



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2019-01-25
Stockholm

Mål nr
ÖH 9652-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2018-09-24 i ärende nr 8322-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Aktiebolaget Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Ombud: Jur.kand. S.J.

Motpart

C.G.,

Ombud: Jur.kand. G.W.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Aktiebolaget Svenska Bostäders talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 augusti 2018.
2. C.G. ges uppskov med att flytta till den 28 februari 2019. C.G. är skyldig att flytta från lägenheten den 1 mars 2019.

Dok.Id 1463110

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

3. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge C.G. har rätt att bo kvar i lägenheten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Aktiebolaget Svenska Bostäder (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

C.G. har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har hon yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter en månad från hovrättens beslut.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har vidhållit vad bolaget anförde i hyresnämnden och har därutöver förtydligat och lagt till bl.a. följande. Genom tingsrättens dom den 10 juli 2018 i mål nr B 4286-18 (brottmålsdomen) är det styrkt att S.G. har gjort sig skyldig till mordbrand. Brottmålsdomen ska ligga till grund för bedömningen av om det har inträffat en särskilt allvarlig störning i hyresrättslig mening.

C.G. bär ett hyresrättsligt ansvar för den särskilt allvarliga störningen. Det är i målet ostridigt att S.G. har bott i provningslägenheten tillsammans med C.G. och att han tidigare har dömts för att ha anlagt bränder i fastighetens soprum/miljöstuga. Av brottmålsdomen framgår att C.G. har haft vetskap om att S.G. lider av psykisk ohälsa och att han mått dåligt under året. C.G. måste därför ha insett att det fanns en risk för att S.G. på nytt skulle anlägga brand i fastigheten. För att undgå hyresrättsligt ansvar i den situationen krävs att C.G. vidtar mycket kraftfulla och konsekventa åtgärder. Några sådana har inte C.G. vidtagit. Vid tidpunkten för händelsen var C.G. inlagd på en psykiatrisk klinik. Hon upplät alltså lägenheten till S.G. utan tillsyn. C.G. har vidare visat sig likgiltig inför risken att S.G. anlägger en ny brand i fastigheten eftersom hon inte har bytt ut låset till lägenheten eller vidtagit några andra åtgärder för att hindra att S.G. får tillträde till den.

C.G. har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Händelsen utgör inte en särskilt allvarlig störning. Brottmålsdomen har överklagats till hovrätten. Det går därför inte att utifrån den dra några säkra slutsatser om S.G. agerande eller skadornas omfattning.

Hon har inte brustit i sitt hyresrättsliga ansvar. Vid tidpunkten för händelsen var hon inlagd på en psykiatrisk klinik. Hon hade därför ingen möjlighet att förhindra branden. Det kan inte läggas henne till last att S.G. fem år tidigare orsakade mindre bränder i fastighetens soprum/miljöstuga. Vid bedömningen av vilken möjlighet hon har haft att förhindra händelsen måste hänsyn tas till hennes psykiska hälsotillstånd.

Hon har den 10 september 2018 hjälpt S.G. att upprätta en ansökan om bostad med särskild service för vuxna enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Hon har därmed gjort vad hon kunnat för att förhindra att en ny brand uppstår. Hon ville inte att hyresvärden skulle byta lås till lägenheten under tiden hon var inlagd på psykiatrisk klinik eftersom hennes katt behövde mat och tillsyn. Efter hyresnämndens beslut har hon bott i lägenheten. S.G. har bott hos sin mormor, sin gudmor och i lägenheten tillsammans med henne.

HOVRÄTTENS SKÄL

Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrätten tar först ställning till frågan om C.G. hyresrätt är förverkad (se RH 2018:17).

Utgör händelsen den 27 mars 2018 en särskilt allvarlig störning?

Som exempel på vad som utgör särskilt allvarliga störningar i boendet nämns i förarbetena bl.a. att hyresgästen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand (se prop. 1992/93:115 s. 21). Av förarbeten och praxis synes framgå att en brottslig gärning som ligger till grund för ett förverkande på grund av särskilt allvarlig störning bör ligga på fängelsenivå (se bl.a. RH 1999:57 I och NJA 2008 s. 243). Även gärningar som endast föranlett ett bötesstraff kan dock vid försvårade omständigheter anses utgöra en särskilt allvarlig störning (se RH 2015:31).

