



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020103

BESLUT
2021-03-31
Stockholm

Mål nr
ÖH 13169-20

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2020-11-06 i ärende nr 3018-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Stig Johansson, 510714-8958
Örnvägen 38
227 31 Lund

Ombud: Jonas Bredford
Stenmästarevägen 5A
227 30 Lund

Motpart

Lunds Kommuns Fastighets AB, 556050-4341
Box 1675
221 01 Lund

Uppgivet ombud: Andreas Persson
Adress hos bolaget

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår begäran om omförhör med Anna Lindström.
2. Hovrätten avslår överklagandet. Stig Johansson är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1681081

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Stig Johansson har yrkat att hovrätten ska avslå Lunds Kommuns Fastighets AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

PARTS TALAN

Stig Johansson har vidhållit det som han anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande. Flera av hans grannar har en annan uppfattning om honom än den som framkommit i hyresnämnden. Grannen som bor mitt emot honom har aldrig blivit störd av honom. En annan granne är av uppfattningen att han är en mycket trevlig människa och den grannen har inte heller blivit störd av honom. En granne, som har känt honom i 18 år, menar att han "har sina toppar och dalar" och att han under vissa perioder har flyttat runt möbler i sin lägenhet vid olämpliga tider. Sistnämnda granne tycker emellertid om honom och hon är av uppfattningen att problemen kan lösas, om han tar emot hjälp. Ytterligare en annan granne tycker att han ska få bo kvar, även om hon många gånger blivit störd av att han flyttar runt möbler. Stig Johansson har vidare uppgett att han hört grannen Anna Lindström, som vittnade i hyresnämnden, bli utsatt för misshandel i samband med gräl. Det var därför som han sökte kontakt med henne.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Stig Johansson har gett in viss ny skriftlig bevisning, bl.a. i form av brev från grannar till honom. Stig Johansson har vidare åberopat omförhör med vittnet Anna Lindström till styrkande av att hon blivit misshandlad vid upprepade tillfällen i sin lägenhet och att hon har skyddat boende.

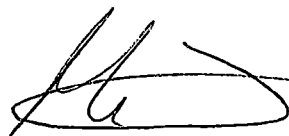
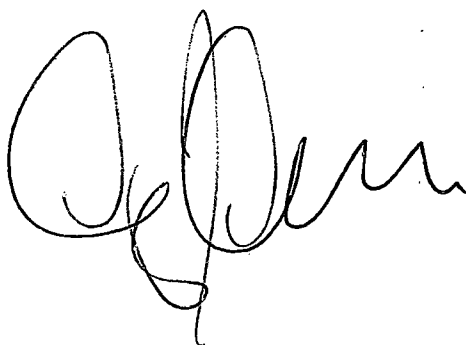
Av de brev som Stig Johansson har åberopat framgår att ett par grannar till Stig Johansson inte har upplevt honom som störande. Flera brev ger dock stöd till hyresvärdens påståenden om de störningar som Stig Johansson ska ha orsakat. Det som förekommit i hovrätten föranleder inte hovrätten att göra någon annan bedömning än

den som hyresnämnden har gjort i fråga om vad som är utrett i målet beträffande de störningar som Stig Johansson har utsatt sina grannar för.

Stig Johansson har i hovrätten åberopat omförhör med Anna Lindström till styrkande av vissa förhållanden som, enligt honom, motiverat att han sökt kontakt med henne. Oavsett varför Stig Johansson har sökt kontakt med Anna Lindström, bedömer hovrätten att Stig Johansson redan genom de övriga störningar som han har orsakat har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Mot denna bakgrund skulle förhöret med Anna Lindström uppenbart bli utan verkan (35 kap. 7 § 3 rättegångsbalken). Stig Johansson begäran om omförhör med henne ska därför avslås.

Det som förekommit i hovrätten motiverar således 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 Maj Johansson och Mats Holmqvist, referent, samt tf. hovrättsassessorn Sanna Boman.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

BESLUT
2020-11-06

Aktbilaga 20

Ärende nr

3018-20

Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)

Pär Lundberg och Birgitta Tügel

Protokollförare

Ordföranden

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Lövsångaren 5, Örnvägen 38, Lund

PARTER

Sökande

Lunds Kommuns Fastighets AB, 556050-4341

Box 1675

221 01 Lund

Ombud: Andreas Persson

Lunds Kommuns Fastighets AB

Box 1675

221 01 Lund

Motpart

Stig Johansson, 19510714-8958

Örnvägen 38 Lgh 1403

227 31 Lund

Ombud: Jonas Bredford

c/o RSMH Lund

Dalbyvägen 6

223 60 Lund

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 102361

Postadress
Box 4287
203 14 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 34 00
E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-malmo/

Telefax

-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Hyresavtalet mellan Lunds Kommuns Fastighets AB och Stig Johansson har upphört att gälla den 30 september 2020.

