



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2022-11-30 i ärende nr H 8098-22, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

1. F.A.B.

Ombud: I.H.A.

2. I.H.A.

Adress enligt ovan

#### Motpart

AB Hjulstahem, 556748-4166

Box 17143

104 62 Stockholm

Uppgivna ombud: Advokaten N.L. och jur.kand. C.F.

Advokatfirman Steinmann AB

Box 5220

102 45 Stockholm

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. F.A.B. och I.H.A. är

därmed skyldiga att flytta genast.

---

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

F.A.B. och I.H.A. (hyresgästerna) har yrkat att hovrätten ska avslå AB Hjulstahems (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

## PARTERNAS TALAN

Hyresgästerna har vidhållit sin talan i hyresnämnden och i huvudsak tillagt följande. Inget dåligt har skett sedan sönerna M och M flyttade ut ur lägenheten för mer än ett år sedan. I.H.A. har skickat information till Skatteverket om att sönerna ska skrivas ut från lägenheten. Vidare har han vidtagit kraftfulla åtgärder genom att anmäla M till socialtjänsten. Han litade på socialtjänsten när de släppte M. Vidare har I.H.A. konstant pratat med M om att gå i skola eller börja arbeta.

## HOVRÄTTENS SKÄL

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

Den i målet aktuella skottlossningen, den 30 augusti 2021, har visserligen inte varit riktad mot någon som bott i omgivningen. Den har inte desto mindre påverkat grannar och deras bostadsmiljö på ett direkt sätt och har också utsatt dem för fara och obehag på ett sätt som inte skäligen bör godtas. Händelsen utgör därför en störning i boendet (12 kap. 25 § jordabalken).

I fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet anges i förarbetena att det framför allt är i två situationer som det är motiverat att hyresgästen med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten. Det ena fallet som tas upp är att hyresgästen gör sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller hot om våld som riktas mot den som påtalar störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten. Det andra fallet är när det kan förutsättas att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan

betecknas som outhärdliga för de närboende (se prop. 1992/93:115 s. 21 f.). Det betonades vidare att bestämmelsen om särskilt allvarliga störningar i boendet bara kan tillämpas i undantagsfall och att tanken är att det i vissa grava störningsfall inte bör gå någon ytterligare tid innan en uppsägning kan göras (a. prop. s. 40).

En skjutning av det aktuella slaget utgör ett mycket allvarligt brott och medför typiskt sett en fara för grannars liv och hälsa. Det framstår som oundvikligt att en sådan händelse också får en mycket allvarlig inverkan på grannarnas bostadsmiljö (jfr RH 2019:29). Skotten har avlossats från loftgången utanför provningslägenheten och har därför haft ett samband med boendet. Sammantaget anser hovrätten att störningens art varit sådan att det varit fråga om en särskilt allvarlig störning i boendet.

Frågan är då om hyresgästerna har brustit i sitt ansvar att hålla noggrann tillsyn över sin son och på den grunden är hyresrättsligt ansvariga för störningen.

Det ligger i sakens natur att den praktiska betydelsen av hyresgästens skyldighet att ha tillsyn över hur en person uppträder och använder lägenheten varierar beroende på omständigheterna. Om förhållandena är sådana att hyresgästen, med den tillsyn som kan krävas över personen i fråga, haft anledning att räkna med att ett oacceptabelt beteende skulle kunna förekomma, bör det i allmänhet krävas att hyresgästen vidtar åtgärder för att förhindra det. En hyresgäst som inte utövar någon tillsyn alls över en person kan således inte freda sig med att han eller hon inte kände till omständigheter som han eller hon borde känna till.

Det framgår av utredningen att M.I.H. under år 2017 dömdes till ett års sluten ungdomsvård för försök till grovt rån begånget samma år. Brottet innefattade bl.a. avlossande av ett skarpladdat vapen. Tidigare samma år dömdes han till ungdomsvård för olaga hot och ringa narkotikabrott. Det framgår av tillgängligt underlag i dessa mål att M.I.H. bedömts ha socialt nedbrytande beteenden och vårdbehov. I.H.A. har haft kännedom om dessa förhållanden och har haft anledning att räkna med att M.I.H. kunde komma att fortsätta hantera vapen och begå allvarliga brott som innefattar vapen. Det har då ålegat honom

att vidta kraftfulla och konsekventa åtgärder för att förhindra att M.I.H. utsätter dem som bor i omgivningen för störningar av sådan art.

Utredningen visar att M.I.H. fått fortsätta disponera lägenheten även när I.H.A. inte vistats i den. Den natt som skjutningen inträffade var M.I.H. i lägenheten tillsammans med fem vänner. I.H.A. har inte anfört några verkningsfulla åtgärder som vidtagits för att då förebygga risken för allvarliga störningar. Det som I.H.A. uppgett om att han litat på socialtjänsten och talat med M.I.H. om vikten av jobb och skola är inte tillräckligt. Det kan också konstateras att M.I.H. fortsatt att hantera vapen, även inom fastigheten. Hovrätten anser därför att I.H.A. brustit i sitt ansvar att hålla noggrann tillsyn över att M.I.H. inte stör dem som bor i omgivningen. Han är därför hyresrättsligt ansvarig för störningen.

Som framgår ovan har omständigheterna varit sådana tillsynsansvaret får anses ha ställt krav på långtgående åtgärder. F.A.B. har inte bott i lägenheten under en längre tid och har inte heller på något sätt övervakat M.I.H.s uppträdande när han använt lägenheten eller vidtagit några verkningsfulla åtgärder. Hon har inte heller kunnat förlita sig på att I.H.A. skulle vidta nödvändiga åtgärder. Även hon har därför brustit i sitt tillsynsansvar och är på den grunden hyresrättsligt ansvarig för störningen.

Hovrättens slutsats är därför att hyresrätten är förverkad på grund av en särskilt allvarlig störning i boendet. Något övertagande enligt 12 kap. 47 § jordabalken kan inte komma i fråga. 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 hovrättslagmannen Amina Lundqvist samt hovrättsråden Kenneth Nordlander och Thomas Edling, referent.



**HYRESNÄMNDEN  
I STOCKHOLM**

**PROTOKOLL**  
2022-11-23  
**BESLUT**  
2022-11-30

Ärende nr  
H 8098-22  
Rotel 6

### **Nämnden**

f.d. hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande  
Thomas Mundebo och Henry Nilsson, övriga ledamöter

### **Protokollförare**

Gruppjuristen Oscar Engedahl

### **Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

### **Fastighet/Adress**

K 2, H B 14, Spånga

### **Sökande**

Aktiebolaget Hjulstahem, 556748-4166  
Box 17143  
104 62 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Jur. kand. C.F.  
Ombud: Advokat N.L.  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

### **Motpart**

1. F.A.B.

Närvarande genom ombud

Ombud: I.H.A.

2. I.H.A.  
Adress enligt ovan  
Personligen närvarande

Biträde: B.I.H.

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Aktiebolaget Hjulstahem, genom ombudet C.F., ger under sammanträdet in en artikel från Aftonbladet, aktbil. 31, dom B 7984-17 från Solna Tingsrätt, aktbil. 32, dom B 8557-16 från Solna Tingsrätt, aktbil. 33, dom B 1994-19 från Solna Tingsrätt, aktbil. 34, dom B 7995-22 från Solna Tingsrätt, aktbil. 35 och dom B 11972-20 från Solna Tingsrätt, aktbil. 36.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. I.H.A. och F.A.B. (hyresgästerna) hyr sedan den 1 juli 2009 en lägenhet om fyra rum och kök, cirka 88 kvm, på H B 14 i S (lägenheten). Hyresvärden, Aktiebolaget Hjulstahem, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 september 2022.

N.L. Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 30 september 2022 och att hyresgästen ska åläggas att avflytta från lägenheten och tillhörande förråd. Hyresvärden yrkar vidare att beslutet om avflyttning får verkställas utan hinder av att hyresnämndens beslut har vunnit laga kraft.

**I.H.A.:** Han och F.A.B. motsätter sig att hyresavtalet upphör varför de tillsammans och var för sig vill att hyreskontraktet löper vidare.

