



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

**PROTOKOLL**  
2022-04-06  
**BESLUT**  
2022-05-19

Ärende nr  
4279-20  
Rotel 2

### **Nämnden**

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Thomas Mundebo och Rinnie Iderborn, övriga ledamöter

### **Protokollförare**

Vanja Lycke, biträdd av gruppjuristen Emilia Weichbrodt

### **Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

### **Fastighet/Adress**

Riddaren 20, Grev Turegatan 10 C, Stockholm

### **Sökande**

Jan Ludvig Nowak, 19500605-0354  
Grev Turegatan 10 E Lgh 1301  
114 46 Stockholm

*Närvarande personligen och genom ombud*

Ombud: Liselott Rosecrans  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Box 12871  
112 98 Stockholm

### **Motpart**

Bianca Isabella Proszynski, 19851023-0066  
Grev Turegatan 10 C Lgh 1102  
114 46 Stockholm

*Närvarande personligen och genom ombud*

Ombud: Emma Bengthsson  
Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

### **Saken**

Förlängning av hyresavtal

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

**Vittnen**

1. Pierre Helsén
  2. Kjell Henriksson, *närvarande via telefon*
  3. Viking Johansson
  4. Martin Lindberg, *närvarande via telefon*
  5. Robert Nilsson
  6. Marianna Olszewska
  7. Jerzy Proszynski
  8. Michael Proszynski
  9. Anders Lundqvist
- 

**Emma Bengthsson** ger under sammanträdet in en fullmakt och ett renoveringsutlåtande, aktbilagorna 141 och 144.

**Liselott Rosecrans** ger under sammanträdet in folkbokföringsutdrag avseende familjen Proszynski, företagsinformation, folkbokföringsutdrag avseende Alice Nygren samt folkbokföringsutdrag avseende Kjell Henriksson, aktbilagorna 142, 143, 145 och 146.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Bianca Proszynski hyr sedan den 1 april 2011 en lägenhet om två rum och kök, ca 50 kvm, på Grev Turegatan 10 C i Stockholm (lägenheten). Jan Nowak (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2020 och hänskjutit ärendet till hyresnämnden.

**Liselott Rosecrans:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 30 juni 2020 och att Bianca Proszynski ska åläggas att avflytta från lägenheten jämte tillhörande förråd.

Grunden till yrkandena är att hyresrätten är förverkad på grund av att Bianca Proszynski olovligen upplåtit lägenheten i andra hand och inte vidtagit rättelse trots

att hon fått en rättelseanmaning. Hyresrätten är därför förverkad utan att hyresvärden har sagt upp hyresavtalet i förtid.

I vart fall har Bianca Proszynski, genom att olovligen hyra ut lägenheten i andra hand, åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. I den bedömningen menar hyresvärden att hyresnämnden även ska väga in att Bianca Proszynski, eller någon hon svarar för, utan hyresvärdens tillstånd, installerat en ny spis, gjort en ny eldragning till spisen och uppgett till elektrikern att hyresvärden ska betala fakturan. Eldragningen utfördes felaktigt och utgjorde en brandrisk. Bianca Proszynski har fortfarande inte betalat fakturan för eldragningen.

Vidare saknar Bianca Proszynski behov av lägenheten då hon inte bor i den. Hyresvärden har behov av lägenheten för att hyra ut den som permanentbostad till annan bostadssökande. Det strider inte mot god sed i hyresförhållanden eller är på annat sätt oskäligt mot Bianca Proszynski att hyresavtalet upphör.

**Emma Bengthsson:** Bianca Proszynski bestrider hyresvärdens yrkanden och yrkar för egen del förlängning av hyresavtalet på oförändrade villkor. Om hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens upphörsyrkande begär hon uppskov med avflyttning under sex månader räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut.

Grunden till bestridandet är att hyresrätten inte är förverkad och att Bianca Proszynski inte åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst eftersom hon inte olovligen hyrt ut lägenheten i andra hand till Michael Proszynski, Jerzy Proszynski eller Halina Proszynski. Bianca Proszynski har aldrig varit borta från lägenheten under en så lång period som skulle medföra att hyresavtalet skulle upphöra. Vidare har Bianca Proszynski varit permanent bosatt i lägenheten tillsammans med sina föräldrar Jerzy Proszynski och Halina Proszynski. Det innebär att trots att hyresnämnden skulle komma fram till att Bianca Proszynski varit borta från lägenheten under en längre period så har hon inte upplåtit lägenheten i andra hand eftersom hon haft

hushållsgemenskap med familjemedlemmarna som då bott i lägenheten. Bianca Proszynski och familjen har haft hushållsgemenskap, delat ekonomi etc. Hyresvärden har varit medveten om, och accepterat att hela familjen Proszynski skulle bosätta sig i lägenheten. Bianca Proszynski bestrider att bytet av spis och den nya eldragningen inte skulle vara fackmannamässigt utfört. Eldragningen gjordes 2011 i samband med att de renoverade lägenheten. År 2019 bytte endast spishällen ut. Spisen var fungerande och sedan uppkom ett elavbrott, vilket Bianca Proszynski bestrider hade något med henne eller familjen Proszynski att göra.

**Liselott Rosecrans:** Hyresvärden medger uppskov med avflyttning under tre månader räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut.

