



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2023-03-15
Stockholm

Mål nr
H 13738-22

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-11-03 i ärende nr H 3000-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, 556046-8562
Box 5044
402 21 Göteborg

Ombud: Jur.kand. Silke Reichmann
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

Igor Dronjak, 19480923-2699
Balladgatan 2
422 41 Hisings Backa

Ombud: Processjuristen Helena Dzabic-Buck
Hyresgästföreningen Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Göteborgs stads bostadsaktiebolags talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 31 juli 2022. Igor Dronjak ges uppskov med att flytta till den 31 maj 2023. Han är skyldig att flytta den 1 juni 2023.

Dok.Id 1896206

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

Göteborgs stads bostadsaktiebolag (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Igor Dronjak har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras. För det fall att hyresavtalet skulle upphöra har han yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig uppskovsyrkandet.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. Igor Dronjak har tillagt att han överklagat tingsrättens dom om misshandel, att han har förstått allvaret och att han under det senaste året efter bästa förmåga helt har undvikit kontakt med de berörda grannarna.

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

Hovrättens bedömning

Det är ostridigt att Igor Dronjak på kvällen den 18 december 2021 knackade på hos Alma Filipovic och Sabina Filipovic. Igor Dronjak har medgett att han tog tag om halsen på Hayder Almuatasim, Sabina Filipovics dåvarande pojkvän. De närmare omständigheterna är dock tvistiga.

Både Alma Filipovic och Sabina Filipovic har uppgett att Igor Dronjak provocerat gick till angrepp mot Hayder Almuatasim och tryckte honom bakåt med ett grepp om dennes hals. Deras uppgifter är i allt väsentligt samstämmiga och de framstår följdriktiga, till exempel i förhållande till den kontakt som de tog med polisen i anslutning till händelsen. Igor Dronjaks uppgift om att Haydar Almuatasims gick in i hans hand

och att det då formades ett strypgrepp runt dennes hals är svår att följa och framstår som mindre sannolik. Hovrätten anser sammantaget att hyresvärden styrkt att det gått till så som Alma Filipovic och Sabina Filipovic uppgett. Det överensstämmer också med den bedömning som tingsrätten gjort när frågan om ansvar för misshandel prövats.

Igor Dronjaks beteende har påverkat boendemiljön för Sabina Filipovic och Alma Filipovic på ett sådant sätt som inte skäligen bör tålas. Det är därför en störning i boendet. I och med att det fysiska angreppet riktats mot Haydar Almuatasim, som inte bor i omgivningen utan var på tillfälligt besök, bedömer hovrätten dock att det inte varit fråga om en särskilt allvarlig störning i boendet. Hyresrätten är därför inte förverkad på grund av att Igor Dronjak gjort sig skyldig till en sådan störning.

Frågan är då om Igor Dronjak åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken). Den aktuella bestämmelsen tar främst sikte på fall där det förekommit upprepad misshandelsamhet. Undantagsvis kan den dock vara tillämplig även vid enstaka händelse, om den varit av allvarlig karaktär (RH 2010:84).

Igor Dronjaks beteende är enligt hovrättens mening närmast att likställas med en särskilt allvarlig störning i boendet. Det har varit fråga om ett allvarligt angrepp som skett i, eller i omedelbar anslutning till, Sabina Filipovics och Alma Filipovics bostad. Hovrätten anser inte att det finns några förmildrande omständigheter kopplade till själva händelsen. Det framgår vidare av utredningen att Igor Dronjak några dagar senare återvände till deras lägenhet. Han har själv uppgett att han väntade utanför medan Alma Filipovic och Sabina Filipovic uppgett att han då knackade på dörren. Under alla förhållanden skapade hans närvaro vid deras dörr stor rädsla hos dem och påverkade deras möjligheter att gå ut från sin bostad. Han måste också ha förstått att så skulle bli fallet.

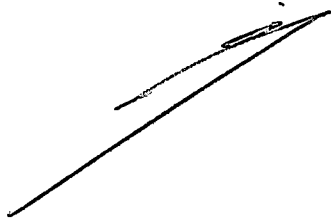
Igor Dronjak är 75 år gammal och får anses ha ett stort behov av sin bostad där han bor sedan ca tio år. Det talar till hans fördel i den skälighetsbedömning som ska göras.

Hovrätten anser dock att hans angrepp utgör ett så allvarligt åsidosättande av hans skyldigheter som hyresgästen att hyresavtalet trots det inte skäligen bör förlängas.

