



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut rätteligen 2021-10-20 i ärende nr 2536-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Johan Sivander, 19630922-1411  
Fjärdhundra Förvaltning  
Valhallavägen 4 A  
114 22 Stockholm

### Motpart

Birgit Bang Hansen, 19500219-9569  
Stora Vägen 28 A  
749 70 Fjärdhundra

Ombud: Stefan Sätterlund  
Mastvägen 7  
139 53 Värmdö

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår yrkandet om att hyresnämndens beslut ska undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.
  2. Hovrätten avvisar yrkandet om syn.
  3. Hovrätten avslår yrkandet om muntlig förhandling.
  4. Hovrätten avslår överklagandet.
- 

Dok.Id 1793097

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

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Johan Sivander har i första hand yrkat att hovrätten ska undanröja hyresnämndens beslut och återförvisa målet till hyresnämnden för fortsatt handläggning. Han har i andra hand yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden. Han har också, som han får förstås, begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

Birgit Bang Hansen har motsatt sig ändring av hyresnämndens beslut.

### PARTERNAS TALAN

*Johan Sivander* har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och därutöver anført i huvudsak följande.

Intresseledamoten Carina Weir är verkställande direktör för Enköpings kommuns bostadsföretag AB Enköpings Hyresbostäder. Bostadsföretaget har tilldelats ett bostadssocialt uppdrag i vilket ingår att erbjuda bostäder till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Det är därför troligt att det hade blivit bostadsföretagets ansvar att erbjuda Birgit Bang Hansen bostad om hyresnämnden hade fastställt uppsägning av henne och förpliktat henne att avflytta från prövningslägenheten (dvs. den lägenhet som tvisten rör). I egenskap av verkställande direktör hade Carina Weir alltså ett egenintresse av att hyresnämnden avslog hans talan. Carina Weir har därför varit jävig vid prövningen av ärendet, varför hyresnämndens beslut ska upphävas.

Vad gäller den skällande hunden så har den ett nervöst och aggressivt beteende som inte är normalt. Hyresnämnden har i sin bedömning väsentligt förringat störningarna från hunden och kraftigt underskattat frekvensen och varaktigheten av hundens skällande. Hyresnämnden har också bortsett från att Birgit Bang Hansen tillåter att skällandet fortgår utan försök att tysta hunden. Efter hyresnämndens beslut har Birgit Bang Hansen och en väninna till henne utsatt flera av de vittnen som vittnade till hennes nackdel för trakasserier genom att förfölja dem, ringa på dörren utan ärende samt stå och stirra.

På kvällen den 7 januari 2022 besökte en polispatrull Birgit Bang Hansens lägenhet. Hunden skällde då oavbrutet. Han har försökt få del av polisrapporten och polisernas namn. Polisen har dock genom en tjänstemannaprövning kommit fram till att dokumentation om händelsen inte kan lämnas ut. Han har begärt ett överklagbart beslut från Polismyndigheten.

*Birgit Bang Hansen* har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden.

### UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet, däribland ljud- och bildupptagningarna av förhören från hyresnämnden. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats. Johan Sivander har därutöver åberopat syn av provningslägenheten till styrkande av att Birgit Bang Hansen brister i sin vårdplikt och att hunden orsakar sådana störningar som anges i 12 kap. 25 § jordabalken. Han har i samband med att han slutfört sin talan också uppgett att han förbehåller sig rätten att komplettera bevisuppgiften med namnen på de poliser som besökte Birgit Bang Hansen den 7 januari 2022 och som han vill åberopa som vittnen, till styrkande av att störningarna har fortsatt.

### HOVRÄTTENS SKÄL

För att jäv ska anses föreligga är det inte tillräckligt att en part saknar förtroende för personen i fråga utan det måste finnas en rimlig grund för partens åsikt (se NJA 2010 s. 274). Det som Johan Sivander anför beträffande Carina Weir medför inte att hon ska anses ha varit jävig. Hyresnämndens beslut ska därför inte undanröjas.

