



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020102

BESLUT
2017-03-28
Stockholm

Mål nr
ÖH 5106-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2016-06-03 i ärende 499-16, se bilaga A

KLAGANDE

J.J.,

Ombud: Advokaten M.F.

MOTPART

L.W.,

Ombud: A.H.

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1334405

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

J.J. har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

L.W. 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 två år från hovrättens beslut.

J.J. har medgett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har därutöver lagt till i huvudsak följande.

J.J.

Sedan förhandlingen i hyresnämnden har L.W.

- än en gång anmält det påstådda matoset från thairestaurangen till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen,
- uppviglat Y.A. att processa mot honom,
- i princip dagligen ändrat på en värmetermostat i trappuppgången, som han i egenskap av hyresvärd har bestämmanderätt över. L.W. sambo har därutöver utan hans tillstånd ändrat på det ljusrelä som styr belysningen utanför soprummet,
- under sommaren 2016 suttit och solat sig precis utanför hans ytterdörr,
- satt upp provocerande lappar på sin lägenhetsdörr med texter som ”Vi flytt int”” och ”Varning för gubbe” och
- tagit bort Ej reklam-skyltar från andra hyresgästers brevlådor.

Det är riktigt att han vid ett tillfälle har nekat L.W. att låna lusthuset på gården med hänvisning till deras pågående konflikt. Det är i och för sig riktigt att J.J. och hans hustru vid ett tillfälle gett bort en cykel som de uppfattade var övergiven av en

tidigare hyresgäst. Det bestrids sålunda att de gett bort cykeln med vetskap om att den skulle ha tillhört L.W. sambo.

L.W.

Thairestaurangen på fastigheten orsakar besvärande lukt i hennes lägenhet, vilket hon även efter hyresnämndens sammanträde har anmält till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vid ett tillfälle eftersom hon upplever att J.J. inte gör något åt saken. Det är inte riktigt att hon försökt påverka andra hyresgäster eller Y.A. att sätta sig upp mot J.J.. Hon har själv ingen konflikt med honom. Hon har ändrat på termostaten i tvättstugan om det har varit kallt när hon ska använda tvättstugan. Hon och hennes sambo har levt i föreställningen om att belysningen utanför sophuset ska lysa upp den mörka stentrappan. Hennes sambo kan därför ha ändrat på ljusreläet. Det stämmer inte att hon har solat precis framför J.J. dörr, det har i stället skett en bit därifrån. Det är riktigt att hon har satt upp lappar på sin ytterdörr med de texter som J.J. har påstått. Den text som varnar för ”gubben”, syftar dock på hennes sambo. Lapparna ska för övrigt läsas med humor, men hon ska ta ned dem nu. Hon har aldrig rivit bort några Ej reklamskyltar från sina grannars brevlådor. – En gång har J.J. hustru försökt att skänka bort hennes sambos cykel. Hon och hennes sambo särbehandlas av J.J. och får t.ex. inte som andra hyresgäster låna lusthuset på fastigheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förnyat förhör har hållits med L.W.. Därutöver har som nya vittnen hörts **B.J.** och Y.A.. Skriftlig bevisning har åberopats.

J.J. har som grund för upphörsyrkandet gjort gällande att L.W. sedan lång tid tillbaka trakasserar och förföljer honom och hans familj och att det under alla förhållanden föreligger sådana motsättningar mellan parterna att hyresförhållandet ändå ska upplösas. L.W. har bestritt såväl att hon skulle trakassera och förfölja J.J. och hans

familj som att hon skulle ha någon konflikt med J.J..

Hyresnämnden har i sitt avgörande närmare redogjort för de rättsliga utgångspunkterna. Därutöver ska tilläggas att det är hyresvärden som har bevisbördan för att det föreligger sådana omständigheter som medför att hyresförhållandet ska upphöra.

Har L.W. åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan grad att hyresförhållandet ska upphöra (12 kap. 46 § första stycket 2 p)?