*Bianca Proszynski är ensam hyresgäst*

Det har framkommit olika uppgifter avseende om det görs gällande att Bianca Proszynski är ensam hyresgäst och hennes familjemedlemmar är hennes inneboende eller om de alla är hyresgäster. Hyresvärden menar dock att Bianca Proszynski inte bott i lägenheten och att hon hyrt ut lägenheten utan hyresvärdens tillstånd till Jerzy Proszynski, Halina Proszynski och Michael Proszynski. Hyresvärden bor själv i fastigheten och har då sett Michael Proszynski och Jerzy Proszynski samt ibland även Halina Proszynski i fastigheten. Hyresvärden menar att det främst har varit Michael Proszynski som bott i lägenheten men Jerzy Proszynski har också bott där en del och Halina Proszynski har bott där ibland. Hyresvärden har endast hyrt ut lägenheten till Bianca Proszynski och har inte lämnat tillstånd att någon annan ska få bo i lägenheten. Det är endast Bianca Proszynski som står på hyresavtalet och även det talar för att det endast är hon som är hyresgäst i lägenheten. Vid tiden för avtalsskrivandet hade Michael Proszynski en bostadsrättslägenhet på Tysta Gatan 3 i Stockholm vilket talar emot att han skulle bott i lägenheten då (aktbilaga 6). Hyresvärden har arbetat mycket som läkare och har därför anlitat Anders Lundqvist som förvaltare för fastigheten. Bianca Proszynski har hävdats att hyresvärden och Anders Lundqvist var informerade om att hela hennes familj skulle bo i lägenheten

för att de sålt sin tidigare bostad på Tysta gatan 3. Det stämmer inte då Michael Proszynski år 2020 var skriven på Tysta gatan 3 men har c/o adress till Bianca Proszynski och lägenhetens adress. Lägenheten på Tysta gatan 3 såldes först år 2019.

**Liselott Rosecrans** går igenom aktbilaga 142 och uppger: Bianca Proszynski är folkbokförd på lägenhetens adress sedan år 2011. Michael Proszynski var folkbokförd på Tysta gatan 3 till den 14 augusti 2020 då han folkbokförde sig på lägenhetens adress men har särskild postadress till Bianca Proszynski på lägenhetens adress. Jerzy Proszynski och Halina Proszynski har sedan år 2011 respektive år 2012 folkbokföringsadress c/o adress till Bianca Proszynski på lägenhetens adress.

*Michael Proszynski*

Bianca Proszynski har i ett yttrande uppgett att Michael Proszynski bott i lägenheten sedan år 2011 (aktbilaga 22). I ett annat yttrande har Bianca Proszynski uppgett att Michael Proszynski inte bor i lägenheten (aktbilaga 58). I ytterligare ett tredje yttrande har Bianca Proszynski uppgett att Michael Proszynski bott växelvis i lägenheten och hos sin flickvän fram till april 2021 då de bosatte sig i en lägenhet på Breitenfeldsgatan 6 i Stockholm (aktbilaga 73). Bianca Proszynski har åberopat förhör med Michael Proszynski till styrkande av att hela familjen Proszynski skulle varit folkbokförd på lägenhetens adress men Michael Proszynski har inte varit folkbokförd på lägenhetens adress sedan den 14 augusti 2020. Michael Proszynski är fortfarande skriven på lägenhetens adress och inte på Breitenfeldsgatan 6 där han uppges bo tillsammans med sin flickvän, Alice Nygren. Michael Proszynski har starka kopplingar till lägenheten då han även hade c/o-adress till lägenheten när han var folkbokförd på Tysta gatan 3 samt vid tiden för uppsägningen. Vidare är Michael Proszynskis mobilabonnemang registrerat på lägenhetens adress. Michael Proszynski hyrde ut sin bostadsrättslägenhet på Tysta gatan 3 till Johannes Malmström som var folkbokförd på adressen fram till år 2021 (aktbilaga 7). Bostadsrättslägenheten tillhör bostadsrättsföreningen Musketören 4 som fakturerade Michael Proszynski en avgift för andrahandsuthyrning.

Michael Proszynski har två bolag; Strand 54 AB som är registrerad på lägenhetens adress och AA Sweden AB som har lägenhetens adress som registrerad c/o-adress (aktbilagorna 8 och 9). Bolagen har även lägenhetens adress som verksamhetsadresser. Bianca Proszynski är Kommanditdelägare i företaget EGCP Stockholm Kommanditbolag där Jerzy Proszynski är komplementär. Företaget är registrerat med c/o-adress till Proszynski och lägenhetens adress. Hos Bolagsverket är företaget registrerat på c/o Bianca Proszynski på lägenhetens adress (aktbilaga 143). Det telefonnummer som Bianca Proszynski angett på bristanmälan går inte till henne utan till bolaget EGCP Stockholm Kommanditbolag (aktbilaga 77).

#### *Bianca Proszynskis levnadsförhållanden*

Bianca Proszynski har inte varit bosatt i lägenheten sedan september 2013. Hon har inte någon deklarerad inkomst i Sverige sedan år 2014 då hon deklarerade 9 300 kr. Hon har därefter nolltaxerat till och med taxeringsåret 2020. Bianca Proszynski har uppgett att hon var den som fick stå på hyreskontraktet som hyresgäst på grund av att Jerzy Proszynski hade betalningsanmärkningar vid tiden för kontraktsskrivningen. Hyresvärden menar att det inte stämmer då Bianca Proszynski hade 0 kr i beskattningsbar inkomst under år 2010 och 4 800 kr under år 2011 då kontraktet skrevs. Av Bianca Proszynskis CV på LinkedIn framgår det att hon arbetat i Mexiko från september 2013 till januari 2021 (aktbilaga 123). Hyresvärden skickade in ett utdrag från Bianca Proszynskis LinkedInprofil den 28 mars 2022 och uppgifterna har inte ändrats sedan dess.

