



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2020-10-21 i ärende nr 4031-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Panagiotis Papadopoulos, 19580507-3078
Majorsgatan 8
413 08 Göteborg

Motpart

A Skanse & Co AB, 556216-6206
Vitsandsvägen 78
685 34 Torsby

Uppgivet ombud: Advokaten Malin Ekström
Front Advokater AB
Kungstorget 2
411 17 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar Panagiotis Papadopoulos yrkande om ersättning.
2. Hovrätten avslår överklagandet. Panagiotis Papadopoulos är därmed skyldig att flytta genast.

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Panagiotis Papadopoulos har yrkat att hovrätten ska avslå A Skanse & Co AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden. Han har även yrkat att hyresvärden ska ersätta kostnader som han har förorsakats.

PARTS TALAN

Panagiotis Papadopoulos har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden. Han har i hovrätten anført i huvudsak följande. Han har inte hyrt ut provningslägenheten olovligen i andra hand utan Aineas Mallios är hans inneboende. Provningslägenheten är hans permanenta bostad och bostadsrätten har han köpt åt sin dotter. Då han lämnar provningslägenheten tidigt på morgonen och kommer hem sent på kvällen är det inte konstigt att han inte syns till. Han reser även mycket i jobbet. Eftersom garaget är trångt använder han inte längre garageplatsen i garaget utan parkerar på annat håll. Inga andra grannar än Thommy Thorin och Agneta Rydgren har upplevt störningar och ingen har någonsin hört av sig till honom och påtalat störningarna. Eftersom golven är gamla och han inte har några mattor kan det låta mycket när någon som väger 120 kg går i lägenheten.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

Yrkandet om ersättning

Panagiotis Papadopoulos har i hovrätten begärt ersättning från hyresvärden för ut- och inflyttningskostnader. Hovrätten konstaterar att ett yrkande om ersättning för kostnader inte kan prövas inom ramen för detta mål. Yrkandet ska därför avvisas.

Överklagandet i sak

Hyresnämnden har med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 3 respektive 9 samt fjärde stycket jordabalken funnit att hyresrätten är förverkad genom att det förekommit

otillåten upplåtelse av provningslägenheten i andra hand samt störningar som varit att klassificera som särskilt allvarliga.

Hovrätten gör följande överväganden.

När hyresgästen använder lägenheten ska denne enligt 12 kap. 25 § jordabalken 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. 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 för vilka han svarar enligt 24 § första stycket. Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör om inte störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Thommy Thorin och Anna Rydgren har samstämmt och på ett trovärdigt sätt berättat om omfattande ljudstörningar som upprepats 4-5 gånger per vecka, företrädesvis på kvällar och nätter, under flera månaders tid. Ett exempel på när det kan vara fråga om särskilt allvarliga störningar som nämns i lagförarbetena är när det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende (prop. 1992/93:115 s. 21). De störningar som förekommit har visserligen varit mycket allvarliga men situationen har inte varit sådan att det måste ha framstått som meningslöst att anmoda Panagiotis Papadopoulos att videra rättelse. Enligt hovrättens bedömning bör de aktuella störningarna inte leda till att hyresrätten förverkats utan att hyresgästen anmodats att videra rättelse. Någon sådan anmodan har Panagiotis Papadopoulos ostridigt inte mottagit.

En hyresgäst får vidare enligt 12 kap. 39 § jordabalken inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Sedan den 1 oktober 2019 gäller ny lagstiftning beträffande förverkande på grund av otillåten upplåtelse i andra hand. Enligt övergångsbestämmelserna gäller äldre bestämmelser om avtalet om upplåtelse i andra hand ingåtts före den 1 oktober 2019. Hyresvärden

har gjort gällande att den otillåtna andrahandsupplåtelsen till Aineas Mallios inletts i vart fall i augusti 2019, det vill säga före ikraftträdandet av den nya lagstiftningen. För förverkande krävs då att hyresgästen mottagit rättelseanmaning avseende den otillåtna andrahandsupplåtelsen. Som anförts har Panagiotis Papadopoulos inte mottagit någon sådan.