Efter att Johan Sivander överklagat hyresnämndens beslut har han förelagts att slutföra sin talan, och medgetts visst anstånd med att göra detta. Hovrätten finner inte skäl att ytterligare avvakta med målets handläggning för att bereda Johan Sivander möjlighet att komplettera sin bevisning.

Johan Sivander har begärt att hovrätten håller syn för att visa att Birgit Bang Hansens grannar utsätts för störningar i boendet på grund av hundens skällande. Det bevismedel som ligger närmast till hands för att visa sådana omständigheter är vittnesmål från personer som utsatts för störningar. Även om hunden skulle skälla under pågående syn skulle detta dessutom få ett mycket begränsat bevisvärde för bedömningen i målet eftersom förhållandena vid synen inte ger någon helhetsbild av hur ofta hunden brukar skälla eller hur länge och inte heller hur skällandet påverkar de kringboende m.m. Syn har också begärts för att visa att Birgit Bang Hansen brister i sin vårdplikt. Johan Sivander har dock inte åberopat några brister i vårdplikten av provningslägenheten till grund för att hyresavtalet ska upphöra. Hovrätten bedömer att bevisningen angående störningar med avsevärt mindre besvär och kostnad kan föras på annat sätt än genom syn och att och att bevisning angående bristande vård av lägenheten saknar betydelse för den prövning hovrätten ska göra. Bevisningen ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 och 4 rättegångsbalken). Då någon muntlig bevisning inte ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling ska Johan Sivanders begäran om det avslås.

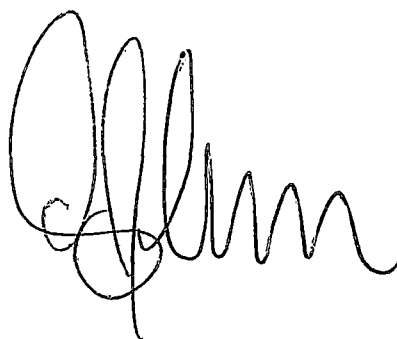
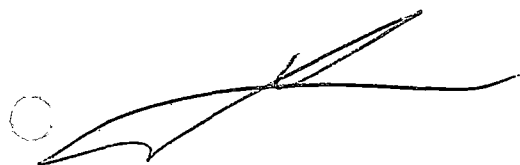
Hovrätten övergår därmed till att pröva målet i sak. Tvister av detta slag är dispositiva och det är hyresvärden som har bevisbördan för att styrka det han gör gällande. Det innebär också att det är den part som åberopar vittnesbevisning som bär ansvar för att de omständigheter som parten gör gällande blir belysta genom förhöret. Detta ställer vissa krav på parten att genom frågor och på annat lämpligt sätt leda förhöret. Hovrätten konstaterar att vittnesförhören i viss utsträckning berör händelser som inträffat före den 20 augusti 2020, den tidpunkt som hyresvärden angett som utgångspunkt för prövningen. Vidare är de uppgifter som vittnena lämnat till stor del oprecisa när det gäller tidpunkt och frekvens.

Hovrätten instämmer i hyresnämndens bedömning att utredningen visar att Birgit Bang Hansen genom sitt agerande i olika hänseenden har åsidosatt sina förpliktelser. Liksom hyresnämnden finner dock hovrätten att det inte med tillräcklig tydlighet framgår av utredningen att Birgit Bang Hansens åsidosättanden till art och omfattning varit så allvarliga att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Med hänsyn till det anförda ska överklagandet avslås.