Hyresvärden har gjort gällande att S.G. har gjort sig skyldig till mordbrand genom att anlägga en brand i fastighetens vindsutrymme. Såvitt gäller omständigheterna vid branden har hyresvärden åberopat skriftlig bevisning i form av brottmålsdomen mot S.G. och utdrag från förundersökningsprotokollet. Brottmålsdomen har inte har vunnit laga kraft. Hovrätten har emellertid att göra en självständig bedömning av händelsen och sätta den i sitt hyresrättsliga sammanhang.

I målet är ostridigt att det uppstått en brand i fastighetens vindsutrymme och att branden orsakat skador. Av utredningen framgår att S.G. besökte vinden kl. 16.17 den aktuella dagen och att larmet till SOS inkom kl. 16.32. I tingsrätten berättade S.G. att han samma dag hade köpt en tändsticksask, gått upp till vindsutrymmet och tänt en tändsticka som han sedan slängt på golvet vid ett av förråden. Mot denna bakgrund finner hovrätten att det – oavsett hur händelsen bedöms straffrättsligt – är visat att branden har uppkommit genom S.G. agerande. Övriga hyresgäster i fastigheten har genom S.G. handlande utsatts för ett angrepp på sin rätt till trygghet i sitt boende. Sedd i sitt hyresrättsliga sammanhang är händelsen, med hänsyn till sitt allvar, att bedöma som en särskilt allvarlig störning.

Har C.G. brustit i sitt tillsynsansvar?

S.G. har under den tid som är aktuell i målet tillhört C.G. hushåll. En förutsättning för att C.G. (som är hyresgäst) ska kunna hållas hyresrättsligt ansvarig för händelsen är att hon har brustit i sitt tillsynsansvar när det gäller S.G.. För detta krävs att utredningen visar att hon mot bakgrund av tidigare kännedom om sonen har haft

anledning att räkna med att han skulle kunna agera på ett sätt som skulle kunna få betydelse för hyresförhållandet och trots sådan kännedom underlåtit att vidta kraftfulla och konsekventa åtgärder för att förhindra det (se Holmqvist m.fl., Hyreslagen En kommentar, 11 uppl., s. 452 f.). Enbart den omständigheten att en hyresgäst har kännedom om att en hushållsmedlem är brottsligt belastad medför inte med automatik att hyresgästen brustit i sitt tillsynsansvar (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 21 november 2014 i mål nr ÖH 936-14).

Vid bedömningen av om C.G. har haft anledning att räkna med att S.G. skulle kunna orsaka en händelse som den aktuella och om de åtgärder hon vidtagit är tillräckliga har hovrätten att utgå från hur en normalt aktsam person borde ha agerat i en liknande situation.

Av utredningen i målet framgår att S.G. har dömts för att ha anlagt tre bränder i fastighetens soprum/miljöstuga år 2013. Brottsligheten har varit relaterad till hyresförhållandet. Vidare framgår att S.G. psykiska hälsa inte var god vid tidpunkten för gärningarna. C.G. har i brottmålet avseende mordbranden berättat att hon visste att S.G. mår "ganska dåligt" under våren 2018. Mot denna bakgrund anser hovrätten att C.G. har haft anledning att räkna med att S.G. skulle kunna agera på ett sätt som skulle kunna få betydelse för hyresförhållandet.

Av hyresnämndens beslut framgår att C.G. under förhör där har berättat att hon efter händelserna år 2013 inte vidtog några andra åtgärder än att kontakta läkare med anledning av att S.G. epilepsi förvärrades. Hovrätten kan alltså konstatera att C.G. inte har vidtagit några särskilda åtgärder för att förhindra att S.G. skulle anlägga en ny brand i fastigheten efter år 2013. S.G. har vidare bott ensam i lägenheten vid tiden för händelsen då C.G. varit inlagd på psykiatrisk klinik. Med beaktande av detta finner hovrätten att C.G. har brustit i sitt tillsynsansvar. Hyresrätten är därför förverkad och hyresvärden har haft rätt att säga upp hyresavtalet utan föregående anmaning om rättelse.

