



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020108

BESLUT
2024-04-10
Stockholm

Mål nr
H 3650-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2024-03-08 i ärende nr H 12862-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Marianne Kjellberg, 19450330-7805
Tideliusgatan 16
118 69 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33, 716421-9839
Norrtullsgatan 25 A
113 27 Stockholm

Uppgivet ombud: Fastighetsjuristen Kajsa Gårdbro
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. Marianne Kjellberg är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 2052612

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00

E-post: svea.avd2@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Marianne Kjellberg har, som hovrätten uppfattat det, yrkat att hovrätten ska avslå Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33:s talan i hyresnämnden.

KLAGANDE PARTS TALAN I HOVRÄTTEN

Marianne Kjellberg har vidhållit vad hon anförde i hyresnämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

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

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Mats Holmqvist, referent, och Claes Lewenhaupt.



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

PROTOKOLL
2024-02-21
BESLUT
2024-03-08

Ärende nr
H 12862-23
Rotel 6

Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande
Karin Fahlin och Anders Loosme, övriga ledamöter

Protokollförare

Juristen Miranda Kalabria

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Kejsarkronan 33, Norrtullsgatan 25 C, Stockholm

Sökande

Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33, 716421-9839
Norrtullsgatan 25 A
113 27 Stockholm
Närvarande genom ombud och ställföreträdare

Ombud: Fastighetsjuristen Kajsa Gårdbro
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm

Ställföreträdare: Margareta Östman och Hans Melin, styrelseledamöter i
bostadsrättsföreningen

Motpart

Marianne Kjellberg, 19450330-7805
Norrtullsgatan 25 C
113 27 Stockholm
Närvarande personligen

Övriga (närvarande under eget förhör om inget annat anges)

Vittnen

1. Sandra Ahlinder
2. Outi Lindfors
3. Anders Nyquist
4. Deniz Pettersson
5. Charlotte Villén

Besöksadress
Sicklastråket 1, Nacka

Telefon
08-561 665 00

Öppettider
måndag–fredag
08:00–16:30

Postadress
Box 67
131 07 Nacka

E-post
hyresnamndenistockholm@dom.se

Webbplats
www.hyresnamnden.se Info om
personuppgiftsbehandling, se hemsidan

Saken

Förlängning av hyresavtal

Det antecknas att vittnena väntar utanför sammanträdessalen.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Marianne Kjellberg hyr sedan den 16 juni 1994 en lägenhet om två rum och kök, ca 57 kvm, på Norrtullsgatan 25 C i Stockholm (lägenheten). Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 (hyresvärden) har i en handling daterad den 28 september 2023 sagt upp hyresavtalet till den 31 december 2023 och hänskjutit tvisten till hyresnämnden.

Kajsa Gårdbro anför hyresvärdens yrkanden, grunder och utvecklar talan i enlighet med ingivna handlingar. Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 december 2023 och att hyresnämnden ska ålägga Marianne Kjellberg att avflytta från lägenheten, jämte tillhörande förråd, vid den tidpunkt då lägenheten ska lämnas.

Som grund för hyresvärdens yrkande åberopar hyresvärden att Marianne Kjellberg har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas, dels genom störningar i boendet, dels genom åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten samt vanvård. Störningarna har bestått av att hyresgästen plingar och knackar på grannars dörrar, ropar ner i brevinkast och blockerar hiss- och ytterdörr, rycker i dörrhandtag, orsakar utryckningar av polis och ambulans. Störningarna består också av bråk, höga skrik, vrål, kraftiga smällar och dunkar samt bankningar på fönster. Vad gäller hyresgästens åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten har det bestått av att hyresgästens lägenhet är mycket ostädad, belamrad med saker, behäftad med skadedjur och luktar. Lukten av urin kommer från hyresgästen själv och från lägenheten. Hyresgästen orsakar även olägenheter i hyresvärdens lokalhyresgästs verksamhet.

Hyresgästen har sedan i vart fall slutet av 2022 orsakat kontinuerliga störningar i boendet under dag- och nattetid, och som fortsätter alltjämt. Hyresvärden har dokumenterat störningar från och med hösten 2022 av bland annat grannarna Sandra Ahlinder och Anders Nyquist som bor i lägenheten bredvid hyresgästen och delar en gemensam hall i trapphuset. Deniz Pettersson, som kallats som vittne, bor i lägenheten under hyresgästen.