Mot denna bakgrund finner hovrätten att hyresrätten inte ska anses förverkad. Det saknades därmed lagliga förutsättningar för hyresnämnden att förordna om verkställighet utan hinder av att beslutet inte vunnit laga kraft.

Hovrätten övergår till att pröva om Panagiotis Papadopoulos åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Störningarna har varit allvarliga och helt klart sådana som kringboende inte ska behöva tåla. Panagiotis Papadopoulos har inte fått någon tillsägelse att vidta rättelse. Störningarna har emellertid fortsatt även efter det att hyresavtalet sagts upp. Avsaknaden av rättelseanmaning bör då inte räknas honom till godo. Panagiotis Papadopoulos har enligt hovrätten åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Vad Panagiotis Papadopoulos anført förändrar inte den bedömningen. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna bedömning saknas skäl att pröva om hyresavtalet ska upphöra på grund av otillåten andrahandsupplåtelse eller avsaknad av skyddsvärt behov av lägenheten.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander och Maj Johansson samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2020-10-21
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
4031-20

Rotel 6

FASTIGHET/ADRESS

Kommendantsängen 4:3, Majorsgatan 8, Göteborg

PARTER

Sökande

A Skanse & Co AB, 556216-6206
Vitsandsvägen 78
685 34 Torsby

Ombud: Malin Ekström
c/o Front Advokater
Kungstorget 2
411 17 Göteborg

Motpart

Panagiotis Papadopoulos, 19580507-3078
Majorsgatan 8 Lgh 1605
413 08 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS BESLUT

Hyresavtalet mellan A Skanse & Co AB och Panagiotis Papadopoulos
beträffande en bostadslägenhet om fyra rum och kök jämte förråd vid
Majorsgatan 8 i Göteborg har upphört att gälla den 30 juni 2020.

Panagiotis Papadopoulos begäran om uppskov med avflyttningen avslås.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § 1 st. lagen (1973:188) om
arrendenämnder och hyresnämnder Panagiotis Papadopoulos att genast flytta från
lägenheten jämte förråd vid påföljd att han annars kan avhysas därifrån och i så fall
får betala kostnaderna för avhysningsförfarandet.

Dok.Id 201721

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggrotel6@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-goteborg/

Telefax

Expeditionstid

måndag – fredag
09:00–12:00
13:00–15:00

Hyresnämnden bestämmer att beslutet om avflyttning får verkställas omedelbart utan hinder av att det inte har vunnit laga kraft.

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

YRKANDEN M. M.

Panagiotis Papadopoulos (i fortsättningen kallad hyresgästen) hyr av A Skanse & Co AB (i fortsättningen kallad hyresvärden) en bostadslägenhet om fyra rum och kök med adress Majorsgatan 8 i Göteborg, jämte tillhörande förråd (prövningslägenheten). Hyresförhållandet har varat sedan den 1 januari 2012.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 juni 2020 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har hyresvärden yrkat att avtalet förklaras ha upphört att gälla denna dag samt att hyresgästen förpliktas att flytta från lägenheten. Hyresvärden har vidare yrkat att hyresnämnden med stöd av 13 a § 2 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder bestämmer att beslutet om avflyttning får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har motsatt sig hyresvärdens yrkanden. För det fall hyresavtalet ska upphöra har han begärt uppskov med avflyttningen till månadsskiftet som inträffar närmast tre månader efter hyresnämndens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig uppskov p g a att hyresrätten är förverkad och redan har upphört samt att omedelbar verkställighet har begärts. För det fall att förverkande inte skulle anses föreligga överlämnar hyresvärden till hyresnämnden att besluta om eventuellt uppskov.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN

Hyresvärden har som grund anfört följande.

I första hand har hyresgästen förverkat sin hyresrätt, i andra hand har han åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet och i sista hand har han i vart fall inget skyddsvärt behov av hyresrätten.

Förverkande

Hyresgästen har återkommande upplåtit provningslägenheten olovligen i andra hand. Han har inte haft giltig ursäkt och det som kan läggas honom till last är inte av ringa betydelse. Hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet.