Överklagandet ska alltså bifallas.

Igor Dronjak har vid denna utgång begärt uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter sex månader från hovrättens beslut. Hyresvärden har motsatt sig uppskov. Hovrätten anser att Igor Dronjak skäligen bör ges ett uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter två månader från hovrättens beslut.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler och Thomas Edling, referent, samt tf. hovrättsassessorn Rebecka Ahlgren.



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

BESLUT
2022-11-03
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
H 3000-22
Rotel 1

FASTIGHET/ADRESS

Backa 7:10, Balladgatan 2, Hisings Backa

PARTER**Sökande**

Göteborgs stads bostadsaktiebolag, 556046-8562
Box 5044
402 21 Göteborg

Ombud: Silke Reichmann
Störningsjouren i Göteborg AB
Box 9
401 20 Göteborg

Motpart

Igor Dronjak, 19480923-2699
Balladgatan 2 Lgh 1703
422 41 Hisings Backa

Ombud: Sandra Nogueira
Hyresgästföreningen Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Göteborgs stads bostadsaktiebolags ansökan avslås.
 2. Hyresvillkoren ska gälla oförändrade.
-

YRKANDEN M.M.

Igor Dronjak förhyr en bostadslägenhet med ett rum och kök om 42 kvm på Balladgatan 2 i Hisings Backa ("prövningslägenheten") av Göteborgs stads bostadsaktiebolag ("Bostadsbolaget").

Den 25 april 2022 sa Bostadsbolaget upp hyresavtalet avseende prövningslägenheten till upphörande den 31 juli 2022. Som skäl angavs att Igor Dronjak utsatt omkringboende för våld som är att anse som en särskilt allvarlig störning.

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

Hos nämnden har Bostadsbolaget yrkat att hyresnämnden ska fastställa att hyresavtalet med Igor Dronjak avseende prövningslägenheten har upphört att gälla den 31 juli 2022 och att han åläggs att genast avflytta från prövningslägenheten med tillhörande förråd vid påföljd av att han annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet. Bostadsbolaget har vidare begärt att hyresnämnden beslutar om att beslutet om avflyttning ska få verkställas även om det inte vunnit laga kraft

Igor Dronjak har motsatt sig Bostadsbolagets yrkanden. Om hyresnämnden beslutar att hyresavtalet ska upphöra har han för egen del yrkat uppskov med avflyttningen till det månadsskifte som inträffar närmast sex månader efter hyresnämndens beslut.

Bostadsbolaget har motsatt sig att uppskov lämnas.

Bostadsbolaget har anfört

Igor Dronjak träffade 16 juni 2013 ett hyresavtal med Bostads AB Poseidon angående prövningslägenheten. Från januari 2016 hyr han den av Bostadsbolaget.

Den 2 april 2021, vid klockan 00:04 inkom klagomål till Störningsjouren om att

Igor Dronjak spelar hög musik. När Störningsjourens personal kom till provningslägenheten, vid klockan 00:18 så konstaterade de väldigt högt tv-ljud.

Den 6 april 2021 tillskrivs Igor Dronjak brevledes om störningen som var den 2 april. Den 9 april 2021 inkommer e-post från honom där han förnekar störningen och i stället anklagar andra grannar för att orsaka störningar. Han skriver också att det är orättvist och att han har för avsikt att flytta från provningslägenheten så snart han kan.

Den 18 juni 2021 inkommer klagomål till Bostadsbolaget om att Igor Dronjak slänger ut bröd och limpor till fåglar och råttor. Den 23 juni 2021 gör Störningsjouren ett hembesök hos honom. Han uppger då att han inte visste att han inte fick mata fåglar och vill att Bostadsbolaget ska sätta upp anslag kring detta förbud. Han anför att det bara var en bit av en smörgås och lovar att upphöra med att mata fåglar.