Vad gäller störningar under perioden från och med oktober 2022 till och med april 2023 hänvisar hyresvärden till sex olika störningsloggar i aktbilaga 48 från grannarna som bor i lägenheten bredvid hyresgästen och från grannen som bor i lägenheten under hyresgästen. Störningsloggarna beskriver störningar i form av upprepade påringningar, ryckande i dörrhandtag, rop i brevinkast, och blockerande av hiss- och ytterdörr. Det finns även beskrivningar av uttryckningar från ambulans och polis, bråk, skrik och vrål från lägenheten. I bilaga 1, aktbilaga 48, framgår det att hyresgästen var och varannan dag har ringt på hos grannarna vilket har lett till att grannar får tejpa för dörrklockan eller montera bort den. I bilaga 2, aktbilaga 48, framgår det att grannarna uppmärksammat en hemsk lukt från hyresgästens lägenhet som spritt sig till de gemensamma utrymmena. Den 31 januari 2023 informerades hyresgästen av hyresvärden om att hyresgästens störande beteende omedelbart måste upphöra, aktbilaga 3. Störningarna som påtalades gällde bland annat att hyresgästen ringt på grannars ringklockor på ett sådant sätt att flera grannar känt sig tvungna att ta bort sina ringklockor samt att hyresgästen i stället börjat ropa in i grannars brevinkast. Trots brevet upphörde inte störningarna och störningarna fortsatte även efter uppmaningen.

Utöver störningarna har en fastighetsförvaltare från SCB och styrelseordföranden för bostadsrättsföreningen varit på hembesök den 12 april 2023 hos hyresgästen.

Anledningen till besöket var att en lukt från lägenheten trängde ut i trapphuset.

Under besöket konstaterades lukt av urin samt att lägenheten var mycket ostädad och belamrad med saker, aktbilaga 4. Av bilderna framgår bl.a. att mat står framme och att lägenheten är mycket ostädad. Med anledning av dels störningarna, dels hur

lägenheten såg ut och lukten, tillsändes hyresgästen den 27 april 2023 per rekommenderat brev och lösbrev en rättelseanmaning avseende störningarna, åsidosättande av kravet på sundhet, ordning och gott skick/vanvård, aktbilaga 5. Även socialnämnden underrättades per rekommenderat brev, aktbilaga 6. Enligt grannar hade lukten från lägenheten förvärrats efter rättelsenamningen, särskilt under juni 2023. Grannarna beskrev lukten som en kraftig lukt av urin, avföring och ingrodd smuts.

I samband med rättelseanmaningen fick hyresgästen en ny begäran om tillträde i syfte att följa upp att lägenheten inte längre var ostädad, belamrad med saker samt att det inte längre luktade illa från lägenheten eller gemensamma utrymmen, aktbilaga 5. Den 25 maj 2023 genomfördes ytterligare ett hembesök i lägenheten. Det konstaterades att hyresgästen inte hade vidtagit rättelse samt att lägenheten fortfarande var ostädad och belamrad med saker, aktbilaga 7. Vid besökstillfället konstaterades att det fanns skadedjur i form av mal, och att det fortfarande luktade illa.

Vad gäller störningarna upphörde de en kortare tid då hyresgästen vistades på sjukhus. Från och med juni 2023 till och med juli 2023 fortsatte det förekomma störningar enligt störningsloggar i aktbilaga 49 från grannarna som bor i lägenheten bredvid hyresgästen samt i lägenheten under hyresgästen. Det handlar om knackningar på dörren, upprepade påringningar, bråk, höga skrik, kraftiga smällar under kvälls- och nattetid. Grannen på samma våningsplan uppger t.ex. att hon möttes av den värsta stank hon någonsin känt, bilaga 8 i aktbilaga 49. Vid ett annat tillfälle hade hyresgästen ringt på samma grannes dörr när hela familjen låg och sov, bilaga 9 i aktbilaga 49. Grannen på markplan har uppgett att hon vaknade vid kl. 22.00 av att hyresgästen bankade på hennes fönster och vrålade att släppa in henne, bilaga 10 i aktbilaga 49. Samma granne beskriver i störningsloggen att hon vid ett flertal tillfällen vaknat mitt i natten av att ambulans, polis och okända människor knackat på hennes fönster i syfte att hjälpa hyresgästen att komma in i porten. Utöver detta framgår det även andra störningar från hyresgästen och hennes dotter såsom

bråk, höga skrik och dunkar. Det har beskrivits att dottern skriker till exempel håll käften eller passa på dig. I slutet av juni 2023 hade båda vrålat så pass högt att grannarna i fastigheten mittemot reagerat.