J.J. har till stöd för sina påståenden om missförhållanden på hyresgästens sida främst hänvisat till en förteckning över ett trettiootal ärenden sedan år 2009 som han haft bl.a. hos olika myndigheter och branschorganisationer i sin egenskap av hyresvärd och fastighetsägare och som han menar att L.W. – direkt eller indirekt – ligger bakom. L.W., som vitsordat att hon ligger bakom ett tjugotal av dessa ärenden, har gjort gällande att hon haft skäl för samtliga anmälningar.

Mot L.W. bestridande har J.J. inte presterat någon utredning som visar att L.W. ligger bakom fler ärenden än hon har medgett än mindre att anmälningarna skulle ha varit grundlösa. Varken ärendenas art eller antal föranleder enligt hovrättens mening någon annan bedömning.

När det gäller övriga av J.J. påstådda missförhållanden ger utredningen i målet inte stöd för mer än vad L.W. själv har medgett, nämligen att hon vid några tillfällen utan hyresvärdens lov har ändrat inställningen på en termostat, att hennes sambo utan hyresvärdens lov har ändrat ljusreläet till sophuset samt att hon har satt upp ett par lappar på sin ytterdörr med innehåll som, från allmänna utgångspunkter, inte framstår som särskilt klandervärda.

Vad som sålunda framkommit i utredningen ger enligt hovrättens mening inte underlag för slutsatsen att L.W. skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i sådan grad att hyresförhållandet ska upphöra på den grunden. Vid denna bedömning saknas skäl för hovrätten att ta ställning till frågan om rättelseanmaning.

Föreligger det sådana motsättningar mellan parterna att det ändå finns skäl att upplösa hyresförhållandet (12 kap 46 § första stycket 10 p)?

Trots L.W. påstående om motsatsen visar utredningen – och då inte minst de uppgifter som hon själv lämnat – att det sedan en längre tid tillbaka finns personliga motsättningar mellan L.W. på den ena sidan och J.J. och hans hustru på den andra. Utredningen ger emellertid inte stöd för att dessa motsättningar enbart kan läggas L.W. till last.

I praxis har ansetts att en hyresvärd normalt får finna sig i att motsättningar – även av personlig och allvarlig natur – kan uppstå i förhållandet till någon eller några hyresgäster. Motsättningar i sig har därför inte ansetts kunna leda till att ett hyresförhållande ska upplösas om inte andra, särskilda skäl talar för det (jfr RBD 43:77).

Då vad som framkommit om motsättningarnas art och omfattning samt ansvaret för dessa inte föranleder någon annan bedömning, kan enbart det förhållandet att det nu aktuella hyresavtalet avser en lägenhet i en mindre hyresfastighet (med tio lägenheter) som även hyresvärden med familj bebor inte anses utgöra tillräckliga skäl för att upplösa hyresförhållandet.

Överklagandet 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 hovrättsråden Christian von Szalay och Eva Edwardsson, referent, samt tf. hovrättsassessorn Lise Wällberg.

HYRESNÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2016-05-23

Aktbilaga 19

BESLUT
2016-06-03

Ärende nr	Rotel 3
499-16	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Vanja Lycke (ordförande), ledamöterna Margareta Ärlebrandt och Hans Johnson

Protokollförare

Handläggare Ulrika Johansson

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

XX

Sökande

J.J.

personligen närvarande och genom ombud

Ombud: Advokat M.F.

Motpart

L.W.

personligen närvarande och genom

Ombud: A.H.

Biträdd av F.A.

samma adress

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 60456

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

Det antecknas att det inte föreligger något hinder mot att hålla dagens sammanträde.

YRKANDEN

M.F.: J.J. (hyresvärden) yrkar att hyresavtalet för L.W. inte ska förlängas efter 31 maj 2016. Det yrkas även ett avflyttningsåläggande enligt 13 a § lagen om hyres- och arrendenämnder.