Den 20 december 2021 inkommer information till Bostadsbolaget om en händelse som inträffade den 18 december 2021 Igor Dronjak gick då till en granne på våning fyra i uppgången och grannen hörde först hur någon knackade på dörren för att sedan börja banka hårt på deras ytterdörr samt dra i handtaget till dörren. Grannens dotters pojkvän öppnade dörren efter att ha sett att det var Igor Dronjak som stod utanför. De ville först inte öppna men blev oroliga att han behövde hjälp på något sätt. Grannens dotters pojkvän öppnade dörren på glänt och frågade vad Igor Dronjak ville och då ryckte han upp dörren och tog sig in och flög på grannen och tog stryptag på honom samtidigt som han gapade och skrek. Det var ett kraftigt strypgrepp som medförde smärta och rodnad på halsen. Grannens dotters pojkvän uppger också att han fick svårt att andas, att han försökte få bort Igor Dronjaks händer och att även grannen och hennes dotter försökte få bort honom, varpå Igor Dronjak tog tag i dotterns arm så att blåmärke och smärta uppstod samt tog tag i och rev grannen på hennes arm. De lyckas sedan putta ut honom från lägenheten och dottern ringer genast polisen, som kommer till platsen och det upprättas en polisanmälan.

Polisen håller förhör med samtliga inblandade på plats. I dessa förhör framgår det

tydligt att de drabbade grannarna är chockade och rädda. I polisens bildbilaga kan man se de skador som Igor Dronjak orsakat grannarna.

I ett PM som polisen upprättat den 26 januari 2022 framgår det att polisen lyssnat igenom larmsamtalet från den aktuella kvällen och att det framkommer att anmälaren är väldigt uppjagad och förtvivlad. Operatören hör också att någon, under samtalet, bankar på dörren.

Den 21 december 2021 gör Störningsjouren ett hembesök hos Igor Dronjak. Han får då en tillsägelse om att inte ta någon mer kontakt med grannen. Han uppger som svar att han, den 18 december 2021, hört grannarnas hund gnälla en längre stund och därför går ner tre trappor för att prata med grannen. Han knackar på först försiktigt men sedan, när han hör att grannen är hemma, knackar han hårdare. Han uppger vidare att grannens dotter och hennes pojkvän flyger ut ur lägenheten för att attackera honom och att han därför tar sin hand mot pojkvännens hals och att han sedan i trapphuset blev slagen med ett knytnävsslag. Igor Dronjak anför han sedan att han satte sig i hissen och väntade på polisen, eftersom han antog att grannen tillkallat polisassistans. Han anför vidare att han efter händelsen kontaktat grannens dotter för att säga att det blev dumt och att de ska vara vänner.

Den 28 december 2021, vid klockan 21:30 inkom klagomål till Störningsjouren om att Igor Dronjak står utanför grannens dörr, vilket de anser obehagligt med tanke på den tidigare våldsincidenten. När Störningsjourens personal kom till adressen, vid klockan 21:34 så kan de konstatera att det på fjärde våningen, där anmälaren bor, sitter en man i hissen men hissdörren uppspärрад. Störningsjourens personal talar med mannen, som är Igor Dronjak, och frågar varför han sitter där. Han svarar då att han är orolig för hunden inne i grannens lägenhet. Under samtalet kommer grannens dotter ut från lägenheten och ber honom att lämna dem ifred. Han vill då höra det från hennes mamma, som inifrån lägenheten ropar att han ska låta dem vara. Då stämningen börjar bli upprörd så ber patrullen på plats dottern att gå in till sig och fortsätter prata med Igor Dronjak. Han informeras om att hans beteende uppfattas som obehagligt och

trakasserande och de säger åt honom att gå till sin lägenhet vilket han gör. Efter att han lämnat platsen talar patrullen med den anmälade grannen som berättar om den tidigare våldshändelsen och att de inte vill ha kontakt med honom. Patrullen kontaktar sedan Igor Dronjak igen och framför att grannen inte vill ha någon kontakt med honom. Han blir ledsen och besviken och tycker att grannen kunde ha sagt det själv.

Grannen ringer även polisen om att Igor Dronjak står utanför och bankar på deras dörr och i polisens rapport framkommer det att han vid tiden för anmälan stått utanför dörren i ca 30 minuter.

Den 29 december 2021 gör Störningsjouren ett hembesök hos Igor Dronjak för att informera om att han inte får ta ytterligare kontakt med grannen. Han får också information om att han eventuellt kommer att sägas upp och att Bostadsbolaget kommer att ta ställning till detta efter polisens utredning kring det som inträffade den 18 december 2021.

Den 1 april 2022 vid klockan 21:16 inkommer klagomål till Störningsjouren om att Igor Dronjak sitter i entrén och är kraftigt berusad. När Störningsjourens personal kommer till provningslägenheten vid klockan 21:27 så påträffar de Igor Dronjak i entrén och samtalar med honom. Han uppger att han inte är så berusad men har ont i nacken. Polisen har också tillkallats och när de kommer så förvisar de honom till hans lägenhet. I samtal med anmälaren så framkommer det att de är väldigt rädda för honom utifrån tidigare incidenter och att de inte vågade gå förbi honom när han satt i entrén.

Under april månad 2022 får Bostadsbolaget kännedom om att det väckts åtal gentemot Igor Dronjak och stämningsansökan begärs ut. I stämningsansökan framgår det att han är misstänkt för misshandel.

Den 25 april 2022 skickar Bostadsbolaget en uppsägning till Igor Dronjak. Kännedomskopia av den sänds till Socialnämnden Hisingen.

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

BESLUT
2022-11-03

H 3000-22

Den 31 maj 2022 klockan 17:00 är dottern i grannfamiljen ute och rastar sin hund. Hon ser över axeln att han går mot henne och pekar med fingret och skriker. Hon markerar genom att ropa "kom inte hit" till Igor Dronjak. Eftersom hon blir orolig över sin säkerhet börjar hon att filma med mobilkameran. Igor Dronjak kommer, trots uppmaning om att hålla avstånd, emot henne med raska steg och skriker bland annat "vem fan ska du filma ditt förbannade jävla svin", "ditt jävla smuts", "du är satan, du är satan" Andra grannar uppmärksammar händelsen och ropar till Igor Dronjak och de får sedermera ingripa genom att fysiskt dra bort honom. Han är då mycket nära hennes ansikte.

Den 21 september 2022 dömer Göteborgs tingsrätt Igor Dronjak för misshandel mot Hayder Almuatasim till villkorlig dom och böter för det han gjorde den 18 december 2021 i anslutning till grannen Alma Filipovics bostadslägenhet.

Grund

Igor Dronjaks hyreskontrakt är uppsagt till upphörande den 31 juli 2022.

Han har den 18 december 2021, i anslutning till bostaden, utövat våld mot en granne. Han har därigenom gjort sig skyldig till en särskilt allvarlig störning i boendet. Hyresrätten är därmed förverkad. Det som ligger honom till last är inte av ringa betydelse.

I vart fall har han åsidosatt sina förpliktelser genom samtliga anförda störningar i sådan utsträckning att det inte är oskäligt att hyresavtalet upphör.

Med anledning av det allvarliga våldet som Igor Dronjak har gjort sig skyldig till och det lidande detta medför för grannen är det inte oskäligt att hyresnämnden beslutar om att verkställighet får ske utan hinder av att beslutet vunnit laga kraft.

Igor Dronjak har anfört

Igor Dronjak bestrider motpartens yrkande i dess helhet och yrkar att hyresnämnden avslår ansökan. Han har inte utövat våld mot en granne och därigenom gjort sig skyldig till en särskilt allvarlig störning i boendet.

Den 2 april 2021

Igor Dronjak vitsordar att Störningsjourens personal varit på plats och upplyst honom att en granne blivit störd av tv-ljud.

Han vidhåller dock det som skrevs i mailet, att det är mycket ljud från samtliga grannar ofta ganska sent på kvällarna, vilket kan bero på att fastigheten till viss grad är lyhörd. Vanligtvis kan detta lösas genom samtal grannarna mellan varför han inte själv har ringt in och anmält sina grannar.

Igor Dronjak har sedan dess letat efter en lägenhet att byta med för att komma till ett lugnare område men inte lyckats.

Skulle det anses att händelsen den 2 april är en störning måste den vara att se som ringa och Igor Dronjak har i vart fall vidtagit rättelse.

Den 18 juni 2021

Igor Dronjak bestrider att han har slängt ut bröd och limpor till fåglar och råttor på gården. Han har vid ett tillfälle matat en fågel som han tyckte såg ut att behöva det. Detta skedde med en del av en macka vid ett tillfälle.

Det finns på gården platser att fika eller grilla, mer matrester än de som Igor Dronjak gav till fågeln lämnas på dessa platser. Det finns inga skyltar uppsatta på fastigheten.

Hans agerande kan således inte se om en störning. Skulle den ändå göra det får den anses som ringa och han har i vart fall vidtagit rättelse.

Den 18 december 2021

Igor Dronjak hade innan situationen den 18 december 2021 en god relation med samtliga grannar, inklusive Alma Filipovic. Igor Dronjak är en hjälpsam person som exempelvis går över med mat till sjuka grannar och hjälper till att köpa medicin. Han har även hjälpt Alma med det då hon varit sjuk. Han har även vid tillfällen hjälpt henne att handla hundmat.

