliggjort detta.

Därefter gjorde tingsrätten en bedömning om hyresvärden erbjudit hyresgästen en godtagbar ersättningslägenhet och fann att lokalen uthyrt utan för verksamheten avsedd inredning och att hyresgästen inte kunde kräva en ersättningslokal anpassad för restaurangändamål. Hyresgästen hade erbjudits en ersättningslokal i en galleria samt, efter medling i hyresnämnden, erbjudits att fortsättningsvis förhyra lokalen med inskränkning av den hissinstallation som skulle monteras. Domstolen fann att alternativen varit godtagbara ersättningslokaler och hyresgästen saknade därför rätt till ersättning för hyresavtalets upphörande. Vad avsåg ersättning till följd av hinder och men i nyttjanderätten fann domstolen att hyresgästen inte visat att sådana hinder och men som hyresgästen gjort gällande förelagat då hyresvärden på alla sätt försökt ta hänsyn till hyresgästens verksamhet och anpassat ombyggnadsarbetena efter denna.

Vad gäller bortförande- och återställandearbete fann tingsrätten att lokalen inrättats för restaurangändamål redan då huset byggdes och utgick därför från att golv, väggar, vatten-, avlopps-, och gasledning samt ventilationstrummor och därtill hörande utrustning utgjorde en del av byggnaden från det att den byggdes. De integrerade delarna utgjorde således fast egendom och sådana fastighets- och byggnadstillhörigheter ansåg tingsrätten inte kunna omfattas av någon bortforslingskyldighet då avtal om detta saknades. Vad gällde övrig inredning fann tingsrätten det endast visat att kylskåp och diskbänk tillhörde hyresgästen och att det därmed ankommit på hyresgästen att avlägsna dessa. Tingsrätten fann vidare att de lösa sakerna i lokalen till övervägande del var utformade för att användas i restaurangverksamheten och fann det inte visat annat än att egendomen tillhörde hyresgästen och att hyresgästen därmed borde ha bortforslat egendomen. Hyresgästen överklagade till hovrätten.

Hovrätten fann att hyresvärdens skäl för uppsägning varit sakliga och att de var grundade på ett legitimt intresse. Avseende frågan om godtagbar ersättningslokal instämde hovrätten i tingsrättens bedömning och poängterade att det är hyresvärdens avsikter vid tidpunkt för uppsägningen som är avgörande för frågan om hyresvärden haft befogad anledning att vägra förlängning pga. ändrat brukningsändamål. Hovrätten fann att det av bevisningen framgick att hyresvärden vid uppsägningstidpunkten hade en reell avsikt att bygga bostadslägenhet och installera hiss även på hyresgästens yta, att hela lokalen sedermera inte kom att omvandlas till bostad saknar då betydelse. Domstolen ansåg vidare att hyresvärden visat att den bortforslade egendomen tillhört hyresgästen mot bakgrund av att lokalen enligt avtalet uthyrdes utan för verksamheten avsedd inredning, att överenskommelse om annat ej träffats, att hyresgästens konkursbo tagit upp egendom i lokalen i inventarielistor fogade till konkursbouppteckningen, att hyresgästen tagit upp egendomen i inventarielista vid värdering av rörelsen och att hyresgästen inledningsvis i processen vidhållit äganderätten till egendomen. Hovrätten ansåg därmed att hyresvärden var berättigad till ersättning motsvarande i vart fall det belopp som tingsrätten tillerkänt hyresvärden. Domen överklagades till Högsta domstolen men prövningstillstånd meddelades inte. Hovrättens avgörande står därmed fast.

*Vill du läsa mer >> se Svea Hovrätts dom i mål nr T 11527-12*

## 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
Oktober 2014 .....	314,02
September 2014 .....	313,85
Augusti 2014.....	313,35
Juli 2014 .....	313,67
Juni 2014 .....	314,70
Maj 2014 .....	314,05
April 2014.....	313,89
Mars 2014.....	312,68
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

## 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 Sardh  
Biträdande jurist Katarina Trygg  
Biträdande jurist Ida Jonsson  
Ekonomi Katarina Heijbel  
Ekonomi Paula Toth  
Sekreterare Anna Wennergren  
Receptionist och kursadministratör Gabriella Szepesi



Ansvarig utgivare: Harry Steinmann. Redaktion: Carl Westling,  
Anna Sardh, Katarina Trygg och Ida Jonsson  
Redaktionen tar emot frågor och synpunkter kring *Experten i Huset*  
samt adressändringar, prenumerationsuppgifter m m.  
E-post: [anna.sardh@steinmann.se](mailto:anna.sardh@steinmann.se), [katarina.trygg@steinmann.se](mailto:katarina.trygg@steinmann.se) och  
[ida.jonsson@steinmann.se](mailto:ida.jonsson@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)