Stig Johansson medges uppskov med avflyttningen till den 31 januari 2021 och ska flytta från lägenheten med adress Örnvägen 38 i Lund senast den 1 februari 2021.

Hyresavtalets villkor, förutom villkoren om hyrestid och uppsägningstid, ska tillämpas så länge Stig Johansson har rätt att bo kvar i lägenheten.

Skäl för beslutet

Vad parterna yrkat och anfört framgår av protokollet, se bilaga.

Som grund för yrkandet att hyresavtalet ska upphöra har LKF angett att Stig Johansson har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i sådan utsträckning att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. LKF har gjort gällande att Stig Johansson under lång tid stört sina grannar på ett sätt som inte skäligen bör tålas och att han även i övrigt inte iakttagit vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Som stöd för sin talan har LKF åberopat följande omständigheter. Stig Johansson har under lång tid spelat hög musik såväl från radio eller stereo samt på egna instrument. Han har bankat i väggar och golv, kastat saker och flyttat möbler. Han har även spelat musik på gården i bostadsområdet, skrikit glåpord åt förbipasserande, kastat vatten på

grannen under sig, kastat ut saker på gården samt utan tillstånd målat LKF:s cykelställ och andras cyklar. Han har även trakasserat grannar genom att ringa på ytterdörren och titta in genom brevinkast. Vid ett tillfälle har han skickat nakenbilder på sig själv till områdesvärden. Störningarna har förekommit alla tider på dygnet, tidigt på morgnarna och kvälls- och nattetid. Grannar har inte kunnat sova och upplevt beteendet som obehagligt. En granne har blivit sjukskriven. Störningarna har inte upphört trots rättelseanmaningar och tillsägelser från LKF och även efter uppsägningen. Lunds kommuns vräkningsförebyggande grupp Kvarbo har haft kontakt med Stig Johansson och erbjudit hjälp men det har inte lett till någon förbättring.

Stig Johansson har som stöd för bestridandet uppgett att det rör sig om missförstånd. Med hjälp av Jonas Bredford har han anført att han sökte hjälp av Riksförbundet för social och mental hälsa i Lund i somras och att han kommit in i organisationen och får hjälp. Han tycker om att spela musik men det finns ingen anledning att vara rädd för honom. Han har inte varit hotfull eller aggressiv. Han är aktuell för bukplastik och hade anmodats att skicka bild på sin mage med anledning av det. Den kom av misstag till Martina Hansson. Även Jonas Bredford har av misstag fått en bild.

Anna Lindström har i förhöret uppgett bl.a. följande. Hon bor i lägenheten under Stig. Hon har bott där i sex år och det har alltid varit störningar. Det rör sig om musik, sång, och skrik. Det har blivit värre sista året och hon orkar inte mer. Det är nätter och kvällar, det är aldrig lugnt. Han har skrikit rasistiska saker ut från fönstret och utanför entrén, det har varit aggressivt. Det har satts upp många lappar i trappan om att det ska vara tyst i huset. Stig slänger saker i golvet, flyttar möbler och bankar. Vid ett tillfälle ringde han på hennes dörr i cirka fem minuter. När hon inte öppnade tittade han in genom brevlådan. Hon kollade genom ögat i dörren och såg att det var han. Han stod kvar och gömde sig i mörkret. Hon bor själv, blev rädd och ringde polisen. När polisen kom hade han gått men hade hängt ett gosedjur på hennes dörr. Samma sak hände igen, att han ringde på. Varje natt kastar han saker i lägenheten. Det har varit så i alla fall det senaste året. Hon mår väldigt dåligt, hon har inte sovit på jättelänge. Hon blev sjukskriven på grund av sömnbristen och har knappt fått någon lön utan har fått låna

pengar till hyran av sina föräldrar. Hennes arbetsgivare ville medverka till att hon skulle få hjälp men den hjälp hon behöver är att få sova på natten. Stig kom en gång och ringde en gång på hennes dörr på natten. Hon öppnade då för att hon tänkte att hon måste säga ifrån. Han sa en gång att jag kommer att vänta, jag vet att du behöver gå ut, du kommer inte kunna isolera dig vilket gjorde henne rädd. När hon höjde rösten vid tillfället då grannen var med sa han bara nej, nej, nej. Hon sa att han behövde hjälp men han svarade att han inte behöver någon hjälp. Efter det har han inte ringt på mer men störningarna har fortsatt. Det är varje dag musik och bankningar. Särskilt hörs det när han slänger saker, hon vet inte vad han gör, ibland låter det som han hamrar. Hon vaknar med ett ryck i skräck när han kastar eller bankar och undrar vad som händer, om någon har tagit sig in i hennes lägenhet eller vad det är. Hon vaknar hela tiden. Musiken är lika hög som om den spelats i hennes lägenhet. Hon ser honom ibland på lekplatsen bakom huset där han spelar hög musik, skriker och sjunger. Två gånger så sent som förra veckan såg hon honom skrika på barn som blev rädda.