Hyresvärdens yrkanden om att hyresavtalet ska upphöra och att C.G. ska åläggas att flytta ska därför bifallas. Det saknas skäl att ge C.G. ett längre uppskov med att flytta än vad hyresvärden har medgett.

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, Adrian Engman och Lina Forzelius, referent.



Nämnden

Tf. hyresrådet Sanna Ekman, ordförande
Fredrik Brorsson och Yvonne Andersson, övriga ledamöter

Protokollförare

Jens Rick

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Sökande

AB Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby
Närvarande genom ombud

Ombud: Jur. kand. A.L.
Adress som ovan
Närvarande

Biträdd av förvaltaren T.F.
Närvarande

Motpart

C.G.,
Personligen närvarande

Ombud: Jur. kand. G.W. *Närvarande*

Övriga (närvarande om inte annat anges)

Vittne

S.O.

Saken

Förlängning av hyresavtal

Det antecknas att vittnet S.O. har inställt sig och väntar utanför salen.

G.W. ger in fullmakt, aktbilaga 37.

Ordföranden går i korthet igenom ärendet och följande antecknas. C.G. hyr sedan den 1 januari 1985 en bostadslägenhet om ett rum och kök (ca 36 m²) i den av AB Svenska Bostäder (nedan hyresvärden) ägda fastigheten på XX i Stockholm. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet med C.G. till upphörande den 31 augusti 2018.

A.L.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet med C.G. inte ska förlängas efter den 31 augusti 2018 och att hon ska åläggas att avflytta från lägenheten. Om hyresnämnden lämnar bifall till hyresvärdens yrkande på den grunden att C.G. hyresrätt är förverkad begär hyresvärden att beslutet ska få verkställas utan hinder av laga kraft.

G.W.: C.G. bestrider hyresvärdens yrkanden. Om hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkande om upphörande begärs sex månaders uppskov med avflyttningen. C.G. föreslår förlikningsvis att hyresavtalet förlängs under en prøvotid om tolv månader där hyres- och uppsägningstid bestäms till en månad vardera.

A.L.: Hyresvärden medger inget uppskov. Det finns inte några förutsättningar att träffa en förlikning.

A.L.: I första hand har S.G., som har sin bostad i lägenheten och som C.G. har ett hyresrättsligt ansvar för, utsatt boende i fastigheten för en särskilt allvarlig störning genom att anlägga brand i huset på XX den 27 mars 2018. C.G. hyresrätt är därför förverkad. Bestämmelserna i 12 kap. 42 § första stycket 6 och 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken åberopas.

Eftersom det varit fråga om en särskilt allvarlig störning behöver hyresvärden inte skicka någon rättelseanmaning till hyresgästen. I andra hand har C.G. genom händelsen den 27 mars 2018 åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan hög grad att hyresavtalet skäligen inte för förlängas. Bestämmelserna i 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken åberopas. C.G. har även åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas genom att olovligen upplåta lägenheten i andra hand till S.G.. För det fall hyresnämnden skulle finna att S.G. självständigt disponerat lägenheten ansvarar C.G. ändå för hans agerande vid händelsen den 27 mars 2018. Vidare saknar C.G. behov av lägenheten eftersom hon har sitt boende ordnat på annat håll. Bestämmelsen i 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken åberopas.

Hyresvärden har tidigare hänskjutit ett förlängningsärende till hyresnämnden avseende C.G.. Grunden för uppsägningen var att C.G. var folkbokförd på en adress i Klövsjö i Jämtland, medan en person som hyresvärden inte hade något hyresrättsligt förhållande med, var folkbokförd i lägenheten på XX. C.G. och hennes son, S.G., folkbokförde sig på nytt på lägenhetens adress år 2013, varför hyresvärden återkallade ansökan. Hyresvärden menar att C.G. fortfarande har sitt boende i Klövsjö och att hon åtminstone tidvis bor där. I lägenheten på XX är C.G. son S.G. folkbokförd. C.G. har inte tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand till honom.

