



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2011-04-20  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 5546-10

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut den 18 juni 2010 i ärende nr 101-10 och 103-10, se bilaga A

### KLAGANDE

Zahra Medzeta, 640710-3289  
Tunagatan 4  
753 37 Uppsala

### MOTPARTER

1. Ursula Martin, 830916-4609  
Friskvåderstorget 10  
418 38 Göteborg

2. Malin Sandberg, 891001-8905  
Lingonstigen 11  
941 41 Piteå

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Björn Collin  
Hyresgästföreningen Region Aros-Gävle  
Box 1134  
751 41 Uppsala

### SAKEN

Återbetalning av hyra

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Zahra Medzetas begäran om muntlig förhandling.
  2. Hovrätten avvisar Zahra Medzetas begäran om förhör med Ursula Martin och Malin Sandberg.
  3. Med ändring av hyresnämndens beslut avslår hovrätten Ursula Martins och Malin Sandbergs talan om återbetalning av hyra.
  4. Hovrätten avslår Zahra Medzetas yrkande om ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.
- 

Dok.Id 941900

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 2	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00
<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Zahra Medzeta har yrkat att hovrätten ska avslå Ursula Martins och Malin Sandbergs (hyresgästerna) talan vid hyresnämnden. Vidare har Zahra Medzeta yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Hyresgästerna har bestritt ändring.

**HOVRÄTTENS SKÄL****Utredningen**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

Parterna har vidhållit och utvecklat vad de anfört vid hyresnämnden. De har därutöver lagt till bl.a. följande.

**Zahra Medzeta:** Hyresgästerna har haft korttidskontrakt, vilka inte är lika förmånliga som vanliga hyresavtal. Hyresavtalen kan inte jämföras med hyra av studentrum, där inga förbrukningsartiklar ingår i hyran, rummet är omöblerat och hyresavtalet har längre uppsägningstid. Hon har tillhandahållit en helhetslösning att jämföra med Bed & Breakfast. Hyran har hon beräknat utifrån de faktiska kostnader som uppstått för alla förmåner som ingått i hyran. – Hyreslagen är inte tillämplig på Malin Sandbergs hyresavtal eftersom hon har hyrt lägenheten för fritidsändamål. Malin Sandberg har studerat i obetydlig omfattning och i stället umgåtts med Ursula Martin. – Hon vill klargöra och utveckla sin talan vid en muntlig förhandling i hovrätten, vid vilken även hyresgästerna ska höras om hur mycket förbrukningsartiklar som gått åt, till styrkande av att kostnaderna har ökat då hyresgästerna tillbringat mycket tid i lägenheten.

**Hyresgästerna:** Skälig hyra är egentligen lägre än den som hyresnämnden har fastställt. – Det bestrids att Malin Sandberg har hyrt lägenheten för fritidsändamål. – De motsätter sig en muntlig förhandling i hovrätten.

**Hovrättens bedömning**

Ursula Martin och Malin Sandberg har inte bestritt att de förbrukningsartiklar och andra förmåner som Zahra Medzeta angett har ingått i hyran. Med beaktande av dessa förmåner samt den korta tid hyresförhållandet varat finner hovrätten att den hyra som Ursula Martin och Malin Sandberg har betalt är skälig. Överklagandet ska därför bifallas.

Vid denna utgång saknas skäl att hålla muntlig förhandling. Zahra Medzetas begäran om förhör med Ursula Martin och Malin Sandberg ska vidare avvisas då förhören inte behövs (35 kap. 7 § 2 rättegångsbalken).

I tvist angående återbetalning av hyra ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten (se 12 kap. 73 § jordabalken). Zahra Medzetas begäran om ersättning för rättegångskostnader ska därför avslås.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Cecilia Renfors samt hovrättsråden Kazimir Åberg, referent, och Ulrika Stenbeck Gustavson. Enhälligt.