**N.L.** och **C.F.** förevisar den karta, aktbil. 10, och de bilder, aktbil. 14, som ingetts till nämnden.

**N.L.:** Som grund för hyresvärdens upphörsyrkande åberopas i första hand att hyresrätten är förverkat utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i för-tid. Grunden för förverkandet är att hyresgästerna har orsakat en särskilt allvarlig störning den 30 augusti 2021 genom att person för vilka de hyresrättsligt svarar har skjutit från loftgången utanför provningslägenheten mot personer på innergården och

därtill förvarat narkotika och skjutvapen inne i lägenheten. Det som läggs hyresgästerna till last är inte av ringa betydelse. I andra hand åberopas att hyresgästerna åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäster i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Den misskötsamhet som läggs hyresgästerna till last är att personer som de hyresrättsligt svarar för orsakat störningar i boendet som skäligen inte bör tillåtas och i övrigt inte iakttagit vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt att hyresgästerna inte hållit noggrann tillsyn över personer som de svarar för. I tredje hand åberopar hyresvärden att hyresgästerna saknar behov av lägenheten som bostad. Det är då inte oskäligt mot hyresgästerna att hyresförhållandet upphör och det strider inte heller mot god sed i hyresförhållande. Hyresvärdens sakliga skäl är att lägenheten ska anvisas bostadssökande för permanent boende.

**I.H.A. och B.I.H.:** Grunden för bestridandet är att F.A.B. och I.H.A. alltid har varit skötsamma hyresgäster. De har alltid betalat hyran i tid och vårdat lägenheten väl. De har även god kontakt med deras grannar. De saknar ansvar för skjutningarna och vad hyresvärden i övrigt lägger dem till last. De ska inte behöva ta konsekvenserna av en annan persons handling. De bestrider att de skulle sakna behov av lägenheten. Lägenheten är hem för I.H.A själv och fem av makarnas barn. De barn som bor i lägenheten är R.I.H., M.I.H., S.I.H., A.I.H. och R.I.H. F.A.B. bor för tillfället i Turkiet men hon planerar eventuellt att återflytta till Sverige och är då i behov av en bostad.

**N.L. och C.F.:** Bakgrunden till skjutningen den 30 augusti 2021 är en annan skjutning som ägde rum den 31 maj 2021. Omständigheterna utvecklas i dom B 8319-21 från Solna Tingsrätt, aktbil. 11. Kvällen den 31 maj 2021 förekom en skottlossning på parkeringsplatsen intill H B 21. Parkeringsplatsen ligger alldeles i närheten av provningslägenheten. I Solna tingsrätts dom, mål

nr B 8310-21, som meddelades den 3 juni 2022, framgår att det på platsen påträffades en skottskadad man som senare avled av omfattande skottskador i huvudet och halsen till följd av skott med kulvapen. I slutet av augusti 2021 anhölls Hyresgästernas son, M.I.H. (nedan M), i sin frånvaro för mordet på den avlidna mannen. I målet har även en polis, M.L., hörts som vittne och redogjort för att M ingår i ett kriminellt nätverk och att nätverket har sin bas i M.s bostad på H B 14, dvs i provningslägenheten, aktbil. 11 s. 30. Solna tingsrätt dömde M för medhjälp till mord och han kom även att dömas för ytterligare brott som redogörs för nedan. Påföljden blev fängelse i 13 år och 10 månader, aktbil. 11 s. 1 och 4. I Solna tingsrätts dom, mål nr B 8310-21, redogörs även för en skjutning som ägde rum natten mot den 30 augusti 2021 på innergården mellan bostadshusen med adress H B 14 och H B 16, aktbil. 11 s. 53-55. Vid skottlossningen avled en person och en annan person fick livshotande skador, men överlevde. Enligt utredningen konstaterades att skottlossningen skedde kl. 02.36 och bara ett par minuter senare var polis på plats. Polisen noterade snabbt att M hade sin bostad på den översta våningen på H B 14 varför misstanke uppkom om att de två personerna blivit beskjutna av M eller personer med koppling till honom. Polisen beslutade sig för att säkra loftgångarna vid H B 14 i väntan på piketens insatsstyrka. En polis som placerades vid portdörren till loftgången har redogjort för att ingen rörelse förekom fram till det att insatsstyrkan kom till platsen. En husrannsakan genomfördes av polisen och i provningslägenheten påträffades och greps sex stycken personer, aktbil. 11 s. 53-54 och 59-60. Grannar på H B 14 har också uppgivit att de efter skottlossningen hört och känt spring på loftgången. En granne, som också bor på samma våningsplan som provningslägenheten, har uppgivit att han känt folk springa utanför lägenhetsdörren och att personer skrikit "polis, polis", Ytterligare en granne, som bodde i en lägenhet på H B 16, har uppgivit att hon efter skotten såg personer springa på översta loftgången i bostadshuset mitt emot, dvs H B 14. Grannarnas iakttagelser ger stöd för att personer som varit inblandade i skjutningen har rört sig



