



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020102

**BESLUT**  
2017-02-27  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 9745-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2016-10-26 i ärende nr 9230-16, se bilaga A

## KLAGANDE

G.L.,

Ombud: Jur.kand. M.A.

## MOTPART

AB Stockholmskem, 556035-9555  
Box 9003  
102 71 Stockholm

Ombud: Jur.kand. F.A. Adress hos  
bolaget

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet. G.L. är därmed skyldig att flytta genast.

Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge G.L. haft rätt att bo kvar i lägenheten.

---

Dok.Id 1317323

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00	08-561 675 09	måndag – fredag 09:00-15:00
E-post: svea.avd2@dom.se www.svea.se				

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

G.L. har yrkat att hovrätten ska i första hand avslå AB Stockholmshems (hyresvärden) talan i hyresnämnden och i andra hand ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras och inte medgett något ytterligare uppskov.

**HOVRÄTTENS SKÄL****Parternas talan**

Hovrätten har tagit del av handlingarna i målet och hållit muntlig förhandling. Vid denna har G.L. hörts under sanningsförsäkran och J.A. hörts som vittne. Förhören i hyresnämnden med S.A., J.W., M.J. och C.S. har spelats upp.

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. De har i hovrätten anført bl.a. följande.

*G.L.:* Numera är lägenheten städad och det finns ingen ohyra. Han tömmer soporna regelbundet. Genom stadsdelsförvaltningens försorg får han boendestöd. Han har inte orsakat några ljudstörningar. Han kände inte till att det fanns ohyra i lägenheten förrän vid besiktningen den 1 april 2016. Han blev då lika förvånad som hyresvärdens personal över mängden ohyra i soppåsen.

*Hyresvärden:* G.L. har stört kringboende och en obehaglig lukt har kommit från hans lägenhet även efter sammanträdet i hyresnämnden.

**Hovrättens bedömning**

Enligt 12 kap. 24 § jordabalken är hyresgästen skyldig att genast ge hyresvärden meddelande om förekomsten av ohyra i lägenheten. Hyresgästen kan inte, vid underlåten anmälan, ursäkta sig med att han eller hon inte iakttagit förhållandet om en iakttagelse hade varit möjlig vid sådan normal uppmärksamhet som kan krävas av en hyresgäst (jfr Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl., 1969, s. 107). Av 42 § första stycket 5 samma kapitel följer att hyresrätten är förverkad om hyresgästen genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. I doktrinen har i detta avseende framhållits att hyresgästen anses skyldig att hålla sig underrättad om lägenhetens tillstånd och att hyresgästen inte kan försvara sig med att han eller hon inte kände till ohyran (se Lejman, Den nya hyresrätten, 1976, s. 236). Om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse är dock hyresrätten inte förverkad (femte stycket i 42 §).

I målet är utrett att det förekommit ohyra i stor mängd i G.L. lägenhet. Hovrätten konstaterar också att utredningen visar att ohyran inte bara fanns i soppåsen, att mängden ohyra visar att det funnits ohyra som förökade sig under en längre tid samt att det står klart det är från hans lägenhet som ohyran spridit sig till trapphuset och till lägenheten ovanför.

Det är ostridigt i målet att G.L. inte underrättat hyresvärden om att det fanns ohyra i hans lägenhet. G.L. har berättat att han inte kände till att det fanns ohyra förrän den upptäcktes vid hyresvärdens besiktning. Med hänsyn till den mängd ohyra som påträffades i G.L. lägenhet borde han, med det krav på normal uppmärksamhet som kan ställas på en hyresgäst, ha uppmärksammat ohyran. Han är därför ansvarig även om han inte själv skulle ha lagt märke till förhållandet. Det som ligger G.L. till last kan inte bedömas vara av ringa betydelse.

Hovrättens bedömning leder till slutsatsen att G.L. hyresrätt är förverkad eftersom han inte underrättat hyresvärden om att ohyra förekom i lägenheten och därigenom

bidrog till att ohyran spridits i fastigheten. G.L. överklagande ska därför avslås.

Något uppskov med att flytta kan inte ges eftersom hyresrätten är förverkad och hyresvärden motsatt sig detta.

---

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulrika Beergrehn, f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Markus Tengblad.

HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2016-10-17  
**BESLUT**  
2016-10-26

Aktbilaga 25

Ärende nr	Rotel 4
9230-16	

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Hyresrådet Charlotte Alvsing, ordförande  
Ulf Dohnhammar och Anders Loosme, övriga ledamöter

### Protokollförare

Ann-Kathrin Westerlund

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

### Sökande

AB Stockholmshem, 556035-9555  
Box 9003  
102 71 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: F.A.  
Biträdd av T.S.

### Motpart

G.L.,

### Vittnen

S.A. M.J., J.W. och C.S., anställda hos AB Stockholmshem

### Övriga närvarande

C.S. och K.E., Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning

### Saken

Förlängning av hyresavtal

---

Dok.Id 295991

<b>Postadress</b> Box 8301 104 20 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Ulriksborgsgatan 5	<b>Telefon</b> 08-561 665 00	<b>Telefax</b> 08-656 18 80	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 08:00-16:00
<b>E-post:</b> hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se				

F.A. ger in sammanställning över störningar, upprättad av S.G., aktbil. 26, och uppger att hyresvärden åberopar vittnesförhör med S.G..

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

G.L. hyr sedan den 1 maj 2000 en lägenhet om två rum och kök, 53 kvm, på Stöttingsgränd 25 i Hägersten. Hyresvärden, AB Stockholmshem, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 augusti 2016.

F.A.: Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 31 augusti 2016 och att G.L. ska åläggas att flytta från lägenheten och tillhörande förråd.

G.L.: Han vill bo kvar och motsätter sig att avtalet upphör. Om hyresavtalet inte förlängs yrkar han så långt uppskov som möjligt med avflyttningen. Han har inte haft ork att läsa alla handlingar han fått.

F.A.: Hyresvärden medger uppskov med avflyttningen till den 31 december 2016, oavsett på vilken grund avtalet eventuellt upphör. Som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas åberopas i första hand att G.L. förverkat hyresrätten genom att inte underrätta hyresvärden om förekomsten av mjölbaggas i lägenheten vilket bidragit till att dessa spridits inom fastigheten. I andra åberopas att G.L. förverkat hyresrätten genom att vanvårda lägenheten. I tredje hand åberopas att G.L. genom vanvård av lägenheten, genom att orsaka störningar i boendet och genom vårdslöshet eller försummelse varit vållande till förekomsten av mjölbaggas i lägenheten, har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Genom att inte underrätta hyresvärden om förekomsten av mjölbaggas har hyresgästen bidragit till att ohyra spridits i fastigheten och hyresgästen har inte heller vidtagit erforderliga förberedelser inför saneringen. – Det är sex lägenheter i trapphuset fördelat på tre våningsplan. G.L. bor på mittenvåningen. Efter att hyresvärden fått indikationer på misskötsamhet av lägenheten bokades en besiktning

av lägenheten till den 21 december 2015. Vid besiktningen, som genomfördes av M.J. som är störningsutredare hos hyresvärden, konstaterades att lägenheten var vanvårdad och en anmodan att vidta rättelse skickades till G.L. den 23 december 2015. En kopia av anmodan skickades till stadsdelsförvaltningen. En ombesiktning bokades till den 29 januari 2016 och då närvarade M.J. och kundförvaltaren J.W.. De kunde då konstatera att G.L. inte vidtagit rättelse, han verkade inte ha utfört några åtgärder för att förbättra skicket på lägenheten. Kring årsskiftet 2015/2016 flyttade S.A. in i lägenheten rakt ovanför G.L.. S.A. uppmärksammade i anslutning till inflyttningen att det var problem med ohyra. Efter att hon först själv försökt få stopp på ohyran kontaktas skadedjurssaneringsföretaget Nomor. Nomors personal giftsprutade i hennes lägenhet den 25 och 29 februari samt den 29 mars 2016. Krypen visade sig vara mjölbagggar. S.A. började ana att problemen med ohyra kom från G.L. lägenhet eftersom hon sedan en tid känt ”soplukt” därifrån, särskilt när dörren till hans lägenhet öppnades. Hon kontaktar därför hyresvärden som begär tillträde för besiktning av G.L. lägenhet den 1 april 2016. Vid besiktningen togs de fotografier som är ingivna i ärendet. I sophinken under diskbänken var det alldeles svart, det kryllade av mjölbagggar. Det fanns även annan ohyra och det var flugor i kökstaket. Eftersom G.L. inte anmält detta till hyresvärden har mjölbaggarna spridit sig till S.G. lägenhet. Saneringsföretaget Nomor kontaktades för att utföra saneringsarbete i G.L. lägenhet. För att saneringen ska bli verkningsfull måste hyresgästen, G.L., vidta vissa förberedande åtgärder. Vid Nomors besök den 11 april och den 20 april 2016 hade G.L. inte vidtagit några sådana förberedelser trots att han fått tydliga instruktioner om detta. Nya saneringstillfällen måste därför inbokas. Hyresvärden fick vetskap om förekomsten av ohyra vid besiktningen den 1 april 2016 och avtalet sades upp den 26 maj 2016 bl.a. av den anledningen att G.L. inte underrättat hyresvärden om ohyran. Hyresvärden har även haft en dialog med C.S. på stadsdelsnämnden som försökt hjälpa G.L.. Han verkar ha svårt att ta till sig av de meddelanden som Anticimex, som nu tagit över ärendet, lämnat.

