



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2022-07-15
Stockholm

Mål nr
H 6632-22

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Västerås, beslut 2022-05-04 i ärende nr H 603-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Matts Svenberg, 19520919-1997
Kyrkvägen 6 B
642 34 Flen

Motpart

Flens Bostadsaktiebolag, 556154-4866
Box 74
642 22 Flen

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar vittnesförhören med Sofie Båvlind, Leif Widing, Fithawit Yohannes, Robert Andersson, Mariana Andersson, Mats Lindgren, Tryggve Svenberg, Sylvia Svenberg, Elvy Eriksson och Peter Svensson.
2. Hovrätten avslår Matts Svenbergs begäran om muntlig förhandling.
3. Hovrätten avslår överklagandet. Matts Svenberg är därmed skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1839081

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

Matts Svenberg har yrkat att hovrätten ska avslå Flens Bostadsaktiebolags (hyresvärdens) talan i hyresnämnden. Han har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

KLAGANDE PARTS TALAN I HOVRÄTTEN

Matts Svenberg har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden och därutöver lagt till bl.a. följande. Det har förekommit flera rättegångsfel i hyresnämnden. Hyresvärdens uppsägning är ogiltig eftersom den inte undertecknats och då han fick del av uppsägningen först vid hyresnämndens sammanträde. Ombuden har inte haft fullmakt att företräda hyresvärden. Samtliga vittnen som hördes vid sammanträdet är anställda av hyresvärden och därför jäviga. Ett av vittnena har otillbörligt försökt förmå honom att skriva på ett avtal. Det hyresvärden anført om att han parkerat på en gräsmatta och målat på en gårdslampa skedde för över 20 år sedan. Även balkonglådorna har han haft i över 20 år. Björken har han haft sedan år 2009. Hyresvärden har gjort sig skyldig till en mängd olagligheter och slarv vid de ombyggnads- och reparationsarbeten som genomförts. Han är 70 år, lider av bl.a. hjärtflimmer och har inte råd att betala för flytthjälp.

Matts Svenberg har åberopat vittnesförhör med Sofie Båvlind, Leif Widing, Fithawit Yohannes, Robert Andersson, Mariana Andersson, Mats Lindgren, Tryggve Svenberg, Sylvia Svenberg, Elvy Eriksson och Peter Svensson, till styrkande av i huvudsak att han inte är en otrevlig person och de problem som uppstått i samband med de renoveringsarbeten som hyresvärden genomfört.

HOVRÄTTENS SKÄL

De omständigheter som Matts Svenberg vill bevisa genom de åberopade förhören saknar betydelse för hovrättens prövning. Bevisningen ska därför avvisas (35 kap. 7 § 1 rättegångsbalken).

Eftersom ingen muntlig bevisning ska tas upp och det inte heller i övrigt finns skäl att hålla muntlig förhandling ska Matts Svenbergs begäran om det avslås.

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

Inledningsvis noterar hovrätten följande. Uppsägningen har i enlighet med vad som anges i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken skickats med rekommenderat brev till Matts Svenberg på hans vanliga adress. En uppsägning behöver inte vara egenhändigt undertecknad. Uppsägningen är således korrekt gjord. Det finns inte något krav på att ombud uppvisar fullmakt i hyresnämnden. Det förhållandet att vittnena är anställda av hyresvärden hindrar inte att de hörs. Inte heller i övrigt innebär vad som anförts att det förekommit något rättegångsfel i hyresnämnden.

