



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020103

**BESLUT**  
2021-09-30  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 6446-21

Sid 1 (2)

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2021-05-05 i ärende nr 728-21, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

Christer Johansson, 19660317-2732  
Saturnusgatan 8  
415 64 Göteborg

#### Motpart

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941  
Box 5151  
402 26 Göteborg

Uppgivet ombud: Ola Silvén  
Ropo Capital  
Box 114 82  
404 30 Göteborg

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Christer Johanssons begäran om muntlig förhandling.
  2. Hovrätten avslår överklagandet. Christer Johansson är därmed skyldig att flytta genast.
- 

Dok.Id 1737003

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 00

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

### YRKANDE I HOVRÄTTEN

Christer Johansson har yrkat att hovrätten ska avslå Familjebostäder i Göteborg AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden. Christer Johansson har begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

### HOVRÄTTENS SKÄL

Christer Johansson har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden.

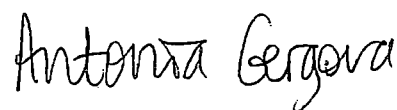
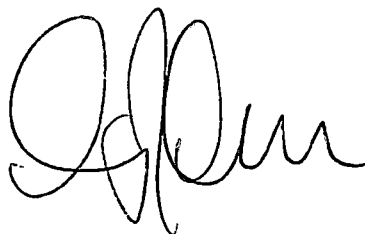
Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Eftersom ingen muntlig bevisning ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling ska Christer Johanssons begäran om det avslås. Det kan noteras att frågor om skadestånd inte kan prövas inom ramen för detta mål.

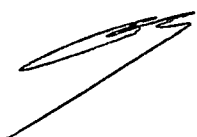
Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

---

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



Antonia Gergova



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Thomas Edling samt tf. hovrättsassessorn Antonia Gergova, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG**  
Hyresnämnden

**BESLUT**  
2021-05-05  
Meddelat i Göteborg

Ärende nr  
728-21  
Rotel 1

**FASTIGHET/ADRESS**

Bergsjön 6:1, Saturnusgatan 8, Göteborg

**PARTER****Sökande**

Familjebostäder i Göteborg AB, 556114-3941  
Box 5151  
402 26 Göteborg

Ombud: Ola Silvén  
Ropo Capital  
Box 114 82  
404 30 Göteborg

**Motpart**

Christer Johansson, 19660317-2732  
Saturnusgatan 8 Lgh 1121  
415 64 Göteborg

**SAKEN**

Förlängning av hyresavtal

---

**HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE**

1. Hyresavtalet mellan Familjebostäder i Göteborg AB och Christer Johansson beträffande en bostadslägenhet om 1 rum och kokvrå på Saturnusgatan 8 i Göteborg har upphört att gälla den 31 januari 2021.
2. Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder Christer Johansson att genast flytta från bostadslägenheten och tillhörande förråd vid påföljd av att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Dok.Id 209943

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hggrotell@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-goteborg/		måndag – fredag 09:00–12:00 13:00–15:00

3. För tiden från det att hyresavtalet upphört och så länge Christer Johansson har rätt att bo kvar i bostadslägenheten ska hyresavtalets bestämmelser gälla oförändrade i tillämpliga delar.

---

**YRKANDEN M.M.**

Christer Johansson ("hyresgästen") förhyr sedan den 1 maj 1997 en hyreslägenhet med 1 rum och kökvrå om 25,8 kvm på Saturnusgatan 8 i Göteborg ("prövningslägenheten"). Sedan hyresförhållandet inleddes har Familjebostäder i Göteborg AB ("Familjebostäder") trätt in som hyresvärd i hyresavtalet med honom.

Den 19 oktober 2020 sa Familjebostäder upp hyresavtalet med Christer Johansson avseende prövningslägenheten till upphörande den 31 januari 2021. Som skäl angavs att Christer Johansson genom vårdslöshet vållat att ohyra förekommer i lägenheten samt genom att inte underrätta hyresvärden om ohyran bidragit till att ohyran spridits i fastigheten.

Familjebostäder har därefter hänskjutit tvisten om hyresavtalets förlängning till hyresnämnden för prövning.

Hos nämnden har Familjebostäder yrkat att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet mellan dem och Christer Johansson avseende prövningslägenheten har upphört att gälla den 31 januari 2021 och att Christer Johansson åläggs att genast avflytta från prövningslägenheten med tillhörande förråd vid påföljd av att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Christer Johansson har motsatt sig hyresvärdens yrkande.

*Hyresvärden har anfört*

Under hösten 2020 fick Familjebostäder kännedom om att det i den aktuella fastigheten och i provningslägenheten förekommer ohyra i form av vägglöss. Flera boende hade fått vägglöss och boende har även observerat vägglöss i korridoren utanför lägenheterna. Med anledning av ohyran lämnade Familjebostäder den 25 september 2020 ett brev till alla berörda hyresgäster om att en hundsökning i respektive lägenheten kommer att ske den 2 oktober 2020 mellan klockan 08:00 och 09:30. I brevet poängteras hur viktigt det är att Anticimex får komma in i respektive lägenhet för att så snabbt som möjligt kunna stoppa härden och den fortsatta spridningen. Vid det påannonserade besöket den 2 oktober 2020 öppnade dock inte Christer Johansson för Anticimex. Anticimex misstänker dock vid den tidpunkten att det finns stora mängder ohyra i provningslägenheten, då de kan observera vägglöss krypa på lägenhetsdörren.

Vid besöket i fastigheten den 2 oktober 2020 kan Anticimex konstatera att flera lägenheter är drabbade av ohyra och man påbörjar saneringsarbetet. Anticimex tekniker försöker de kommande dagarna den 4, 5 och 6 oktober komma i kontakt med Christer Johansson då de behöver komma in i hans lägenhet för kontroll och sanering, dessvärre svarar varken Christer Johansson på samtal eller sms.

Den 6 oktober 2020 kopplar Familjebostäder in Störningsjouren som samma dag åker ut till provningslägenheten och knackar på. Störningsjouren lämnar även en lapp om att bli kontaktade. Christer Johansson öppnar inte dörren och avhör inte heller på annat sätt. Även den 7 oktober 2020 åker Störningsjouren ut och knackar på och försöker få Christer Johansson att öppna dörren, utan resultat. Även vid detta besök sattes en lapp på dörren om önskad kontakt.

Den 8 oktober 2020 ringer Störningsjouren till Christer Johansson som svarar men han lägger på direkt efter att Störningsjouren presenterat sig.

Den 8 oktober 2020 ger Familjebostäder genom Störningsjouren in en ansökan om särskild handräckning till Kronofogdemyndigheten. I ansökan begärs omgående tillträde till lägenheten för att påbörja bekämpning av den ohyra som konstaterats i fastigheten och som misstänks härstamma från provningslägenheten. Detta för att man så snabbt som möjligt ska kunna stoppa ytterligare spridning till närliggande lägenheter. Familjebostäder yrkade på ett intermistiskt beslut då tillträde till lägenheten bedömdes som mycket brådskande.

Den 12 oktober 2020 hör Anticimex tekniker Victor Berggren av sig till Störningsjouren och låter meddela att man är 99 procent säker på att Christer Johanssons lägenhet är härdlägenheten.

Den 13 oktober 2020 åker Störningsjouren på nytt ut till fastigheten och knackar på hos Christer Johansson, som inte öppnar dörren. Personalen noterar att någon varit hemma då ett fönster som tidigare varit öppet var stängt. Personalen kunde även själva observera hur det kröp vägglöss ut från lägenhetsdörren och tog foton.

