

LEXNOVA NYHETER

Kvinna med skällande chihuahua får behålla lägenheten

Publicerad
01 APR 2022

En kvinna som har en chihuahua får bo kvar i sin lägenhet i Enköpings kommun trots upprepade klagomål på hunden. Enligt hyresvärden skäller hunden oavbrutet och har vid två tillfällen utträttat sina behov i en grannes lägenhet. Hovrätten konstaterar att kvinnan har åsidosatt sina förpliktelser, men inte till den grad att hyresavtalet ska upphöra.

En 72-årig kvinna hyr en lägenhet i en tätort i Enköpings kommun sedan juni 2014. Kvinnan har en hund, närmare bestämt en chihuahua. Hyresvärden, en privatperson, har sagt upp hyresavtalet och hänskjutit förlängningstvisten till Hyres- och arrendenämnden i Västerås.

Hyresvärden yrkade att nämnden skulle fastställa att hyresavtalet har upphört och som grund anfördes att kvinnan stört sina grannar och inte iakttagit ordning, sundhet och gott skick. Störningarna och ordningsproblemen kretsade främst kring kvinnans hund.

Hyresvärden menade att hunden skäller oavbrutet så fort någon rör sig i trapphuset eller när den ser någon på gatan. Vidare påstod värden att kvinnan "låter hunden skita och utträta sina behov när och var som helst" på tomten. En rullstolsburen granne får ibland avföring på händerna när han rullat på gräsmattan eftersom allt kiss och bajs inte plockas upp av kvinnan. Vid två tillfällen har dessutom hunden sprungit in i en grannes lägenhet och utträttat sina behov på hennes golv.

Vidare uppgav hyresvärden att kvinnan röker i trapphuset och att hon har tagit bort brukar med ättika som grannarna har placerat där för att få bort rökluften.

Kvinnan bestred yrkandena. Kvinnans son, som företräder henne, uppgav att hans mamma och grannarna ägnar sig åt "pensionärstjafs" och att hyresvärden har tagit parti för grannarna. Han förklarade att hunden, som är gammal och saknar tänder, sannolikt inte kommer leva särskilt länge till. Den skällde visserligen när den var yngre men han ifrågasatte att den fortfarande kunde skälla.

Hyresnämnden prövade inledningsvis om kvinnan brustit i sin skyldighet att iaktta ordning, sundhet, gott skick. Genom vittnesmålen från två grannar var det styrkt att kvinnan har rökt i trapphuset samt att hon avlägsnat burkar med ättika som grannarna ställt dit för att mildra röklukten. Hon ansågs härigenom ha brustit i sina skyldigheter som hyresgäst.

Vad beträffar de påstådda störningarna relaterade till hunden saknades det dock anledning att rikta kritik mot kvinnan. Av utredningen ansågs det framgå att hunden skäller så fort någon rör på sig. Det har dock inte framkommit något som tyder på att skallen generellt förekommer under kvälls- eller nattetid. Skallen skulle därför inte bedömas som en störning i jordabalkens mening.

Att hunden vid två tillfällen har bajsat och kissat i en grannes lägenhet bedömdes som tillfälliga och ringa händelser som inte kunde ligga till grund för hyresavtalets upphörande. Detsamma gäller avföringen på gräsmattan utanför hyreshuset.

Hyresnämnden konkluderade att kvinnan har åsidosatt sina förpliktelser genom att röka i trapphuset. Beteenden var dock inte tillräckligt allvarligt för att låta hyresavtalet upphöra. Hyresvärdens ansökan skulle därför avslås.

Hyresvärdens överklagade därefter till Svea hovrätt.

I sak gör hovrätten samma bedömning som hyresnämnden. Genom utredningen är det klarlagt att kvinnan på olika sätt har åsidosatt sina förpliktelser. Åsidosättandena har dock inte varit av den art och omfattning att hyresavtalet ska upphöra. Hyresvärdens överklagande ska därför avslås.

Lagrum: 12 kap. 46 § jordabalken

Karl Engstrand

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Djurhållning](#), [Bostadshyra - förlängning](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter