



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020111

**BESLUT**  
2022-04-01  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 11110-21

Sid 1 (5)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholms, beslut 2021-09-01 i ärende nr 15969-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Skandia Bostäder AB, 556065-4724  
Adress hos ombudet

Ombud: Jur.kand. Sara Björkeholm  
Fastighetsadvokaterna Stockholm AB  
Olof Palmes gata 23  
111 22 Stockholm

### Motpart

Per Christofferson, 19781115-9396  
Långholmsgatan 42  
117 33 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Susanne Zahawi  
Advokatfirman Guide AB  
Högbergsgatan 27  
116 20 Stockholm

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av hyresnämndens beslut bifaller hovrätten Skandia Bostäder AB:s talan om att hyresavtalet ska upphöra. Hyresavtalet har därför upphört den 28 februari 2021. Per Christofferson är skyldig att flytta genast.
2. Hyresvillkoren – utom villkoren om hyres- och uppsägningstider – ska tillämpas så länge Per Christofferson haft rätt att bo kvar i lägenheten.

Dok.Id 1797944

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

## YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Skandia Bostäder AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Per Christofferson 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.

## PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

### Hyresvärden

Störningarna har fortsatt även efter hyresnämndens beslut. Störningsjouren har tillkallats vid två tillfällen. Hyresvärden blev för en kort tid sedan kontaktad av en person som kallade sig Didrik. Denna person verkar ha haft för avsikt att ta över lägenheten. Han lyfte ut Per Christoffersons bohag i trapphuset. Där stod det i fyra dagar.

Per Christofferson har tidigare betalat hyran i tid. De senaste två hyrorna – för februari och mars månad – har emellertid inte betalats. Det finns därför en hyresskuld om 11 070 kr och det utgör också ett åsidosättande av Per Christoffersons förpliktelser som ska medföra att hyresavtalet upphör.

Per Christofferson påträffades i februari i år med narkotikaklassade läkemedel. Det visar att han alltjämt lever med ett missbruk vilket påverkar de övriga boende i huset.

### Per Christofferson

Det är felaktigt att Didrik skulle ha haft för avsikt att ta över hans lägenhet. Det handlade om att en vän hjälpte honom att få ordning i lägenheten. Det stämmer att hyrorna för februari och mars är obetalda.

## HOVRÄTTENS SKÄL

### Utredningen

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Förnyade förhör har hållits med Per Christofferson, Sebastian Hallqvist, Anezka Babor Carlo. Därutöver har som nytt vittne hörts Jan Larsson. Ljud- och bildfiler med Leif Johansson, Eva Bergström och Simon Kotlinski har spelats upp. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

### Hovrättens bedömning

Av utredningen framgår att det har förekommit ett stort antal tillfälliga besökare som kommit och gått i huset och att många av dessa har betett sig på ett sätt som påverkat bostadsmiljön negativt. Det har handlat om personer som uppfattats som påverkade av droger, skrikit, betett sig hotfullt eller annars på ett olustigt sätt. Genom de uppgifter som annat bland annat Sebastian Hallqvist och Anezka Babor Carlo lämnat framgår att detta har haft stor påverkan på boende i huset under lång tid. Frågan är då om Per Christofferson är ansvarig för några av dessa störningar.

Flera av vittnena har beskrivit konkreta händelser som fått dem att koppla störande personer till Per Christofferson. Leif Johansson har till exempel uppgett att en kvinna som svimmat i trapphuset sagt att hon besökt Per Christofferson och vidare att han vid ett annat tillfälle har fått hindra en besökare till Per Christofferson att gå in i Leif Johanssons egen lägenhet. Eva Bergström har berättat att flera besökare på hennes fråga har förklarat att de skulle besöka Per Christofferson. Även Anezka Babor Carlo har uppgett att flera besökare sagt till henne att de skulle till Per Christofferson och därutöver att personer suttit och väntat på Per Christofferson när han inte varit hemma. Sebastian Hallqvist har uppgett att han sett Per Christofferson tillsammans med personer som han uppfattat som drogpåverkade och störande. Per Christofferson har vidare själv uppgett att han lämnat husets portkod till bekanta som besökt honom. Till detta kommer att det får anses utrett att störningarna upphörde under den tid som Per Christofferson varit frihetsberövad, under slutet av 2017 och större delen av 2018, och att problemen återkom efter att han återvänt till lägenheten.