Med anledning av den uppkomna situationen har Familjebostäder den 14 oktober 2020 skickat en anmodan om att vidta rättelse med anledning av ohyran och vägrat tillträde. Christer Johansson uppmanas att kontakta störningsjouren senast den 16 oktober 2020 klockan 16:00 för att boka tid för tillträdet. Anmodan har skickats som rekommenderat brev och det har skickats en kännedomskopia till socialtjänsten i kommunen.

Den 15 oktober 2020 meddelar Kronofogdemyndigheten ett intermistiskt beslut avseende ansökan om särskild handräckning. Enligt beslutet ska Familjebostäder omedelbart få tillträde till provningslägenheten.

Kronofogdemyndighetens beslut verkställdes den 16 oktober 2020. Familjebostäder och Anticimex fick alltså tillträde till lägenheten med hjälp av Kronofogdemyndigheten den aktuella dagen. Vid besöket kunde det konstateras att det var ett mycket omfattande vägglusangrepp i provningslägenheten. I lägenheten fanns

extrema mängder vägglöss precis över allt. Anticimex har beskrivit angreppet som ett av de värsta de någonsin har påträffat. Mot bakgrund av mängden vägglöss och lägenhetens skick har man kunnat konstatera att prövningslägenheten varit drabbad under lång tid och att prövningslägenheten är den så kallade "härdlägenheten" och orsaken till att andra boende drabbats av vägglöss. Fotografier och filmer togs vid besöket av förhållandena.

Innan den 16 oktober 2020 har inte Christer Johansson vid något tillfälle hört av sig till Familjebostäder och anmält förekomsten av ohyra. Denna underlåtenhet att agera från Christer Johansson har inneburit att ohyran har kunnat föröka sig avsevärt och även spridit sig till andra boende.

Med anledning av ovan angivna omständigheter har Familjebostäder den 19 oktober 2020 valt att säga upp Christer Johansson hyresavtal till den 31 januari 2021.

Efter besöket den 16 oktober 2020 har lägenheten genomgått en totalsanering av Anticimex. Kostnaden för detta har hittills uppgått till 90 461 kronor, en summa som kan komma att öka i avvaktan på slutfakturering från Anticimex. Kostnaden för saneringen hade kunnat vara betydligt lägre om bara Christer Johansson hade anmält ohyran till Familjebostäder.

Efter uppsägningen har det den 24 oktober och 2 november 2020 konstaterats ljudstörningar från Christer Johanssons lägenhet.

Med hänsyn till den mängd ohyra som påträffats i Christer Johanssons lägenhet är det uppenbart att han kunnat uppmärksamma ohyran och meddelat Familjebostäder långt innan Familjebostäder själva uppmärksammade problemet. Christer Johansson har istället levt med ohyran under en längre tid utan att meddela hyresvärden och genom detta beteende bidragit till att ohyran spridit sig till andra boende i fastigheten, vilket inte bara orsakat lidande för dessa personer utan även höga kostnader för Familjebostäder.

Grund

Christer Johansson har genom vårdslöshet varit vållande till att ohyra förekommer i prövningslägenheten, eller genom att inte underrätta Hyresvärden om detta bidragit till att ohyra spridits i fastigheten. Hyresrätten är därför förverkad utan att Hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid. 12 kap. 46 § första stycket 1 jfr med 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken åberopas.

Christer Johansson har i vart fall inte rätt till förlängning av avtalet på grund av att han genom vårdslöshet varit vållande till att ohyra förekommer i prövningslägenheten, eller genom att inte underrätta Hyresvärden om detta bidragit till att ohyra spridits i fastigheten, att han vägrat ge Hyresvärden omedelbart tillträde för nödvändig tillsyn, att han vanvårdat lägenheten under en längre tid och att han utsatt sina grannar för störningar i sådan grad som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken åberopas.

Det som ligger Christer Johansson till last kan inte under några omständigheter bedömas som ringa.