---

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.A smaller, more horizontal handwritten signature in black ink, with a long, sweeping horizontal line.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Lina Forzelius samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I VÄSTERÅS  
Hyresnämnden

PROTOKOLL  
2020-10-04

BESLUT  
2020-10-20

Aktbilaga 37  
Ärende nr  
2536-21

Rotel 2

Sid 1 (14)

### Nämnden

Hyresrådet Hans G Johansson (ordförande) samt ledamöterna Carina Weir och Nina Westergren

### Protokollförare

Handläggaren Ulrika Johansson

### Plats för sammanträde

Uppsala tingsrätt

### Fastighet/Adress

Mällerstå 1:19, Stora vägen 28 A, Fjärdhundra

### PARTER

#### Sökande

Johan Sivander, 19630922-1411  
c/o Fjärdhundra Förvaltning  
Valhallavägen 4 A, 4 tr  
114 22 Stockholm  
personligen närvarande

#### Motpart

Birgit Bang Hansen, 19500219-9569  
Stora Vägen 28 A Lgh 1101  
749 70 Fjärdhundra  
närvarande genom ombud

Ombud: Stefan Sätterlund  
Mastvägen 7  
139 53 Värmdö

#### Saken

Förlängning av hyresavtal

#### ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)

#### Vittne

1. Ylva Jansson Grafling  
Västerleden 30 B lgh 1202  
745 62 Enköping

Dok.Id 97583

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40, 721 04 Västerås	Sigurdsgatan 22, Västerås	021-31 05 90 E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se www.domstol.se		måndag – fredag 08:30–16:00

2. Christer Norstedt  
Mellevivägen 1 lgh 1001  
749 70 Fjärdhundra  
Närvarande per telefon

3. Leif Pettersson  
Sadelmakargatan 15 lgh 1504  
749 59 Enköping

4. Maria Theodorsson  
Stora vägen 28 A lgh 1103  
749 70 Fjärdhundra  
Närvarande per telefon

5. Monica Vallin  
Stora vägen 28 A lgh 1201  
749 70 Fjärdhundra

---

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras. Det antecknas att det inte föreligger något hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Stefan Sätterlund inger fullmakt aktbilaga 34. Det antecknas att Stefan Sätterlund är son till Birgit Bang Hansen.

Skriftligt vittnesmål och ett fotografi från vittnet Christer Norstedt inges, aktbilaga 35-36.

Ordföranden genomgår ärendet i sak. Det antecknas att det inte är aktuellt eller finns några förutsättningar för parterna att innan sammanträdet början nå en förlikning.

#### YRKANDE OCH INSTÄLLNING

**Johan Sivander** (hyresvärden) yrkar att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet mellan hyresvärden och Birgit Bang Hansen avseende en bostadslägenhet med adress Stora Vägen 28 A i Fjärdhundra ska anses ha upphört den 30 juni 2021. Vidare yrkas

att hyresnämnden ålägger Birgit Bang Hanssen enligt 13 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder att avflytta från bostadslägenheten, med risk att hon annars blir avhyst på egen bekostnad.

Yrkandet att beslutet får verkställas utan hinder av laga kraft frånfalles.

**Birgit Bang Hansen** bestrider yrkandet. Om hyresnämnden finner att hyresavtalet ska upphöra yrkar Birgit Bang Hansen uppskov med avflyttning till och med den 30 juni 2023.

### GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

**Johan Sivander** bestrider uppskovsyrkandet men uppger att han kan medge uppskov med avflyttning till och med den 3 januari 2022. Grunden för yrkandet är att Birgit Bang Hansen under lång tid har stört sina grannar och inte iakttagit ordning, sundhet och gott skick. Vad som menas med ordning, sundhet och gott skick är att Birgit Bang Hansen inte följt ordningsregler som finns i fastigheten. Hyresavtalet ska därför upphöra i anledning av att Birgit Bang Hansen har misskött sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas

Hyresvärden uppger att Birgit Bang Hansen flyttade in i den aktuella lägenheten under juni månad 2014. Lägenheten var då nybyggd, det vill säga ombyggd från en tidigare lokal 2010. Lägenheten omfattades inte av någon förhandlingsordning och Birgit Bang Hansen godtog inte hyreshöjningen, vilket ledde till att parterna hamnade i hyresnämnden, ärende 1654 - 14, där en förlikning mellan parterna träffades. När Birgit Bang Hansen flyttade in hade hon inga husdjur eller rökte. Något hände därefter och sedan förlikningen, som Birgit Bang Hansen egentligen inte accepterade, har hon ägnat sig åt meningslösa bråk, såsom att hon anmälde hyresvärden till hyresgästföreningen med anledning av utemiljö, gemensamma utrymmen och en grannfastighet.