När det sedan gäller frågan om Matts Svenbergs hyresavtal ska upphöra att gälla gör hovrätten följande bedömning. Av utredningen framgår att hyresvärden begärde tillträde till Matts Svenbergs lägenhet den 9 november 2020 för att påbörja arbetena med stambytet m.m. och att denna begäran delgavs Matts Svenberg den 24 juni 2020. De angivna reglerna och fristerna i 12 kap. 26 § jordabalken iaktogs alltså av hyresvärden (jfr RH 1999:32). Genom Sabina Lårds vittnesmål är det visat att hyresvärden hade omfattade kontakter med Matts Svenberg för att säkerställa att arbetena kunde påbörjas den 9 november 2020 men att han trots detta vägrade hyresvärden tillträde till lägenheten aktuellt datum. Matts Svedberg har inte anfört något godtagbart skäl för att han nekade hyresvärden tillträde. Av utredningen framgår vidare att hyresvärden även i tiden efter den 9 november 2020 har försökt få tillträde till lägenheten vid upprepade tillfällen i samma syfte utan att lyckas och att arbetena i Matts Svedbergs lägenhet fortfarande inte har kunnat genomföras. Redan genom detta agerande har Matts Svedberg åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet, även med beaktande av vad han anfört om sina personliga förhållanden, skäligen inte bör förlängas. Denna bedömning innebär att det inte finns skäl för hovrätten att ta ställning till de övriga omständigheter som hyresvärden har åberopat som grund för att hyresavtalet ska upphöra.

Matts Svedbergs överklagande ska alltså avslås.

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

Ulrika Beergrehn

[Signature]

[Signature]

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Maj Johansson och Lina Forzelius, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

PROTOKOLL

2022-04-20

BESLUT

2022-05-04

Aktbilaga 25

Ärende nr H 603-22

Rotel 1

Nämnden

Hyresrådet Anders Gustavsson

Övriga ledamöter: Carina Sporrang och Jennie Wiederholm

Protokollförare

Paula Sundstedt

Plats för sammanträdet

Eskilstuna tingsrätt

Fastighet/Adress

Ludvigsberg 1, Kyrkvägen 6 B, Flen

PARTER

Sökande

Flens Bostads AB, 556154-4866

Box 74

642 22 Flen

Närvarande genom Thomas Berggren och Sören Johansson

Motpart

Mats Svenberg, 520919-1997

Kyrkvägen 6 B, Lgh 1001

642 34 Flen

Personligen närvarande

Saken

Förlängning av hyresavtal

ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)

Vittne

1. Karin Juhlin
2. Joakim Hård
3. Mikael Carlsson
4. Sabina Lård
5. Omar Al Hassan

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

PROTOKOLL
2022-04-20

Adress till samtliga vittnen:
Flens Bostads AB
Box 74
642 22 Flen

Ärendet ropas på och närvaron kontrolleras. Det antecknas att det inte föreligger några hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Thomas Berggren föreläggs att snarast inkomma med en fullmakt till nämnden, varefter nämnden skickar en kopia av fullmakten till Mats Svenberg.

Det antecknas att ansökan kom in till nämnden den 17 februari 2022.

YRKANDEN, INSTÄLLNING

Flens Bostads AB yrkar att hyresnämnden förklarar att hyresförhållandet mellan Mats Svenberg och hyresvärden gällande bostadslägenheten med objektsid: 351-1-4-001 på Kyrkvägen 6 B Lgh 1001, i Flen, med tillhörande kallgarage med avtalsnummer A 22636 och A 20871, upphör att gälla den 30 april 2022.

Mats Svenberg bestrider yrkandet och begär uppskov med avflyttning till den 31 augusti 2022.

Flens Bostads AB kan medge ett uppskov till den 31 maj 2022.

GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M

Flens Bostads AB uppger att skälet till uppsägningen sammantaget är bristande sundhet, ordning och gott skick i boendet. Det är summan av alla de händelser som finns angivna i ansökan till nämnden. Bakgrunden till uppsägningen är det som hänt

innan renoveringarna. Hyresvärden tycker att det är en bidragande orsak till totalen. Det finns ett antal störningar, som sammanfattas i ansökan, aktbilaga 1, sidan 7–8. Prövningslägenheten är fortfarande inte renoverad, detsamma gäller våningen ovanför den samt den underliggande tvättstugan.

Mats Svenberg vill inte släppa in hyresvärden. Från början skulle de hjälpa till att plocka ner hans saker, ca 50 kartonger. Han menar att man måste få undan grejerna innan de börjar med renoveringen. Han släpper bara in dem under dessa förutsättningar.