**Liselott Rosecrans** går igenom den undersökning som hyresvärden låtit företaget Scutus göra angående Bianca Proszynskis levnadsförhållanden, aktbilaga 41.

Bianca Proszynski skrev ett mejl till hyresvärden den 6 mars 2017 där hon uppgav att hon var sjuk och arbetssökande men att hon har inkomster som skulle komma att redovisas i 2017 års skattedeklaration (aktbilaga 41). Den dagen var Bianca Proszynski knuten till företaget Fly Across men år 2017 hade hon noll kronor i beskattningsbar inkomst (aktbilaga 41). I ett yttrande till hyresnämnden uppgav

Bianca Proszynski att hon varit sjukförklarad och arbetssökande under en längre tid men hyresvärdens undersökning tyder på att Bianca Proszynski hart haft jobb utomlands (aktbilaga 19 och 41). Vidare menar hyresvärderna att de intyg som Bianca Proszynski gett in avseende att hon, den 24 mars 2021, diagnostiserats med ångest- och depressionstillstånd inte har något bevisvärde då det är allmänt hållet och inte säger något om hur Bianca Proszynski mådde innan det läkarbesöket (aktbilaga 74). Bianca Proszynski var den 6 april 2021 så frisk att hon kunde började arbeta, vilket endast är 13 dagar efter hennes läkarbesök (aktbilaga 74).

#### *Blippar till entréporten*

Den 9 september 2020 skickade Bianca Proszynski ett sms-meddelande till hyresvärderna. Meddelandet kom från ett telefonnummer med landskod +41, vilket är ett schweiziskt telefonnummer (aktbilaga 125). I meddelandet uppger Bianca Proszynski att det är ett temporärt telefonnummer. Vidare har hyresgästerna i fastigheten blippar till entréporten. Det går även att koppla en telefon till entréporten så att en hyresgäst kan låsa upp dörren med hjälp av sin mobiltelefon om en gäst ringer på. Hyresvärderna hade tidigare frågat Bianca Proszynski om ett telefonnummer att koppla till entrédörren men fick i stället ett telefonnummer till Michael Proszynski och registrerade därför inte det telefonnumret hon uppgett. Även Jerzy Proszynski frågade hyresvärderna att koppla ett telefonnummer som är registrerat på Michael Proszynski till entréporten (aktbilaga 124).

Den 3 november 2020 klockan halv tolv på kvällen fick hyresvärderna ett sms-meddelande från Michael Proszynski angående att han blivit utelåst från tvättstugan. Cirka 13 minuter senare fick hyresvärderna ett meddelande med samma innehåll från Bianca Proszynskis mailadress, vilket visar att Michael Proszynski bett Bianca Proszynski mejla hyresvärderna (aktbilaga 126). Vidare har Bianca Proszynski skickat ett mejl till hyresvärderna och frågat om den kan ge henne fler blippar och koppla telefonnummer till entréporten (aktbilagorna 41 och 127).

**Liselott Rosecrans** går igenom avrapporteringarna från företaget Scutus som spelat in ett samtal mellan hyresvärden och Jerzy Proszynski samt haft span på lägenheten, aktbilagorna 42 – 46.

*Spisen och den olovliga eldragningen*

Bianca Proszynski, eller någon hon svarar för, har utan hyresvärdens tillstånd installerat en ny spis, gjort en ny eldragning till spisen och uppgett till elektrikern att hyresvärden ska betala fakturan, utan hyresvärdens tillstånd. Martin Lindberg på Brunns el har ansvarat för el-installationerna i fastigheten sedan år 2010. Den 9 oktober 2019 arbetade han på samma våningsplan som lägenheten är belägen. Halina Proszynski kom då ut i trapphuset och bad Martin Lindberg att ta reda på varför lägenheten saknade el. Martin Lindberg ringde då till hyresvärden och berättade att han behövde kontrollera vad elavbrottet berodde på. Martin Linberg upptäckte sedan att familjen Proszynski installerat en ny spis i lägenheten och skarvat så att kortslutning skett. Hyresvärden meddelade sedan att Bianca Proszynski skulle betala för reparationen för att skadan uppstått. Fakturan för reparationen är fortfarande obetald, vilket Bianca Proszynski är ansvarig för.

*Rättelseanmodan och uppsägning*

Fram till mars 2021 har Bianca Proszynski inte synts till i fastigheten. Hon kommer tillbaka till lägenheten några dagar innan det tidigare planerade sammanträdet i hyresnämnden och nu några dagar innan det aktuella sammanträdet. Hyresvärden skickade en rättelseanmodan till Bianca Proszynski den 31 januari 2020 (aktbilaga 13). Strax innan den 24 februari 2020 iakttog hyresvärden en hög med tidningar ovanför lägenhetens postbox som var skickade till bolaget Strand 54 AB (aktbilaga 16). En annan av tidningarna i högen var adresserad till Michael Proszynski (aktbilaga 17). Vid den tiden syntes fortfarande inte Bianca Proszynski till i fastigheten. Eftersom Bianca Proszynski inte vidtagit rättelse så sade hyresvärden den 9 mars 2020 upp hyresavtalet via rekommenderat bre till upphörande den 30 juni 2020 (aktbilaga 2).