Hovrätten anser att det är styrkt att Per Christoffer tagit emot besökare i stor omfattning och att dessa besökare genom sitt beteende försämrat bostadsmiljön på ett sätt som gått utöver vad som skäligen bör tålas i ett flerbostadshus (störningar i boendet). Per Christofferson har inte hållit tillräckligt noggrann tillsyn över sina besökare och är därför hyresrättsligt ansvarig för de störningar som dessa har orsakat. Det får vidare anses utrett att Per Christofferson själv och tillsammans med besökare utsatt andra för ljudstörningar. Sebastian Hallqvist har exempelvis uppgett att det återkommande förekommit gap och skrik och att det var högljutt vid Per Christoffersons lägenhet vid ett tillfälle ungefär tre veckor före förhandlingen i hovrätten. Det framgår dessutom av utredningen att störningsjouren kommit till Per Christoffersons lägenhet i maj och oktober 2021 på grund av höga ljud, hög musik och skrik på natten respektive sent på kvällen, vilket delvis bekräftats av Per Christoffersons egna uppgifter.

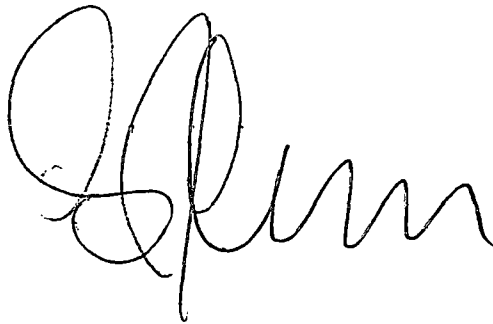

Per Christofferson har genom de störningar i boendet som förekommit allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

Det är ostridigt att Per Christofferson inte har betalat de senaste två månadshyrorerna och att det därför finns en hyresskuld om 11 070 kr. Han har uppgett att han för närvarande inte har pengar för att betala skulden utan måste avbetala den. Det är försvårande för Per Christofferson att det föreligger en hyresskuld. Även genom sin betalningsförsummelse har han allvarligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst.

Sammantaget anser hovrätten att Per Christofferson har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas. Överklagandet ska därför bifallas och hyresavtalet har därmed upphört den 28 februari 2021. Med hänsyn till att det finns en hyresskuld finns det inte skäl att mot hyresvärdens bestridande ge Per Christofferson något uppskov med att flytta.

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

---

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by several smaller loops and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, appearing as a series of connected loops and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by several smaller loops and a long horizontal stroke.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson, Thomas Edling, referent, och tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



HYRESNÄMNDEN I  
STOCKHOLM

**PROTOKOLL**  
2021-08-18  
**BESLUT**  
2021-09-01

Ärende nr  
15969-20

Rotel 2

**Nämnden**

Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande  
Ellinor Rosendahl och Yvonne Andersson, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Florencia Arias Sahlman

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Tängen 2, Långholmsgatan 42, Stockholm

**Sökande**

Skandia Bostäder AB, 556065-4724  
c/o Skandia Fastigheter  
Box 7063  
103 86 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Sara Björkeholm och Riccardo Moschetta  
Fastighetsadvokaterna Stockholm AB  
Olof Palmes gata 23  
111 22 Stockholm

**Motpart**

Per Christofferson, 19781115-9396  
Långholmsgatan 42 Lgh 1404  
117 33 Stockholm  
Närvarande personligen (via telefon) och genom ombud

Ombud: Susanne Zahawi  
Advokatfirman Guide AB  
Högbergsgatan 27  
116 20 Stockholm

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 429468

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 <b>E-post:</b> hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

**ÖVRIGA (närvarande om inte annat anges)**

**Vittnen**

1. Leif Johansson
2. Eva Bergström
3. Sebastian Hallqvist (närvarande via telefon)
4. Simon Kotlinski (närvarande via videolänk)
5. Anezka Babor Carlo (närvarande via telefon)

---

Det antecknas att vittnena Leif Johansson och Eva Bergström väntar utanför salen.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Per Christofferson hyr sedan den 1 september 2002 en lägenhet om ett rum och kokvrå, ca 29 kvm, på adressen Långholmsgatan 42 i Stockholm. Skandia Bostäder AB (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 28 februari 2021.

**Riccardo Moschetta:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 28 februari 2021 och att Per Christofferson enligt 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska åläggas att avflytta från lägenheten vid den tidpunkt lägenheten ska lämnas. Vidare yrkar hyresvärden att beslutet får verkställas även om det inte fått laga kraft.

**Susanne Zahawi:** Per Christofferson bestrider hyresvärdens yrkanden. För det fall hyresavtalet skulle upphöra begär Per Christofferson uppskov med att avflytta från lägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter sex månader räknat från hyresnämndens beslut.