Martina Hansson har i förhöret uppgett bl.a. följande. Hon är områdesvärd i området där Stig bor. Förutom klagomål från grannar har hon själv upplevt störningarna. Han har skickat nakenbilder på sig själv till henne. Det är inte så trevligt och inget hon vill ha. Hon polisanmälde det. Hon har haft kontakt med Stig och bett honom sluta med störningarna. Hon har också gjort flera hembesök. Självt har hon hört när han spelar hög musik dagtid. Det är jättehögt och inte acceptabelt ens på dagtid. Hyresgäster har klagat på hög musik, sång, att han släpar möbler och slänger saker i lägenheten. Klagomålen gäller alla tider på dygnet. Finns även klagomål om att han urinerat på gården. Det är fler som klagat än de två är vittnen, mellan två och fyra till. Hon kontaktade honom i januari i år och sa att hon ville att han skulle få hjälp, för hon vill att han ska få hjälp, men det ändrade inget. Hon har också gjort hembesök med LKF och socialtjänsten. Hon hade också bokat ett möte med socialtjänsten men Stig kom inte. Han har inte velat ta emot någon hjälp. Han har också slängt ut vatten från sin balkong ner på balkongerna under. Klagomålen har gällt varje dag från i våras och fram till nu.

Ali Muhammed har i förhöret uppgett bl.a följande. Han bor i ett annat hus i vinkel mot det hus Stig bor i. Stig spelar hög musik, mest opera, pratar högt han kan inte beskriva det på något annat sätt än att Stig håller tal, han lutar sig ut genom fönstret och det är väldigt högt. Han håller ut en radio från fönstret och riktar den åt alla håll. Störningarna förekommer alla tider på dygnet. Det har varit mest under våren men pågått under flera år. Han har filmat och skickat 15-16 klipp till LKF. Han studerar och på grund av coronan sitter han hemma. Störningarna påverkar hans studier mycket. När han t.ex. ska göra en zoom-presentation hörs Stig i bakgrunden och han kan inte fokusera. Det är också svårt att sova på grund av störningarna sent på kvällen men det är också jättejobbigt tidigt på morgnarna, vid kl. 05.00. Han hör ljud hela tiden och det är riktigt högt. I ett av klippen han gett in till LKF skriker Stig åt barn utanför huset och gör ljud, nästan grymtar åt dem. Det värsta han sett var när han såg Stig springa efter barn med mobil med hög musik i ena handen och munspel i den andra och det syntes hur obekväma barnen var. Han var själv redo att springa ut men då kom en äldre dam som också ville skydda barnen. Stig la sig då ner på gräsmattan, barnens mor kom ut och Stig cyklade iväg. Det har varit mest störningar under våren och fram till nu men de har pågått i flera år. Periodvis har det varit lugnare tidigare. Det jobbigaste har varit att han blivit tvungen att plugga någon annanstans. Han tycker inte att han ska behöva lämna sitt hem.

Hyresnämndens bedömning.

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska han eller hon 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 i sådan grad att de inte skäligen bör tålas. Hyresgästen ska också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Detta framgår av 12 kap. 25 § första stycket jordabalken.

I 46 § första stycket samma kapitel föreskrivs bl.a. att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet utom när hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så

hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas.

Om hyresvärden påstår att hyresgästen har utsatt boende i omgivningen för störningar eller inte iakttagit det som krävs för att bevara sundhet och ordning inom fastigheten är det hyresvärden som måste bevisa att det är så. De omständigheter som hyresvärden åberopar måste vara någorlunda preciserade och styrkta i sin helhet, om hyresgästen bestrider dem.