A.H.: L.W. (hyresgästen) bestrider yrkandet och yrkar för egen del att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor. För det fall att hyresnämnden skulle finna att avtalet ska upphöra yrkar hyresgästen uppskov med avflyttningen i två år från tidpunkten för hyresnämndens beslut.

M.F.: Hyresvärden medger uppskov med avflyttning i tre månader.

Parterna uppger att deras önskemål är att hitta en lösning. Hyresnämnden håller enskilda samtal med parterna och parterna själva har egna förlikningsdiskussioner. Parterna meddelar därefter att det inte finns några förutsättningar att uppnå någon förlikning.

GRUNDER M.M.

M.F.: Grund för yrkandet är att L.W. intrigerar, söker konflikt och uppviglar andra samt utnyttjar möjligheter att anmäla hyresvärden med syftet att trakassera och förfölja hyresvärden och hans familj. Genom detta har hyresgästen åtsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Det skulle inte strida mot god sed i hyresförhållandet eller på annat sätt vara oskäligt mot L.W. om hyresförhållandet upphörde.

Bakgrund av fastigheten XX, som varit i familjen J. ägor sedan början av 1800-talet och händelser före det att hyresvärden flyttade in år 2009 genomgås. Därefter genomgås de ombyggnationer och anpassningar familjen J. gjort sedan de flyttade in i den ena fastigheten 2009 samt de tvister som varit med hyresgästen L.W.. En sammanställning av parternas tvister vid olika myndigheter inges, aktbilaga 20.

Förhör under sanningsförsäkran med J.J. åberopas.

Det antecknas att de lagrum som åberopas avseende att hyresgästen har åtsidosatt sina förpliktelser är 12 kap 46 § 1 st 2 och 10 punkterna jordabalken.

A.H.: Grund för bestridande är att uppsägningen inte har följts av en korrekt rättelseanmaning. Hyresgästen har inte åtsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Inte heller på någon annan grund ska avtalet upphöra. I 12 kap 46 § 1 st 2 jordabalken ska det beaktas vid en skälighetsbedömning att hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp om rättelse inte sker. I det här fallet har hyresgästen erhållit två rättelseanmaningar, varav den sista skickades den 4 april 2015. Uppsägningen avsändes den 9 februari 2016, nästan ett år senare och då kan rättelseanmodan inte anses som giltig, eftersom de är så pass lång tid mellan anmodan och uppsägning. Om hyresnämnden skulle anse att rättelseanmodan tidsmässigt är giltig så är innehållet i anmodan inte adekvat i förhållande till uppsägningen. En anmodan ska vara utformad på ett så klart sätt att hyresgästen förstår att det pågående beteendet inte accepteras och kan leda till att hyresavtalet sägs upp. I anmaningarna uppmanas hyresgästen att följa fastighetens dikterade villkor. Det gäller således något annat än de omständigheter som ligger till grund för uppsägningen. Uppsägningen har inte föregåtts av en rättelseanmodan i lagens bemärkelse, vilket ska beaktas vid skälighetsbedömningen.

L.W. uppger att hon inte är upphov till alla ärenden, som finns uppräknade i den ingivna sammanställningen. De ärenden som hon varit upphov till är då det har

förelegat en brist, som hyresvärden inte har åtgärdat, exempel läckage i taket och garagehyra. Det är svårt att få kontakt med hyresvärden vid felanmälningar, därför skickar de numera sms. Hon uppger att det inte föreligger någon konflikt mellan henne och hyresvärden. L.W. vill få förklarat vad det är hon gör för fel.

Nämnden håller en kortare paus för att parterna ska få tillfälle att gå igenom ingiven sammanställning.

Förhör under sanningsförsäkran med **J.J.** som avlägger ed och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp digitalt i VERA.

Förhör under sanningsförsäkran med **L.W.** som avlägger ed och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp digitalt i VERA.