Under år 2013 anlade S.G. eld i soprummet i huset på XX vid tre tillfällen, varav två gånger i januari månad och en gång i mars. Han dömdes den 6 september 2013 till villkorlig dom och dagsböter för skadegörelse. Han berättade då att han bodde ensam i lägenheten och inte mådde bra. Den 27 mars 2018 anlade S.G. ånyo en brand i fastigheten. Denna gång på vindsvåningen i huset. S.G. har dömts i tingsrätten för mordbrand. Av domen framgår att det inte finns något som tyder på att S.G. agerande inte varit fullt medvetet. Det bor 46 personer i huset enligt folkbokföringsuppgifter.

Dessa utsattes för fara för liv och hälsa med anledning av branden. Lägenheterna högst upp i huset evakuerades. Hyresvärden har haft en kostnad om ca 3 miljoner kr för att återställa den skada branden orsakade. Hyresvärdens självrisk för branden har varit 500 000 kr. C.G. har ett hyresrättsligt ansvar för S.G. och hon har vetat om att han sedan i vart fall år 2013 haft problem med sin psykiska hälsa. S.G. har efter tingsrättens dom varit synlig i fastigheten. De övriga boende i fastigheten känner ett starkt obehag av detta. Hyresvärden har haft bevakning av huset under juni–augusti 2018 för att övriga hyresgäster ska känna sig trygga. Senast den 5 september 2018 var S.G. synlig i huset.

G.W.: C.G. har inte förverkat hyresrätten. Hon har inte heller åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst vare sig genom störningar eller genom otillåten andrahandsupplåtelse. C.G. har sitt permanenta boende i lägenheten och ett skyddsvårt behov av denna.

C.G. har tidvis vistats i Klövsjö för medicinsk behandling. Sedan år 2013 är hon och S.G. folkbokförda på lägenhetens adress och bosatta där. S.G. har bott tillsammans med henne både i Klövsjö och i lägenheten. Han bor nu hos sin mormor. C.G. har en katt som kräver tillsyn. Katten finns i lägenheten. S.G. ser till katten eftersom C.G. inte kan göra det för närvarande.

C.G. har periodvis under år 2018, under perioden 8 mars till 20 april, 20 juni till 16 juli och från den 23 augusti, befunnit sig på en psykiatrisk klinik. Hon befann sig där vid tidpunkten för branden den 27 mars 2018 och hade därför ingen möjlighet att förhindra denna. Hon hade inte heller möjlighet att förutse att händelsen skulle inträffa. De bränder som inträffade år 2013 och som hennes son varit ansvarig för, ligger fem år tillbaka i tiden. C.G. har därför inte brustit i sitt tillsynsansvar. Det vitsordas emellertid att hennes son dömts i tingsrätten för mordbrand. Påföljden bestämdes till skyddstillsyn och S.G. besöker frivården varje vecka. Branden uppstod när S.G. vistades på vinden. Han tände en tändsticka på grund av att det var mörkt i vindsutrymmet och på grund av att han har nedsatt synförmåga.

S.G. har själv uppgett att han inte minns händelsen. Det är möjligt att han drabbades av ett epilepsianfall. Branden omfattade endast en del av fastighetens vindsutrymme. Ingen person skadades. Händelsen kan mot den bakgrunden inte anses utgöra en särskilt allvarlig störning. S.G. har nyligen diagnostiserats för autism och epilepsi. C.G. har tillsammans med en kurator ansökt om ett LSS-boende åt sin son. Förtur till ett sådant boende torde ges. C.G. har vidtagit de åtgärder som är möjliga för henne för att tillse att S.G. nu vistas så lite som möjligt i fastigheten. Efter att C.G. har blivit utskriven från den klinik där hon befinner sig kommer hon att bosätta sig i lägenheten. Detta är ett led i hennes rehabilitering. Om hon skulle bli av med lägenheten kommer hennes rehabilitering att avsevärt försvåras.

