



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020101

BESLUT
2023-10-18
Stockholm

Mål nr
H 6466-23

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2023-04-24 i ärende nr H 4264-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset, 769638-0141
c/o Gunnar Drougge AB
Karlavägen 16
114 31 Stockholm

Ombud: Fastighetsjuristerna Mikael Ekelund och Nicklas Liljegren
Liljegren & Ekelund Fastighetsjuridik AB
Box 24041
104 50 Stockholm

Motpart

Anette Gyllencreutz, 19651204-0202
Surbrunnsgatan 59 Lgh 1202
113 27 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Susann Wikström
Hyresgästföreningen
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1973176

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

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Anette Gyllencreutz har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört har hon yrkat uppskov med avflyttning till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har medgett yrkandet om uppskov.

PARTERNAS TALAN

Hyresvärden har vidhållit det som anfördes i hyresnämnden och tillagt bl.a. följande. Den rättelseanmodan som tillställts Anette Gyllencreutz är tillräckligt tydlig. Anette Gyllencreutz har påstått att hon anmält vissa brister och skador till hyresvärden. Inget av de fel som hon anmält har dock avsett de förhållanden som åberopas som vanvård, med möjligt undantag för att hon 2015 anmält dålig avrinning från duschen.

Anette Gyllencreutz har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden och tillagt bl.a. följande. Den rättelseanmaning som hyresvärden har åberopat till grund för uppsägningen har brister avseende klarhet i sådan omfattning att den inte kan göras gällande mot henne. Hon har anmält skador till hyresvärdens felanmälan vid flera tillfällen. Anmälningarna har föranlett ett antal besök av fastighetsskötarfirman under de senaste åren.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Hyresnämnden har redogjort för den rättsliga regleringen.

Hovrätten börjar med att pröva om Anette Gyllencreutz har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

Av förhöret med Patrick Karlsson har framkommit att lägenheten var ostädad den 10 december 2021, att det då fanns svartmögel i badrummet och att badrumsdörren var fuktskadad. I besiktningsrapporten från Ocabs besiktning den 4 februari 2022 har antecknats att lägenheten då var kraftigt ostädad och inte vårdad, samt att det var orsak till att det uppstått skador. I protokollet har också antecknats vad som måste uppfattas som skador som iakttagits, bl.a. en ”gammal vattenskada” utanför badrummet i hallen och på tröskeln in mot sovrummet, en vattenskada nedanför kyl och frys i köket där plastmattan gått sönder, en frätskada på mattan i köket, skador på dörr och dörrfoder mot vardagsrum, svartmögel i badrum och vattenskador på dörren till badrummet.

Den 11 februari 2022 anmodades Anette Gyllencreutz att vidta rättelse. Hovrätten finner, liksom hyresnämnden, att det finns vissa brister i rättelseanmäningen. Vad gäller de åtgärder som Anette Gyllencreutz vidtog med anledning av anmodan har av förhör med Hans Nilsson och Anette Gyllencreutz framkommit att Anette Gyllencreutz tog in en städfirma som städade lägenheten. Det finns ingen anledning att ifrågasätta den uppgiften. Hans Nilsson har uppgett att lägenheten var tillräckligt städad vid ombesiktningen den 4 mars 2022. Stefan Lindstedt och Patrick Karlsson har berättat att lägenheten var städad då, men har, utan tillräcklig konkretisering, uppgett att det fortfarande fanns brister. Av deras uppgifter har dock framkommit att Anette Gyllencreutz målat över lister med svartmögel, vilket är besvärande för henne. Det är dock oklart i vilken omfattning så har skett och vilken påverkan det hade. Hovrätten kommer därför sammanfattningsvis fram till att Anette Gyllencreutz vidtagit vad som kunde krävas av henne med anledning av rättelseanmodan.

Som hyresnämnden konstaterat är lägenheten i äldre skick och det är oklart i vilket skick den var när Anette Gyllencreutz flyttade in. Det går därför inte att dra några säkra slutsatser om skador på plastgolv i köket eller kakel och rör i badrum. Det är inte heller tillräckligt klart i vilken omfattning det förekommit fuktskador, när de uppstått eller att Anette Gyllencreutz orsakat dessa, särskilt som lägenheten varit behäftad med brister i ventilationen. Vad gäller svartmöglet i badrummet framgår av utredningen att

det främst berott på bristande ventilation, även om eftersatt underhåll synes kunna bidra. Det är inte klarlagt att Anette Gyllencreutz skulle ha stängt ventilen i badrummet och därigenom orsakat svartmöglet.

Det är sammanfattningsvis besvärande för Anette Gyllencreutz att det förekommit svartmöglet i badrummet. Det har även framkommit att Anette Gyllencreutz i viss mån har eftersatt sina skyldigheter. Hovrätten delar dock hyresnämndens bedömning att lägenheten inte är så pass eftersatt att det förekommit vanvård, varken vad gäller svartmöglet eller i övrigt. Anette Gyllencreutz har även vidtagit åtgärder för att efterfölja vad som åligger henne som hyresgäst. Det har vidare framkommit att Anette Gyllencreutz under en period regelbundet anlidade en städfirma och att hon avser att göra det när hon arbetar heltid. Vad gäller Anette Gyllencreutz underrättelseskyldighet gör hovrätten samma bedömning som hyresnämnden.

Hovrätten kommer därför liksom hyresnämnden fram till att hyresvärden inte har visat att Anette Gyllencreutz eftersatt sina förpliktelser i så hög grad att det är skäligt att låta hyresavtalet upphöra.

Vid den bedömning som gjorts ovan finns ingen anledning att pröva om hyresavtalet är förverkat.

Överklagandet ska alltså avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson, Hanna Carysdotter, referent, och tf. hovrättsassessorn Johanna Wiklund.



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

PROTOKOLL
2023-03-09 och 2023-03-24
BESLUT
2023-04-24

Ärende nr
H 4264-22
Rotel 4

Nämnden

Tf. hyresrådet Johanna Carlsson, ordförande
Herje Larsson och Kerstin Krebs, övriga ledamöter

Protokollförare

Jessika Otterheim

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Orion 16, Surbrunnsgatan 59, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset, 769638-0141
NABO 409701 FE 617
107 76 Stockholm

Närvarande genom ombud dag 1 och 2

Ombud: Mikael Ekelund
c/o Liljegren & Ekelund Fastighetsjuridik
Box 24041, 104 50 Stockholm

Motpart

Berit ANETTE Gyllencreutz, 19651204-0202
Surbrunnsgatan 59 Lgh 1202
113 27 Stockholm

Personligen närvarande dag 1 och genom ombud dag 2

Ombud: Susann Wikström
c/o Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117, 121 28 Stockholm-Globen

Saken

Förlängning av hyresavtal

ÖVRIGA (personligen närvarande under respektive förhör)

Vittne

1. Patrick Karlsson, dag 1
2. Stefan Lindstedt, dag 1
3. Hans Nilsson, dag 1
4. Therése Isaksson, dag 2
5. Lennart Andersson, dag 2

DAG 1

När parterna inträder i salen uppger **Mikael Ekelund** att Patrick Karlsson, åberopad som vittne av hyresvärden, idag är ledamot i Bostadsrättsföreningen Odenpalatsets styrelse och att förhör med honom därför åberopas under sanningsförsäkran.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Anette Gyllencreutz hyr sedan den 1 juni 2007 en lägenhet om två rum och kök, ca 54 kvm, på Surbrunnsgatan 59 i Stockholm. Hyresvärden, Bostadsrättsföreningen Odenpalatset, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2022.

Mikael Ekelund: Hyresvärden begär enligt ansökan, det vill säga att Anette Gyllencreutzs hyresavtal inte ska förlängas efter den 30 juni 2022 och att hon ska åläggas att avflytta från lägenheten med tillhörande källarutrymme vid den tidpunkt när den ska lämnas. – Som grund för yrkandena åberopas i första hand att Anette Gyllencreutz har förverkat hyresrätten genom att, trots rättelseanmodan, fortsätta att allvarligt vanvårda lägenheten (rätteligen 12 kap. 42 § första stycket 9 och 46 § första stycket 1 jordabalken). I andra hand åberopas att Anette Gyllencreutz har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte ska förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Åsidosättandet består dels i att Anette Gyllencreutz allvarligt vanvårdat lägenheten, dels att hon inte genast underrättat hyresvärden om mögelskada i badrum och fuktskada i kök samt badrum, vilket medfört att dessa skador förvärrats.

Susann Wikström: Anette Gyllencreutz motsätter sig yrkandena. Om hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens talan begärs uppskov med avflyttning i tre månader från månadskiftet närmast efter hyresnämndens beslut. – Som grund för bestridandet anförs att det vid tidpunkten för anmodan i februari 2022 inte förekom brister i lägenheten gällande sundhet, ordning och gott skick i sådan omfattning att vanvård kan anses ha förelegat. För det fall hyresnämnden skulle finna att det förekommit vanvård i lägenheten i sådan omfattning att det funnits fog för anmodan görs gällande att Anette Gyllencreutz i vart fall vidtagit rättelse innan uppsägningen.

Vidare måste vad som eventuellt kan läggas henne till last anses vara av ringa betydelse, varför hyresrätten inte är förverkad och Anette Gyllencreutz har inte heller åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen ska upphöra.

Mikael Ekelund: Hyresvärden medger begärt uppskov.

Mikael Ekelund utvecklar hyresvärdens talan i enlighet med ingivna handlingar och uppger därutöver huvudsakligen följande. Hyresvärden vill särskilt påpeka råden i Fastighetsägarnas broschyr (bilaga 2, aktbilaga 4), under rubriken Något om inomhusmiljön på sidan 12, där det bland annat anges att ”Du kan bidra till en bra inomhusmiljö genom att se till att till- och frånluftsventiler är öppna, så att ventilationen kan fungera som den ska”. I samma avsnitt ges även instruktioner om vädring, rengöring med mera, samt instruktionen att ”Kontakta hyresvärden om du ser tecken på fukt och mögel i lägenheten”. Patrick Karlssons besök i lägenheten med anledning av felanmälan av ett trasigt kylskåpshandtag skedde rätteligen den 10 december 2021. Med anledning av den vanvård som vid detta tillfälle upptäcktes kontaktades saneringsföretaget Ocab för en opartisk besiktning. Besiktningsrapporten (aktbilaga 7) visar att lägenheten är vanvårdad. Anette Gyllencreutz anmodades den 11 februari 2022 att vidta rättelse genom att tillse att vanvården upphörde och att lägenheten städades samt sanerades enligt vad som angavs i det till anmodan bifogade besiktningsprotokollet (aktbilaga 5). Som svar på anmodan kontaktades hyresvärdens ombud, Mikael Ekelunds kollega Niclas Liljegren, per telefon. Vid kontakten framkom bland annat att Anette Gyllencreutz inte ansåg sig ha gjort något fel. Vid hyresvärdens uppföljande besiktning 4 mars 2022 kunde Patrick Karlsson och hans kollega Stefan Lindstedt konstatera att viss städning skett, men att lägenheten fortfarande var smutsig och att det inte vidtagits några saneringsåtgärder. Eftersom ingen rättelse vidtagits av Anette Gyllencreutz sades hyresavtalet upp den 7 mars 2022 (aktbilaga 2).

Hyresvärden gör gällande att det är fråga om allvarlig vanvård av lägenheten under en längre tid. Lägenheten är i behov av omfattande saneringsåtgärder och därefter

reparationsåtgärder, åtgärder i enlighet med Ocabs åtgärdsförslag. Fukt- och mögelskadorna, skador på kakelplattor och rör i badrummet har vållats av hyresgästen eller någon som hon haft hyresrättsligt ansvar för. Den allvarliga vanvården består dels i dessa skador, dels i att hela lägenheten är smutsig, vilket är en grogrund för mögel, dels att frånluftsventilen i badrummet stängts. Hyresgästen har också haft ett ansvar att anmäla fuktskador och andra skador i lägenheten.

Det stämmer att fastigheten byggts runt år 1976 och det medges att den förra hyresvärden inte var känd för att renovera fastighetens lägenheter i någon större utsträckning. Inte heller hyresvärden har vidtagit några renoveringsåtgärder i lägenheten, men det har inte heller begärts. Hyresvärden vill framhålla att det åligger hyresgästen att tala om när en skada, såsom mögel och fuktskador, uppkommer. Detta har inte Anette Gyllencreutz gjort.

Susann Wikström utvecklar hyresgästens talan i enlighet med ingivna handlingar och uppger därutöver huvudsakligen följande. Fastigheten uppfördes för snart 50 år sedan och lägenhetens golvbeläggning, ytskikt samt installationer, med undantag för toalettstol och spis, är i original. Anette Gyllencreutz tog över hyresavtalet från sin mamma den 1 juni 2007 och det fanns redan vid tillträdet skador samt åldersrelaterat slitage i lägenheten, bland annat var kaklet i badrummet skadat. Såvitt Anette Gyllencreutz känner till upprättades inget besiktningsprotokoll, varför lägenhetens exakta skick vid hennes tillträde är okänt. Anette Gyllencreutz arbetar inom äldreården och under covid-19-åren jobbade hon så mycket, ibland dygnet runt, att hon stundtals tappade fotfästet. Det vitsordas att lägenheten vid besiktningsstillfället den 10 december 2021 var smutsig på det sätt som framgår av de fotografier som då togs. Anette Gyllencreutz har dock vidtagit rättelse redan efter anmodan genom att städa lägenheten. Efter Ocabs besiktning och inför den uppföljande besiktningen den 4 mars 2022 tog hon dessutom in en städfirma.

Det vitsordas att Anette Gyllencreutz har mottagit en rättelseanmodan, med det bör framhållas att hon i denna anmodades att vidta rättelse avseende städning och

sanering av lägenheten. Detta uppfattades som att hon anmodades vidta samtliga de åtgärder som Ocabs rapport angett som åtgärdsförslag, det vill säga att renovera lägenheten fullständigt. Anette Gyllencreutz har vidtagit rättelse vad gäller städning av lägenheten. Om hyresvärden gör gällande att vidtagandet av rättelse även omfattar renovering av hela lägenheten så vitsordas det att Anette Gyllencreutz inte har vidtagit rättelse i detta avseende. Det bör vid bevisvärderingen av Ocabs rapport vägas in att den utöver besiktningsprotokoll även innehåller förslag till åtgärder som Ocab erbjuder sig att utföra och en offert för detta.

Beträffande ventilationsdonet i badrummet gör hyresvärden gällande att detta var stängt vid Patrick Karlssons besök i lägenheten den 10 december 2021. Anette Gyllencreutz kan inte vitsorda detta, och för det fall det faktiskt var stängt så kan det inte vitsordas att det är hon som stängt ventilationsdonet. I samband med att hyresvärden under år 2021 utfört arbeten kring fastighetens allmänna ventilation var en hantverkare vid namn Pablo inne i badrummet. Pablo bor i fastigheten och brukar utföra arbeten åt hyresvärden, särskilt ventilations- och badrumsarbeten. Ombudet besökte lägenheten den 28 april 2022 och av de foton som då togs (aktbilaga 14) framgår att Anette Gyllencreutz skrapat badrummets kakelfogar rena från mögel. Den mikrobiologiska påväxt som skett i kakelfogarna beror delvis på lägenhetens bristande ventilation, särskilt i badrummet. Vid besöket var ventilationsdonet öppet och det var väldigt bra frånluftssug i det. Angående fuktskada på den nedre delen av badrumsdörren beror den på normalt bruk och att dörren är nära femtio år gammal. Detsamma gäller för badrumsrören och skadorna på kaklet fanns, som tidigare nämnts, redan vid Anette Gyllencreutzs tillträde av lägenheten. Beträffande mattan i köket är den av linoleum, inte plast, och sprickorna beror på en kombination av vätska, ålder och bruk. Linoleummattan är från fastighetens byggår, varför den tekniska livslängden för länge sedan har överskridits. Vad Ocab omnämner som en frätskada är i själva verket en renodlad slitskada. Köksspisen på bilderna har visserligen bytts ut under Anette Gyllencreutz hyrestid, men då till en begagnad spis. Det avbildade ventilationsdonet i köket, en frånluftsentil, fungerar inte alls. Köket har i stort en ursprungsinredning från 1970-talet och kökslådorna är skavda på grund av

ålder och bruk. Bilden på köksbänken visar att den lösa list som avbildats i Ocabs rapport numera åtgärdats. Anette Gyllencreutz gör gällande att lägenhetens skick enligt ombudets bilder var i stort sett samma vid hyresvärdens uppföljande besiktning den 4 mars 2022. Det bör noteras att det saknas dokumentation från denna besiktning. Omständigheter enligt Patrick Karlssons anteckningar efter den 10 december 2021, bland annat att det varit dammigt på Anette Gyllencreutz bohag och att städskåpet var överfullt, kan inte anses utgöra vanvård. I enlighet med hyresgästens åberopade besiktningsutlåtande har lägenhetens skador att göra med hyresvärdens, tidigare såväl som nuvarande, bristande underhåll av lägenheten.

Det stämmer inte att Anette Gyllencreutz inte anmält skador till hyresvärden. Hon har vid flera tillfällen kontaktat Aphos, företaget som ansvarat för fastighetskötseln, med anledning av olika skador i lägenheten. Hennes kontakterna med Aphos har bland annat rört kylskåpet, golvmattan under kylskåpet och kökskranarna, och Aphos har vid besök även undersökt slitskadan på golvet.

På fråga från Mikael Ekelund uppger **Susann Wikström** att Aphos såvitt känt inte har kontaktats med anledning av badrummet och att den målning som skett i badrummet har gjorts av Anette Gyllencreutz.

På fråga från ordföranden uppger **Mikael Ekelund** att hyresvärden inte kunnat hitta något besiktningsprotokoll från besiktningen i samband med Anette Gyllencreutzs tillträde av lägenheten.

Förhör under sanningsförsäkran hålls med **Anette Gyllencreutz**, på hennes egen begäran. Anette Gyllencreutz avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt samt försäkrans vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

Förhör under sanningsförsäkran hålls med **Patrick Karlsson**, på begäran av hyresvärden. Patrick Karlsson avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt samt edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

Det antecknas att **Mikael Ekelund** i samband med förhöret med Patrick Karlsson begär och medges att få utöka förhörstemat för honom till att även omfatta frågor om ”rutiner kring felanmälan”.

Vittnesförhör hålls med **Stefan Lindstedt**, på begäran av hyresvärden. Stefan Lindstedt avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt samt edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Stefan Lindstedt begär ingen ersättning för sin inställelse.

Det antecknas att **Mikael Ekelund** i samband med förhöret med Stefan Lindstedt begär och medges att få utöka förhörstemat för honom till att även omfatta frågor om ”vad han känner till om felanmälningsystemet”.

Vittnesförhör hålls med **Hans Nilsson**, på begäran av Anette Gyllencreutz. Hans Nilsson bedöms vara närstående med Anette Gyllencreutz då hans son är gift med hennes dotter. Hans Nilsson, som erinras om att han som närstående inte är skyldig att vittna, uppger att han vill vittna. Hans Nilsson avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt samt edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Hans Nilsson begär ingen ersättning för sin inställelse.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00–16.10, förklaras avslutat för dagen. I samråd med parterna beslutas att fortsatt sammanträde i ärendet kommer att hållas **fredagen den 24 mars 2023 kl. 09.00** då vittnesförhör kommer att hållas med Therése Isaksson och Lennart Andersson samt parterna kommer ges tillfälle att slutföra sin talan. Hyresnämnden kallar parterna muntligen till det fortsatta sammanträdet, vid samma äventyr som till dagens sammanträde, och informerar om att de båda vittnena kommer att få särskilda kallelser till det fortsatta sammanträdet. Parterna åtar sig att ta med sig respektive vittne till sammanträdet.

EFTERKOMMANDE HÄNDELSER

Det antecknas att Susann Wikström efter sammanträdet den 9 mars 2023 har gett in ett utdrag från Stadsbyggnadskontoret, Funktionskontroll OVK, aktbilaga 44-45.

DAG 2

Fortsatt sammanträde hålls den 24 mars 2023 för fortsatt bevisupptagning och genomförande av parternas slutanföranden.

Det antecknas att ombuden närvarar vid det fortsatta sammanträdet och att Mikael Ekelund får del av aktbilaga 44-45.

Vittnesförhör hålls med **Therése Isaksson**, på begäran av hyresvärden. Therése Isaksson avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt samt edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Det antecknas att frågan om ersättning för inställelse till sammanträdet omhändertas av hyresvärden efter sammanträdet.

Vittnesförhör hålls med **Lennart Andersson**, på begäran av Anette Gyllencreutz. Lennart Andersson avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt samt edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Det antecknas att frågan om ersättning för inställelse till sammanträdet omhändertas av hyresgästen efter sammanträdet.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.10–11.05, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **den 14 april 2023 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att parterna önskar ta del av beslutet per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas – med ändring av vad som tidigare angetts – den 24 april 2023 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår hyresvärdens ansökan. Det innebär att hyresavtalet mellan Bostadsrättsföreningen Odenpalatset och Anette Gyllencreutz löper vidare på oförändrade villkor efter den 30 juni 2022.

Skälen för beslutet

Yrkanden och inställningar

Parternas yrkanden och inställning, vad de har anfört till stöd för sina respektive ståndpunkter och vilken bevisning som de lagt fram framgår av protokollet ovan samt av ingivna handlingar i ärendet.

Rättsliga utgångspunkter

En hyresgäst ska under hyrestiden väl vårda sin lägenhet och vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (12 kap. 24 och 25 §§ första stycket jordabalken).

Om det i lägenheten uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om en annan skada eller brist ska lämnas till hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. (12 kap. 24 § jordabalken.)

Om en hyresvärd har sagt upp ett hyresavtal har hyresgästen som utgångspunkt ändå rätt till förlängning av hyresavtalet. Det gäller dock inte om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. En hyresrätt är förverkad om lägenheten vanvårdas och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse. Det gäller dock inte om det som ligger hyresgästen till last kan anses vara av ringa betydelse (12 kap. 42 § första stycket 9 och femte stycket jämte 46 § första stycket 1 jordabalken). För det fall hyresrätten skulle vara förverkad med anledning av vanvård, får hyresgästen emellertid ändå inte skiljas från lägenheten om en rättelse görs före det att hyresvärden säger upp hyresavtalet (12 kap. 43 § första stycket jordabalken).

Vidare har en hyresgäst, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet, inte heller rätt till förlängning av avtalet om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Det noteras att det är hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden om vanvård och bristande underrättelse till hyresvärden, vilket innebär att det är upp till hyresvärden att genom sin åberopade bevisning styrka påståendena.

Hyresnämndens bedömning

Hyresvärden har gjort gällande att Anette Gyllencreutz brustit i sin vårdplikt av lägenheten i sådan omfattning att hyresavtalet kan anses förverkat och att hon i vart fall, genom vanvård och genom att inte genast underrättat hyresvärden om mögel i badrum samt fuktskada i kök och badrum, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Anette Gyllencreutz har bestritt vad hyresvärden gjort gällande och motsatt sig upphörande av hyresavtalet.

Är det frågan om vanvård av lägenheten?

Den vanvård som hyresvärden gjort gällande består – som det slutligen får förstås – av skador i form av fuktskada i golv nedanför kyl och frys, fuktskador i hall utanför

badrum respektive på badrumsdörr samt skador på kakelplattor och rör i badrum. Anette Gyllencreutzs vanvård ska även bestå i förekomsten av mögel i badrum, stängd frånluftsventil i badrum och genomgående smutsig lägenheten. Anette Gyllencreutz själv har bestritt att lägenheten är eller har varit vanvårdad och att det vid tiden för rättelseanmodan förekom brister i sådan omfattning att det funnits fog för en anmodan. Hon har, som det får förstås, vitsordat förekomst av skador i enlighet med vad hyresvärden hävdade, dock inte att det skulle röra sig om en fuktskada på köksgolvet. Hon har även gjort gällande att samtliga skador antingen redan fanns i lägenheten vid hennes tillträde eller härrör från åldersrelaterat slitage och eftersatt underhåll. Vidare har hon vitsordat förekomst av mögel i badrum och att lägenheten varit ostädad vid Patrik Karlssons besök den 10 december 2021, men inte att badrummets ventilationsdon varit stängt, eller att det i så fall stängts av henne.

Det är som nämnts ovan hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden om vanvård. Hyresnämnden konstaterar att det måste ställas höga krav på bevisningen för att en hyresgäst ska förlora sin bostad. Om en hyresrätt fastslås vara förverkad saknas utrymme för skälighetsbedömning, varför de i lag angivna förutsättningarna för förverkande måste vara tydligt uppfyllda. Hyresvärden har ansvar för att styrka såväl att rättelseanmaningen varit befogad som att rättelse därefter inte har vidtagits utan dröjsmål.

Det är ostridigt att fastigheten är uppförd under mitten av 1970-talet och att det, så vitt är känt, inte har vidtagits några renoveringsåtgärder i lägenheten, med undantag för byte av spis och toalettstol. Det är vidare ostridigt att Anette Gyllencreutz tillträtt lägenheten i juni 2007. Hyresvärden har, med hänvisning till en skrivning i hyresavtalet, påstått att lägenheten besiktigats och godkänts av Anette Gyllencreutz i samband med inflyttning. Detta har bestritts av Anette Gyllencreutz. Någon ytterligare utredning kring detta har inte presenterats av hyresvärden, som även uppgett att besiktningsprotokoll eller annan dokumentation från tillträdet inte har anträffats. Hyresnämnden anser att hyresvärden, mot denna bakgrund och hyresgästens bestående, inte har lyckats visa att godkänd besiktning faktiskt skett när Anette

Gyllencreutzs tillträdde lägenheten år 2007. Det är därmed inte klarlagt i vilket skick lägenheten var när hyresgästen flyttade in. Med hänsyn till fastighetens ålder, att lägenheten inte renoverats sedan byggåret och att lägenheten även bebotts av andra hyresgäster, går det enligt hyresnämnden inte att utifrån hyresvärdens bevisning anse det utrett när i tiden de aktuella skadorna uppstått. Det är i och med det inte heller klarlagt vem som eventuellt skulle kunna ha att svara för dem.

Därtill måste vägas in vad som framkommit om uppkomst av och orsak till skadorna. Parterna har åberopat såväl muntlig som skriftlig bevisning i denna del, till utvisande av respektive ståndpunkt. Även om det saknas anledning att ifrågasätta något vittnes trovärdighet, anser hyresnämnden att hyresgästens vittne Lennart Andersson på ett mycket trovärdig vis redogjort för att lägenhetsmaterialens tekniska livslängd sedan länge har förbrukats och att befintliga skador är resultatet av normal förslitning. Denna uppfattning åskådliggörs även i hans besiktningens utlåtande och är i enlighet med vad hyresgästen uppgett. Detta vinner även visst stöd av vad vittnet Hans Nilsson berättat, dock får det härvid beaktas att han bedömts vara närstående till hyresgästen. Hyresgästens besiktning utfördes först den 4 augusti 2022, det vill säga efter såväl hyresvärdens besiktning genom Ocab som hyresvärdens uppsägning. Dock kan vad som framgår av Ocabs besiktningens protokoll inte anses stå i direkt strid med vittnet Lennart Anderssons uppgifter. Hyresvärdens vittne Therése Isaksson har dessutom uppgett att hennes besiktningens uppdrag inte omfattat att titta på bristande underhåll, varför lägenhetens slitage och dylikt inte heller kommenterats i rapporten. Hon har även berättat att hon upplevt lägenheten som gammal och sliten. Mot denna bakgrund kan hyresvärden inte anses ha visat att skadornas uppkomst entydigt kan tillskrivas nyttjande och aktivitet av en hyresgäst, eller någon denne har ansvar för. Det kan alltså inte anses klarlagt att anförda skador, eller i vart fall merparten av dem, orsakats av något annat än genom sedvanligt bruk av och slitage på lägenheten under knappt 50 års tid. Tillsammans med att hyresvärden inte heller förmått styrka när i tiden skadorna uppkommit, konstaterar hyresnämnden att de inte kan läggas till grund för bedömningen att Anette Gyllencreutz skulle ha vanvårdat lägenheten. Vad hyresvärdens övriga vittnen anfört ändrar inte denna bedömning.

Med denna utgång återstår frågan om åberopat mögel i badrum, stängd frånluftsventil i badrum och genomgående smutsig lägenheten kan anses vara sådana brister i lägenheten beträffande sundhet, ordning och gott skick att det förelegat vanvård. Beträffande frågan om badrummets ventilationsdon får det genom Patrik Karlssons skriftliga uppgifter, vilka bekräftats vid sammanträdet, anses utrett att donet varit stängt vid hans inledande besök. Det är emellertid, med hänsyn till hyresgästens uppgifter i denna del och vad som framkommit om fastighetens OVK vid tiden för Patrik Karlssons besök, inte visat att donet stängts av hyresgästen. Angående förekomst av mögel och bristande städning har detta vitsordats av Anette Gyllencreutz. Frågan blir därmed om detta i sig har utgjort sådana brister att lägenheten har vanvårdats. Hyresnämnden konstaterar att det av förhöret med hyresvärdens egen besiktningsman framkommit att hon ansett att lägenheten var smutsig och inte vårdats som den ska, men att hon inte ansett den vanvårdad. Vad hyresvärdens andra vittnen berättat medför inte att det visats att lägenhetens skick varit så pass eftersatt genom bristande städning och mögel att det förekommit vanvård. Inte heller skriftlig bevisning eller fotodokumentationen ger stöd för detta, särskilt inte utifrån vad som är utrett om lägenhetens skick i övrigt. Vid en samlad bedömning av utredningen kan det inte anses styrkt att Anette Gyllencreutz genom förekomst av mögel och bristande städning vanvårdat lägenheten.

Har rättelse av konstaterade brister i lägenheten vidtagits?

Hyresvärden har den 11 februari 2022 skriftligen anmodat Anette Gyllencreutz att vidta rättelse. Av rättelseanmodan framgick att hon utan dröjsmål skulle ”vidta rättelse genom att tillse att vanvården upphör och att lägenheten städas och saneras enligt vad som anges i bifogat besiktningsprotokoll”. I det till anmodan bifogade Ocab-protokollet återfinns under avsnittet Åtgärdsförslag en åtgärdslista indelad efter rum. Listan är omfattande och inkluderar bland annat flera förslag på rivning av interiör. Det kan även noteras att ordet sanering dessutom återkommer under såväl sovrums- som badrumsdelen. Genom hänvisningen till de bifogade protokollet kan rättelseanmodan, enligt hyresnämndens mening, inte anses innebära en tillräckligt