*Förvaltaren Anders Lundqvist*

Tidigare förvaltare Anders Lundqvist fastigheten åt hyresvärden på grund av att hyresvärden inte hade tid till det då han arbetade mycket som läkare. Sedan processen med Bianca Proszynski startade har Jerzy Proszynski väckt talan mot hyresvärden med yrkanden om att hyresvärden ska betala honom 854 000 kr, varav 720 000 kr avser återbetalning som Jerzy Proszynski hävdar att han erlagt för hyreskontraktet. Jerzy Proszynski hävdar att han betalade pengarna till en Thomas Ivarsson och att det var Anders Lundqvist som skrev kontraktet. Anders Lundqvist har bestritt att han skulle tagit betalt för hyreskontraktet. Vidare har även Pierre Helsén uppgett att han betalat pengar till Anders Lundqvist för att få en hyresrätt i fastigheten. Pierre Helsén och hyresvärden har känt varandra länge och när Pierre Helsén frågade hyresvärden om det fanns någon möjlighet att få hyra en lägenhet av den hänvisade hyresvärden honom till att prata med Anders Lundqvist. Pierre Helsén fick ett hyreskontrakt och han pratade inte med hyresvärden om de pengar han behövt erlægga för hyreskontraktet förrän i januari 2022. Pierre Helsén uppgav då att Anders Lundqvist hade instruerat honom att erlægga 200 000 kronor uppdelat i tre kuvert, varav ett skulle vara till hyresvärden, ett till hyresvärdens mamma och ett till hyresvärdens syster. Pierre Helsén ansåg att det var märkligt, särskilt då 200 000 inte går att dela jämt med tre. Pierre Helsén hade trott att pengarna gick till hyresvärden men det gjorde det inte då hyresvärden inte fått några pengar från Anders Lundqvist. Pierre Helséns dotter tog senare över hans lägenhet och när hon skulle hyra ut den i andra hand sa Anders Lundqvist till Pierre Helsén att han skulle lägga på 1 500 kr på månadshyran som de kunde dela på. Pierre Helsén valde att inte göra så.

Hyresvärden litade på Anders Lundqvist. Det var Anders Lundqvist som föreslog hyresgäster för hyresvärden som sedan beslutade om att godkänna dem eller inte. Efter en tid visade det sig att Anders Lundqvist misskötte sitt arbete, han försvann tidvis och sa att det var för att han hade en sårbo och ett barn i ett annat land. Det framkom senare att han var ”periodare”, alkoholist i perioder. År 2020 blev det värre och Anders Lundqvist höll sig borta. Hyresvärden upptäckte då att Anders Lundqvist hade ådragit hyresvärden skulder på en miljon kronor samt att Anders Lundqvist inte

betalat alla hyresvärdens fakturor. Pierre Helsén hjälpte då hyresvärden att låna pengar och anlita en ekonomibyrå som kunde hjälpa hyresvärden att reda ut den ekonomiska situationen. Processen var dyr och försvårades av att Anders Lundqvist förvarade alla hyresvärdens dokument i sitt hem, vilket gjorde att det var svårt för hyresvärden att få tag på dem. Hyresvärden fick till slut tillbaka dokumenten efter att ekonomibyrån hotat att ta till rättsliga åtgärder mot Anders Lundqvist.

**Emma Bengthsson:** Bianca Proszynski hyr lägenheten sedan den 1 april 2011. Hon flyttade då in i lägenheten och folkbokförde sig därefter på lägenhetens adress. Bianca Proszynski gör inte gällande att någon annan ut familjen Bianca Proszynski skulle vara kontraktssinnehavare för hyresavtalet. Jerzy Proszynski och Halina Proszynski har dock haft lägenheten som permanentbostad. Michael Proszynski har bott en del i lägenheten, dock inte hela tiden då han från början hade en egen bostadsrättslägenhet. Under perioder hyrde Michael Proszynski ut bostadsrättslägenheten i andra hand för att kunna bo med sin familj i lägenheten. Efter att Michael Proszynski sålde sin bostadsrättslägenhet bodde han växelvis i lägenheten och växelvis hos sin flickvän Alice Nygren. I april 2021 började Michael Proszynski och Alice Nygren gemensamt hyra en hyresrättslägenhet i andra hand (aktbilaga 85). Michael Proszynski har dock sett lägenheten som familjen Proszynskis bostad och har därför kommit och gått i perioder. Michael Proszynski studerade i Milano mellan åren 2011 och 2014 och bodde då där på heltid.

#### *Omständigheterna kring uthyrningen*

Jerzy Proszynski kände hyresvärdens mamma och syster och kom därför i kontakt med hyresvärden när familjen Proszynski behövde ett nytt boende. Hyresvärden eller Anders Lundqvist uppgav då för Jerzy Proszynski att det fanns en ledig lägenhet om tre rum och kök i fastigheten. Den lägenheten var större än lägenheten och mer lämpad för familjen Proszynski att bo i tillsammans. Innan familjen Proszynski flyttade in i lägenheten hade de bott tillsammans i Michael Proszynskis lilla bostadsrättslägenhet om ett rum och kök. Familjen Proszynskis utgångspunkt var därför att de ville hitta en större lägenhet och de var därför intresserade av lägenheten

om tre rum och kök. Det slutade dock med att Kjell Henriksson fick den lägenheten på grund av att hyresvärden inte ansåg att Jerzy Proszynski var en godtagbar kontraktsinnehavare då han hade betalningsanmärkningar. När prövningslägenheten blev ledig föreslogs i stället att Bianca Proszynski skulle vara kontraktsinnehavare för den, vilket hon sedan blev.

