



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2018-12-18
Stockholm

Mål nr
ÖH 8676-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2018-09-18 i ärende nr 2403-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

I.K.

Motpart

Bostadsaktiebolaget Mimer, 556019-3384
Box 1170
721 29 Västerås

Ombud: Områdeschefen A.H.
Adress hos bolaget

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1451280

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-21 93 27	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

I.K. har yrkat att hovrätten ska bifalla hans talan på så sätt att Bostadsaktiebolaget Mimer (hyresvärden) ska åläggas att dels åtgärda bristen i hans lägenhet, dels tömma grannlägenheten för utredning av skador och därefter återställa den.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

Hyresvärden

Grannen har den 1 november 2018 självmant tagit bort den extra frysen från lägenheten, vilket kunnat konstateras av en kvartersvärd för hyresvärden som var på besök i lägenheten samma dag. Även om hovrätten skulle finna att det föreligger en brist i I.K.s lägenhet måste det anses att hyresvärden har vidtagit tillräckliga åtgärder för att avhjälpa bristen och hjälpa I.K. med dennes besvär.

I.K.

Han har märkt av en skillnad och att det numera endast är grannens ordinarie kylskåp som är igång, men problemet kvarstår.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Den utredning som presenterats i hovrätten ger inte något slutligt besked i frågan om riktvärdet för lågfrekvent buller enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd

för lågfrekvent buller inomhus skulle ha överskridits. I.K. har uppgett att han märkt en skillnad efter det att grannen tog bort sin extra frys i början av november. Hovrätten finner att den utredning som presenterats i målet inte är tillräcklig för att I.K. ska anses ha visat att det förekommer ljud-störningar som påverkar boendemiljön på sådant sätt att hinder eller men uppkommit i nyttjanderätten.

Vid en prövning av om den s.k. ideella boendkvaliteten kan anses ha försämrats finner hovrätten det inte visat att så skulle vara fallet, i vart fall inte i sådan mån att försämringen skulle utgöra ett men i hyresrättslig mening (jfr NJA 2016 s. 303 samt Bertil Bengtsson, Ideella värden i fastighetsrätten, 2016, s. 93 f.).

Överklagandet ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Per Claréus samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2018-09-11

Aktbilaga 47

BESLUT
2018-09-18

Ärende nr	Rotel 3
2403-18	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Jenny Sigurdsson (ordförande), ledamöterna Hans-Göran Lång och Magnus Jonsson

Protokollförare

Handläggare Ulrika Johansson

Plats för sammanträde

Hyresnämnden i Västerås

Fastighet/Adress

M 4, Västerås

Sökande

I.K.

personligen närvarande

Motpart

Bostads AB Mimer
Box 1170
721 29 Västerås
närvarande genom

Ombud: A.H.

Bostads AB Mimer
Box 1170
721 29 Västerås

Biträdd av: R.P. och D.W.

Samma adress

Saken

Åtgärdsföreläggande

Det föreligger inget hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Dok.Id 75068

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax
021- 12 01 75

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:30

I.K. inger tidigare inlämnad skrivelse aktilaga 45, som överlämnas till Bostads AB Mimer

I.K. yrkar att hyresnämnden ska förelägga Bostads AB Mimer enligt nedan.

1. Bostads AB Mimer ska utge skadestånd avseende sveda och verk från och med den 6 april 2018 och fram till idag med 10 000 kr.
2. Bostads AB Mimer ska tomställa grannlägenheten.
3. Bostads AB Mimer ska till I.K. anvisa annan godtagbar lägenhet inom hyresvärdens bestånd, oavsett område.

Det antecknas att I.K. uppger att de efter förlikningen i hyresnämnden, ärende 757-18 inte blev av Bostads AB Mimer erbjuden någon likvärdig lägenhet.

4. Bostads AB Mimer ska stå för flyttkostnad, flyttstädning och se till att de inte har någon uppsägningstid på sin nuvarande lägenhet eller behöver betala dubbla hyror vid tecknade av nytt lägenhetskontrakt. För det fall Bostads AB Mimer inte går med på att tomställa lägenheten ovan enligt yrkande nr 2.

Ordföranden informerar sökanden om att ovan yrkanden inte är sådant som hyresnämnden får besluta om, utan endast kan medla om. Det som hyresnämnden kan pröva är om förutsättningar finns för att, på ansökan av hyresgästen, förelägga hyresvärden att vidta och åtgärda brister i den lägenhet de hyr idag.