Hyresnämnden konstaterar att det inte kommit fram någon anledning att ifrågasätta de uppgifter som vittnena lämnat. Genom deras uppgifter och rapporten från störningsjouren är det visat att Stig Johansson utsatt sina grannar för störningar på det sätt som LKF påstått. Det har framgått av förhören att Stig Johanssons grannar upplevt stort obehag av hans beteende och att det haft stor inverkan på deras boendemiljö. Stig Johansson har fått flera rättelseanmaningar vilket inte lett till någon förändring. Det har även framgått att LKF vid hembesök påtalat störningarna och att LKF försökt medverka till kontakter med socialförvaltningen men att Stig Johansson inte velat ta emot någon hjälp. Enligt nämndens mening är omfattningen av störningarna, som skett kontinuerligt, sådan att de inte skäligen bör tålas. LKF:s yrkande att hyresavtalet ska förklaras ha upphört ska därmed bifallas. Hyresnämnden anser det dock skäligt att Stig Johansson beviljas uppskov med avflyttningen under viss tid.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 27 november 2020.**

Hur man överklagar, se bilaga.

Ylva Lönnaeus



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2020-10-22

Aktbilaga 19

Ärende nr	Rotel 3
3018-20	
Anges vid kontakt med nämnden	

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Pär Lundberg och Birgitta Tügel

Protokollförare

Maria Kullberg

Plats för sammanträde

Lunds tingsrätt

Fastighet/Adress

Lövsångaren 5, Örnvägen 38, Lund

Sökande

Lunds Kommuns Fastighets AB, 556050-4341
Box 1675
221 01 Lund
Närvarande genom ombud

Ombud: Andreas Persson

Adress hos Lunds Kommuns Fastighets AB

Motpart

Stig Johansson, 19510714-8958
Örnvägen 38 Lgh 1403
227 31 Lund
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Jonas Bredford

c/o RSMH Lund

Dalbyvägen 6

223 60 Lund

Övriga

Anna Lindström, vittne

Ali Muhammed, vittne

Martina Hansson, vittne

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 102011

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-35 34 00	-	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		08:00–16:00
		www.domstol.se/hyres-och-arrendenamnden-i-malmo/		

Lunds Kommuns Fastighets AB yrkar enligt ansökan, aktbilaga 1, d.v.s. att hyresavtalet ska förklaras ha upphört att gälla den 30 september 2020 och att Stig Johansson ska åläggas att genast flytta från lägenheten.

Jonas Bredford uppger att Stig Johansson bestrider hyresvärdens yrkanden och för egen del, om hyresnämnden bifaller hyresvärdens yrkanden, yrkar uppskov med avflyttningen med så lång tid som möjligt. Om Stig Johansson blir av med lägenheten riskerar han att hamna på gatan. Han har ingen annan bostad och det är mycket svårt att få en ny lägenhet.

Andreas Persson uppger att störningarna har pågått under flera år, men blivit värre och kommit mycket tätare på senare tid, sedan våren 2020. Situationen har blivit helt ohållbar, grannarna kan inte längre leva ett normalt liv. Trots rättelseanmaningar har ingen förbättring skett. LKF har haft kontakt med socialförvaltningen vars vräkningsförebyggande grupp, Kvarbo, kontaktat Stig Johansson vid ett par tillfällen men utan resultat. Det är uppenbart att störningarna kommer att fortsätta om Stig Johansson får bo kvar. Av hänsyn till grannarna medger Lunds Kommuns Fastighets AB inget uppskov med avflyttningen.

Jonas Bredford: Han är ordförande för Riksförbundet för social och mental hälsas lokala avdelning i Lund. Stig Johansson kom till deras organisation i somras. Stig har tidigare arbetat som bibliotekarie, men gick in i väggen. Han har också genomgått en kris i samband med en jobbig skilsmässa för ett antal år sedan. Stig är en snäll och hjälpsam person och mycket omtyckt i deras organisation. Han är lite orolig och tycker om att spela musik, men han är inte farlig och det finns ingen anledning att vara rädd för honom. Riksförbundet för social och mental hälsa skulle gärna vilja få till stånd ett samarbete med LKF och kommunens Kvarbo-grupp för att få Stig Johanssons boende att fungera bättre.

På hyresvärdens begäran hålls vittnesförhör med Anna Lindström, Ali Muhammed och Martina Hansson. Före förhören avlägger vittnena föreskriven vittnesed och erinras om

edens vikt och sin sanningsplikt. Förhören spelas in och videoupptagningarna sparas hos nämnden.

Jonas Bredford: Det vittnena påstår om att Stig Johansson har varit hotfull eller aggressiv stämmer inte, ord står mot ord.

Stig Johansson: Det stämmer inte, alltihop är missförstånd. Han har bett Anna Lindström om ursäkt.

Parterna slutför talan.

Ordföranden underrättar parterna om att beslut kommer att meddelas **torsdagen den 5 november 2020 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli, och samma dag skickas till parterna.

Nämnden håller enskild överläggning och fattar beslut.

Protokollförare

Protokollet uppvisat



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

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

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>