på den andra våningen och i anslutning till provningslägenheten, aktbil. 11 s. 57. Enligt den medicinska utredningen har det fastställts att personerna som befann sig på innergården träffades av skott uppifrån, aktbil. 11 s. 65. Utredningen med vittnesuppgifterna samt det faktum att ett flertal personer befann sig inne i provningslägenheten vid gripandet visar på att skjutvapnet avfyrades från den översta loftgången och i närheten av provningslägenheten, aktbil. 11 s. 66. I förhör med M har det framkommit att han och hans bror, A.I.H. (nedan A), vid tidpunkten för skjutningen bodde i provningslägenheten samt att de var inne i provningslägenheten vid tidpunkten för skjutningen. En av de övriga tilltalade har också uppgivit att han tillfälligt övernattade i provningslägenheten, aktbil. 11 s. 66. Solna tingsrätt har i domskälen konstaterat att det är utrett att skjutvapen avfyrats mot två personer från loftgången på samma våning som provningslägenheten och att det var från en position i närheten av provningslägenheten, aktbil. 11 s. 76-77. Vidare finner tingsrätten, mot bakgrund av den bevisning som presenterats i målet, att det är ställt utom rimligt tvivel att det var M som uppifrån loftgången sköt ett antal skott ner mot två personer på innergården. M dömdes för mord och försök till mord, aktbil. 11 s. 78. Hyresvärden har efter den 30 augusti 2021 noterat ett antal skotthål i taket ovanför provningslägenhets ytterdörr samt skotthål och skador i plåten på loftgången, se fotografier, aktbil. 14. Solna tingsrätt dömde även M för grovt vapenbrott, aktbil. 11 s. 1 och 4. I utredningen framkom att polisen beslagtogs en kulsprutepistol den 17 augusti 2021 i ett buskage vid G 10 i T. Enligt en vapenanalys är det en kulsprutepistol med magasin som innehåller 27 skarpa patroner i kaliber 9 mm parabellum. Det nämnda skjutvapnet kan skjuta automateld i hög eldhastighet och avge halvautomatisk eldgivning, se fotografi, aktbil. 14. Nationellt forensiskt centrum (NFC) har analyserat DNA som har påträffats på kulsprutepistolens kolv och enligt analysbeskedet framgick att det är Muhsins DNA, aktbil. 11 s. 83. Vidare återopades ett fotografi från provningslägenheten som visar på två maskerade personer varav en håller i ett kulsprutepistolliknande föremål, se fotografi, aktbil. 13. M har själv redogjort för att en bekant besökte honom i provningslägenheten och som vid besöket uppvisade ett föremål som liknade en