Med anledning av vanvården och de fortsatta störningarna tillsändes hyresgästen den 6 juli 2023 med rekommenderat brev och lösbrev ytterligare en rättelseanmaning avseende störningarna, åsidosättande av kravet på sundhet, ordning och gott skick/vanvård, aktbilaga 8. Även vid detta tillfälle informerades socialnämnden, aktbilaga 9. Hyresgästen tillsändes en ny begäran om tillträde till lägenheten för att följa upp att lägenheten inte längre var ostädad, belamrad med saker, inte längre luktade illa samt att inga skadedjur fanns, aktbilaga 10.

Den 16 augusti 2023 genomfördes ett hembesök i lägenheten. Vid tillfället närvarade Charlotte Villén och Hans Melin. Hyresgästen hade inte vidtagit rättelse, eftersom lägenheten fortfarande var bl.a. ostädad och belamrad med saker, aktbilaga 11. Under augusti 2023 fortsatte det förekomma störningar även efter den andra rättelseanmaningen. Avseende störningar från och med augusti 2023 till och med september 2023 finns ytterligare dokumenterade störningsloggar i aktbilaga 50 från grannarna som bor bredvid och nedanför lägenheten. Exempelvis har grannarna på samma våningsplan redogjort för att hyresgästen ringde på dörrklockan ett flertal gånger mellan kl. 03.00 och 06.00 på morgonen vilket orsakade att hela familjen vaknade. Vid ett annat tillfälle vaknade samma granne kl. 03.00 på grund av att hyresgästen och en annan person låtit högt i trapphuset och att de väcktes flera gånger av detta. Även en låssmed var tvungen att öppna hyresgästens dörr vilket familjen väcktes av. Hyresvärden vill förtydliga att det är hyresgästens dotter som orsakat vissa av störningarna, exempelvis instrument som spelas sent och sång på kvällarna mellan kl. 21.00-22.00, aktbilaga 15. I slutet av augusti 2023 blev styrelsen informerad av föreningens lokalhyresgäst som är en förskola att hyresgästen sedan början av år 2023 skriker efter hjälp, försöker ta sig in i förskolan och ringer oavbrutet på förskolans ringklocka, aktbilaga 51. Hyresgästen skriker bl.a. från sitt fönster att hon är inlåst. Enligt förskolepersonalen kan detta hända ungefär en gång i

veckan och det kan pågå så länge som under 45 minuter. Förskolepersonalen har även uppgett att hyresgästen ständigt luktar urin och avföring vilket försvårar för personalen att leda ut henne från förskolans område. Barnen på förskolan har uttryckt oro över situationen och många barn är rädda för hyresgästen, exempelvis har några barn haft svårt att somna på nätterna och vill inte gå till förskolan. Pedagogerna känner oro över att utföra sitt arbete med barnen under den sista halvtimmen på dagen då det endast finns en pedagog kvar på skolan. Under den tiden känner sig pedagogen tvungen att hålla barnen inomhus om hyresgästen skulle komma ut. Den personal som arbetar på eftermiddagen behöver göra upp en plan varje dag för barnens trygghet om hyresgästen skulle dyka upp.

Mot bakgrund av att hyresgästen, trots rättelseanmaningar, fortsatt att störa, åsidosätta sundhet, ordning och gott skick samt vanvårda lägenheten, samt mot bakgrund av uppgifterna från förskolan som också innebär att hyresgästen åsidosätter sundhet, ordning och gott skick i fastigheten, sades hyresgästens avtal upp för avflyttning den 28 september 2023 med beaktande av en uppsägningstid om tre månader. Uppsägningen sändes med rekommenderat brev och per lösbrev, aktbilaga 12. Även socialnämnden underrättades om uppsägningen, aktbilaga 13. Den 6 oktober 2023 bestred hyresgästen uppsägningen till hyresvärden. Hyresgästen har uppgett att hon bara knackat på och frågat sina grannar, men att hon inte gjort det sedan en lång tid tillbaka. Hon har vidare uppgett att lägenheten är ren och att dottern inte för oväsen eller oljud.