I.K. uppger att ansökan ska uppfattas så att den utöver de uppräknade yrkandena också innefattar ett yrkande om att hyresvärden ska förpliktigas åtgärda den brist de har i lägenheten. Bristen innebär idag att lägenheten är väldigt dåligt ljudisolerad i lägenhet 374. De misstänker att fastigheten kan vara förstörd och ha

skador i själva konstruktionen. I.K. och hans fru störs av vibrationsljud på 50 Hz orsakade av den extrautrustning som grannen ovanför tillåts ha. Den extra frysen orsakar ljudet. De har försökt minimera ljuden i deras sovrum med plankor och kartonger. Det vibrerar och darrar i deras lägenhet, ett exempel är om de vaknar kl. 02.00 på natten så darrar kudden. Då får de vänta med att sova till dess att grannens kylskåp stannar. På morgonen vid 06.00-07.00 börjar grannen flytta möbler eller hans säng. På natten hörs ljudet fruktansvärt. I köket hörs också ljudet från grannens lägenhet. Idag är de så känsliga att de hör ljuden redan i början på dagen så de får huvudvärk resten av dagen. Det börjar med att de har ont i huvudet och då kollar de mätprogrammet de har på surfplattan. De har hört med ÅF konsulten och deras mätutrustning stämmer överens med deras.

I.K. förtydligar att det bara är det vibrerande ljudet som han gör gällande såsom brist i denna prövning. Stegljud och andra ljud innebär inga direkta problem.

Ordföranden ber I.K. utveckla i vilka avseenden han ifrågasätter innehållet i den rapport som Bostads AB Mimer har givit in.

I.K. uppger att vissa av konsultens mätningar inte stämmer. Det beror på hur grannen placerar sina möbler i lägenheten. En annan konsult, som I.K. har talat med, uppgav att det var problem i grannens golv och att mätutrustning skulle lämnas för att mäta ljud i flera dagar.

Ordföranden ber I.K. förtydliga huruvida han anser att det är konstruktionen på huset som det är fel på eller om han, såsom han anfört i skrift, anser att de upplevda missljuden uppsåtligen orsakas av någon för att skada honom och hans fru och om han i så fall har kontaktat polisen.

I.K. uppger att det är den extra frysen som orsakar ljudet men att han misstänker att det är så att någon försöker skada honom. De saknar en rapport från ÅF konsult där de testat ljudisoleringen. Någon test på ljudnivå och ljudisolering borde ha gjorts. I.K. uppger att de varit i kontakt med polisen, men att de inte gör

något. Så fort de ringer till polisen stänger grannen av kylskåpet. Grannen hör allt vad I.K. och hans fru talar om i sin lägenhet. Likaså hör de allt vad grannen talar om i sin lägenhet. Polisen har inte besökt dem i lägenheten, för de uppger att det inte är ett ärende för dem, utan att de ska vända sig till hyresnämnden.

Det antecknas att I.K. i skrift att han ibland upplever en oro för att överleva natten, på grund av de allvarliga störningar som han upplever. På förfrågan från ordföranden anger han att trots denna oro för sin och sin hustrus liv har de valt att tacka nej till de ersättningslägenheter som Bostads AB Mimer har erbjudit dem då de tycker att det känns orättvist om grannens behov av en extra frys ska tvinga dem att acceptera en lägenhet som de inte trivs lika bra i som den de hyr idag.

I.K. uppger att det känns så orättvist att de som har skött sig ska behöva flytta. Deras lägenhet har låg hyra och är ljus, de har en fin tomt som de tycker mycket om. De försöker själva bekämpa missljudet för att i avvaktan på hyresnämndens beslut. Varför ska de behöva flytta bara för att grannen har ett extra kylskåp.

I.K. uppger att hoppades att Bostads AB Mimer skulle ta bort grannens extra frysskåp och de därefter skulle se om ljuden och vibrationerna förändrades i deras lägenhet. Miljö- och hälsoförvaltningen har inte yttrat sig, men de har varit på besök i lägenheten. De har mailat till dem, men inte fått något svar. Miljö- och hälsoförvaltningen har gjort mätningar i lägenheten och uppgett att I.K. kan återkomma till dem om en ny mätning. I.K. uppger att det enda kommunen kan göra är att förelägga Bostads AB Mimer att betala vite, men vad är det för mening.

Ordföranden informerar I.K. att hyresnämnden inte heller kan göra något annat heller än att, om skäl för det finns, förelägga Bostads AB Mimer att vidta åtgärder vid äventyr av att betala vite.

I.K. uppger att de har sökt en lägenhet som var tillgänglig på Bostads AB Mimers hemsida, men de fick den inte.

Bostads AB Mimer

- bestrider skadestånd om 10 000 kr för sveda och värk, från den 6 april 2018 och framåt. Det finns inga förutsättningar för någon överenskommelse om något belopp med tanke på alla åtgärder de har utfört och någon brist inte längre finns.
- bestrider yrkandet om att tomställa grannens lägenhet, eftersom det inte finns något behov.