Enligt villkoret för att få hyra lägenheten erlade Jerzy Proszynski 720 000 kr till hyresvärden. Det pågår en process i Stockholms tingsrätt avseende återbetalning av bland annat den summan. Hyresvärdens policy var att inte tillåta mer än en hyresgäst på hyreskontraktet. Hyresvärden tog dock alla familjemedlemmars uppgifter i samband med kontraktsskrivningen. Hyresvärden var medveten om att hela familjen Proszynski skulle bo i lägenheten.

#### *Familjen Proszynskis boende i lägenheten*

Lägenheten var i dåligt skick vid tillträde och behövdes i princip totalrenoveras, vilket familjen Proszynski gjorde. Lägenheten fick ny utrustning och gjordes mer ändamålsenlig för familjen Proszynski. De skapade ett hål i en av väggarna för att skapa mer eget utrymme i lägenheten. De gjorde även om köket där de skapade en matplats för fyra personer. Bianca Proszynski fick åtminstone fyra blippar till lägenheten (aktbilaga 24).

Familjen Proszynski har haft gemensam hushållsekonomi, delat på hyra och övriga levnadskostnader. Alla i familjen Proszynski har haft lägenheten som sin bostad. Bianca Proszynski, Jerzy Proszynski och Halina Proszynski har bott permanent i lägenheten sedan tillträdet men alla har rest mycket och alla har inte alltid varit i lägenheten samtidigt. Jerzy Proszynski och Halina Proszynski har varit mycket i Polen och Bianca Proszynski har varit mycket i Mexiko och på Bali. Bianca Proszynski har dock aldrig varit bortrest några längre perioder.

Bianca Proszynski skaffade ett schweiziskt telefonnummer när hon var på semester i Schweiz. Hon fortsatte använda numret även efter att hon kom hem från resan eftersom hon ville använda upp alla pengar hon lagt på kontantkortet (aktbilaga 125).

#### *Bianca Proszynskis arbetsförhållanden och hälsa*

Bianca Proszynski hon har bland annat arbetat på mässor i Mexiko och Schweiz. Bianca Proszynski har tagit samtal på ett mexikanskt telefonnummer då hon fått det betalat av sin arbetsgivare. Bianca Proszynski har skrivit att hon haft jobb i Mexiko på LinkedIn för att se mer attraktiv ut för potentiella arbetsgivare. Det stämmer att Bianca Proszynski inte haft någon inkomst under långa perioder då hon drabbats av psykisk ohälsa. Tidigare var hon anställd på Hansen Event & Conference AB där hon var sjukskriven under april 2012 (aktbilaga 131). Bianca Proszynski gick i maj 2012 till Jan Martel som är läkare och specialist i allmän psykiatri på den psykiatriska mottagningen på Läkarhuset Odenplan (aktbilaga 130). Bianca Proszynski diagnostiserades då med ångest- och depressionstillstånd. Bianca Proszynski hade fysiska och arbetsrelaterade symptom då hon var måttligt nedstämd, rädd att återgå till arbete, hade andningssvårigheter med mera. Bianca Proszynski ordinerades antidepressiv medicin och blev sjukskriven från den 28 maj 2012 till den 3 juli 2012. Jan Martel bedömde att Bianca Proszynski så småningom skulle kunna återgå till arbetet (aktbilaga 130). Sedan mars 2021 har Bianca Proszynski haft en tillsvidareanställning på SalesScreen AB (aktbilaga 75).

#### *Bilder ingivna i ärendet*

Angående de bilder hyresvärden har åberopat från Bianca Proszynskis sociala medier stämmer vissa av bilderna ihop med när hon varit utomlands men vissa bilder har hon publicerat vid andra tillfällen (aktbilaga 41). Bianca Proszynskis tidigare pojkvän, Alvar Muñoz Linss, publicerade den 14 oktober 2014 en bild på Bianca Proszynskis som var från en resa de gjort tillsammans år 2013 (aktbilaga 41, sida 9). De bilder som Alvar Muñoz Linss publicerade den 11 februari 2015, den 26 mars 2015 och den 7 april 2015 var alla tagna under en resa till Italien i juli 2014 (aktbilaga 41, sidorna 12 och 13). Bilden Bianca Proszynski publicerade den 11 maj

2015 var tagen i Mexiko flera år innan (aktbilaga 41, sida 16). Bianca Proszynski har lagt ut bilderna vid andra tidpunkter än då de togs med syfte att skapa en bild av att hon reser mycket och för att dölja att hon inte alltid mått så bra. När Bianca Proszynski skrev till Michael Proszynski ”du maste komma hit och ga pa yoga” den 11 maj 2016 gjorde hon det i en facebookgrupp med namn Serenity Yoga Canggu Bali” (aktbilaga 41, sida 24). Hennes inlägg betyder inte att hon var i Bali vid den tidpunkten. Bianca Proszynski var i Stockholm den 10 juni 2016 då hon publicerade två bilder som hon tagit på Bali respektive i Miami flera år tidigare (aktbilaga 41, sida 27). Hyresvärden har även lämnat in två bilder publicerade samma dag, den 10 augusti 2017, från två olika länder; Mexiko och Polen. Det styrker att Bianca Proszynski inte varit där hon publicerat bilderna då hon inte kan vara på två olika platser samtidigt (aktbilaga 41, sida 41).

**Emma Bengthsson** går igenom vilka datum Bianca Proszynski befunnit sig och publicerat bilder från Stockholm, aktbilaga 76, och fortsätter: Bilderna har publicerats utspritt över olika tider under åren 2013 till 2021, vilket knyter Bianca Proszynski till Stockholm. De bilder där det inte står publiceringsår är de publicerade år 2021.