Efter uppsägningen i september 2023 har hyresgästen fortsatt vanvårda lägenheten, åsidosätta sundhet, ordning och gott skick i lägenheten och inom fastigheten samt fortsatt orsaka störningar. Hyresvärden har inlämnat ytterligare störningsloggar för perioden oktober 2023 till och med januari 2024 i aktbilaga 28-35 från grannarna. Hyresgästen låter lägenhetsdörren stå öppen längre stunder. Vid två olika tillfällen i oktober 2023 har grannarna på samma våningsplan noterat skadedjur i form av mal i den gemensamma hallen som de delar med hyresgästen, se bilder i aktbilaga 28-29. Samma lukstörningar har enligt denna granne fortsatt efter uppsägningen, aktbilaga

30. Hyresgästen har därutöver efter uppsägningen fortsatt orsaka störningar i form av att plinga på flera grannars ringklockor. Vid ett tillfälle i november 2023 väcktes två grannar tillika styrelseledamöter av att hyresgästen ringde på deras dörrar upprepade gånger kl. 05.00 på morgonen. Ledamöterna har på grund av detta känt sig tvungna att ta bort sina ringklockor, aktbilaga 31. Vid ett tillfälle i december 2023 ringde hyresgästen på hos en granne upprepade gånger efter kl. 22.00 på kvällen så att familjens dotter vaknade. Påringningarna fortsatte och vid kl. 02.30 under natten vaknade hela familjen av hyresgästens upprepade påringningar, aktbilaga 32. Efter uppsägningen har störningarna avseende skrik, vrål, bråk och kraftiga dunsar fortsatt komma från hyresgästens lägenhet.

Under januari 2024 har störningarna fortsatt genom skrik och vrål orsakade av hyresgästen och hennes dotter under dag- och nattetid, aktbilaga 33-34. Grannarna under hyresgästens lägenhet upplever så kraftiga dunsar att det skakar i lägenheten. Efter uppsägningen har ytterligare en granne som bor ovanför hyresgästens lägenhet redogjort för störningar avseende gräl och bråk under dag- och nattetid, aktbilaga 35. De störningar som dokumenterats gäller från och med december 2023 till och med januari 2024, men hyresvärden menar att störningarna har pågått i flera år.

Avslutningsvis vill hyresvärden framföra att tumultet i huset fortsatt. På kvällen den 11 februari 2024 var det en granne som uppmärksammade att hyresgästen ville ha hjälp. I samband med att grannen hjälpte hyresgästen såg hon en hund i lägenheten med bland annat avföring i pälsen. Polis tillkallades till lägenheten som beslutade att omhänderta hunden.

Ordföranden konstaterar att Marianne Kjellberg har inkommit till hyresnämnden med ett yttrande, aktbilaga 17. På fråga från ordföranden uppger Marianne Kjellberg att hon vidhåller sin begäran om att hon vill behålla sin lägenhet.

Marianne Kjellberg anför därefter i huvudsak följande. Hon känner inte till hyresvärdens redogörelse över huvud taget. Att hon själv och hennes dotter Gabriella

skrikit på varandra är inte sant. Redogörelsen är överdriven. Vad gäller incidenten med hunden medger hon att hunden hade avföring på pälsen, men hon hade inte hunnit tvätta hunden eftersom Gabriella låg på sjukhus. Grannen som bor under hennes lägenhet kom in i hennes lägenhet och tog bryskt tag i hunden för att gå på en promenad. Marianne Kjellberg hade för avsikt att tvätta hunden. Detta var en olyckshändelse. Gabriella sköter sina hundar perfekt.

Kajsa Gårdbro: Grannen i fråga har uppgett att kopplet tryckte in i hundens hals så att den inte kunde andas. Hon såg även sår på hundens hals. Detta var därför polisen tog hunden.

Marianne Kjellberg: Hunden mådde bra. Hon hann inte tvätta bort avföringen. Hon varken skriker eller bråkar på nätterna. Visserligen är lägenheten ostädad, men hennes dotter är balettdansös, varför de har flyttat ihop möblerna i vardagsrummet så att hon kan få dansa. Hon har inte så många gäster. Det är därför det ser konstigt ut hemma, eftersom de gjort plats så att Gabriella kan sova i vardagsrummet. I sovrummet är det inte ostädad. Hon förstår inte vad för lukt det skulle vara fråga om, och undrar vad för lukt som grannarna har känt.

Kajsa Gårdbro uppger att grannar uppmärksammat att det kommit en lukt av bland annat urin från lägenheten.