Under 2017 fick Birgit Bang Hansen problem med hyresbetalningar och blev i september 2017 uppsagd på grund av obetald hyra. Detta löste sig och hyresvärden lät henne bo kvar.

Tyvärr har hon inte bättrat sig. 2016 skaffade Birgit Bang Hansen en hund. Hunden skällde och störde redan då. När de talade med varandra, om lika saker, sa Birgit Bang Hansen till sin hund: – Honom får du bita. Denna kommentar fälldes under år 2016. Han uppfattade inte kommentaren som ett hot, men det var inte skoj att höra.

Johan Sivander uppger att den tidsperiod nämnden ska pröva är från att Birgit Bang Hansen fick sitt första varningsbrev, den 20 augusti 2020 och fram till ansökan och prövning i nämnden.

Det som föregick varningsbrevet var den skällande hunden. Hunden skäller i stort sett dagligen och alla tider. Det vill säga så fort någon rör sig i trapphuset eller att hunden ser någon på gatan. Den 17 augusti 2020 sade hyresvärden åt Birgit Bang Hansen, att hon skulle se till att hunden slutar skälla. Birgit Bang Hansen visade ovilja till rättelse genom att hon då svarade honom: - Då får du vräka mig. Därefter skickades det skriftliga varningsbrevet ut. Det antecknas att hunden är av rasen Chihuahua. Birgit Bang Hansen tycker att hon har rätt att utsätta sina grannar för störningar, att hundens rätt att skälla är större än att grannarna har lugn och ro. Hunden skäller så fort den ser något och det är ihållande skällande. Hunden skäller på andra hundar och förbipasserande. Birgit Bang Hansens lägenhet ligger på en genomfartsgata i tätorten, vilket gör att många passerar lägenheten. Det har gått så långt att folk går omvägar för att inte passera Birgit Bang Hansens lägenhet. Hyresvärden uppger att han tyckte det blev bättre ett tag och grannar uppgav att det endast var bättre när han befann sig vid fastigheten. Uppsägningen skickades ut under mars månad i år och detta berodde på att hunden stod och ”bandskällde” kl. 11.00 en lördag förmiddag. Den 21 mars 2021 var hyresvärden i trapphuset, för tillsyn av annan lägenhet, och då skällde hunden så länge den hörde honom, både när han gick upp och ned i trapphuset. Hunden skäller oavsett vilken tid på dygnet han är där, så fort någon rör sig. Birgit Bang Hansen låter hunden

skita och uträtta sina behov när och var och hur som helst på tomten. Detta kommer Christer Norstedt vittnesmål att styrka. Det förekommer att Birgit Bang Hansen går in tomten och på grannfastigheter när hon rastar sin hund, så att hunden där kan uträtta sina behov. Birgit Bang Hansen brukar plocka upp avföringen efter hunden. Vittnet Christer Norstedt som sitter i rullstol, har rullat stolens hjul över hundens urinfläckar och den avföring som inte kan plockas upp, vilket han inte tycker är trevligt att få på händerna. Birgit Bang Hansen röker i trapphuset och bryter mot ordningsregler. Detta gör hon för att provocera grannarna i huset. Detta händer varje vecka.