Ordföranden efterhör om det finns några förutsättningar för att grannen på frivillig basis kan ta bort den extra frysen. Bostads AB Mimer uppger att grannen har behov av en extra frys. Från början när dessa problem uppkom, köpte Bostads AB Mimer en ny frys till grannen för att säkerställa om det var så att ljuden kom från den gamla frysen. De har inga indikationer att det skulle vara någon medveten terrorisering störning från grannens sida. Inga andra grannar har uppgivit att de har blivit störda av ljud.

A.H. redogör för Bostads AB Mimers policy beträffande medicinsk förtur och att bostads områden i centrala staden och Oxbacken inte ingår där, eftersom det krävs lång kötid för att få lägenhet i dessa områden och det är inte rättvist mot de som stått i kö i många år. Dessa områden undantas alltid från deras förtursbedömningar och så även i det här fallet.

De har talat med I.K. om vilken sorts lägenhet, om de hade några särskilda önskemål. Det hade han inte. Det enda önskemålet var att lägenheten skulle ha tre rum och kök. Varken hyra eller område var något krav, inga andra önskemål lämnades förutom att lägenheten skulle ha tre rum och kök.

Bostads AB Mimer anför att de har därefter erbjudit I.K. lägenheter om tre rum och kök i området Bäckby, Hemdal, Fredriksberg och Vallby.

I.K. uppger att lägenheten på Bäckby tackade de nej till på grund av att lägenheten var i dåligt skick, som de såg när de tittade in genom fönstren. De har idag en uppvuxen uteplats med buskar och bär. Den erbjudna lägenheten hade en mycket

mindre uteplats och även den var i dåligt skick. Det gick inte att plantera något där, eftersom uteplatsen inte hade solläge. Hans fru sa då nej, eftersom de har så fint idag jämfört med den erbjudna lägenheten.

Vad gäller lägenheten på Hemdal så uppger I.K. att de tackade nej för att hans ex bor där. Hans ex har egen villa där och de skulle bli nästan grannar.

Lägenheten på Fredriksberg ligger alldeles för långt ifrån hans hustrus arbete, eftersom hon arbetar på en redovisningsfirma på Bäckby Park. Likaså ligger även lägenheten på Vallby för långt ifrån hans hustrus arbete. Det är väldigt stökigt kring den erbjudna lägenheten på Vallby och det bor mest syrianer där. Hans hustru måste byta buss två gånger för att ta sig till arbetet, först en buss ned på stan och därefter till Bäckby. Hans hustru som har en social fobi trivs väldigt bra där de bor idag, eftersom de idag bor i en miljö hon trivs i, hon känner alla grannar och grannarna känner dem. Hyran för de lägenheterna de blev erbjudna var högre än de har idag. Idag har de en hyra om 6 000 kr i månaden.

Bostads AB Mimer uppger att den erbjudna lägenheten på Bäckby var nyrenoverad och lägenheten på Fredriksberg ligger på fem minuters gång avstånd till Bäckby Park. I.K. nämnde aldrig att hyran var något krav. Lägenheten på Hemdal hade en högre hyra ca 8 000 kr i månaden, men för de övriga var hyran lägre.

Rapport från ÅF-Infrastructure AB, som är ingiven till nämnden den 24 augusti 2018, aktbilaga 33 genomgås. Parterna är överens om riktvärdet 43 är det som gäller.

I.K. uppger när det gäller den inlämnade rapporten att, det borde vara den ekvivalenta ljudnivån som man går efter och inte det maximala värdet. När det gäller vad Bostads AB Mimer är skyldig att åtgärda. De ifrågasätter mättidpunkten, eftersom grannen visste när mätningen skulle vara och har anpassat sig efter detta. Strömmen i deras lägenhet var avslagen och det kan påverka mätvärdena. De valde själva att stänga av strömmen i sin lägenhet. Resultatet från mätningen är inte ett permanent resultat som gäller idag. Istället borde mätningarna ha pågått under flera dagar och nätter för

att se att resultatet påverkades. För tre fyra år sedan, när M var vaktmästare, var det samma problem med missljud, men då valde den grannen att plocka bort sin frys. De mätningar som I.K. själv har gjort och åberopat är gjorda av honom själv med hjälp av en Ipad.

Bostads AB Mimer uppger att de har varit tydliga med anlita konsult att de vill ha rätta resultat så att de kan göra de åtgärder som behövs för att komma till rätta med problemet. I tidigare inlämnad rapport från juli 2018 gjordes mätningar i lägenheten beträffande ljud och steg. I sista sidan av aktbilaga 33 under kommentarer framgår att värdet från grannens frys inte går att uppmäta. Inga av mätnivåerna är skadliga för hälsan. Inga andra hyresgäster i huset har klagat på ljud och vibrationer. De kan inte göra något mer än vad de har gjort.