**Riccardo Moschetta:** Hyresvärden medger inget uppskov med avflyttningen från lägenheten. Grunderna för hyresvärdens yrkanden är att Per Christofferson förverkat hyresrätten genom att utsätta sina grannar för störningar i sådan grad att det skäligen inte bör tålas. Rättelse har inte skett utan dröjsmål efter anmodan och det som ligger Per Christofferson till last är inte av ringa betydelse. Bestämmelserna 12 kap. 25 § och

42 § första stycket 9 och 46 § första stycket 1 jordabalken åberopas. I vart fall har Per Christofferson genom allvarliga, upprepade och alltjämt pågående störningar samt åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick inom fastigheten, åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Bestämmelserna 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken åberopas.

**Riccardo Moschetta** fortsätter: Per Christofferson och personer han ansvarar för i hyresrättslig mening, har under en lång tid orsakat störningar i fastigheten på Långholmsgatan 42. Hyresvärdens uppfattning är att störningarna ökat under de senaste åren och Per Christofferson har vid flera tillfällen, bland annat under 2017 och 2018, tillställts rättelsebrev. Efter anmodan om rättelse har störningarna tillfälligt avtagit varefter de sedan har fortsatt som tidigare. Hyresavtalet sades slutligen upp den 17 november 2020 till upphörande den 28 februari 2021. Störningarna har bestått i att Per Christofferson släpper in obehöriga personer i fastigheten och att det är ett frekvent spring av olika besökare till hans lägenhet. Grannar har uppgett att Per Christofferson och hans besökare ofta är påverkade av narkotika eller alkohol och det har även påträffats kanyler i trapphuset och på vinden. Det är gap och skrik i trapphuset och det har även förekommit slagsmål och skadegörelse i fastighetens allmänna utrymmen. Grannar har även påträffat utslagna personer i trapphuset. Polisen har gjort ett flertal tillslag i hans lägenhet. Den senaste tiden har det även skett flera inbrott i fastighetens vindsförråd. Grannar har uppgett att de blir störda och känner en stor otrygghet i boendet, och grannarna är övertygade om att det enbart är Per Christofferson och hans besökare som störningarna och inbrotten kan härledas till. – Under våren och fram till maj 2020 förekom det mycket spring av olika personer till och från Per Christoffersons lägenhet. Besöken var ofta kortvariga, och personerna uppträdde allmänt stökigt och visade tecken på påverkan av narkotika eller alkohol. Många grannar misstänkte att den livliga trafiken berodde på att Per Christofferson bedrev narkotikaförsäljning från sin lägenhet. Detta skapade en allmän otrygghet och oro bland grannarna i fastigheten. Med anledning härav tillställdes Per Christofferson, i maj 2020, återigen en rättelseanmaning. Tiden därefter och fram till dags dato fortgår störningarna alltjämt. Boende i fastigheten har upplevt många incidenter, och hyresvärderna har även infört

vissa åtgärder i fastigheten med anledning av störningarna. Konkreta händelser samt åtgärder från hyresvärdens sida beskrivs enligt följande tidslinje.

- Den 12 maj 2020 genomförde polisen en husrannsakan i Per Christoffersons lägenhet varefter Per Christofferson samt ytterligare två personer frihetsberövades på grund av misstänkt narkotikabrott. Av ingiven stämningsansökan (aktbilaga 33) och anmälan (aktbilaga 34) framgår det att Per Christofferson visade tecken på narkotikapåverkan vilket han även erkänt samt dömts för.
- Den 18 maj 2020 bytte hyresvärden portkod till fastigheten för att få stopp på trafiken av obehöriga i trapphuset.
- Den 20 maj 2020 tillställdes Per Christofferson en anmodan att vidta rättelse vid äventyr av att hyreskontraktet kan komma att upphöra. En kopia tillställdes även Socialförvaltningen på Södermalm. (Aktbilaga 5-9).
- Den 2 juni 2020 påträffades en besökare till Per Christoffersson livlös i trapphuset på våning 4. Grannarna lyckades inte få liv i personen varvid ambulans tillkallades. Grannarna upplevde detta som mycket obehagligt.
- Den 6 juni 2020 påträffades en drogpåverkad kvinna i trapphuset på våning 4. Kvinnan uppgav att hon varit på besök i Per Christoffersons lägenhet och där missbrukat narkotika.
- Den 20-21 augusti 2020 hade ett flertal grannar på samma våningsplan som Per Christofferson, våning 4, sina lägenhetsdörrar på glänt för att kunna vädra. Grannarna noterade en ström av människor som besökte Per Christofferssons lägenhet och som enbart stannade ett par minuter. Flera av dessa personer uppträdde påverkade och en del gick även oinbjudet in till en del grannars lägenheter.
- Den 31 augusti 2020 byter hyresvärden på nytt portkod till fastighetens entré.
- Den 9 oktober 2020 påträffar en granne en påverkad kvinna i fastighetens trapphus. Kvinnan sluddrar och påstår sig vara polis och uppvisar även en polislegitimation. På fråga från grannen uppger kvinnan att det pågår narkotikaförsäljning i Per Christoffersons lägenhet.