Björken som finns på hans balkong klipper han ner varje år vilket han nyligen gjort. Den är självsådd. Varför ska den bort? Han får ha vilka växter han vill på balkongen.

Hyresvärden har lovat honom hjälp från början. Sen kom Sabina, från hyresvärden, med ett ultimatum. Hade han inte skrivit på pappret, skulle han inte få hjälp. Det stod att han skulle avsäga sig från att begära skadestånd från bolaget. Det ville han inte skriva under på.

Flens Bostads AB var villiga att flytta Mats Svenbergs saker i september 2019. Då hade de folk som kunde avsättas att göra detta. Sen kom en överklagan från hans sida, vilket medförde att det inte blev någon överenskommelse om detta. Hyresvärden har ansträngt sig för att försöka få till en lösning.

Mats Svenberg minns att Joakim Hård, i slutet på 2019, frågade om han kontaktat Hyresgästföreningen. Han uppgav att han hade gjort det, varpå Joakim Hård gick sin väg. Varför avbröts allt?

I december 2021 klippte han ner björken, vars grenar nu är under taket. Det är ingen ordning med förråden. När han flyttade in fanns det bara ett förråd. När ett förråd blev ledigt, flyttade han in i det. I dag har han bara ett förråd.

Det stämmer att han kopplat el från tvättstugan. Han fick strömmen avstängd, då han inte hade pengar att betala räkningen med. Han var tvungen, då han inte hade någon el. Han hade saker värda 20 000 kr i frysen. Senare frågade han sin granne om han fick låna dennes eluttag. Idag har han el i lägenheten.

Mats Svenberg medger att det är han som skrivit under på bilaga Y, i nämndens aktbilaga 6, där han har kryssat i att han inte accepterar att arbete utförs enligt plan och att han inte ger sitt medgivande om tillträde till lägenheten. Han gör inte det då han inte får hjälp att flytta sina saker och för att hyresvärden inte har kontroll över dem. Grannarna har blivit bestulna.

Hyresvärden föreslog honom att de skulle komma in strax före jul för att genomföra stamreoveringen. Hela helgen skulle bli lidande, så han föreslog att de skulle börja i april i stället.

Flens Bostads AB säger att det låter som en historisk beskrivning som hänt under tiden. De har tagit hänsyn till Corona mm. Hyresvärden vill renovera i den mån det går att göra det rationellt. De har försökt att hitta en lösning. Den andra lägenheten och tvättstugan är fortfarande inte i iordninggjorda pga. detta.

Mats Svenberg säger att 90 procent av det hyresvärden påstår inte stämmer. Det mesta är falskari. Bakgrunden i ansökan stämmer inte: trotsigt beteende? Det stämmer definitivt inte. Han tål inte att någon trampar på honom. Det har han full rätt att göra. Det är lögn på lögn hela tiden.

Det stämmer att han har parkerat på gräsmattan. Han har sex bilar som inte får plats i de två garagen som han har. Bilarna har han skaffat för att kunna skruva med när han är pensionär.

Det stämmer att han har ringt fastighetsjouren, men han har inte falskringt. Han har även låtit bli att ringa ibland, fast det förekommit störningar.

Vad gäller lamporna på gården, så stämmer det att han har målat dem på ena sidan. Inte hela lamporna, bara den sidan som lyser mot hans balkong. Han brukar titta på stjärnorna på kvällarna från sin balkong.

Vad gäller visningen av lägenheten ovanför honom, stämmer det att han skällde ut intressenterna, då de hade barn med sig som levde rövare. Han hade en tvist med de som bodde i lägenheten förut. Idag har han inga tvister med grannarna.

Han säger att han har fått varningsbrevet angående björken och blomlådorna (bilaga D och Q). Blomlådorna hänger kvar. Det stämmer att de hänger på utsidan. Han får inte plats att gå på balkongen annars. Björken är nedklippt, grenarna är ca 10 cm under taket.