Birgit Bang Hansen tvättar även mattor i husets tvättmaskin, som inte är någon grovtvättmaskin. Han har höga reparationskostnader på tvättstugan, men kan inte säga att det beror på Birgit Bang Hansens användande av tvättstugan. Det sitter skyltar i tvättstugan där det framgår hur tvättmaskinen ska användas. Hyresvärden uppger att han har anledning att befara att Birgit Bang Hansens lägenhet får illa, att hon brister i sin vårdplikt av den. Hyresvärden har inte varit inne i lägenheten, men grundar sitt antagande på anmälan beträffande hunden, som inlämnats till länsstyrelsens djur och hälsoavdelning. Han har också fått uppgift om att hunden har sprungit in till andra hyresgästers lägenhet för att uträtta sina behov och att den inte är rumsren. Det finns också uppgifter om att hunden har bitit folk, till exempel en brevbärare.

En anekdot är att hyresvärden torsdagen den 10 december 2020 blev uppringd av hyresgästen, eftersom hon dagen innan hade frostat av frysen och ville att han skulle komma och torka upp eventuellt vatten som kunde vara kvar under frysen. Om hyresgästen har väntat i tolv timmar innan hon kontaktade honom, så har vattenskadan redan inträffat. Frosta av frysen är normalt något en hyresgäst själv sköter om, så han åkte inte från Stockholm till hyresgästen för att utföra åtgärden.

**Birgit Bang Hansen** uppger att alla ovanstående påståenden bestrids. Stefan Sätterlund, som är hennes son, och idag företräder Birgit Bang Hansen uppger att han och hans mor tog upp kontakten på nytt år 2015. Han uppger att han och hans familj sedan år 2015 varit och hälsat på Birgit Bang Hansen i lägenheten väldigt ofta. Birgit

Bang Hansen har ofta nämnt att de ”trackar” mig och betar sig illa mot mig. Deras familj har gemensamt åkt ut till Birgit Bang Hansen likaså en arbetskamrats mamma har tittat till henne. För att se om hyresvärdens påståenden stämmer. Det enda som han kan säga stämmer är två saker dels att när hon sade detta till Johan Sivander om vräkningen, var ju för att de hade en diskussion, själv vände Johan Sivander bara på klacken och gick. Han svarar inte när hon ringer. Fastigheterna är kraftigt misskötta, vad gäller gräsklippning, buskar och parkeringar. Lägenheten är en gammal och en omgjord sparbankslokal. Vad gällde den tidigare hyrestvisten var att en stor del av lägenhetens yta består av ett bankvalv vars yta inte går att utnyttja, men som hon ändå ska betala hyra för.

Hunden är en Chihuahua en liten hundras, som idag saknar tänder och troligtvis inte kommer att leva så många år till. Han håller inte med om kiss och avföring. Han har varit där otaliga tillfällen för att kunna säga att detta inte stämmer. Birgit Bang Hansen använder rosa plastpåsar för att plocka upp avföring. Det stämmer att hunden skällde när den var yngre. Birgit Bang Hansen har köpt något som ka sätts för munnen på hunden så att hunden inte längre kan skälla. Att hunden skulle ha bitit en brevbärare är nonsens, han tror inte hunden kan bitas. Hans mamma röker inte i porten utan hon röker på sin balkong. Grannen som bor ovanför, har en son, och det är denne som röker i trapphuset. Vad gäller tvätta mattor, så stämmer inte detta. Birgit Bang Hansen har egen tvättmaskin i sin lägenhet där hon tvättar. I lägenheten ovanför hans mor bor ett par som har en schäfer, som springer okopplad. Det är mycket troligt att den lilla Chihuahuan blir rädd när schäfern kommer rusande och skäller. När familjen har varit hos Birgit Bang Hansen får det inte den här bilden som hyresvärden målar upp. Birgit Bang Hansen går ut med hunden flera gånger per dag, bort till silosarna efter en kommunal väg. De sista två åren har han undrat vad dessa pensionärer gör mot varandra. För detta är ren mobbning på högsta nivå och hyresvärden har tagit parti för andra grannar. I går befann sig hyresvärden hos en granne ovanför för att prata ihop dig inför detta sammanträde. Han har talat med grannarna Monika och Maria för att höra vad som händer. Dessa kvinnor var vänner fram till ca år 2017, men sedan vet han

inte vad som hände. Nu har även hyresvärden blivit involverad i detta ”pensionärstjafs”.