kulsprutepistol. Därefter gick Muhin och den andra personen till ett skogsparti i närheten av provningslägenheten för att provskjuta. Enligt M var det den andra personen som avfyra kulsprutepistolen och angående fotografiet har M inte velat kommentera det närmare, aktbil. 11 s. 84. Mot bakgrund av den tekniska bevisningen samt fotografiet, taget från provningslägenheten, har tingsrätten funnit att M tagit befattning med kulsprutepistolen på ett sådant sätt att han ska anses ha haft skjutvapnet på ett enligt vapenlagen straffbart sätt. Gällande skjutvapnet har tingsrätten konstaterat att det är ett skjutvapen av särskilt farlig art samt att det innehåfts i sådan miljö att det typiskt sett kunnat befaras komma till brottslig användning, aktbil. 11 s. 84-85. Den 11 mars 2022 meddelade Solna tingsrätt dom i mål nr B 11940-21 i vilken en av Hyresgästernas andra söner, M.I.H. (nedan M), dömdes till fängelse i två år och åtta månader för narkotikabrott och grovt vapenbrott, aktbil. 12 s. 3. Bakgrunden i det målet var att det den 7 december 2021 befann sig en polispatrull vid provningslägenhetens adress. En man som polisen uppfattade som påverkad hade kommit ut från provningslägenheten och med anledning av det genomförde polisen senare en husrannsakan i provningslägenheten. Väl inne i provningslägenheten påträffades M och en annan person. Polisens husrannsakan resulterade i att skjutvapen, magasin och patroner upptäcktes i provningslägenheten och beslagtogs. Skjutvapnet som beslagtogs var en halvautomatisk pistol i kaliber 9 mm Makarov. Vidare påträffades narkotika i provningslägenheten, bl.a. cannabis, kokain och Tramadol, som även det beslagtogs, aktbil 12 s. 10-11. I förhör med M har det uppgivits att han bodde i provningslägenheten vid tidpunkten och att han bott där i flera år. Gällande provningslägenheten har M beskrivit det som en fritidsgård och att det är många som har tillgång till den och övernattar i lägenheten, aktbil. 12 s. 12.

I Solna tingsrätts bedömning konstaterades att M sedan lång tid tillbaka bor i provningslägenheten, att han befann sig i provningslägenheten när husrannsakan genomfördes samt att hans fingeravtryck säkrats från ett utrymme ovanför köksfläkten där narkotika förvarats. Tingsrätten har utslutit det faktum att någon utan hans vetskap skulle ha förvarat skjutvapen och narkotika i provningslägenheten, trots att

många olika personer håller till i lägenheten. Slutligen har tingsrätten ansett att det är ställt utom rimligt tvivel att Mohamed har innehaft skjutvapen inklusive tillhörigt magasin och patroner samt narkotika och att han haft dessa i sin besittning och omedelbar kontroll och rådighet över dessa, aktbil. 11 s. 16-17. Hyresgästen F.A.B. har varit registrerad som utvandrad från Sverige sedan den 8 februari 2020 och är numera bosatt i Turkiet, aktbil. 5. På provningslägenhetens adress är för närvarande fyra personer folkbokförda. Hyresgästen I.H.A. samt sönerna (M, B och M), aktbil. 6. Ett flertal omständigheter, däribland att polisen redogjort för att provningslägenheten utgör en bas för ett kriminellt nätverk samt att M beskrivit provningslägenheten som en fritidsgård, indikerar dock att I.H.A. har och har haft sitt permanentboende på annat håll. I anledning av ovanstående sade Hyresvärden upp Hyresgästernas hyresavtal till upphörande och avflyttning den 30 september 2022. Uppsägningshandlingarna skickades med rekommenderat brev den 30 maj 2022 till provningslägenhetens adress, aktbil. 2. Vidare har en kungörelse i Post — och Inrikes Tidningar publicerats, aktbil. 9. Socialnämnden underrättades även om uppsägningen, aktbil. 7. Sammanfattningsvis kan det konstateras att hyresgästerna har orsakat särskilt allvarliga störningar i boendet den 30 augusti 2021 genom att personer de hyresrättsligt svarar för har skjutit med skjutvapen från loftgången utanför provningslägenheten mot personer på innergården. En av personerna som befann sig på innergården avled och den andra blev allvarligt skottskadad. Utöver ovanstående har det även förvarats narkotika och ett flertal skjutvapen inne i provningslägenheten. Grannar i området har uppgivit att de känner en stor rädsla och otrygghet och att situationen är ohållbar. Hyresvärden accepterar således inte att Hyresgästerna får ytterligare möjlighet att bo kvar i fastigheten, utan att hyresförhållandet måste avslutas. Beträffande de domar som ingetts vid sammanträdet rör dom B 8557-16 ett ringa narkotikabrott avseende M. I domen konstateras att ungdomstjänst inte bedöms som lämpligt då det anses finnas ett vårdbehov. I.H.A. närvarade vid huvudförhandlingen och uttryckte sig positivt till förslaget om vård. Dom B 7984-17 rör försökt till grovt rån avseende M, påföljden bestämdes till slutet ungdomsvård i ett år. Även i det

målet var I.H.A. närvarande vid huvudförhandlingen och uttryckte sig positivt till fortsatt sluten ungdomsvård. Hyresvärden hänvisar även till vad som framgår av domar enligt aktbil. 32-36. Svea hovrätt har ändrat Solna tingsrätts dom om händelsen den 31 maj 2021 så att M dömts till mord istället för medhjälp till mord och hovrätten har fastställt tingsrättens slut avseende händelsen den 30 augusti 2021, se aktbil. 29 och 30.