Parterna slutför sin talan

Sammanträdet som pågått mellan kl. 9.30- 12.26 förklaras avslutat med besked om att beslut kommer att meddelas den 3 juni 2016 kl. 14.00.

Efter sammanträdet har L.W. inkommit med en skrivelse med utdrag från hyresnämnden beträffande ärenden där hon och/eller hyresvärden förekommer. Skrivelsen har skickats till hyresvärden.

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas den 3 juni 2016 kl. 14.00)

1. J.J. ansökan avslås.
2. För den fortsatta förhyrningen ska samma villkor gälla som hittills.

SKÄL

Tillämpliga lagregler

När en hyresgäst använder lägenheten ska han se till att grannarna inte utsätts för störningar i boendet. Han ska också i övrigt iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 12 kap 24 § första stycket jordabalken (b.l.a. de som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten). Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Är det fråga om en bostadshyresgäst ska hyresvärden vidare underrätta socialnämnden om störningarna. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarlig störning i boendet) gäller dock inte vad som nyss angetts. Vad som nu sagts framgår av 12 kap 25 § jordabalken.

Enligt 12 kap 46 § första stycket punkten 2 jordabalken har en hyresgäst inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om han har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas. Av andra stycket samma bestämmelse framgår att om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker eller om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott, ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som skäl för en förlängning av avtalet. Även enligt samma paragraf punkten 10 har en hyresgäst inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om det inte strider mot god sed i

hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid tillämpning av 12 kap 46 § första stycket punkten 10 ska hyresvärdens och hyresgästens intressen vägas mot varandra. Det krävs att hyresvärderna åberopar ett sakligt avflyttningsskäl.

Yrkanden mm

Parternas yrkanden och grunder framgår av protokollet ovan.

Utredningen

Till stöd för sin talan har J.J. åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv samt hänfört sig till en uppställning som utvisar antalet tvister som L.W. och andra hyresgäster har förorsakat honom.

J.J. har sammanfattningsvis gjort gällande att han och L.W. inte kommer överens och att det finns en konflikt dem emellan. Problemen började när han år 2009 själv började förvalta fastigheten. Innan dess hade L.W. agerat som kombinerad fastighetskötare/förvaltare. Från år 2011 har problemen eskalerat. L.W. har vid två tillfällen medverkat i en ansökan till hyresnämnden om tvångsförvaltning. Hon vid två tillfällen anmält honom till Fastighetsägarna etiska nämnd. L.W. har även anmält hans fru för mened. L.W. man har ringt kommunen och klagat på J.J. lokalhyresgäst. Någon har lämnat in mjölbagg till kommunen och sagt att de kommer från hans fastighet. Han tror att det är L.W.. J.J. och hans fru mår mycket dåligt av den situation som råder och har på alla sätt försökt hantera den. Han har erbjudit att lösa ut L.W. och även erbjudit henne en annan hyreslägenhet.

L.W. har sammanfattningsvis gjort gällande att det inte föreligger en konflikt mellan henne och hyresvärderna. Hon har medverkat i de två ärendena om tvångsförvaltning tillsammans med andra. När hon har ansökt till hyresnämnden eller

haft ärenden hos andra myndigheter har det varit befogat. L.W. har inte lämnat in mjölbagg till kommunen och det var inte heller hon som polisanmälde J.J. fru för mened. L.W. menar att det snarare är J.J. som trakasserar henne med ideliga uppsägningar. L.W. trivs med sitt boende och lägenheten och vill inte flytta.

Hyresnämndens bedömning

Hyresvärden har som grund för uppsägningen gjort gällande att L.W. intrigerat och gjort obefogade anmälningar till hyresnämnden och andra myndigheter.