Händelsen beträffande avfrostningen av frysen, är att frysen är gammal och står direkt på golvet utan fötter, därav svårigheten vid avfrostning. Birgit Bang Hansen har ringt hyresvärden för att hon ville att han skulle titta till lägenheten, eftersom hon var orolig för att det skulle bli läckage. Det är en kombinerad kyl/frys av äldre modell som saknar fötter. Han åkte själv över till Birgit Bang Hansen och torkade upp vattnet. Det var inte mycket vatten som hade runnit ut på plastmattan. Lägenheten är väldigt fin, förutom kassavalvet, som hans mamma hängt ett draperi över.

Grannen ovanför har ringt till polisen fyra till fem gånger med anledning av att Birgit Bang Hansen inte ger hunden mat, att hunden gör sina behov inne. Polisen har åkt dit men inte funnit någonting att anmärka på. Även en myndighet för djur har blivit kontaktad och de har åkt till lägenheten, men inte heller de har funnit någonting att anmärka på. Han uppger att han inte förstår varför det blivit så stort. Vad gäller lägenhetens ytterdörrar är de väldigt tunna.

**Johan Sivander** uppger att underhållet har inget med detta ärende att göra. Han betalar 20 000 kr i månaden till Upplands Boservice AB för att sköta fastigheten. Vad gäller den kombinerade kyl/frysen står den på golvet och har fötter. Kyl/frysen är från byggnadsåret 2010. Grannen ovanför har ingen hund, utan det var grannens särbo som hade en hund, men denna hund avlivades under våren 2021.

---

**Vittnesförhör med Ylva Jansson Grafpling** på Johan Sivanders begäran. Hon avlägger ed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt. Förhöret tas upp med ljud och bild i VERA.

Ylva Jansson Grafpling uppger att hon inte har några ersättningsanspråk.

---

**Vittnesförhör med Monica Vallin** på Johan Sivanders begäran. Hon avlägger ed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt. Förhöret tas upp med ljud och bild i VERA.

Monica Vallin yrkar och tillerkänns resekostnader med bil, tur och retur Fjärdhundra-Uppsala med 222 kr, att utges av Johan Sivander.

---

**Vittnesförhör med Leif Pettersson** på Johan Sivanders begäran. Han avlägger ed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt. Förhöret tas upp med ljud och bild i VERA.

Leif Pettersson uppger att han inte har några ersättningsanspråk.

---

**Vittnesförhör med Maria Theodorsson** per telefon på Johan Sivanders begäran. Hon avlägger ed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt. Förhöret tas upp med ljud i VERA.

Maria Theodorsson uppger att hon inte har några ersättningsanspråk.

Vittnesutdrag från Christer Norstedt aktbilaga 35-36 föredras. Därefter hålls kompletterande vittnesförhör med Christer Norstedt.

---

**Vittnesförhör med Christer Norstedt** per telefon på Johan Sivanders begäran. Hon avlägger ed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt. Förhöret tas upp med ljud i VERA.

Christer Norstedt uppger att han inte har några ersättningsanspråk.

---

Det antecknas att det inte finns några förutsättningar för parterna att träffa en förlikning.

Parterna får tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09,15 – 11,42, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas måndagen den 18 oktober 2021 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli i Västerås och skickas med e-post/post till parterna samma dag.

---

Hyresnämnden håller enskild överläggning och meddelar följande

**BESLUT** (att meddelas den 20 oktober 2021 kl. 14.00)

1. Ansökan avslås.
2. Hyresavtalet mellan Johans Sivander och Birgit Bang Hansen avseende en bostadslägenhet med adress Stora Vägen 28 A i Fjärdhundra, förlängs på oförändrade hyresvillkor fr.o.m. 1 juli 2021.