Marianne Kjellberg: Hon har blöjor som hon byter regelbundet. Hon hinner dock inte byta dem så ofta och det kan hända att det kan läcka ut. Hon kan förstå om hon kan lukta urin på grund av detta. Hon medger att hon har många saker hemma, bland annat tavlor, prydningsaker och böcker. Däremot blockerar hon inte dörrar. Hon har ställt rullatorn vid sin ytterdörr som inte blockerar. Hon skriker inte heller till kl. 05.00 på morgonen. Hon och Gabriella skriker inte på det viset och några andra finns inte i lägenheten. Hon medger att hon har ringt på hos sina grannar för att rådfråga dem om saker, vilket hon nu har slutat med. Det trodde hon att hon kunde få göra.

– Hon har många saker hemma, bland annat prydnadssaker och tavlor. Hon dammsuger lägenheten en gång i veckan och torkar. Hon vill inte påstå att det är särskilt ostädad eller dammigt hemma. Marianne Kjellberg undrar om man har rätt att rådfråga grannar om det skulle vara så att det är något som hon undrar över. Att störningarna pågått hela nätter känner hon inte igen överhuvudtaget. I så fall har hon varit i ilsket tillstånd. Hon och hennes dotter är tystlåtna och har inte många vänner. Många av hennes vänner bor i Uppsala, där hon själv har bott. Att Marianne Kjellberg skulle ha ringt på hos grannen under henne fram tills kl. 05.00 på morgonen känner hon inte igen. Detta är en överdriven beskrivning som hon inte känner igen sig i. Hon lever ett ensligt liv tillsammans med sin dotter. – Hon och hennes dotter lever ett stillsamt liv. Hon har inte så många vänner och har inte så många besök. Att hon skulle skrika om nätterna förstår hon inte. Hon somnar vid kl. 22.00 på kvällen. Hon känner att beskrivningen om hennes sätt att leva är förnedrande och osannolik. Hon har levt ensamt, haft några få vänner och aldrig haft några stora fester. Hon förstår inte på vilket sätt hon stört sina grannar. Hon betalar hyran regelbundet i alla år som hon bott där. – Hon bestrider beskrivningen av henne. Den är i högsta grad osannolik och överdriven. Att grannar som hon bott med i så många år kommer med beskyllningar på detta vis, när hon är en åldrande människa, är förnedrande. Hon blir ledsen av detta. Hon lever ett stillsamt liv och har aldrig haft några fester. Hon medger att hon hade en period när hon knackade på sina grannars dörrar och rådfrågat dem. Detta har hon slutat med.

Kajsa Gårdbro: Det är flera grannar som Marianne Kjellberg har stört, vilka har kallats som vittnen idag. – Hyresvärden påstår inte att Marianne Kjellberg inte har betalat sin hyra eller har anordnat stora fester.

Margareta Östman tillägger att **Marianne Kjellberg** har ringt på hennes dörr tidigt på morgonen, cirka kl. 05.00.

Marianne Kjellberg: Hon medger att hon har ringt på Margareta Östmans dörr på kvällstid, men bestrider att detta skett på nattetid eller tidigt på morgonen. Hon har

ringt på Margareta Östmans dörr, eftersom hon är ordförande i styrelsen. – Hon känner inte igen störningarna som har beskrivits för henne.

Hans Melin: Marianne Kjellberg har även ringt på hans dörr några gånger, dock inte på nattetid. Han har kommit lindrigt undan. – Ytterligare en granne en trappa upp, Mona, har beklagat sig över påhålsningar. Hon har tagit bort sin dörrklocka och har slutat öppna dörren. Hon var vänlig och ville hjälpa Marianne Kjellberg, men insåg att detta inte gick.

Marianne Kjellberg: Hon är inte ute efter kl. 22 på kvällarna. Hon lägger sig tidigt. Hon känner inte igen beskrivningen av sig själv och vad hon har gjort. Den är i högsta grad överdriven. Hon lever i tysthet för sig själv tillsammans med Gabriella. Hon för inget liv om nätterna och är heller inte vaken på nätterna på det sätt som har beskrivits. Hon medger att hon har många saker i lägenheten. Hon har en del prydnadsaker och böcker. Hon försöker hålla efter genom att städa och dammsuga. Hennes rullator blockerar ingen utgång. Den är utanför hennes ytterdörr och blockerar ingen dörr. Hon har försökt vara så tyst som möjligt efter uppmaningen. Hon är sällan ute i hallen.

Hans Melin: Marianne Kjellberg har aktivt hindrat folk att komma in i sin lägenhet. Exempelvis var det vid ett tillfälle som Sandra Ahlinder ville gå in i sin egen lägenhet men detta hindrade Marianne Kjellberg henne från att göra genom att blockera dörren.