Mats Svenberg kan inte minnas att har fått någon anmodan att flytta två olika fordon, det var så länge sedan. Han minns dock att han hade problem med en bil, där det tog ett tag innan han fick tag på nya delar. Han känner igen att fick en anmodan 2018 gällande bilen med registreringsnummer XXN 460.

Matts Svennberg menar att hyresvärden "bär sig åt som vet inte vad" vad gäller förråden. De har klippt sönder låsen och slängt ut grejerna utan att kontakta honom. De har ställt grejerna i gångarna. De sköra sakerna som låg högst upp i förrådet, la de längst ner och som därmed gick sönder.

Flens Bostads AB medger att gått in i ett förråd som inte tillhört Mats Svenberg, men det visade sig att tillhörigheterna i förrådet tillhörde honom. De har inte kontaktat Kronofogdemyndigheten innan men haft tillstånd från förrådsägarna, dvs de som står på kontraktet, att ta sig in då de uppgett att grejerna i förrådet inte tillhörde dem. De bröt upp låset för att åtgärda akuta arbeten i förrådet som hängde samman med den pågående renoveringen av huset.

Sammanträdet tar en paus kl. 13.45-14.00.

Thomas Berggren uppger att hyresvärden återkallar vittnesför med Mikael Carlsson och Omar Al Hassan.

**Vittnesförhör äger rum med Karin Juhlin på Flens Bostads AB:s begäran.
Karin Juhlin avlägger ed och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp
digitalt i VERA.**

Karin Juhlin hänvisas till Flens Bostads AB för det fall hon har några
ersättningsanspråk.

**Vittnesförhör äger rum med Sabina Lård på Flens Bostads AB:s begäran.
Sabina Lård avlägger ed och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp
digitalt i VERA.**

Sabina Lård hänvisas till Flens Bostads AB för det fall hon har några
ersättningsanspråk.

**Vittnesförhör äger rum med Joakim Hård på Flens Bostads AB:s begäran.
Joakim Hård avlägger ed och erinras om sin sanningsplikt. Förhöret tas upp
digitalt i VERA.**

Joakim Hård hänvisas till Flens Bostads AB för det fall han har några
ersättningsanspråk.

Ordföranden efterhör om parterna är intresserade av att föra
förlikningsdiskussioner, varefter sammanträdet tar en kortare paus för enskilda

diskussioner. Nämnden konstaterar att det inte föreligger förutsättningar för medling i ärendet.

Parterna slutför sin talan.

Sammanträdet, som pågick klockan 13.00–14.50, förklaras avslutat med upplysning om att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdag den 4 maj 2022** kl.14.00, genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli i Västerås. Beslutet kommer även att skickas per post till Mats Svenberg och per e-post till Thomas Berggren.

Efter enskild överläggning meddelar hyresnämnden följande

BESLUT (att meddelas 4 maj 2022 klockan 14.00)

1. Hyresavtalet mellan Flens Bostads AB och Mats Svenberg avseende en bostadslägenhet med objektsid: 351-1-4-001 på Kyrkvägen 6 B Lgh 1001, i Flen, med tillhörande kallgarage med avtalsnummer A 22636 och A 20871 har upphört att gälla den 30 april 2022.
2. Mats Svenberg medges uppskov med avflyttning t.o.m. den 30 juni 2022.
3. Mats Svenberg är skyldig att avflytta från bostadslägenheten med tillhörande utrymmen senast den 1 juli 2022 kl.12.00 vid påföljd av att avhysning i annat fall sker på egen bekostnad.
4. Så länge Mats Svenberg har rätt att bo kvar i bostadslägenheten ska hyresvillkoren vara oförändrade utom såvitt avser uppsägningstid och hyrestid.

Skäl*Tillämpliga lagbestämmelser*

Enligt 12 kap 25 § jordabalken (JB) skall hyresgästen när han använder lägenheten 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). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Av bestämmelsen 12 kap 26 § JB framgår att hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra.