**SKÅL**

**Rättsliga överväganden**

När en hyresgäst använder lägenheten ska han se till att grannarna inte utsätts för störningar i boendet. Han skall också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt väl vårda lägenhete.

Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han

svarar enligt 12 kap 24 § första stycket JB (bl.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. Vad som nu sagts framgår av 12 kap 25 § JB.

Enligt 12 kap 46 § första stycket punkten 2 JB kan hyresavtalet upphöra om en hyresgäst har misskött sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Av andra stycket i bestämmelsen JB framgår att om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det om 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.

#### **YRKANDE, GRUNDER MM**

Se ovan i protokoll

#### **UTREDNINGEN**

Johan Sivander

*Skriftlig bevisning*

Tillsägelser att vidta rättelse, uppsägning, anmälningar till Länsstyrelsen ang. djurhållning samt vittnesintyg från Christer Nordstedt

*Muntlig bevisning*

Förhör med Ylva Jansson Grafling, Christer Norstedt, Leif Pettersson, Maria Theodorsson och Monica Vallin.

### Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden har att pröva om sådana störningar som omtalas i lagen har förekommit alternativt om de påstådda störningarna, då de kommer företrädesvis från Birgit Bang Hansens hund, att hon härigenom ska anses ha brutit mot ordning, sundhet och gott skick i boendet och om hon är ansvarig för dessa. Såsom hyresnämnden har uppfattat Johan Sivanders talan har han även gjort gällande att Birgit Sivander inte fullgör dels sin skyldighet att iaktta ordning, sundhet och gott skick såväl i den egna lägenheten som i de allmänna utrymmena i fastigheten, dels sin vårdplikt i den egna lägenheten och de allmänna utrymmena i tvättstugan. Om någon omständighet skulle anses föreligga har nämnden härefter att pröva om hyresgästen har misskött sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas.

Den period som ska prövas avser 20 augusti 2021 fram till dag för hyresnämndens sammanträde.

---

*Har Birgit Bang har brutit i skyldighet att iaktta ordning, sundhet och gott skick såväl i den egna lägenheten som i de allmänna utrymmena i fastigheten?*

Hyresnämnden konstaterar att Johans Sivander, mot Birgit Bang Hansens bestridanden och i avsaknad av annan bevisning i denna del, inte har styrkt att Birgit Bang Hansen har brutit i vårdplikten av den egna lägenheten samt vid användande av den allmänna tvättmaskinen i fastigheten. Johan Sivander har i denna del inte åberopat någon besiktning av Birgit Bang Hansens lägenhet. Dessa omständigheter kan därför inte ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

Hyresnämnden konstaterar dock att det genom vittnesmålet från Monika Vallin och Maria Theodorsson är styrkt att Birgit Bang Hansen dels har rökt i trapphuset vid ett flertal tillfällen, dels att Birgit Bang Hansen har tagit bort burkar med ättika, vilka burkar Monica Vallin med Johan Sivanders tillstånd hade placerat i trapphuset för att ta bort röklukt. Nämnden finner att Birgit Bang Hansen härigenom inte har iakttagit



ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten och att händelserna kan ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

*Har Birgit Bang stört övriga boende i fastigheten för egen del eller genom hundens beteende stört övriga boende alternativt brustit sin skyldighet att iaktta ordning, sundhet och gott skick i fastigheten?*

När det gäller vittnet Ylva Jansson Grafling har hon för egen del inte bott i fastigheten och hennes hörande i ärendet bedöms ha skett i syfte att beskriva Birgit Bang Hansens karaktär och person och enligt nämnden har hon övrigt inte tillfört ärendet något såvitt avser de omständigheter som ska prövas av nämnden.

#### Hundens beteende

Inledningsvis får hyresnämnden framhålla att Birgit Bang Hansen i egenskap av ägare till hunden har ett strikt ansvar för dess beteende.