Ordföranden efterhör om det föreligger förutsättningar för en förlikning, men det konstateras att sådana förutsättningar saknas, efter att **Kajsa Gårdbro** uppgett att hyresvärden vill få saken prövad.

På fråga från ordföranden uppger **Marianne Kjellberg** att hon begär uppskov med avflyttning så länge som möjligt. – Hon känner sig väldigt upprörd över situationen. Hon känner inte igen Sandra Ahlinder och att detta skulle vara hennes granne. Hon

har bott i lägenheten i över 30 år och känner att hon har alla sina grannar emot sig. Hon har inget alkoholmissbruk eller har stört grannar. Hon lever ensam. Hon tar på sig att hon ringt på grannars dörrar tidigare, men detta trodde hon att hon kunde göra. Hon har slutat med detta. Hon tycker att hon är oskyldigt dömd, i synnerhet eftersom styrelsen vet om hennes situation. Hon har två barn som lever med psykisk ohälsa, bland annat är hennes son schizofren och Gabriella som lider av allmän psykisk ohälsa. Hon är en hårt prövad mamma, men har mycket intelligenta barn. Hon säger inte detta för att tala illa om dem, eftersom hon älskar sina barn mest av allt. Hon vet mycket väl vad psykisk ohälsa innebär.

Kajsa Gårdbro: Hyresvärden medger inget uppskov med avflyttning.

Vittnesförhör hålls med **Sandra Ahlinder**. Hon avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Sandra Ahlinder begär ersättning för sin inställelse med 84 kr avseende resekostnader. Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 godtar Sandra Ahlinders ersättningsanspråk.

Hyresnämnden avkunnar följande

BESLUT

Hyresnämnden fastställer ersättning till Sandra Ahlinder med 84 kr, att utges av Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33.

Beslutet kan överklagas särskilt.

Vittnesförhör hålls med **Anders Nyquist**. Hon avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Deniz Petterson**. Hon avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Outi Lindfors**. Hon avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med **Charlotte Villén**. Hon avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Marianne Kjellberg anför i huvudsak enligt följande. Hon beklagar grannarnas upplevelser. Deras berättelser och uppfattningar om henne berör henne djupt. Hennes egen uppfattning är att hon aldrig har stört sina grannar på detta sätt som har beskrivits. Hon medger att hon hört av sig till grannarna är för att rådfråga dem om saker, men hon har aldrig stört dem eller blockerat vägen för någon. Hon har sin rullator precis vid sin dörr. Hon har alltid öppnat dörren för ambulanspersonal och hemtjänstpersonal. Hon har andningsbesvär och behöver åka in till Akademiska sjukhuset med ambulans med jämna mellanrum. – Det berör henne djupt att höra hur barnen på förskolan har uppfattat henne. Hon håller inte med om att hon har stört på det sätt som har beskrivits. Beskrivningarna är överdrivna. Anledningen till att hon varit i närheten är för att hon är intresserad och vill delta. Hon vill visa sin uppskattning. Hon själv har varit lärare vid en montessoriskola. Hon har bra förhållanden med barnen på förskolan.

Hyresnämnden förordnar om en kort paus.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.15-12.45 inklusive en kort paus, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 6 mars 2024 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Kajsa Gårdbro uppger att hon vill ha beslutet per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas, efter vad som senare bestämts, den 8 mars 2024 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens ansökan. Härav följer att hyresavtalet mellan Bostadsrättsföreningen Kejsarkronan 33 och Marianne Kjellberg, beträffande bostadslägenhet på Nortullsgatan 25 C i Stockholm, har upphört att gälla den 31 december 2023.
2. Hyresnämnden avslår Marianne Kjellbergs yrkande om uppskov med avflyttningen.
3. Med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresnämnden Marianne Kjellberg att flytta från lägenheten jämte tillhörande förråd senast vid den tidpunkt då detta beslut vinner laga kraft.
4. För tiden från hyresavtalets upphörande och under den tid hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresavtalets villkor gälla oförändrade i tillämpliga delar.

Skäl

Parternas ståndpunkter framgår av protokollet ovan och handlingarna i ärendet.

Hyresvärdens talan

Det är utrett att Marianne Kjellberg hyr lägenheten sedan åtminstone år 1994.

Lägenheten är om två rum och kök, ca 57 kvm.