Kvällen den 18 december hade Igor Dronjak under en längre tid hört hunden skälla. Eftersom det gått några dagar gick han till slut ned till grannen för att kolla att allt stod rätt till. Han har haft tidigare erfarenhet av en grannes hund i Skövde som i några dagar stått och krafsat på dörren, det visade sig efter att Igor Dronjak ringde sin dåvarande hyresvärd som efter några dagar öppnade dörren, att ägaren var död i lägenheten.

Eftersom ringklockan till Alma Filipovic inte fungerade knackade han på. Igor Dronjak vitsordar att han knackade ordentligt eftersom det är säkerhetsdörrar och han ville vara säker på att han hördes om grannen ens var hemma.

Igor Dronjak bestrider att han skulle ha ryckt upp dörren eller på annat sätt tagit sig in i lägenheten, samt uppgifter om att han skulle ha varit påverkad av alkohol eller annan substans. Hayder Almuatasim (dotterns pojkvän) som var på besök i lägenheten öppnade dörren, arg över det enligt honom hårda och oupphörliga knackandet och Igor Dronjak förklarade då varför han var där. När både Sabina Filipovic och pojkvännen kliver mot honom blir han skrämmd och värjer sig genom att sträcka fram händerna för att försvara sig och putta bort dem. Tyvärr sker det olyckligt och Igor Dronjak kommer åt pojkvännens hals. Det fanns inget uppsåt om att på något sätt skada, vare sig Sabina eller pojkvännen, och hela händelsen som skedde utanför lägenheten var över på bara någon sekund.

Därefter kom hunden springande för att hälsa på Igor Dronjak men stoppades av Sabina och pojkvännen. När Igor Dronjak böjer sig ned får han ett hårt slag i ansiktet som gör att han trillar baklänges och slår i både huvud och rygg. Under tiden stängs grannens dörr. Igor Dronjak knackar på nytt på för att få reda på varför de slog honom men sätter sig sedan vid hissen för att vänta på polisen som han tror är tillkallad på grund av det inträffade.

Igor Dronjak bestrider att han i samtal med Störningsjouren skulle ha berättat att medvetet tagit mot pojkvännens hals. Han har heller inte försökt kontakta grannen efter händelsen, men har berättat att Sabina har varit i kontakt med Igor Dronjaks egen dotter, Tanja Brboric. Genom dottern har han dock uppgett att hela situationen urartat och att han gärna ville reda ut situationen. Då varken Sabina eller Alma har velat det har Igor Dronjak inte kontaktat dem förrän den 28 december 2021.

Igor Dronjak har överklagat brottmålsdomen för misshandel mot den besökande pojkvännen. Han anser sig inte vara skyldig till misshandel.

Den 28 december 2021

Den 28 december gick Igor Dronjak ned till grannen igen efter att dessa ringt hans dotter. Tanja bor inte i fastigheten och hade ingenting med händelsen i trapphuset den 18 december att göra. Vis av erfarenheterna då valde Igor Dronjak att inte knacka på utan satte sig med hissdörren öppen för att grannen skulle se honom och komma ut för att prata, utan att någon inblandad skulle behöva känna sig obekväm. Han bestrider att han skulle ha bankat på dörren i 30 minuter så som grannen påstår utan endast gått till hissen. Han har vid tillfället fortfarande smärtor i nacken efter händelsen den 18 december och sedan tidigare en skada i knät som gör att han har svårt att gå.

När Störningsjouren anländer och ber Igor Dronjak att gå upp till sin lägenhet igen gör han så utan minsta protest eller aggression. Han reagerar på och beklagar sig över att grannen har upplevt hans agerande som obehagligt och trakasserande vilket inte varit

avsikten. Sedan Störningsjouren uppmanat Igor Dronjak att inte ta kontakt med grannen igen har han heller inte gjort det.

Den 1 april 2022

Igor Dronjak bestrider att han skulle ha varit berusad i entréporten, något som styrks av uppgifter från Störningsjourens personal. Han har suttit på en bänk vid entrén eftersom han är en äldre man och på grund av smärtorna i nacken och en tidigare skada i knät behövde vila innan han kunde gå upp till sin lägenhet. Det gör han ofta, även innan händelsen den 18 december 2021. Under samtalet med Störningsjourens personal anländer även polisen eftersom grannen ringt dem. Han går utan några protester upp till sin lägenhet.