Vittnena Monica Vallin, Christer Nordstedt, Leif Pettersson och Maria Theodorsson har samtliga upplevt störningar från hunden i form av hundskall så fort någon rör sig i trapphus eller utanför fastigheten. Såvitt ha framkommit har det skett dagligdags från någon minut till mer ihållande skall. Det har dock inte framkommit några omständigheter att skallen generellt har förekommit sen kvällstid eller nattetid.

Hyresnämnden noterar dock, genom Monica Vallins vittnesmål, att hon har uppgett att hon ringde polisen den 29 augusti 2021 i anledning av ihållande hundskall beroende på att hunden inte hade fått gå ut sedan torsdag morgon. När polisen kom och tog sig in i Birgit Bang Hansens lägenhet kunde de konstatera att hon låg berusad i sängen och att hunden tog sig ut direkt när de öppnade dörren.

Hyresnämnden bedömer att vittnena har gett en klar och sammanhängande berättelse och nämnden bedömer de som trovärdiga och ser inget skäl för att de på något sätt skulle tillvita Birgit Bang Hansen något som inte har hänt. När det gäller händelserna med hundskall bedömer nämnden att då detta företrädesvis har skett dagtid och under

relativt kortvarigt intervall, att händelserna inte är av den art och omfattning att de kan anses som en störning enligt 12 kap 25 § JB.

När det gäller att hunden har bajsat och kissat utomhus på fastighetens tomt samt i en grannens lägenhet gör hyresnämnden följande bedömning. När det gäller kissandet och bajsande av hunden i en grannens lägenhet har det framkommit att det skedde i Maria Theodorssons lägenhet och detta har inträffat vid två tillfällen. Hyresnämnden bedömer händelserna som tillfälliga och ringa, varför de inte kan ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

Beträffande att hunden har kissat och bajsat utomhus på fastighetens tomt gör hyresnämnden följande bedömning. I denna del är det företrädesvis Christer Norstedt som har uppmärksammat detta och besvärats. Han har bekräftat innehållet i sitt vittnesintyg samt härutöver uppgett att han anser att det är Birgit Bang Hansens hund som har styrt var den ska uträtta sina behov. Behoven har utförts på fastighetens gräsmatta. Efter tillsägelse från hyresvärden har det blivit något bättre.

Hyresnämnden bedömer Christer Norstedt som trovärdig och han har gett en klar och sammanhängande berättelse och nämnden ser inget skäl för att han på något sätt skulle tillvita Birgit Bang Hansen något som inte har hänt. Nämnden bedömer dock att omständigheterna med hundens kissande och bajsande inte är av den art och omfattning att dessa ska anses som en störning eller att Birgit Bang Hansen härigenom ska anses ha brustit i sin skyldighet att iaktta ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten. Händelserna kan inte ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

*Har Birgit Bang Hansen misskött sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas?*

Hyresnämnden har konstaterat att Birgit Bang Hansen i ett avseende inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick genom att röka i trapphuset. I övrigt har nämnden inte funnit att de påstådda omständigheterna är en störning eller att Birgit Bang Hansen härigenom inte har iakttagit ordning, sundhet och gott skick. Hyresnämnden finner

anledning påpeka att oaktat nämnden vid förevarande prövning inte har funnit att nämnda omständigheter kan ligga till grund för hyresavtalets upphörande, anser nämnden att Birgit Bang Hansens agerande inte har varit acceptabelt.

Sammantaget anser hyresnämnden att vad som har framkommit om Birgit Bang Hansens åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick samt påstådda störningar inte är tillräckligt för att hyresavtalet ska upphöra. Vid nu nämnda förhållanden skulle det därför vara oskäligt mot henne om hyresavtalet upphör. Ansökan ska därför avslås och hyresavtalet förlängs på oförändrade hyresvillkor.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga A  
Överklagande senast den 10 november 2021

Ulrika Johansson  
Protokoll uppvisat/



## 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>