A.L.: Hyresvärden bestrider att C.G. gjort allt för att för att se till att S.G. inte vistas i fastigheten. När hyresvärden fick vetskap om att C.G. befann sig på en klinik kontaktades hon av hyresvärden som erbjöd henne att byta lägenhetens låskolv och avbryta hennes tillkomst till APTUS-systemet. När hon blev utskriven skulle hon få en ny nyckel. C.G. godtog inte detta eftersom hon inte ville riskera att bli utelåst. Att ansöka om ett LSS-boende för sonen anser inte hyresvärden vara tillfyllest.

A.L. ger in mejlkorrespondens, aktbilaga 38.

G.W.: När C.G. löst tillsynsfrågan avseende sin katt kan hon medge att byta lägenhetens lås.

G.W. uppger att domen såvitt avser händelsen den 27 mars 2018 har överklagats.

Hyresnämnden håller förhör under sanningsförsäkran med **C.G.**. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt. Förhöret som är påkallat av henne själv och av hyresvärden tas upp digitalt.

Förhöret avbryts eftersom frågorna från A.L. faller utanför det angivna bevisemat.

A.L. justerar förhørs- och bevisemat till att även avse C.G. boendeförhållanden, vilket ska styrka att hon saknar behov av lägenheten och att denna olovligen upplåtits i andra hand.

G.W. påtalar att man normalt ska hålla sig till angivet bevisema.

Ordföranden förklarar att det inte finns något formellt hinder mot att åberopa ny bevisning och därmed inte heller mot att justera bevisemat.

Förhöret med **C.G.** fortsätter.

Inför förhöret med S.O. justerar **A.L.** angivet bevisema på samma sätt som för C.G..

S.O., som är mor till C.G., förklarar på fråga från ordföranden att hon vill vittna. Hon avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Hon erinras även om innehållet i 36 kap. 6 § rättegångsbalken. Förhöret som är påkallat av hyresvärden tas upp digitalt. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet som pågick kl. 10.45–12.20 förklaras avslutat med besked om att beslut i ärendet kommer att meddelas måndagen den 24 september 2018 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 24 september 2018 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår AB Svenska Bostäders yrkanden varför hyresavtalet mellan AB Svenska Bostäder och C.G. löper vidare från den 31 augusti 2018 på oförändrade villkor.

Skälen för beslutet

Utgångspunkter för hyresnämndens prövning

Hyresvärden har som grund för sin talan gjort gällande att C.G. har ett hyresrättsligt ansvar för sin son S.G., som bor i lägenheten. Enligt hyresvärden har S.G. gjort sig skyldig till en särskilt allvarlig störning i boendet den 27 mars 2018 så att C.G. hyresrätt förverkats eller åtminstone att hon genom det inträffade åsidosatt sina förpliktelser i sådan hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärden har även gjort gällande att C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand till S.G. vilket innebär ett åsidosättande av hennes förpliktelser i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Slutligen har hyresvärden gjort gällande att hyresavtalet ska upphöra eftersom C.G. inte har sin permanenta bostad i lägenheten, varför hon saknar skyddsvärt behov av denna.

Eftersom hyresvärden i första hand åberopat att C.G. hyresrätt är förverkad prövar hyresnämnden den frågan först (se rättsfallet RH 2018:17).

Den rättsliga regleringen

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 och 2 jordabalken rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresrätten är

förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid eller när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken är hyresrätten till en bostadslägenhet förverkad om hyresgästen åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 12 kap. 25 § jordabalken vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse.

Av 12 kap. 42 § fjärde stycket framgår att någon tillsägelse inte behövs om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Av andra meningen samma lagrum framgår dock att detta inte gäller om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 12 kap. 25 § jordabalken vid användning av lägenheten.

Av 12 kap. 25 § jordabalken följer att en hyresgäst vid användning av lägenheten har ett ansvar för att se till att boende i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet som skäligen inte bör tålas och att hyresgästen i övrigt iakttar vad som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Av samma paragraf framgår att hyresgästen även ansvarar för att detta iakttas av hushållsmedlemmar eller gäster eller av annan som hyresgästen har inrymt i lägenheten.

Av 12 kap. 39 § jordabalken framgår att en hyresgäst inte får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, såvida inte hyresvärden samtycker till det eller hyresnämnden lämnar tillstånd enligt 40 §.