**B.I.H.:** Vid skottlossningen den 30 augusti 2021 avlossades skott både från loftgången och från innergården. Personerna på innergården sa att de skulle döda personerna som befann sig på loftgången, aktbil. 31. Prövningslägenheten var inte en mötesplats för ett kriminellt nätverk. M hade vänner hemma när I.H.A. var på jobbet. Vännerna var där mot hans vilja. Skottlossningen den 30 augusti 2021 skedde när han inte var hemma. Han visste inte heller någonting om att de fanns vapen i lägenheten. Han hade aldrig tillåtit någon av sönerna att förvara vapen i lägenheten. Att polisen påträffade vapen i en ventilationstrumma styrker att han inte hade kännedom om att det fanns vapen i lägenheten. Om han hade känt till att det fanns vapen i lägenheten hade de inte behövt vara gömda. Beträffande att M har uttalat sig i förhör och sagt att lägenheten är en fritidsgård och att många personer övernattar där gjordes uttalandet när han själv stod åtalad för brott. Han hade sagt vad som helst som var till hans egen fördel i en sådan situation. Beträffande att I.H.A. borde ha känt till M.s brott så har M lovat att han inte ska begå brott och att han inte ska göra samma misstag igen. Det som hänt i och i anslutning till lägenheten är fel. M dömdes till 13 år och nio månaders fängelse för sina brott. Han blir villkorligt frigiven om nio år. När han blir villkorligt frigiven är han inte välkommen tillbaka till lägenheten. A dömdes för rån till ett års fängelse för en vecka sedan. Då bodde han inte i lägenheten. Han besöker dock lägenheten ibland. Han har en egen lägenhet utanför Stockholm som han fått genom socialtjänsten. Han är inte längre välkommen i prövningslägenheten. Vid tiden för skjutningen den 30 augusti 2021 var tre av familjens söner hemma i lägenheten. M, A, och M. När skjutningen inträffade hade de precis

kommit hem från Gröna lund. Lägenheten var deras hem vid den tidpunkten. Hyresvärderna har besiktigat lägenheten, vid besiktningen har de kunnat observera att endast familjemedlemmar varit bosatta i lägenheten. I.H.A. har själv uttryckt att han är rädd och att han inte vill ha sina söner i lägenheten. De skäms över allt som har hänt. De som utfört gärningarna avtjänar sina straff och det gäller även domarna hyresvärderna nu lämnat in, aktbil. 32-36. Familjen borde inte straffas för någonting som några av barnen har gjort. Om fyra år går I.H.A. i pension, han arbetar hårt och behöver en bostad. När han går i pension kan han flytta till Turkiet till hans fru och barn. Han önskar bo kvar i lägenheten i fyra år.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.15 – 10.50, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas den 30 november kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Parterna anmäler att de vill ha beslutet skickat till sig per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 30 november 2022 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkande att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet för F.A.B. och I.H.A.s lägenhet på H B 14 i H har därför upphört efter den 30 september 2022.
2. Hyresnämnden avslår hyresvärdens yrkande om att hyresnämndens beslut enligt föregående punkt ska få verkställas utan att avvakta laga kraft.
3. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresnämnden F.A.B. och I.H.A. att flytta från lägenheten på H B 14 i H senast när detta beslut vinner laga kraft (inte längre går att överklaga).

4. För tiden från det att hyresavtalet upphört och så länge F.A.B. och I.H.A. med laglig rätt bor kvar i lägenheten gäller hyresavtalets bestämmelser utom såvitt avser förlängning och uppsägning.