- Den 30 oktober 2020 uppträder Per Christoffersons flickvän mycket aggressivt och hotfullt i trapphuset. Tumult uppstår mellan henne och en granne då den sistnämnde försöker lugna ner henne då hon försöker ta sig in i Per Christoffersons lägenhet genom att sparka och bulta på hans lägenhetsdörr. Flertalet grannar blir väldigt rädda i samband med händelsen. Polis tillkallades till platsen och av ingiven händelserapport framgår det att det fanns en misstanke om narkotikabrott (aktbilaga 35). I samband med att flickvännen lämnar fastigheten upptäcktes det att glasrutan till portdörren i entrén var sönderslagen vilket hyresvärden sedermera fakturerade Per Christofferson för (aktbilaga 5-9).
- Den 16 november 2020 påträffar en granne återigen Per Christoffersons flickvän i trapphuset, märkbart påverkad, på väg till Per Christoffersons lägenhet.
- Den 17 november 2020 säger hyresvärden upp Per Christoffersons hyresavtal (aktbilaga 2-3).
- Den 24 november 2020 vid midnatt hörde ett flertal grannar när Per Christoffersons flickvän bankade och skrek utanför Per Christoffersons lägenhet på våning 4. Bankandet och skrikandet fortsatte vid de allmänna utrymmena såsom vid hissen och på väggarna på våningsplanet. Därefter kastades en kastrull ut från ett fönster från Per Christoffersons lägenhet ner på innergården. Flertalet grannar fick sin nattsömn förstörd och upplevde hela situationen som mycket obehaglig.
- Den 2 december 2020 påträffar en granne en man som är på väg till Per Christoffersons lägenhet. Besökaren är märkbart påverkad av något preparat och grannen upplever besökaren som obehaglig.
- Den 6 december 2020 (natten till), påträffar en granne en person i trapphuset som uppträder påverkat. Besökaren försvinner snabbt från platsen varefter grannen upptäcker att det, på samma våningsplan, gjorts försök att göra inbrott i förråden. Senare under samma natt skedde flertalet inbrott med uppbrutna förråd och dörrar.

- Den 14 december 2020 påträffar en granne både Per Christofferson samt dennes flickvän på väg till Per Christoffersons lägenhet. De båda är märkbart påverkade och grannen upplever detta som obehagligt.
- Den 15 december 2020 börjar en okänd man och kvinna inne i fastigheten att skrika och banka på Per Christoffersons lägenhetsdörr. Personerna uppträder mycket hotfullt och en hantverkare som är vid platsen blir verbalt attackerad av personerna i fråga. Flertalet grannar iakttar hur personerna vandrar till och från vinden, och polis tillkallas till platsen (aktbilaga 36). En väska innehållande bland annat kanyler påträffas därefter på vinden.
- Den 17 december 2020 uppstår en tumultartad situation mellan Per Christofferson och dennes besökare. Besökarna, som är allmänt stökiga och högljudda, lämnar hans lägenhet och förstör i samband med detta hans lägenhetsdörr så att den därefter inte går att stänga ordentligt. Flertalet grannar upplever detta som mycket obehagligt och en granne avstår från planerad tvättid i tvättstugan på grund av rädsla.
- Den 24 februari 2021 påträffade en granne två personer utanför fastigheten som försökte tvinga sig in i fastigheten. Personerna uppgav att de var på väg hem till Per Christofferson. Grannen vägrade släppa in dem i porten varefter de lämnade platsen.
- Den 28 februari 2021 installerar hyresvärderna ett låssystem med bricka vid entrén istället för användning av portkod i och med att det har visat sig att portkoden, oavsett om den byts ofta, snabbt sprids bland Per Christoffersons besökare.
- Den 4 juli 2021 fick en granne oinbjudet besök av Per Christofferson som dessutom var märkbart påverkad.
- Den 31 juli 2021 upptäcker en granne som är på väg hem hur en av Per Christoffersons vänner försöker ta sig in i porten till fastigheten. Av rädsla avvaktade grannen med att närma sig porten, och väntade istället i en busskur i närheten tills besökaren självmant avlägsnat sig från fastigheten.