Av 12 kap 46 § första stycket andra punkten JB följer att en hyresgäst inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal om han har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Av 12 kap 46 § andra stycket JB framgår att om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall att rättelse inte sker eller om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott, ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beakta som skäl för en förlängning av avtalet.

Yrkanden mm

Parternas ståndpunkter framgår ovan av protokoll.

Bevisning

Flens Bostads AB

Skriftlig

Hyresavtal, anmodanden om rättelse, begäran om tillträde, beslut från hyresnämnden, dom från Svea hovrätt, fotografier, samt uppsägningshandlingar.

Muntlig

Vittnesförhör med Karin Juhlin och Sabina Lård, och Joakim Hård.

Hyresnämndens bedömning

Hyresvärden har som rättslig grund för hyresavtalets upphörande åberopat att Mats Svenberg som hyresgäst brustit avseende sundhet, ordning och gott skick i boendet.

När det gäller påståendet om att Mats Svenberg har vägrat tillträde till provningslägenheten med anledning av att Flens Bostads AB ska utföra förbättringsarbeten har bolaget att visa att Mats Svenberg har erhållit sådant meddelande samt att denne har vägrat hyresvärden tillträde utan giltig ursäkt.

Hyresnämnden konstaterar att Flens Bostads AB visat att Mats Svenberg har underrättats om att de begärt tillträde till bostadslägenheten. Mats Svenberg har vid sammanträdet medgett att han den 12 januari 2022 undertecknade ett meddelande om att hyresvärden begär tillträde för att utföra arbeten i hans lägenhet men att tillträde inte medgivits. Att Mats Svenberg uppgivit att tillträde kommer medges under vissa av honom uppställda förutsättningar är inte en giltig ursäkt till att vägra tillträde särskilt med beaktande av att det finns en lagakraftvunnen dom från Svea hovrätt som ger Flens Bostads AB rätt att utföra arbeten i provningslägenheten.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

PROTOKOLL
2022-04-20

Vid dessa förhållanden kan hyresgästen anses ha vägrat hyresvärden tillträde till bostadslägenheten. Redan den åberopade omständigheten kan ligga till grund för hyresavtalets upphörande.

Av vittnesförhören framgår att Flens Bostads AB under en lång tid har försökt förmå hyresgästen att lämna tillträde till lägenheten, följa ordningsregler och i övrigt iaktta sundhet, ordning och gott skick i boendet.

Hyresnämnden anser att en "självsådd" björk visserligen bedöms avvika från vad som normalt kan förekomma i en balkonglåda. Nämnden anser emellertid att oaktat ingivna fotografier och förhör med vittnen, att det i avsaknad av besiktning inte går att göra en helhetsbedömning beträffande björkens nuvarande skick utvisande att hyresgästen inte vidtagit rättelse i den delen. Hyresnämnden konstaterar däremot att hyresgästen trots rättelseanmodanden därom inte har flyttat blomlådorna till insidan av balkongen.

Hyresgästen har medgivit att han parkerat bilar på gräsmattan, målat på gatubelysning utanför sin lägenhet, avlett el från tvättstugan till provningslägenheten samt skällt ut intressenter i samband med en visning av en lägenhet som ligger ovanför hans egen.

Vid en sammantagen bedömning menar hyresnämnden att hyresgästen vägrat hyresvärden tillträde, inte iakttagit sundhet, ordning och gott skick i boendet. Mats Svenberg har därmed åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Ansökan ska därför bifallas. Vad parterna i övrigt har uppgivit i ärendet förändrar inte hyresnämndens bedömning.

Uppskov med avflyttning

Hyresnämnden har ovan konstaterat att hyresrätten redan har upphört den 30 april 2022. Hyresgästen har begärt uppskov till den 31 augusti 2002 men hyresvärden har endast medgivit uppskov till och med den 30 maj 2022. Hyresnämnden anser att

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS**

PROTOKOLL
2022-04-20

hyresgästen skäligen är tillgodosedd med ett uppskov med avflyttning t.o.m. den 30 juni 2022.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga A.

Överklagande senast den 25 maj 2022

Paula Sundstedt

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>