### Skäl för hyresnämndens beslut

#### *Den rättsliga regleringen*

När en hyresgäst använder lägenheten ska denne enligt 12 kap. 25 § första stycket jordabalken se till att omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämma bostadsmiljön och därför skäligen inte bör tålas (störning i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt inte vanvårda utan iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

En hyresgäst ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som tillhör dennes hushåll, se 12 kap. 24 § första stycket jordabalken.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken är hyresrätten bl.a. förverkad om hyresgästen åsidosätter vad som ska iakttas enligt 25 § i angivet kapitel vid användning av lägenheten och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse. En förutsättning enligt 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken för förverkande är att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse.

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom bl.a. när

- hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp hyresavtalet till forntida upphörande (punkten 1); eller

- hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2).

Såvida det inte är fråga om särskilt allvarliga störningar får – enligt 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken – uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet på grund av störningar i boendet inte ske förrän socialnämnden underrättats. Vi särskilt allvarliga störningar kan hyresvärden enligt nämnd paragraf säga upp hyreskontraktet utan att först ge en rättelseanmaning.

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden – enligt 13 a § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder – i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas. Om hyresrätten är förverkad får hyresnämnden på hyresvärdens yrkande bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft, allt under förutsättning att det finns skäl till det, se andra stycket i nämnd paragraf.

Har lägenhet hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, inte gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst enligt 12 kap. 47 § jordabalken berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med denne som hyresgäst. Detta gäller emellertid inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid såvida inte medhyresgästen är gift eller sambo med den hyresgäst som föranlett att kontraktet inte ska förlängas. Om medhyresgästen är gift eller sambo går skyddet längre så att denne har rätt till förlängning även om hyresvärden sagt upp avtalet pga. förverkande, allt under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen och att förverkandet inte grundas på obetalda hyror.

*Parternas inställningar*

Hyresvärden har gjort gällande att F.A.B. och I.H.A. är ansvariga för en särskilt allvarlig störning boendet så att hyresrätten till lägenheten på H B 24 i H (lägenheten) förverkats eller åtminstone att de genom störningar åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte bör förlängas, alternativt att de saknar behov av lägenheten som permanentbostad varför hyresavtalet inte bör förlängas, allt enligt vad som framgår av protokollet ovan.

F.A.B. och I.H.A. har, enligt vad som framgår av protokollet ovan, bestritt hyresvärdens talan och förnekat att de har ansvar så att hyresavtalet ska upphöra enligt uppsägelsen. De har även anfört att de har behov av lägenheten för boende och att de därför vill att kontraktet ska löpa vidare, allt enligt vad som närmare anges i protokollet ovan.

*Vad som framkommit om störningar i boendet*

Såsom hyresvärden fört sin talan har hyresnämnden första att pröva om hyreskontraktet är förverkat. Hyresnämnden redovisar därför här vad som framkommit om den händelse hyresvärden gjort gällande som särskilt allvarlig störning i boendet.

Hyresnämnden vill betona att den inte kan lägga prövning i annat rättslig sammanhang av sig själv till grund för sitt beslut. Hyresnämnden har sålunda att göra en självständig prövning av den bevisning hyresvärden åberopar.

Hyresvärden har som särskilt allvarlig störning i boendet åberopat skjutning den 30 augusti 2021 då med skott från loftgången utanför lägenheten en person sköts ihjäl och en annan person skottskadas allvarligt. Svea hovrätt har fastställt Solna tingsrätts dom i vilken F.A.B. och I.H.A.s son M.I.H. dömdes för mord och försök till mord för denna skjutning.



Hyresvärden har pekat på att i nämnd tingsrättsdom anges lägenheten som en bas för en kriminell verksamhet och likaså i hovrättens dom kopplas M.I.H. till ett kriminellt nätverk.

F.A.B. och I.H.A. har hävdad att det som skett har varit utanför deras kontroll och något de inte kan hållas ansvariga för.

Genom vad som framgått av Solna tingsrätts dom och Svea hovrätts prövning av den domen finner hyresnämnden det klarlagt att i anslutning till lägenheten har M.I.H. 30 augusti 2021 skjutit på andra varvid en dog och en skadades allvarligt.