**Susanne Zahawi:** Grunden för Per Christoffersons bestridande är att han inte har orsakat de störningar som påstås. Han har i vart fall vidtagit rättelse efter anmodan om det. Han har iakttagit allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Det bestrids att det förekommer spring till och från hans lägenhet på det sätt hyresvärden gör gällande. Han har god tillsyn över sina besökare och vidare skulle det vara oskäligt i hyresförhållandet om han skiljs från hyresrätten då han inte har något annat boende. Per Christofferson har bott i sin lägenhet i cirka 19 år och han har alltid betalat sin hyra i tid och tagit väl hand om sin lägenhet. Han upplever att han har en god relation med sina grannar, och under dessa år har han bara mottagit rättelsebrev några enstaka gånger. Efter mottagande av rättelsebrev från hyresvärden har han vidtagit åtgärder för att det som påstås vara störningar ska upphöra. Påståendet om att störningarna skulle ha accelererat den senaste tiden är oriktigt. Han har inte åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Förhör under sanningsförsäkran äger rum med Per Christofferson per telefon. Han avger sanningsförsäkran och erinras om dess vikt och om sin sanningsplikt. Förhöret, som åberopats av honom själv, tas upp digitalt med ljud.

Vittnet Leif Johansson kallas in till sammanträdessalen. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnet Eva Bergström kallas in till sammanträdessalen. Hon avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med Sebastian Hallqvist per telefon. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud. Han begär ingen ersättning för sin inställelse.

Vittnesförhör hålls med Simon Kotlinski via videolänk. Han avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud och bild.

Simon Kotlinski begär ersättning för sin inställelse med 450 kr för förlorad arbetsinkomst. Sarah Björkeholm uppger att hyresvärden medger den begärda ersättningen.

#### BESLUT

Hyresnämnden fastställer att ersättning till Simon Kotlinski om 450 kr ska utges av hyresvärden.

-----

Vittnesförhör hålls med Anezka Babor Carlo per telefon. Hon avlägger vittnesed och erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret, som är åberopat av hyresvärden, tas upp digitalt med ljud. Hon begär ingen ersättning för sin inställelse.

Parterna ges tillfälle att slutföra sin respektive talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 09.15-12.20, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **onsdagen den 1 september 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Ombuden begär att få protokollet jämte beslut översänt per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 1 september 2021 kl. 14.00)

Ansökan avslås varför hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor.

## SKÄL

*Yrkanden m.m.*

Parternas yrkanden, grunder och utveckling av talan framgår av protokollet ovan och av i ärendet ingivna handlingar.

## *Rättsliga utgångspunkter*

När hyresgästen använder lägenheten ska han enligt 12 kap. 25 § jordabalken se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i sådan omfattning 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. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han eller hon svarar för.

Enligt andra stycket samma paragraf ska hyresvärden – om det förekommer störningar – ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken är hyresrätten förverkad om lägenheten vanvårdas eller hyresgästen åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 25 § samma kapitel vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse.

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet till hyrestidens utgång, gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, utom bl.a. när

- hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet till förtida upphörande (punkten 1) eller
- hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkten 2).

Om det som ligger hyresgästen till last är ringa är hyresavtalet inte förverkat.

#### *Hyresnämndens överväganden*

Hyresvärden har i första hand gjort gällande att hyresrätten är förverkad varför den grunden ska prövas först (RH 2018:17).

Såsom har beskrivits ovan krävs om hyresvärden åberopar förverkande, att rättelseanmaning skickats till hyresgästen och att en kopia av rättelsen också skickats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Hyresvärden har gett in rättelseanmaningar i ärendet och hyresgästen har vitsordat att han fått varningsbrev. Emellertid föreligger tre anmaningar och det framstår som oklart om hyresgästen vitsordat att han tagit del av alla eller bara någon och när det i så fall skulle ha skett. Något underlag som visar att anmaningen har skickats i rekommenderat brev föreligger inte heller i ärendet. Av anmaningarna framgår att kopior har skickats till socialnämnden. Något underlag som utvisar att anmaningarna har skickats med rekommenderat brev eller på annat sätt tagits emot av socialnämnden föreligger inte. Hyresnämnden anser att hyresvärden inte har visat att de stränga formaliakrav som föreligger vid förverkande uppfyllts. Hyresrätten är därmed inte förverkad.