**F.A.** fortsätter: **G.L.** har även vid ett antal tillfällen varit störande i fastigheten. Störningarna består av mycket hög volym på teven, skrik, sång och prat samt dunsar, klampande och bankande. Grannen **S.A.** har lagt lappar i **G.L.** brevlåda och bett honom visa hänsyn. Beträffande datum för störningarna hänvisas till ansökan. **S.A.** kontaktade i juni hyresvärden och klagade på en skarp lukt, en odör, från **G.L.** lägenhet. Hyresvärden har så sent som den 4 oktober 2016 besökt **G.L.** lägenhet och då konstaterat att en skarp lukt, ”soplukt”, som inte går att städa bort och att lägenheten måste saneras. Lukten sitter i hela lägenheten. **G.L.** har inte väl vårdat lägenheten.

**F.A.** går igenom inlämnad sammanställning över störningar upprättad av **S.A.** (aktbil. 26).

**G.L.:** Lägenheten skulle behöva tapetseras, det har inte gjorts på trettio år och han har inte motsatt sig renovering. Han har bott i lägenheten sedan han föddes och fick överta den efter sin mamma. Hyresgästen som klagat på störningar verkar vara lättstörd. Hon springer själv omkring halva nätterna och dunkar i golvet. Det går inte att ha för högt ljud på hans teve för då skorrar det. Fastigheten är lyhörd, minsta lilla ljud från grannarna hörs. Mjölbagarna är borta nu. Han får antabus var tredje dag så det går åt rätt håll. Det skulle vara jobbigt om han skulle förlora lägenheten nu. Han har en boendestödjure och de har pratat om städhjälp. Han känner själv lukten i hallen och den kan komma från mattan sedan hans mammas tid som hyresgäst. Hennes katter kan ha kissat där. Det ser inte roligt ut under mattan, den borde ha bytts ut för länge sedan.

På frågor från **F.A.** uppger **G.L.** följande. Han har aldrig sett så många smådjur tidigare, det kryllade i hinken under diskbänken vid hyresvärdens besiktning. Tidigare hade han bara sett några enstaka. Han vet inte vad det är för smådjur, de finns ju alltid i lägenheter. Han har inte tagit kontakt med hyresvärden med anledning av ohyran. Han känner lukt ibland. Hans mammas kattlådor stod i hallen och mattan borde ha bytts ut för länge sedan.



**C.S.:** G.L. får hjälp och stöd. Tyvärr fick hans ansvarige handläggare, J.A., förhinder att vara med vid sammanträdet i dag. Hon hänvisar till det yttrande som han gett in.