Hyresvärden har gjort gällande att Marianne Kjellberg har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas. Därvid har hyresvärden åberopat att Marianne Kjellberg har vanvårdat lägenheten genom att den är smutsig, belamrad, luktar och har skadedjur, samt att hon även i övrigt har åsidosatt sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Bl.a. åberopas att Marianne Kjellberg orsakar olägenheter i hyresvärdens/bostadsrättsföreningens lokalhyresgästs, en förskolas, verksamhet.

Vidare gör hyresvärden gällande att Marianne Kjellberg har orsakat eller är ansvarig för störningar i boendet bestående i bl.a. att hon ringer på grannarnas ringklockor, rycker i deras dörrhandtag, ropar i brevinkasten, bankar på deras fönster samt att det skriks och bråkas mellan hyresgästen och hennes dotter i lägenheten, slängs i dörrar, att hyresgästens dotter spelar instrument och sjunger på kvällen, och att det kommer kraftiga dunsar ifrån lägenheten. I denna del åberopas även att Marianne Kjellberg ofta tillkallar polis och ambulans, som hon sedan t.ex. inte släpper in eller inte vill följa med, vilket händelseförlopp stör grannarna.

Marianne Kjellberg har bestritt hyresvärdens påståenden.

Den rättsliga regleringen

Enligt vad som stadgas i 12 kap. 24 § första stycket jordabalken har en hyresgäst en skyldighet att under hyrestiden bl.a. väl vårda lägenheten med vad därtill hör.

Vidare gäller enligt 12 kap. 25 § första stycket jordabalken att när hyresgästen använder lägenheten ska hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts

för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Enligt bestämmelsens andra stycke ska hyresvärden, om det förekommer störningar i boendet, ge hyresgästen en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

En hyresgäst har enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken rätt till förlängning av hyresavtalet, utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser, t.ex. enligt nyss nämnda regler, i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Hyresnämndens bedömning

Störningar

Frågan är om Marianne Kjellberg genom störningar i boendet har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan utsträckning att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

På hyresvärdens begäran har vittnesförhör hållits med grannarna Sandra Ahlinder, Anders Nyquist och Deniz Pettersson. Vidare har hyresvärden åberopat skriftlig bevisning bestående i bl.a. e-postmeddelanden som grannarna har skickat angående störningar.

Sandra Ahlinder, Anders Nyquist och Deniz Pettersson – som bor i två olika lägenheter – har på ett tydligt sätt beskrivit hur de i stor omfattning har störts av att Marianne Kjellberg har ringt på deras ringklockor, ropat genom brevinkasten samt knackat på dörrarna, vilket lett till att de varit tvungna att sätta sina ringklockor ur bruk. De har beskrivit bankningar samt högljudda skrik och bråk mellan hyresgästen och hennes dotter. De sistnämnda störningarna pågår enligt vittnena sedan ett år eller

ett halvår tillbaka i stort sett varje dag och det pågår även i stor utsträckning på kvällar och nätter.

De av Sandra Ahlinder, Anders Nyquist och Deniz Pettersson lämnade uppgifterna är samstämmiga och enligt hyresnämnden mycket trovärdiga. De får också stöd av den omfattande skriftliga bevisning som hyresvärden har åberopat. Det har inte framkommit någon anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Deniz Petterssons upplevelse av att bo under Marianne Kjellberg är dessutom närmast identisk med vad Sandra Ahlinder och Anders Nyquist har berättat om sitt boende ”vägg i vägg” med Marianne Kjellbergs lägenhet. Det har inte framkommit att fastigheten skulle vara mer lyhörd än normalt. Enligt hyresnämnden är det genom utredningen i ärendet visat att det här varit fråga om störningar i sådan omfattning och med en sådan intensitet att det får anses ha gått utöver vad boende i huset skäligen bör tåla. Hyresnämnden konstaterar att trots rättelseanmodan har det förekommit bl.a. nya ljudstörningar bestående i bankande, skrikande och bråkande från Marianne Kjellbergs lägenhet i stor omfattning det senaste året. Hyresnämnden framhåller att det är styrkt att dessa störningar pågår än idag med stor intensitet. Eftersom Marianne Kjellberg har erhållit flera rättelseanmaningar avseende störningar i boendet, måste de ha stått klart att agerandet inte varit acceptabelt. Sammantaget finner hyresnämnden att Marianne Kjellberg genom störningarna har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens ansökan ska således bifallas redan på denna grund.

Vanvård och underlåtenhet att iaktta ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten

När det gäller hyresvärdens åberopade upphörsgrund angående att Marianne Kjellberg har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan utsträckning att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas genom att hon bl.a. har vanvårdat lägenheten och orsakat olägenheter i hyresvärdens lokalhyresgästs verksamhet, gör hyresnämnden följande bedömning.