*Christer Johansson har anfört*

Ohyra har funnits i fastigheten i många år. Han har inte bott så mycket i lägenheten utan bott hos en kvinna under senare tid. De har endast sovit över i lägenheten någon gång. Under flera år var han bara hemma i lägenheten emellanåt för att kolla posten. Han har behov av lägenheten eftersom han bor där på heltid sedan maj-april 2020. Det blev så efter att förhållandet med kvinnan tog slut. Han har inte märkt att det funnits vägglöss i lägenheten. Han har inte läst de meddelanden som Familjebostäder lämnat hos honom. Han har vidare inte haft sin telefon laddad och därför inte kunnat svara när de ringde. Han har inte heller läst de sms som han fått till telefonen. Han anser att de inte behöver begära tillträde och han inte behöver lämna sådant eftersom



Familjebostäder har nycklar till hans lägenhet. Han har inte lagt på luren när han fått samtal från Störningsjouren. Anticimex har tagit hans klockradio, renhorn, piska, klubba, dammsugare med mera. Han kommer att begära 300 000 kr i skadestånd.

#### *Bevisning*

Familjebostäder har åberopat skriftlig bevisning i form av hyreskontrakt jämte utdrag ur fastighetsregistret, uppsägning jämte bevis om rekommenderad försändelse, brev från Anticimex om tillträde, samtalslistor och sms, ansökan om särskild handräckning, fotografier daterade den 13 oktober 2020, rättelseanmaning jämte bevis om rekommenderad försändelse, beslut från kronofogdemyndigheten, fotografier och videoklipp, sammanfattning från Anticimex, och störningsrapport från Störningsjouren.

På egen begäran har Christer Johansson hörts under sanningsförsäkran.

#### **Hyresnämndens bedömning**

Hyresrätten är förverkad om lägenheten vanvårdas eller hyresgästen inte iakttar allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt att hyresgästen inte utan dröjsmål vidtar rättelse efter tillsägelse (12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken).

Genom de av hyresvärden åberopade filmerna, fotografierna och utlåtandena från Anticimex anser hyresnämnden att det är bevisat att Christer Johansson har vanvårdat provningslägenheten på det sätt som Familjebostäder har anfört. Det framstår dessutom mot bakgrund av det som framgår av foton och filmer som helt osannolikt att han har kunnat bo och vistas i provningslägenheten utan att lägga märke till den stora förekomsten av vägglöss.

Hyresnämnden bedömer vidare att Christer Johansson genom att inte underrätta Familjebostäder om förhållandena i prövningslägenheten och genom att inte ge Familjebostäder tillträde till prövningslägenheten, trots att de upprepat bett om detta, har bidragit till att vägglössen har spridits i både i prövningslägenheten och till fastigheten i övrigt. Han har därigenom allvarligt brutit i sina skyldigheter som hyresgäst.

Hyresnämnden konstaterar att hyresrätten trots detta inte kan anses vara förverkad. Detta eftersom rättelseanmaningen skickades till honom med rekommenderad post den 14 oktober 2020 med uppmaning att kontakta Familjebostäder senast den 16 oktober 2020 för att bestämma tid för att ge Familjebostäder tillträde till prövningslägenheten och då Familjebostäder samma dag fick tillträde till prövningslägenheten genom verkställighet att handräckningsbeslutet. Christer Johansson kan därmed inte anses ha getts tillfälle att vidta rättelse innan uppsägningen skedde den 19 oktober 2020.

Hyresnämnden bedömer att utredningen genom det som har konstaterats ovan visar att Christer Johansson har åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst så stor omfattning att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Familjebostäders ansökan ska därför ges bifall.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR** (se bilaga 1). Överklagande **senast den 26 maj 2021**.

Leif Dylin

I beslutet har deltagit hyresrådet Leif Dylin (ordförande) och intresseledamöterna Andreas Ekstrand och Göran Moberg. Enhälligt.



## 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>