Frågan är då om hyresavtalet ändå ska upphöra på den grund att Per Christofferson åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas?

Hyresvärden har påstått att Per Christoffersson under en längre tid har förorsakat störningar i fastigheten. Störningarna ska ha bestått av att Per Christofferson släpper in obehöriga i fastigheten, att det är ett frekvent spring av olika besökare till hans lägenhet och att inbrott förekommit. Per Christofferson och hans besökare upplevs som påverkade, de missbrukar i de allmänna utrymmena och polisen har flera gånger gjort tillslag i Per Christofferssons lägenhet. Incidenter ska ha förekommit med bland annat gap och skrik, slagsmål med blodvite med mera.

Per Christofferson har bestritt hyresvärdens påstående samt anfört att han vidtagit rättelse genom att inte släppa in obehöriga personer i fastigheten.

Hyresnämnden konstaterar att det är hyresvärden som har bevisbördan för sina påståenden om att hyresgästen gjort sig skyldig till störningar i så hög grad att av hyresavtalet skäligen inte ska förlängas.

Hyresvärden har till stöd för sina påståenden åberopat vittnesförhör med Leif Johansson, Eva Bergström, Sebastian Hallqvist, Simon Kotlinski och Anezka Babor Carlo samt skriftlig bevisning. Per Christofferson har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv.

Per Christofferson har i huvudsak berättat att han inte dricker alkohol och att han under de senaste två åren bara använt droger tre gånger. Han har ofta varit ute på nätterna då han har ett sockersug som gör att han vill ha sötsaker. Det har tidigare varit lite stökigt runt hans lägenhet men numera släpper han inte in några besökare. När han har fått besök har han gått ner och hämtat dem i porten. Under pandemin har han mest hållit sig hemma. Det är mycket spring i huset med besökare han inte känner. Hans flickvän har en psykiatrisk diagnos. Vid ett tillfälle när hon inte hade tagit sin medicin och var bråkig så släppte han inte in henne. Han kräver av henne att hon tar sin medicin och numera gör hon det. Han minns inte de händelser som hyresvärden beskriver i sin tidslinje. Dock fumlade han en gång och tappade en kastrull ut genom fönstret när han

diskade. Det är inte något fel på hans dörr men vid ett tillfälle behövde den smörjas. Det felanmälde han och fick hjälp med. Han har inte sålt narkotika och inte lämnat ut portkoden till huset. Han har inte anmält sin telefon till porttelefonen så han kan inte släppa in personer genom porten om han inte går ner och öppnar. Det är andra som släpper in personer i huset. En gång har han ropat in i en lägenhet till en granne från dörröppningen. Han minns att han fick en rättelsen år 2017. Han minns inte riktigt vad som hände då men de var nog lite fulla. År 2018 minns han inte att han fick någon rättelse men det kan kanske stämma. Han vill inte släppa in personer i lägenheten eftersom han har MS och är rädd att bli sjuk. På dagarna spelar han mycket tv-spel. Vid några tillfällen har han blivit dömd för narkotikabruk. Det var länge sedan.

Leif Johansson, som bor på samma våningsplan som Per Christoffersson har sammanfattningsvis berättat att det sedan år 2013 varit fem tillslag från polisen hos Per Christofferson. Under sommaren 2020 var det varmt i lägenheten och Leif Johansson öppnade dörren till trapphuset för att få korsdrag. Han satt då i hallen för att ingen skulle komma in i lägenheten. Han såg att det kom personer till Per Christoffersson. De stannade några minuter och sedan gick de igen. Några veckor senare gjorde polisen tillslag i lägenheten och Per Christofferson sa till Leif Johansson att de inte hade hittat något. Han hittade en gång en kvinna medvetslös i trapphuset och gjorde hjärt- och lungräddning på henne. Hon kvicknade till och sa att hon besökt Per Christofferson innan ambulansen hämtade henne. Han har sett ytterligare en kvinna påverkad i trapphuset men han vet inte om hon var kopplad till Per Christofferson. Vid ett tillfälle var Per Christoffersons flickvän aggressiv i trapphuset för att Per Christofferson inte ville släppa in henne. Polisen kom och hämtade henne och morgonen efter var en ruta i porten trasig. En annan gång bröt polisen upp dörren till Per Christofferson kl. 06.00 på morgonen. Vid ett tillfälle när han lämnat ytterdörren öppen klev Per Christofferson in i deras lägenhet och mumlade något. Per Christofferson gick när Leif Johansson sa till honom att gå. Det har varit mindre spring i trapphuset efter uppsägningen. Numera kommer besökare kvällstid och Per Christofferssons bekanta står ofta utanför huset eftersom de inte har kunnat komma in efter att hyresvärden bytt låssystem. Leif

Johansson har inte sett Per Christofferson sälja narkotika och har pratat mycket med grannar om hur det är i huset.