Ingen vidare utredning krävs från polisen, inget åtal väcks. Inte heller Störningsjouren konstaterar detta som en störning. Sedan tillfället hade Igor Dronjak inte på något sätt agerat mot eller i relation till sina grannar. Detta trots att grannarna flera gånger har försökt att provocera fram en reaktion från honom.

Den 31 maj 2022

Igor Dronjak bestrider helt den händelsebeskrivning den 31 maj 2022 som motparten anför. Han var på gården och pratade med ett grannpar som var ute och rastade sin hundvalp på gräsområdet en bit från sophuset. Igor Dronjak som har hundmat i sin lägenhet går upp för att hämta lite till valpen och går tillbaka till grannarna. De fortsätter prata när plötsligt grannens dotter Sabina kommer runt sophuset och filmar dem med sin telefon. I efterhand kan Igor minnas att han såg en kvinna med en hund på andra sidan sophuset men då Sabina har bytt frisyr kände han inte igen henne. Oaktat det går han inte till henne utan går som anförts till grannarna på gräsområdet. Sabina går med mobilkameran fortsatt riktad mot dem till Balladgatan 3 så Igor Dronjak tar några få steg i hennes riktning och säger till henne att sluta filma och gå därifrån. Då kvinnan i grannparet rådde honom att inte gå dit gjorde istället mannen i paret det. Mannen

frågade varför hon filmade och fick som svar att hon gjorde det för polisen. Därefter vände Igor Dronjak ryggen till och fortsatte prata med grannparet.

Bevisning

Bostadsbolaget har som skriftlig bevisning åberopat tre stycken rapporter från Störningsjouren, brev till Igor Dronjak daterat den 6 april 2021, händelserapport gällande polisens ingripande den 18 december 2021, polisanmälan gällande händelsen den 18 december 2021, utdrag ur polisens förundersökningsprotokoll gällande förhör med Hayder Almuatasim, Alma Filipovic och Sabina Filipovic, fotobilaga från polisen daterad den 19 januari 2022, PM från polisen daterat den 26 januari 2022, händelserapport från polisen om att grannar ringt polisen den 28 december 2022, åklagarens stämningsansökan daterad den 18 mars 2022, dom från Göteborgs tingsrätt gällande misshandel, uppsägningshandlingar med kännedomskopia till Socialnämnden och två stycken filmklipp.

På Bostadsbolagets begäran har vittnesförhör hållits med Alma Filipovic och Sabina Filipovic.

Igor Dronjak har som skriftlig bevisning åberopat utdrag ur polisens förundersökning gällande förhör med Igor Dronjak och Tanja Brboric och foton tagna av polisen den 18 december 2021.

På egen begäran har Igor Dronjak hörts under sanningsförsäkran. På hans begäran har vidare vittnesförhör hållits med Pia Rydberg, Maria Wahlqvist, Tanja Brboric, Mikael Wilbertsson och Rai Björk.

Hyresnämndens bedömning

Bostadsbolaget har som skäl för att hyresavtalet inte ska förlängas anfört att Igor Dronjak den 18 december 2021, i anslutning till prövningslägenheten, utövat våld mot en granne och att han därigenom gjort sig skyldig till en särskilt allvarlig störning i boendet. Hyresrätten är därmed förverkad. Det som ligger honom till last är inte av ringa betydelse.

I andra hand har gjorts gällande att Igor Dronjak i vart fall har åsidosatt sina förpliktelser genom samtliga anförda störningar i sådan utsträckning att det inte är oskäligt att hyresavtalet upphör.

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska denne 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 bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet), 12 kap. 25 § jordabalken. Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Iakttar hyresgästen inte det som nu sagts kan detta leda till att, som hyresvärden i förevarande ärende har gjort gällande, hyresrätten är förverkad. Om så är fallet och hyresvärden säger upp hyresavtalet, har hyresgästen inte rätt till förlängning av avtalet. Det är hyresvärden som har att styrka att hyresgästen inte iakttagit de nämnda skyldigheterna.

När det gäller att frågan om hyresrätten kan anses förverkad bör också nämnas att detta förutsätter att hyresvärden har gett hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och underrättat socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. Kraven på tillsägelse och underrättelse gäller dock inte om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet). I ett sådant fall ska ändå kopia på uppsägningen skickas till socialnämnden.