På fråga från ordföranden uppger I.K. att nämnden vid en besiktning på dagen troligtvis inte skulle höra något ljud, eftersom ljuden är tydligast nattetid.

Sammanträdet som pågått mellan kl. 09.00 – 09.42 förklaras avslutat och beslut kommer att meddelas den 18 september 2018 kl. 14.00

Efterkommande händelse, mail från I.K. inkommer den 12 september 2018, aktbilaga 47.

Hyresnämnden har därefter överlagt till följande

BESLUT (att meddelas den 18 september 2018, kl 14:00)

1. Yrkande om att hyresnämnden ska förelägga Bostads AB Mimer att erbjuda I.K. ersättningsbostad avvisas.
2. Yrkande om att hyresnämnden ska ålägga Bostads AB Mimer skyldighet att till I.K. utge ett belopp uppgående till 10 000 kr avvisas.
3. Ansökan om att nämnden ska förelägga Bostads AB Mimer att tomställa lägenheten ovanför den som I.K. hyr alternativt avlägsna grannens extra frys avslås.

Skäl*Tillämpliga lagrum*

Enligt 12 kap. 11§ första stycket p 5 och 16 § jordabalken får hyresnämnden, om lägenheten skadas före eller under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Föreläggandet får förenas med vite.

*Hyresnämndens bedömning*Skadestånd och ersättningsbostad

Lagstöd saknas för nämnden att pröva dessa yrkanden, varför ansökan i den delen avvisas. Hyresnämnden bedömer att förutsättningar för förlikning i dessa delar uppenbart saknas.

Fråga om så kallat åtgärdsföreläggande

Hyresnämnden har först att bedöma huruvida en brist i form av störande brummande ljud på 50 Hz förekommer i provningslägenheten. Inledningsvis konstateras att hyresnämnden inte har funnit skäl att ifrågasätta I.K. uppgifter om att han och hans fru upplever sig störda av ljud i lägenheten. Nämnden har dock först att ta ställning till huruvida det i lägenheten förekommer en ton på 50 Hz av sådan omfattning och styrka att den kan anses innebära en brist i nyttjanderätten.

Av utredningen framgår att det i lägenheten tidigare har gått att uppmäta värden överstigande gränsvärden när det gäller vibration på 50 Hz. Bostads AB Mimer har i yttranden redogjort för de åtgärder som har vidtagits för att komma till rätta med dessa ljud. Den aktuella frysen i lägenheten ovanför I.K.s har bytts ut mot en helt ny och den har ställts på en vibrationsdämpande matta. Hyresgästen har erhållit ekonomisk kompensation i enlighet med överenskommelse mellan parterna inför hyresnämnden i ett tidigare ärende. Av rapport från ÅF Infrastructure AB, Ljud- och vibrationer i Stockholm, daterad den 23 augusti 2018, framgår att efter vidtagna åtgärder kan tonen vid 50 Hz inte längre uppmätas i köket eller sovrummet. I

vardagsrummet har tonen kunnat uppmätas som ett pulserande ljud men medelvärdet av mätpunkterna i rummet har uppmätts till 1 dB över Folkhälsomyndighetens allmänna råd och av rapporten framgår vidare att 1 dB utgör en för örat ej hörbar skillnad.

Hyresnämnden har inte på eget initiativ förordnat om någon besiktning av den aktuella lägenheten då I.K. uppgivit att grannen i så fall kommer att stänga av frysen för att förhindra att nämnden kan göra några iakttagelser till stöd för utredningen och att störningarna främst kan upplevas nattetid. Hyresnämnden bedömer att I.K. med sina egenhändigt utförda mätningar på Ipad, ställda mot den rapport från ÅF Infrastructure AB som Bostads AB Mimer har åberopat, inte har förmått visa att någon brist i form av en ton vid 50 Hz förekommer i sådan utsträckning att det föreligger en brist i nyttjanderätten.

I.K. har uppgivit att han och hans fru till följd av tidigare konstaterade ljud är mer känsliga för toner på den aktuella frekvensen, än genomsnittspersonen. Hyresnämnden bedömer att fråga om huruvida brist förekommer i nyttjanderätt ska prövas utifrån hur hyresgäster i allmänhet upplever intryck, och att lagliga förutsättningar saknas för att i bedömningen ta hänsyn till behov hos särskilt känsliga personer. Därtill bedömer nämnden att, även om en brist hade ansetts föreligga, har Bostads AB Mimer vidtagit de åtgärder som bedöms kunna begäras, särskilt med hänsyn till den tekniska utredningen och de ersättningslägenheter som Bostads AB Mimer har erbjudit I.K..

Av de skäl som framgår ovan ska ansökan om åtgärdsföreläggande avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast 9 oktober 2018

Ulrika Johansson

Protokollet uppvisat/