Eva Bergström, som är sambo med Leif Johansson, har huvudsakligen berättat att obehagliga personer har rört sig i trapphuset och att det varit många polisingripanden men att det lugnat ner sig efter att hyresvärden bytt låssystem. För tre – fyra år sedan sparkade en person sönder trapphuset. Hon misstänker att Per Christofferson säljer droger. Hennes sambo, Leif Johansson, har sett hur folk kommer och går från Per Christofferssons lägenhet. En gång satt det en påverkad tjej i huset och på fråga svarade hon att hon var polis och skulle göra tillslag hos Per Christofferson. Eva Bergström såg att tjejen ringde på hos Per Christofferson men hon blev inte insläppt. Det är oroligt att inte veta vem man ska träffa på i trapphuset. En gång hittade hon en av sina lampor och ett bord i Per Christofferssons förråd. Per Christofferson hade nog hyrt ut sitt förråd för han hade inte någon nyckel till det. Hon fick tillbaka sakerna. Alla andra grannar är underbara. En gång gick Per Christofferson oinbjuden in i hallen i deras lägenhet. Hon hörde Leif fråga vad Per Christofferson ville men hon såg dem inte. Hon har inte sett Per Christofferson sälja droger. Hon har pratat med grannarna om vad som händer i huset.

Sebastian Hallqvist, som bor under Per Christofferson, har sammanfattningsvis berättat att han ser uppåt genom en spegling i en fönsterruta. Han har stött på Per Christofferson och hans kompisar i huset. De har sparkat på dörrar och varit obehagliga. Sommaren 2020 var det jättemycket stök och inbrott i förråd. Per Christofferson får besök flera gånger per vecka. Besökarna ser jättepåverkade ut. En gång såg han något flyga ut från Per Christofferssons fönster. Det har varit strul hela tiden, han blir störd när han tittar på tv och någon gång har han blivit väckt. Nu för tiden är det inte så många besökare utan de har stått utanför huset i stället och försöker bli insläppta. Han har inte några problem med andra grannar utan pratar mycket med dem när det är incidenter. Inte heller vet han om Per Christofferson säljer narkotika men han har hört sådana rykten och polisen har varit där flera gånger.

Simon Kotlinski som bor två trappor ovanför Per Christofferson har huvudsakligen berättat att han varit bortrest mycket i sommar men att det har varit mycket inbrott. De boende i huset har en facebook-grupp där de diskuterat det som hänt i huset och när de sett missbrukande personer. En gång på hösten hörde han bråk i trapphuset och när han sprang ut så var det Per Christoffersons flickvän som bråkade då hon inte fick komma in till Per. Det är den första allvarliga incidenten han har varit med om. Det har ofta stått personer utanför huset och försökt komma in. Han har sett slitna personer i trapphuset. En gång var en sådan person hotfull mot en hantverkare. Hantverkaren var inte så skräddad men Simon Kotlinski tyckte det var obehagligt och ringde 112. Missbrukaren sa att han hade gjort inbrott i huset.

Anezka Babor Carlo, som bor ovanför Per Christofferson, har i huvudsak berättat att det har varit jättestökigt fram till våren 2020. Hon flyttade från huset då hon kände sig otrygg. När Per Christofferson inte har öppnat dörren till sin lägenhet har hans besökare satt sig i trapphuset.

Hyresnämnden gör följande bedömning. Av vittnesförhören framgår att det har varit oroligt i huset med inbrott och med spring i trapphuset. Det har vidare framkommit att vittnena pratat mycket med varandra om vad som hänt i huset och det har för nämnden i vissa delar varit oklart vad vittnena själva har upplevt och vad de har fått återberättat för sig. Av vittnesuppgifterna framgår visserligen att det har befunnit sig obehöriga personer i trapphuset vid flera tillfällen, huruvida dessa varit på väg från, eller till Per Christofferson eller omfattningen av besökare är något mer osäkert. Leif Johansson och Eva Bergström, som bor på samma våningsplan som Per Christofferson, är de som lämnat de säkraste uppgifterna men även deras uppgifter om hur ofta det varit besökare och hur störande besöken varit är något vaga. Någon stödbevisning i form av störningslistor eller liknande uppgifter har inte åberopats. Hyresnämnden finner att hyresvärden inte styrkt att ett sådant omfattande spring har förekommit till och från just Per Christoffersons lägenhet att det skulle kunna leda till att hans hyresavtal ska upphöra. Inte heller anser hyresnämnden att det är styrkt att Per Christofferson eller någon av hans besökare är skyldig till de inbrott som har förekommit i förråden. De

uppgifter som Eva Bergström lämnat om ett bord och en lampa som hon skulle hittat hos Per Christofferson för flera år sedan och som inte nämnts alls i ärendet tidigare föranleder inte någon annan bedömning.