#### *Spisen och eldragningen*

Bianca Proszynski har skickat in en blankett till hyresvärden avseende brister i lägenheten, bland annat att kylskåpet och spisen var utslitna och stängdes av (aktbilaga 77). Efter det bytte Bianca Proszynski ut spisen. Hon fick då för andra gången köpa en ny spis till lägenheten. När familjen Proszynski renoverade lägenheten år 2011 använde de sig av en polsk hantverkare, Thomas Lekszycki, och hans team som drog nya elledningar och installerade en elspis i stället för den dåvarande gasspisen. Renoveringen utfördes fackmannamässigt och Thomas Lekszycki skrev den 5 april 2022 ett intyg som styrker detta (aktbilaga 144). När spisen började krångla hösten 2019 köpte Bianca Proszynski endast en ny spishäll och det utfördes ingen ny eldragning.

*Angående Scutus spaning på lägenheten*

Under sommaren 2020 var Jerzy Proszynski sjuk i cancer och väntade på operation. Tiden för operationen drog ut på tiden och Jerzy Proszynski beslutade sig för att i stället operera sig i Polen den 22 september 2021. Under den perioden, då Jerzy Proszynskis sjukdom eskalerade, mådde Bianca Proszynski väldigt dåligt och låg mycket sängliggande, vilket är orsaken till att hon inte sågs till vid Scutus spaning på lägenheten. Michael Proszynski gick fram och tillbaka till lägenheten på lunchen för att titta till Bianca Proszynski. Vidare pågick endast spaningen under en och en halv månads tid (aktbilagorna 42 – 46). Det är inte tillräckligt för att styrka att Bianca Proszynski hyrt ut lägenheten i andra hand, även om hyresnämnden skulle finna det styrkt att Bianca Proszynski inte var i lägenheten under den tiden.

Förlikningsdiskussioner förs.

På begäran av honom själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Jan Nowak**. Han avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och dess vikt. Förhöret tas upp med ljud och bild.

På begäran av henne själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Bianca Proszynski**. Hon avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och dess vikt. Förhöret tas upp med ljud och bild.

Vittnesförhör hålls med **Robert Nilsson**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av hyresvärden och tas upp med ljud och bild. Han begär 2000 kr i ersättning för sin inställelse på grund av förlorad arbetsinkomst.

**Liselott Rosecrans**: Hyresvärden medger Robert Nilssons begäran om ersättning.

Hyresnämnden fastställer att hyresvärden ska betala 2 000 kr i ersättning till Robert Nilssons för hans inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Marianna Olszewska**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av hyresvärden och tas upp med ljud och bild. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Viking Johansson**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av hyresvärden och tas upp med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Martin Lindberg**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av hyresvärden och tas upp med ljud. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Pierre Helsén**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av hyresvärden och tas upp med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Jerzy Proszynski**. Han är far till hyresgästen men förklarar sig villig att vittna. Han avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av Bianca Proszynski och tas upp med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Michael Proszynski**. Han är bror till hyresgästen men förklarar sig villig att vittna. Han avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av Bianca Proszynski och tas upp med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Anders Lundqvist**. Han erinras om reglerna i 36 kap 6 § rättegångsbalken. Han avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av Bianca Proszynski och tas upp med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Kjell Henriksson**, som avlägger vittnesed och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret är åberopat av Bianca Proszynski och tas upp med ljud. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

**Liselott Rosecrans:** Under december 2020 var Alice Nygren inte folkbokförd på Kungsholmen utan på Eriksbergsgatan (aktbilaga 145). Rättelseanmodan har skickats i rätt tid då hyresvärden endast misstänkte att Bianca Proszynski hyrde ut lägenheten i andra hand fram till tiden då han blev medveten om att hon hyrde ut den olovligen i andra hand vid tiden då rättelseanmaningen skickades.

**Emma Bengthsson:** Bianca Proszynski vitsordar att Kjell Henrikssons folkbokföringsuppgifter är korrekta (aktbilaga 146).

På fråga från ordföranden uppger parterna att det inte finns förutsättningar för förlikning.

Parterna bereds tillfälle att slutföra talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.30 – 16.20 förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 20 april 2022 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att parterna anmäler att de vill få hyresnämndens beslut skickat till sig per e-post.

-----  
Efterkommande händelser

**Liselott Rosecrans** inkom den 8 april 2022 med ett yttrande jämte bilaga, aktbilagorna 147 och 148, som sedan skickades för yttrande till Bianca Proszynski.



**Bianca Proszynski** inkom den 12 april 2022 med ett önskemål om att få anstånd med tid att respondera på aktbilagorna 147 och 148 då hennes ombud Emma Bengthsson frånträtt som Bianca Proszynskis ombud, aktbilaga 150.

Emma Bengthsson inkom den 13 april 2022 med ett meddelande om att hon inte längre företräder Bianca Proszynski, aktbilaga 153.

Den 13 april 2022 gav hyresnämnden beslut om att Bianca Proszynski beviljas anstånd med att inge yttrande **till och med den 12 maj 2022** och att hyresnämnden skjuter på beslut i ärendet till **torsdagen den 19 maj 2022 kl. 14.00**.

Något yttrande har därefter inte inkommit från Bianca Proszynski.

-----

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att, efter vad som senare förordnats om, meddelas torsdagen den 19 maj 2022 kl. 14.00)

Hyresnämnden avslår Jan Nowaks begäran om att Bianca Proszynskis hyresavtal beträffande den aktuella lägenheten ska upphöra och att hon ska åläggas att avflytta från lägenheten med tillhörande källarförråd. Det innebär att hennes hyresavtal har löpt vidare på oförändrade villkor efter den 30 juni 2020.