På hyresvärdens begäran hålls vittnesförhör med **S.A., C.S., J.W.** och **M.J.**, som var och en avlägger vittnesed, erinras om edens vikt och om sin sanningsplikt. Förhören tas upp digitalt.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas onsdagen den 26 oktober 2016 kl. 14.00, genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 26 oktober 2016 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens upphörsyrkande. Hyresavtalet har därför upphört den 31 augusti 2016.
2. Hyresnämnden medger G.L. uppskov med att flytta från lägenheten till den 31 december 2016 .
3. Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder G.L. att flytta från lägenheten och tillhörande förråd senast den 2 januari 2017.
4. För tiden från det att hyresavtalet upphört till dess avflyttning sker ska avtalets villkor, utom villkoren om hyres- och uppsägningstider, gälla oförändrade.

**Skäl för beslutet**

Förhöret med S.A. bekräftar de uppgifter som hyresvärden lämnat om förekomsten av ohyra i hennes lägenhet samt förekomsten av dålig lukt och ljudstörningar från G.L. lägenhet. Av hennes uppgifter framgår också att hon hittat skadedjur på flera våningsplan i trapphuset, sista gången i trapphuset var i början av september. Sedan mitten av augusti har hon inte sett något skadedjur i sin lägenhet.

M.J. har berättat i huvudsak följande. Första gången hon besökte G.L. lägenhet var den 21 december 2015. Anledningen till detta var att hon fått information från en servicetekniker om att hyresvärden borde besiktiga lägenheten. Lägenheten var då mycket smutsig, det luktade illa och det fanns mycket saker i lägenheten. Hon tyckte lägenheten var vanvårdad och en sanitär olägenhet. Hon skickade därför en anmodan om rättelse till G.L. och hon underrättade även stadsdelsförvaltningen. Vid en ny besiktning den 29 januari 2016 var skicket på lägenheten oförändrat. Vid nästa besiktning, den 1 april, syntes det att någon hade försökt städa men lukten fanns kvar. När de öppnade skåpet under diskbänken var det djur överallt, det ”kröp i soppåsen, det var alldeles svart”.

Även J.W., som var med vid besiktningarna den 29 januari och den 1 april 2016, har berättat om dålig lukt i lägenheten, att det vid besöket den 1 april var mycket smutsigt samt att det fanns baggar och flugor i lägenheten. Han har också bekräftat M.J. uppgifter om en mängd baggar i bänkskåpet, ”det kryllade av baggar, soppåsen rörde på sig”.

C.S. är skadedjursexpert och arbetar med alla skadedjursfrågor hos AB Stockholms hem. Hon har inte varit i G.L. lägenhet men hon har haft kontakt med S.A., personal hos Nomor och Anticimex samt med M.J. och J.W.. Enligt hennes uppgifter är det, med hänsyn till mängden baggar som fanns, omöjligt att G.L. inte skulle ha upptäckt dem.

Hyresnämndens bedömning

Hyresvärden har i första hand åberopat att G.L., genom att inte underrätta hyresvärden om förekomst av mjölbagg i lägenheten vilket bidragit till att mjölbaggarna spridits inom fastigheten, förverkat hyresrätten.

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet utom när hyresrätten är förverkad, 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken. Enligt 42 § första stycket 5 samma kapitel är hyresrätten förverkad om hyresgästen genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. Enligt femte stycket är hyresrätten inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Enligt 43 § första stycket får hyresgästen inte skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållanden som avses i 42 § första stycket 5.

Vid besiktningen den 1 april 2016 fanns en stor mängd ohyra, framförallt mjölbagg, i G.L. lägenhet. Av vittnesförhören framgår att ohyran spridit sig till Sanna Garpendahls lägenhet på våningen ovanför och att ohyra förekommit även i trapphuset. Att G.L. inte skulle ha uppmärksammat ohyran finner hyresnämnden uteslutet. Det är ostridigt att G.L. inte underrättat hyresvärden om förekomsten av ohyra. På grund härav, och då det som ligger G.L. till last inte är av ringa betydelse, är hyresrätten förverkad. Hyresvärden sade upp hyresavtalet den 26 maj 2016. Hyresvärdens ansökan om att hyresavtalet ska upphöra ska därför bifallas redan på den i första hand åberopade grunden och G.L. ska åläggas att flytta. Eftersom hyresrätten är förverkad kan längre uppskov än vad hyresvärden medgett inte lagligen medges.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga**

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 16 november 2016)

Ann-Kathrin Westerlund

Protokollet uppvisat 2016-10-25/

Sammanträdet pågick kl. 14.35-16.30