Inget vittne har sett Per Christofferson sälja några droger. Det saknas således helt bevisning för att Per Christofferson skulle ha sålt narkotika vilket är vad hyresvärden har gjort gällande i sin anmodan om rättelse till honom. Att polisen har gjort tillslag hos Per Christofferson den 12 maj 2020 är en försvårande omständighet men av utredningen framgår att tillslaget endast ledde till att Per Christofferson dömdes för ringa narkotikabrott i det att han själv nyttjat droger. Inte heller på den grunden kan hyresavtalet upphöra.

Hyresnämnden finner däremot styrkt att Per Christoffersons flickvän vid ett tillfälle fört oväsen i trapphuset på ett för grannarna oacceptabelt sätt. Per Christofferson har förklarat att han inte släppte in henne av just den anledningen att hon var aggressiv. Hans uppgifter om att han vägrat släppa in flickvännen får stöd av de uppgifter som lämnats av hyresvärdens vittnen. Några ytterligare störningar från flickvännen har inte påståtts. Inga vittnen har sett hur det gick till när en fönsterruta i porten vid samma tillfälle gick sönder. Det är enligt nämnden inte styrkt att det skulle varit flickvännen, Per Christofferson eller någon av hans bekanta som slagit sönder ett fönster i trapphuset. Vad som har förekommit vad gäller incidenten med flickvännen måste i hyresrättslig mening uppfattas som en störning men den får betraktas som en enstaka händelse som inte kan leda till hyresavtalets upphörande.

Per Christofferson har medgett att han har tappat en kastrull ut från sitt fönster. Även om Sebastian Hallqvist berättat att kastrullen flugit ut i luften saknas det stöd för att Per Christofferson med flit skulle ha slängt ut kastrullen från fönstret.

Vad gäller frågan om att per Christoffersons dörr skulle ha gått sönder så har Leif Johansson berättat att polisen brutit upp dörren. Något skäl till att polisen försökt ta sig in har inte framkommit. Hyresvärden har dock påstått att någon bekant till Per

Christofferson slagit sönder dörren. Någon utredning som styrker detta påstående har inte åberopats. Per Christofferson har själv berättat att dörren varit trög men att hyresvärden åtgärdat problemet efter en felanmälan. Hyresnämnden kan mot bakgrund av de uppgifter som lämnats inte finna styrkt att Per Christofferson själv har gjort sig skyldig till någon åverkan av dörren eller att åverkan uppkommit genom hans eller hans besökares agerande.

Per Christofferson har förklarat att han inte har möjlighet att öppna porten från sin lägenhet efter att hyresvärden bytt ut låssystemet utan att han går ner och öppnar porten när han får besökare. Hans uppgifter får också stöd av att flera av vittnena har beskrivit att Per Christoffersons besökare står i porten eftersom de inte blir insläppta. Att det finns personer som står utanför huset och inte blir insläppta av Per Christofferson kan inte heller leda till hyresavtalets upphörande.

Hyresnämnden menar att det är mycket som talar för att Per Christofferson har insett allvaret i att störa sina grannar och att han därför avvisat sin flickvän när hon varit aggressiv och upphört med att släppa in obehöriga i trapphuset. Flertalet vittnen har berättat om att det numera inte förekommer spring i lika stor omfattning som tidigare och att flickvännen inte har varit störande vid mer än ett tillfälle. Hyresnämnden finner att det skulle vara oskäligt om hyresavtalet skulle upphöra, i synnerhet som det inte står klart att Per Christofferson har mottagit klara och utförliga varningsbrev om på vilket sätt han varit störande, utöver att han ska upphöra med drogförsäljning.

Sammanfattningsvis har hyresnämnden kommit fram till att hyresvärden inte har lyckats styrka sina påståenden om att Per Christofferson åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet ska upphöra. Hyresvärdens talan ska därför avslås och hyresavtalet förlängas på oförändrade villkor.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast den 22 september 2021)

Florencia Arias Sahlman

Protokollet justerat 2021-09-01/