#### **Skäl för beslutet**

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

Om en hyresvärd säger upp ett hyresavtal beträffande en bostadslägenhet har hyresgästen ändå rätt till förlängning av avtalet (s.k. besittningsskydd), utom bland annat när hyresrätten är uppsagd till avtalstidens slut på grund av förverkande (12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken) eller hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Att olovligen upplåta lägenheten i andra hand kan leda till förverkande och är vidare ett sådant åsidosättande som många gånger kan leda till att ett hyresavtal upphör enligt nyss nämnda bestämmelse. Det är fråga om en olovlig andrahandsupplåtelse om någon annan än hyresgästen självständigt kan disponera lägenheten. Även att olovligen vidta ombyggnadsåtgärder i lägenheten utan hyresvärdens tillstånd är ett åsidosättande som kan leda till att hyresavtalet inte förlängs.

Ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet kan vidare efter uppsägning upphöra om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken). Om hyresgästen inte har sitt permanenta boende i lägenheten och hyresvärden har angett ett sakligt avflyttningsskäl leder det i allmänhet till att hyresavtalet upphör efter en intresseavvägning enligt denna bestämmelse.

Frågan med avgörande betydelse för om lägenheten har hyrts ut olovligen i andra hand och om Bianca Proszynski har behov av lägenheten är om hon kan anses ha haft och har sitt permanenta boende i lägenheten eller om så inte varit fallet. Det är hyresvärden som ska bevisa att Bianca Proszynski inte har haft och har sitt permanenta boende i lägenheten.

Hyresnämnden kan konstatera att Bianca Proszynski inte har varit folkbokförd någon annanstans än i provningslägenheten sedan hyresavtalet tecknades år 2011.

Parterna är överens om att Bianca Proszynski står på hyresavtalet för lägenheten samt att även Jerzy Proszynski, Halina Proszynski och Michael Proszynski bott där

helt eller delvis under samma period. Hyresnämnden vill härvid anmärka att en hyresgäst inte behöver hyresvärdens tillstånd för att ha inneboende eller dela lägenheten med sin familj. Andras boende i lägenheten får emellertid inte leda till men för hyresvärden.

Hyresnämnden anser att det måste vara möjligt resa på semester eller affärsresor och samtidigt ha en inneboende utan att riskera att förlora lägenheten på grund av en olovlig andrahandsuthyrning. Det är dock möjligt att ett inneboendeförhållande omvandlas till en andrahandsuthyrning om en resa sträcker sig under längre tid och hyresgästen släpper kontrollen över lägenheten. Frågan är om Bianca Proszynski helt eller delvis har låtit Jerzy Proszynski, Halina Proszynski och Michael Proszynski bo i lägenheten när hon själv har varit bortrest och om hon i så fall lämnat lägenheten under så lång tid att deras boende ska betraktas som en olovlig uthyrning.

Genom de förhör som på egen begäran har hållits med hyresvärden Jan Nowak, har framkommit att Jan Nowak ser in i Bianca Proszynskis lägenhet från sin egen lägenhet, att han har oftast bara sett Jerzy Proszynski och Michael Proszynski där men ibland även Halina Proszynski. Bianca Proszynski har Jan Nowak däremot bara sett två gånger och då med resväska med sig. Efter uppsägningen har de gardinerna fördragna så nu ser han inte något längre.

På begäran av hyresvärden har också förhör hållits med Marianna Olszewska som i huvudsak berättat att hon har bott i fastigheten i sexton år och att hon sköter städningen och gården. Hon har mest sett Michael Proszynski i huset, så var det redan från år 2011. Efter maj 2021 har hon sett Bianca Proszynski oftare. Innan dess såg hon Bianca Proszynski en eller två gånger om året och oftast med resväskor. Föräldrarna ser hon då och då.

Av förhören med Jan Nowak och Maria Olszewska framgår att dessa knappt sett Bianca Proszynski i fastigheten. Hyresnämnden anser dock att det inte går att dra några säkra slutsatser om hur ofta Bianca Proszynski har vistats i lägenheten eller hur

långa perioder vistelserna har varat. Jan Nowak som hyresvärd och Maria Olszewska som anställd av Jan Nowak har vidare ett visst egenintresse i saken och deras uppgifter får därför betraktas med viss försiktighet. Hyresvärden har åberopat en skriftlig utredning från Scutus och uppgifter från social medier som är besvärande för Bianca Proszynski. Utredningen talar för att Bianca Proszynski vid många tillfällen varit utomlands, inte bara i Mexico utan även bland annat även i Italien, USA och på Bali. Hyresnämnden finner det även besvärande för Bianca Proszynski att hon i sitt cv angett att hon arbetat i Mexico.