tydlig instruktion till hyresgästen om vad som förväntats av henne för att rättelse ska anses ha skett. Utifrån vad Anette Gyllencreutz berättat om sina vidtagna åtgärder, däribland anlitan av städfirma, uppgifter som även stöds av vittnet Hans Nilsson, får hon anses ha vidtagit rättelse. Hyresvärdens bevisning i denna del består endast av vittnesuppgifter från hyresvärdens återbesök i lägenheten den 4 mars 2022. Det ena vittnet är dock anställd av hyresvärden samt medlem i styrelsen och det andra vittnet har tidigare varit anställd hos hyresvärden, omständigheter som får vägas in vid värderingen av deras uppgifter. I avsaknad av skriftlig dokumentation av lägenhetens skick vid tillfället, kan hyresvärdens bevisning om att rättelse trots allt inte vidtagits i tillräcklig grad vid återbesöket den 4 mars 2022 inte anses tillräcklig. Sammantaget, även om det alltså inte finns tillräckligt stöd för att lägenheten vanvårdats på sätt som hyresvärden gjort gällande, måste Anette Gyllencreutz under alla omständigheter anses ha vidtagit tillräckliga åtgärder för rättelse av de brister i form av mögel och bristande städning som klarlagts att hon ansvarat för.

Underrättelse till hyresvärden

Beträffande påståendet att Anette Gyllencreutz inte genast underrättat hyresvärden om mögel i badrum samt fuktskada i kök och badrum görs följande bedömning. Angående skadorna i köket respektive badrummet är det, i enlighet med vad som redogörs för ovan, inte visat att skadorna uppkommit genom hyresgästens försorg. Vidare saknas närmare utredning kring exempelvis omfattning av fuktskador på badrumsdörr och golv utanför badrum. Därmed går det inte av hyresvärdens utredning att säga att det förelegat sådan skada eller brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att inte en allvarlig olägenhet ska uppstå. Det kan inte heller anses klarlagt att skadorna medfört en informationsskyldighet för hyresgästen, eftersom det inte klarlagts när i tiden de uppkommit. Det finns dessutom bevisning som med viss styrka talar för att skadorna kan vara resultat av, helt eller delvis, slitage över tid och eftersatt underhåll. Anette Gyllencreutz har själv uppgett att hon anmält vissa brister och skador till hyresvärden på av denne anvisat sätt. Bland annat ska en fastighetsskötare till exempel ha undersökt skadan på golvet framför kylskåpet. Hyresnämnden anser

att det vid en samlad bedömning därmed inte går att fastslå att Anette Gyllencreutz
brustit i sin underrättelseplikt till hyresvärden.

Vad gäller mögel i badrummet har hyresgästen själv berättat att hon inte upplevt det
som ett så stort problem, men att hon överraskades av hur det såg ut när hon såg bild-
dokumentationen från Patrik Karlssons besök och i Ocabs besiktningsprotokoll.
Någon underrättelse om möglet har inte skett till hyresvärden. Det är dock enligt
ovan klarlagt att hon vidtagit tillräckliga åtgärder för att komma till rätta med såväl
mögel som lägenhetens ostädade skick. Vid skälighetsbedömningen får dessutom
vad hyresgästen berättat om sina personliga omständigheter under perioden beaktas
som förmildrande omständighet i sammanhanget. Även vad som framkommit om att
hon numera tar in regelbunden hjälp med städningen måste beaktas. Sammantaget
kan hyresvärdens utredning i denna del, mot Anette Gyllencreutzs bestridande, inte
anses visa att hyresgästen åsidosatta sina förpliktelser i så hög grad som det här
måste vara frågan om. Det skulle därmed inte vara skäligt att låta hyresavtalet upp-
höra på denna grund.

Sammanfattning

Hyresnämnden anser att hyresrätten till lägenheten inte är förverkad eftersom van-
vård av lägenheten inte är styrkt. Anette Gyllencreutz kan inte heller på de av hyres-
värden anförda grunderna anses ha åsidosatta sina förpliktelser i så hög grad att
hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Sammantaget anser därför hyresnämnden att
hyresvärden inte har styrkt någon av de åberopade upphörsgrunderna. Hyresvärdens
talan ska därför avslås och Anette Gyllencreutzs hyresavtal löpa vidare på oföränd-
rade villkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 15 maj 2023.

Jessika Otterheim ´

Protokoll justerat 2023-04-24 /



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>