Slutligen framgår av 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken att en hyresgäst inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Är C.G. hyresrätt förverkad?

Hyresnämnden konstaterar inledningsvis att hyresvärdens uppsägning inte föregåtts av någon rättelseanmaning. En första förutsättning för att hyresrätten under sådana förhållanden ska kunna förklaras vara förverkad är att händelsen den 27 mars 2018 utgör en särskilt allvarlig störning i boendet. Det är hyresvärden som har bevisbördan för detta.

Som exempel på vad som utgör särskilt allvarliga störningar i boendet nämns i förarbetena bl.a. att hyresgästen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand. (Se prop. 1992/93:115 s. 21). Av förarbeten och praxis framgår att en brottslig gärning som ligger till grund för ett förverkande på grund av allvarlig störning bör ligga på fängelsenivå.

Det är ostridigt mellan parterna att det uppkommit en brand i vindsutrymmet i huset på XX den 27 mars 2018 som orsakat skador och att S.G. dömts i tingsrätten för att uppsåtligen ha anlagt branden (mordbrand). Parterna är dock oense om huruvida händelsen kan anses utgöra en särskilt allvarlig störning eller inte. Gärningens rubricering och den av tingsrätten ådömda påföljden talar för att händelsen ska bedömas som en särskilt allvarlig störning. Hyresnämnden har dock att göra en självständig bedömning av händelsen och sätta den i sitt hyresrättsliga sammanhang.

Hyresvärden har, såvitt avser omständigheterna vid branden, inte åberopat någon ytterligare skriftlig utredning annat än tingsrättens bedömning av den bevisning som presenterats där. Av tingsrättens dom framgår att S.G. i tingsrätten själv berättat att han tänt en tändsticka i det mörka vindsutrymmet och att han sedan slängt iväg den på golvet kring ett av förråden. Enligt hyresnämndens mening innebär ett sådant agerande i vart fall ett vårdslöst handhavande med eld. Tingsrätten har dock bedömt S.G. trovärdighet som låg och, baserat på den bevisning som åberopats där, funnit att det är ställt utom rimligt tvivel att S.G. uppsåtligen har anlagt branden. Tingsrättens dom har dock inte vunnit laga kraft. C.G. har under förhöret i hyresnämnden uppgett att S.G. inte kan ha agerat uppsåtligen, att han tände en tändsticka för att se bättre och att han förmodligen drabbades av ett epileptiskt anfall.

Hyresnämnden kan inte, baserat på tingsrättens bedömning av utredningen där, dra några säkra slutsatser avseende skadornas omfattning eller om S.G. uppsåtligt anlagt branden. Hyresnämnden anser därför att händelsen den 27 mars 2018 inte kan betraktas som en särskilt allvarlig störning. Eftersom hyresvärdens uppsägning inte föregåtts av någon rättelseanmaning är förutsättningarna för förverkande därför inte uppfyllda. Hyresvärdens talan kan därmed inte vinna bifall på den grunden.

Hyresnämnden övergår därmed till att pröva om händelsen den 27 mars 2018 innebär ett åsidosättande i sådan grad att C.G. hyresavtal inte skäligen bör förlängas.

Har C.G. genom händelsen den 27 mars 2018 åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan grad att avtalet skäligen inte bör förlängas?

Hyresnämnden har kommit fram till att händelsen den 27 mars 2018 inte är att betrakta som en särskilt allvarlig störning. Hyresnämnden anser däremot att händelsen till sin karaktär är sådan att den innebär ett allvarligt åsidosättande av en hyresgästs skyldigheter. För att C.G., som inte själv varit inblandad i händelsen, ska kunna hållas ansvarig för denna förutsätts dock att S.G. ingår i den krets som hon ansvarar för och att hon brustit i tillsynen över honom.

Utan att i denna del ta ställning till om C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand till S.G. konstaterar hyresnämnden att S.G. vid tidpunkten för händelsen den 27 mars 2018 bodde i den aktuella lägenheten. Han tillhör därmed den personkrets som C.G. har ett hyresrättsligt ansvar för.