Mot det ska ställas de förklaringar som Bianca Proszynski har lämnat. Hon har på egen begäran hörts och i denna del i huvudsak berättat att hon bor i lägenheten men att hon tycker om att resa och gör det mycket. Hon har haft en pojkvän i Mexico som bjudit henne på många reser och hon har även sökt sig till tillfällena där hon kunnat resa och få resan betald, som till exempel för FlyAcross som hon hjälpt på olika mässor. Hon har även hjälpt bolaget med att svara i telefon när de fått frågor på engelska varför bolaget tillhandahåller en telefon. Relationen med pojkvännen tog slut för fyra till fem år sedan. Hon har aldrig varit borta mer än ungefär tre veckor. En gång var hon dock på Bali i fyra veckor när de firade hennes fars födelsedag. Det var i februari 2020. Hon har postat bilder på social medier vid andra tillfällen än då hon faktiskt har rest för att ge en viss bild av sig själv och hon har också skrivit att hon varit anställd på FlyAcross för att verka attraktiv på arbetsmarknaden. Hennes bror har hjälpt henne finansiellt och betalat hennes kontraktningar när det behövdes. Han var skyldig henne 300 000 kronor efter det att familjen sålde sin bostadsrätt på Östermalm. Bianca Proszynski har vidare åberopat bilder från sitt instagramkonto tagna i Sverige som talar för att hon måste ha varit i Sverige under relativt många tillfällen under den aktuella perioden.

Hyresnämnden anser att de förklaringar som Bianca Proszynski lämnat om hur hon har levt och försörjt sig är någorlunda rimliga. De uppgifter som Bianca Proszynski lämnat om sitt boende innebär vidare sedda för sig att hon måste anses ha haft sitt permanenta boende i lägenheten och att ingen annan kunnat disponera den

självständigt. De personer som hörts på hennes begäran har alla på olika sätt bekräftat de uppgifter som hon lämnat, låt vara att det i alla delar är fråga om närstående personer eller vänner till henne och att deras uppgifter därför måste bedömas med viss försiktighet.

När det gäller frågan om Bianca Proszynski har behov av lägenheten som bostad så har hon som angetts ovan uppgett att hon har sitt boende ordnat i lägenheten. Hon har vidare gett in ett anställningsintyg som visar att hon har en anställning i Stockholm sedan våren 2021. Hyresnämnden anser att det står klart att hon är permanent boende i lägenheten. Hyresavtalet kan därför inte upphöra på grund av att hon inte kan anses ha behov av lägenheten som permanent bostad.

Vid en sammantagen bedömning av den bevisning som lagts fram i ärendet anser hyresnämnden att hyresvärden inte med tillräcklig styrka har förmått bevisa att Bianca Proszynski inte har haft sitt permanenta boende i lägenheten under den tid som andra personer kan ha bott eller bott i lägenheten och att dessa personer följaktligen inte heller kunnat disponera lägenheten självständigt.

Eftersom det inte har varit fråga om någon olovlig andrahandsuthyrning är hyresrätten inte förverkad och inte heller har det varit fråga om något åsidosättande.

När det gäller frågan om olovlig ombyggnad gör hyresnämnden följande bedömning. Det får anses ostridigt att Bianca Proszynski när hon tillträdde lägenheten byggde om den med hyresvärdens tillstånd. Jan Nowak var också och tittade i lägenheten i samband med att ombyggnationen gjordes. Hyresvärden skulle rimligen ha protesterat redan då om han inte accepterat att hyresgästen bytt ut gasspis till en elspis.

Hyresvärden har gjort gällande att Bianca Proszynski därefter, utan hyresvärdens tillstånd, installerat en ny spis och vid något tillfälle gjort en ny eldragning till spisen.

Martin Lindberg har hörts som vittne i ärendet och berättat att han kallats till lägenheten när han råkade vara i fastigheten av vad han uppfattade var mamman i lägenheten. Han upptäckte då att eldragningarna i lägenheten var felaktiga och att jordfelsbrytaren därför hade slagit ifrån. Bland annat var en kabel för klen, säkringen var för stor och ugnen kopplade via ett skarvuttag som låg under diskbänken. Han åtgärdade felet när han var där.

Bianca Proszynskis har bestritt att hon gjort några andra eldragningar än de som gjordes i samband med att hon flyttade in. Hon har gett in ett intyg från den entreprenör som utförde åtgärderna år 2011 där det framgår att arbetena är gjorda enligt gällande svenska normer. Hon har medgett att hon bytt ut spisen men att det gjordes efter att hyresvärden underlätit att åtgärda spisen efter hennes felanmälan via hyresgästföreningen den 7 augusti 2019.

Hyresnämnden anser att det av den bevisningen som har åberopats inte går att dra någon säker slutsats om de eldragningar som hyresgästen ostridigt har utfört i lägenheten har varit korrekta eller inte och inte heller vilka eldragningar av de som var felaktiga som hade utförts av Bianca Proszynski. Hyresvärden måste dessutom ha känt till att eldragningar utförts i lägenheten mot bakgrund av att en gasspis demonterats och en elspis installeras. Därtill är det över tio år sedan eldragningarna ska ha utförts. Hyresnämnden anser sammantaget att det skulle vara oskäligt mot hyresgästen om hyresavtalet skulle upphöra med hänvisning till elarbeten som utförts i lägenheten. Att Bianca Proszynski inte har betalat räkningen för de arbeten som Martin Lindberg utförde i lägenheten ändrar inte denna bedömning.

När det gäller elspisen har hyresgästen installerat den med hyresvärdens godkännande. Bianca Proszynski har åtta år senare anmält att spisen var i dåligt skick men inte fått någon respons från hyresvärden. Hyresnämnden anser att utbytet av spis inte kan anses så allvarligt mot bakgrund av att felanmälan gjorts utan att hyresvärden har agerat, och det skulle även i denna del vara oskäligt mot Bianca Proszynski om hon inte skulle medges förlängning.

Sammanfattningsvis har hyresnämnden funnit att hyresvärden inte har styrkt någon av de åberopade upphörsgrunderna och hyresvärdens talan ska därför avslås och hyresavtalet förlängas på oförändrade villkor.

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

Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 9 juni 2022.

Vanja Lycke



## 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>