Hyresnämnden har först att pröva om Igor Dronjak har orsakat en särskilt allvarlig störning i boendet.

I förarbetena nämns som ett exempel på särskilt allvarlig störning att en hyresgäst har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet (prop. 1992/93:115 s. 21). Av förarbeten och praxis framgår att en brottslig gärning som ligger till grund för ett förverkande på grund av särskilt allvarlig störning bör ligga på fängelsenivå (se bl.a. RH 1999:57 och NJA 2008 s. 243).

Om hyresnämnden konstaterar att hyresrätten är förverkad ska hyresavtalet inte förlängas. Till skillnad från andra upphörsgrunder lämnar den grunden inte utrymme för skälighetsbedömningar (RBD 40:81).

Igor Dronjak har dömts för misshandel mot Hayder Almuatasim. Gärningen har inträffat invid lägenhetsdörren hos en granne i trappuppgången, när Hayder Almuatasim var på besök hos grannen. Enligt domen är det bevisat att Igor Dronjak har tagit ett grepp om hans hals och att detta orsakat smärta och rodnad. Skadorna har bedömts som lindriga, men p.g.a. att greppet var mot halsen så har tingsrätten bedömt att gärningen inte är att anse som ringa. Påföljden har bestämts till villkorlig dom och böter.

Utifrån den utredning som hyresnämnden har att ta ställning till i ärendet anser nämnden att det saknas anledning att bedöma händelsen på annat sätt än tingsrätten har gjort.

Hyresnämnden bedömer utifrån det som framgår av tingsrättens dom och förhören i hyresnämnden med grannen, hennes dotter och Igor Dronjak att händelseförloppet har varit snabbt och kortvarigt och att det framstår som att Igor Dronjaks grepp närmast av en olycklig tillfällighet kommit att hamna runt halsen på Hayder Almuatasim och med lindriga skador som följd. Tingsrättens val av påföljd innebär att rätten har bedömt att gärningen har ett relativt lågt straffvärde.

Mot bakgrund av det ovan anförda anser hyresnämnden vid en samlad bedömning att det som inträffat inte är att bedöma som en särskilt allvarlig störning. Hyresrätten är därför inte förverkad.

Hyresnämnden bedömer därefter om Igor Dronjak har åsidosatt sina förpliktelser genom samtliga av Bostadsbolaget anförda störningar i sådan utsträckning att det inte är oskäligt mot honom att hyresavtalet upphör.

Igor Dronjak är 75 år gammal. Hans hälsa har av tingsrättens bedömts vara nedsatt. Frivården har vid sin utredning funnit att det inte framkommit några riskfaktorer för att han kommer att återfalla i brott. Tingsrätten har vid påföljdens bestämmande funnit att påföljden kan bestämmas till villkorlig dom med 50 dagsböter. Gärningen han dömdes för begicks den 18 december 2021. Bortsett från kontakten den 28 december 2021 framgår inte av utredningen att Igor Dronjak har besvärat den aktuella grannen och då uppsökte han grannen endast för att tala med henne om det som hade inträffat. Det har således gått nästan ett år sedan den 18 december utan att Igor Dronjak senast sökte upp den aktuella grannen.

Vid en samlad bedömning av utredningen framstår händelsen den 18 december framstår som en engångsföreteelse, som inte kommer att upprepas. Vad avser övriga påstådda störningar anser nämnden att dessa inte är sådana att de ska medföra hyresavtalets upphörande.

Vid den skälighetsbedömning som hyresnämnden har att göra bedömer nämnden sammanfattningsvis med beaktande av det som anförts ovan, trots allvaret i det som inträffade den 18 december 2021, att det inte framstår som skäligt att hyreskontraktet ska upphöra. Hyresnämnden har vid den bedömningen även beaktat det som övriga grannar har berättat om Igor Dronjak att han är en skötsam och vänlig granne, som är allmänt uppskattad i huset.

Bostadsbolagets ansökan ska därmed avslås.

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

BESLUT
2022-11-03

H 3000-22

HUR MAN ÖVERKLAGAR (se bilaga 1). Överklagande **senast den 24 november 2022.**

Leif Dylín

I beslutet har deltagit hyresrådet Leif Dylín (ordförande) och intresseledamöterna Karin Pernsved och Pia Fridström. Enhälligt.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:
<https://www.domstol.se/hyra-arrende>