Frågan är då om C.G. brustit i sitt tillsynsansvar över S.G.. För detta krävs att utredningen visar att C.G., t.ex. mot bakgrund av tidigare kännedom om S.G., haft anledning att räkna med han skulle kunna komma att agera på ett sätt som skulle kunna få betydelse för hyresförhållandet och trots sådan kännedom underlåtit att

vidta kraftfulla och konsekventa åtgärder för att förhindra det (se hänvisade avgöranden i Holmqvist m.fl., Hyreslagen En kommentar, 11 uppl., s. 452 f.).

Det är ostridigt att S.G. i september år 2013 dömdes till villkorlig dom och dagsböter för att vid tre tillfällen ha anlagt brand i ett soprum/miljöstuga i huset på XX. S.G. var vid gärningstillfällena 18 år gammal och gärningarna rubricerades som skadegörelse av normalgraden. C.G. har under förhör berättat att hon efter händelserna år 2013 inte vidtog några andra åtgärder än att kontakta läkare med anledning av att S.G. epilepsi förvärrades. Även om den omständigheten att C.G. inte vidtog ytterligare åtgärder ska läggas henne till last beaktar hyresnämnden att det förflutit lång tid mellan händelserna och att C.G. vid tidpunkten för branden den 27 mars 2018 hade befunnit sig på en psykiatrisk klinik sedan en tid tillbaka. Hyresvärden har påstått att C.G. sedan år 2013 varit medveten om S.G. psykiska hälsa och därmed borde förstått att något liknande skulle kunna inträffa på nytt. Av förhöret med C.G. har dock framgått att hon efter år 2013 inte har varit orolig för att något liknande skulle hända igen. C.G. har vidare berättat att hon pratade med S.G. i telefon i anslutning till händelsen den 27 mars 2018, att inget ”verkade konstigt” och att han planerade sin påskmat. Hyresnämnden anser vid en samlad bedömning att den av hyresvärden åberopade bevisningen inte är tillräcklig för att leda till slutsatsen att C.G. haft anledning att räkna med händelsen den 27 mars 2018. C.G. har därmed inte brustit i sitt tillsynsansvar. Hon kan därför inte hållas hyresrättsligt ansvarig för händelsen och har därmed inte åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Hyresvärdens talan kan därmed inte vinna bifall på den grunden.

Hyresnämnden övergår därmed till att pröva om C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand eller om hon saknar skyddsvärt behov lägenheten.

Har C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand eller saknar hon skyddsvärt behov av lägenheten?

Hyresvärden har gjort gällande att C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand till S.G. alternativt att hon saknar skyddsvärt behov av lägenheten eftersom hon har sitt boende ordnat på annat håll. Det är hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden.

Av utredningen i ärendet framgår att C.G. och S.G. utan uppehåll varit folkbokförda på lägenhetens adress sedan den 18 mars 2013 respektive den 1 augusti 2012. Det är ostridigt i ärendet att de dessförinnan under perioder varit folkbokförda i Klövsjö. C.G. har under förhör uppgett att hon bor tillsammans med S.G. i lägenheten och att hon inte har något annat boende. Hon förvarar dock delar av sitt husgeråd i en lada i Jämtland eftersom det inte får plats i lägenheten. Hon vistas även i Klövsjö till och från eftersom hon behandlas hos en läkare där. C.G. uppgifter vinner stöd av vad S.O. under ed berättat om att C.G. och S.G. bor tillsammans i lägenheten på XX och att den lägenheten är C.G. permanenta bostad.

Enligt hyresnämndens uppfattning är det mot C.G. bestridande inte visat att C.G. olovligen upplåtit lägenheten i andra hand till S.G. eller att hon har sitt boende ordnat på annat håll än på XX. Hyresvärdens talan kan därför inte heller vinna bifall på dessa grunder.

Sammanfattning

Hyresnämnden har alltså kommit fram till att C.G. hyresavtal inte kan förklaras ha upphört på någon av de grunder som hyresvärden har åberopat. Hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 31 augusti 2018 ska därför avslås. Någon ändring av hyresvillkoren har inte begärts.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga.

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 15 oktober 2018.)

Jens Rick

Protokollet uppvisat 2018-09-24/