Hyresvärden har åberopat bl.a. fotografier från tre hembesök, den 12 april 2023, den 25 maj 2023 och den 16 augusti 2023. På hyresvärdens begäran har vittnesförhör hållits med den tekniska förvaltaren Charlotte Villén, som deltagit vid besiktningarna av lägenheten, och rektorn Outi Lindfors. Vidare har de tre vittnena ovan hörts.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Hyresnämnden konstaterar först att Marianne Kjellberg har tillställts två rättelseanmaningar, dels den 27 april 2023, dels den 6 juni 2023, gällande bl.a. vanvården och det angavs att hyresvärden avsåg att säga upp hyresavtalet om rättelse inte vidtogs. Socialnämnden underrättades om rättelseanmaningarna. Hyresvärden sade därefter den 28 september 2023 upp hyresavtalet med hänvisning till bl.a. att vanvården hade fortsatt trots rättelseanmaningarna.

Charlotte Villén har uppgett att vid hembesöket i april 2023 var lägenheten smutsig, belamrad, det fanns mal samt det luktade illa från lägenheten men framför allt ute i trapphuset, en lukt av kattlåda/smuts. Vid hembesöket i maj 2023 hade ingen förändring skett vad gällde smuts, belamring och mal, samt lukten var nu värre inne i lägenheten. Vid hembesöket i augusti 2023 var lukten bättre och en del saker ihop plockade i sopsäckar, men det var fortfarande inte städlat och smutsigt samt det fanns mal.

Rektorn Outi Lindfors har berättat att Marianne Kjellberg under våren 2023 vid upprepade tillfällen har ringt på förskolans ringklocka, hon vill komma in samt hon frågar upprepat efter hjälp från både vårdnadshavare och pedagoger. Det har lett till att vårdnadshavarna undrar varför de inte gör någonting. Marianne Kjellberg vill ha pengar, bröd och att de ska följa med till hennes lägenhet m.m. samt hon har bett personalen ringa ambulans, men när ambulansen kommit har hon inte velat följa med. Outi Lindfors har uppgett att Marianne Kjellberg även ropar på hjälp från sin lägenhet. Enligt Outi Lindfors gör Marianne Kjellbergs agerande barnen rädda, de

vill inte gå i förskolan, och pedagoger och barn har periodvis varit tvungna att vistas inomhus på grund av Marianne Kjellberg. Outi Lindfors har uppgett att under hösten 2023 var det dock lugnt, men i januari 2024 har Marianne Kjellberg återigen kommit och ringt på förskolan och vill ha bröd.

Hyresnämnden anser att de båda vittnena har framstått som mycket trovärdiga, och hyresnämnden har inte anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Hyresnämnden finner att vittnesförhören får stöd i dels fotografier från besiktningarna, dels en tidigare gjort skriftlig redogörelse från förskolan. Det är härigenom klarlagt att Marianne Kjellberg har utsatt lokalyresgästen i huset för olägenheter och att hennes beteende är sådant att det inte skäligen ska behöva tålas. Hon har därmed inte iakttagit ordning, sundhet och gott skick i fastigheten. Hyresnämnden konstaterar att det även är utrett att Marianne Kjellberg har vanvårdat lägenheten på sätt hyresvärden påstått. Den har varit smutsig, belamrad, det har funnits mal och det har luktat illa. Sandra Ahlinder och Anders Nyquist, som bor på samma våningsplan som Marianne Kjellberg, har berättat att det under lång tid varit en stank från lägenheten i det gemensamma trapphuset och att det är så även idag. Enligt hyresnämnden framgår det således av utredningen att vanvården av lägenheten har förekommit både före och efter rättelseanmaningarna samt fram till uppsägningen och fortfarande.

Vid angivna förhållanden finner hyresnämnden sammantaget att Marianne Kjellberg genom det ovanstående har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärdens yrkande om hyresavtalets upphörande ska därför bifallas även på denna grund.

Uppskov med avflyttningen

Marianne Kjellberg bör, med hänsyn till att ljudstörningarna fortfarande pågår med stor intensitet samt att det luktar illa från lägenheten, inte beviljas något uppskov med att flytta från lägenheten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast, med hänsyn till mellankommande helgdagar, den 2 april 2024.)

Miranda Kalabria

Protokollet justeras 2024-03-08/



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>