Enligt 12 kap 25 § första stycket jordabalken ska en hyresgäst vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Ett åsidosättande av skyldigheten att iaktta gott skick kan ske genom klandervärda beteenden som drabbar inte bara boende utan även hyresvärden som ägare eller hyresvärdens anställda. Hovrätten har uttalat att det mot bakgrund av ändamålet med bestämmelsen är naturligt att till åsidosättande av gott skick inom fastigheten hänföra även hot eller annat otillbörligt beteende från hyresgästers sida mot hyresvärdens personal när handlingen har samband med deras förvaltning av fastigheten (se RH 1997:19). Utgångspunkten bör vara att hyresvärden inte ska behöva acceptera allvarigare hot eller aggressiva uttalanden. Hyresvärden får dock i allmänhet tåla andra besvärande beteenden, t.ex. att en hyresgäst kontaktar hyresvärden med i sig obefogade synpunkter beträffande lägenheten, fastigheten eller störningar från andra hyresgäster. Även ett sådan beteende kan dock under vissa omständigheter vara oacceptabelt om kontakterna sker i ett direkt trakasserande syfte eller i extremt stor omfattning (se Svea hovrätts beslut ÖH 10340-08).

För att hyresavtalet ska upphöra för att någon gör sig skyldig till agerande som strider mot sundhet, ordning och gott skick krävs som huvudregel, efter den lagändring som genomfördes den 1 juli 2014, att hyresvärden har skickat en anmodan att vidta rättelse innan uppsägning sker. Av förarbetena framgår att det inte funnits skäl att – som vid förverkande – ställa upp ett absolut krav på att hyresgästen anmanas att vidta rättelse. I

vissa fall kan omständigheterna vara sådana att hyresavtalet bör upphöra trots frånvaron av sådan uppmaning. Exempelvis kan hyresgästen på grund av en tidigare uppsägning anses tillräckligt varnad för att hyresavtalet sägs upp vid fortsatt misskötsamhet (prop. 2013/14:195 s 17 f). L.W. sades upp från sitt hyresavtal under år 2011 och hyresnämnden och hovrätten prövade förlängningstvisten som rörde likartade frågor som nu föreliggande förlängningstvist. Hyresvärden har skickat två varningar till L.W. i februari respektive april 2015. Av varningarna framgår att L.W. ska vidta rättelse och följa fastighetens ordningsregler. Hyresnämnden gör bedömningen att för det åsidosättande som hyresvärden gör gällande att L.W. gjort sig skyldig till krävs att anmodan om rättelse skickas. Den tidigare förlängningstvisten kan inte anses som en varning mot bakgrund av den långa tid som har förflutit sedan tvisten avgjordes. Inte heller de rättelseanmaningar som hyresvärden har skickat kan accepteras som varningar då de rör andra omständigheter än vad som nu läggs L.W. till last. Redan av den anledningen kan hyresvärdens talan inte bifallas. Hyresnämnden vill tillägga att även om J.J. hade varnat L.W. på ett korrekt sätt kan hyresnämnden inte se att L.W. har agerat på sådant sätt att det skulle kunna leda till hyresavtalets upphörande.

Hyresvärden har i andra hand gjort gällande L.W. inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal då det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot henne att hyresförhållandet upphör.

Vid prövning av denna upphörgrund ska som ovan angetts en intresseavvägning göras mellan hyresgästen och hyresvärden behov, där hyresvärdens skäl för avflyttning måste vara av saklig art. Hyresvärden har som sakligt skäl inte anfört något annat än att hyresvärden vill att hyresavtalet ska upphöra med anledning av de störande konflikterna som också gör att såväl J.J. som hans fru mår mycket dåligt.

Hyresnämnden anser inte att J.J. har lyckats visa att L.W., som har sin permanenta bostad i lägenheten, har gjort sig skyldig till ett agerande som vid en intresseavvägning skulle kunna leda till att hyresavtalets upphörande.

Sammanfattningsvis finner hyresnämnden alltså att J.J. yrkanden ska lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (överklagas senast den 27 juni 2016)

Ulrika Johansson

Protokollet uppvisat 2016-05-25/