*Är F.A.B. och I.H.A. hyresrätt förverkad?*

Bedömningen om en särskilt allvarlig störning föreligger görs utifrån störningens art och omfattning. Särskilt allvarlig störning i boendet kan vara då en hyresgäst, eller person hyresgästen svarar för såsom en familjemedlem, gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet i anslutning till boendet och som direkt påverkat grannar eller tryggheten för de som arbetar i området lägenheten är belägen i. Grannar och de som arbetar i det område lägenheten är i har rätt att känna trygghet i sitt boende respektive på sitt arbete.

M.I.H.s skjutningen den 30 augusti 2021 var av ett våldsamt slag. Han utsatte därmed grannar för livsfara. M.I.H. beteende var hänsynslöst på det mest allvarliga sätt. Vad som anförts om att andra sköt kan i ett rättsstat inte ändra konstaterandet om det inträffade. M.I.H.s skjutning den 30 augusti 2021 var sålunda en särskilt allvarlig störning i boendet.

F.A.B. och I.H.A.s son M.I.H. bodde i lägenheten vid tidpunkt då han i anslutning till lägenheten begick det mord och

mordförsök han dömts för och som hyresnämnden kommit fram till är en särskilt allvarlig störning i boendet. F.A.B. och I.H.A. har haft det hyresrättsliga ansvaret för M.I.H. Även om det skulle vara så att händelsen den 30 augusti 2021 kom som en överraskning för F.A.B. och I.H.A., borde de med den skyldighet de har att svara för lägenheten satt sig i in M.I.H.s livsföring såsom den kan förstås av de domar hyresvärdens företett i hyresnämnden, så att de vidtagit kraftfulla åtgärder. Vad de anfört i hyresnämnden innebär inte att de visat att de vidtagit sådana åtgärder. Vad de framfört vid hyresnämndens sammanträde om att de inte ska behöva ta konsekvenserna av en annan persons handling, det vill säga för sonen M.I.H., förändrar inte slutsatsen om deras ansvar. Hyresnämnden vill understryka att dess prövning – enligt de regler som inledningsvis återges under rubriken *Den rättsliga regleringen* – utgår från skydda besittningen till bostaden för hyresgäster som F.A.B. och I.H.A. Vad hyresvärdens talan knyter an till, alltså skyldigheten att inte åstadkomma störningar i boendet, tar sikte på bl.a. det skydd och den trygghet grannar har rätt till i boendet.

Av vad som framgår av hyresvärdens i hyresnämnden företedda domar borde såväl F.A.B., trots sitt boende utomlands, som I.H.A. ha föranstaltat om åtgärder för att förhindra att lägenhetens användes på det sätt som redovisats i domarna över skjutningen den 30 augusti 2021. Med detta konstaterande finns det inget utrymme för övertaganderätt - enligt den under rubriken *Den rättsliga regleringen* angivna bestämmelsen i 12 kap. 47 § jordabalken - för endera av F.A.B. eller I.H.A.

Eftersom hyresnämnden konstaterat att skjutningen den 30 augusti 2021 var en särskilt allvarlig störning i boendet, utförd i anslutning till lägenheten av person såväl F.A.B. som I.H.A. svarar för, ska hyresvärdens yrkande om att hyreskontraktet inte ska förlängas, bifallas. Med denna utgång ska även hyresvärdens yrkande om avflyttningsåläggande bifallas.

I och med att hyreskontraktet är förverkat i anledningen av skjutningen den 30 augusti 2021 behöver hyresnämnden inte pröva vad hyresvärden i övrigt anfört.

*Ska avflyttningsåläggandet få verkställas utan laga kraft?*

Möjligheten för hyresnämnden att besluta om verkställighet av ett avflyttningsåläggande utan att avvakta att beslutet vunnit laga kraft är avsett att användas undantagsvis i särskilt allvarliga fall. Enligt den sparsamma praxis som finns har inte framkommit att en sådan situation föreligger här då person som åsamkat särskilt allvarlig störning inte längre förefaller bo i lägenheten och detsamma gäller för annan person hyresvärden menat åsamkat störningar i boendet men där hyresnämnden inte prövat vad hyresvärden gjort gällande. Hyresvärdens yrkande om omedelbar verkställighet av avflyttningsåläggandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#).

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 21 december 2022)

Oscar Engedahl

Protokoll justerat 2022-11-30/



## Hur man överklagar

### Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

#### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

#### Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

#### Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

#### Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>