Hyresgästen, eller personer som han hyresrättsligt ansvarar för, har även vid upprepade tillfällen orsakat störningar i boendet. Med anledning av den olovliga andrahandsuthyrningen och/eller störningarna, som sammantaget ska klassificeras såsom särskilt allvarliga p g a en outhärdlig frekvens, har hyresgästen förverkat sin hyresrätt. Eftersom störningarna är att kvalificeras såsom allvarliga krävs ingen rättelse.

Allvarligt åsidosättande av sina förpliktelser enligt avtalet

Hyresgästen har p g a den olovliga andrahandsupplåtelsen och störningarna åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i så hög grad att det skäligen inte bör förlängas.

Avsaknad av skyddsvärt behov

Under alla förhållanden saknar hyresgästen skyddsvärt behov av provningslägenheten eftersom han har sin permanenta bostad på annat håll än i provningslägenheten. Det är därför inte oskäligt att hyresförhållandet upphör.

Saklig orsak till uppsägningen

Hyresvärden har, till följd av den bostadsbrist som råder i Göteborg, ett intresse av att friställa och tillgängliggöra provningslägenheten för annan bostadssökande.

Hyresvärden har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

Hyresgästen har under februari månad 2020 kontaktat hyresvärden i anledning av att han ville byta provningslägenheten mot en lägenhet med adress Västra Hamngatan i

Göteborg. I samband med hyresvärdens prövning av bytet upptäckte hyresvärden att hyresgästen hade en särskild postadress till Terrassgatan 9, Göteborg. Vid närmare efterforskningar har hyresvärden kunnat konstatera att hyresgästen sedan den 17 augusti 2016 är intagen som medlem i Brf Näktergalen samt äger en bostadsrätt med adress Terrassgatan 9. Hyresgästen har som förklaring till innehavet av bostadsrätten uppgett att den utgör bostad till en av hans döttrar. Vid kontroll av folkbokföringen har hyresvärden kunnat konstatera att hyresgästens dotter Melina Papadopoulos ("dottern") är folkbokförd på bostadsrättens adress. Hyresvärden vill dock i denna del framhålla att bostadsrätten köptes i augusti 2016 och att dottern folkbokförde sig på bostadsrättens adress först den 22 juni 2019. Dessförinnan har dottern varit folkbokförd på samma adress som sin mor. Hyresvärden vill vidare framhålla att dottern idag är 18 år, i augusti månad 2016 var hon endast 15 år gammal. Hyresvärden är av uppfattningen att hyresgästen har bott i bostadsrätten, i vart fall sedan augusti 2016. Hyresvärden ifrågasätter inte att dottern kan ha flyttat in med hyresgästen i bostadsrätten under juni månad 2019, som folkbokföringen utvisar, och därefter har bott tillsammans med honom. Enligt uppgift från grannar till hyresgästen, har hyresgästen inte syns till i huset där prövningslägenheten ligger på en mycket lång tid. Hyresvärdens fastighetsskötare, som också bor i huset där prövningslägenheten ligger, har inte heller sett till hyresgästen på länge. Grannar till hyresgästen och hyresvärden är av uppfattningen att hyresgästen inte bor i prövningslägenheten och inte har gjort det på en lång tid.

Grannar till hyresgästen har uppgett att en man (inte hyresgästen) för cirka ett år sedan har börjat vistas i prövningslägenheten. I samband med detta har grannar till hyresgästen också noterat att ett annat namn, utöver hyresgästens, har satts upp på ytterdörren till prövningslägenheten. Hyresvärden har genom folkbokföringen kunnat konstatera att en man vid namn Aineas Mallios har varit folkbokförd på prövningslägenhetens adress sedan den 19 augusti 2019. Det är också denne person som har satt upp sitt namn på ytterdörren till prövningslägenheten. Hyresgästen har uppgett att han har en inneboende i prövningslägenheten. Hyresgästen har vidare uppgett att han ofta inom ramen för sitt arbete är på resande fot, såväl i Sverige som i

utlandet. Hyresvärden vill klargöra att ett inneboendeförhållande förutsätter att man som hyresgäst bor tillsammans med den inneboende. Eftersom hyresgästen har bott i bostadsrätten i vart fall sedan augusti 2016, har det inte varit fråga om ett inneboendeförhållande med Aineas Mallios utan om en olovlig upplåtelse i andra hand. Under alla förhållanden har hyresgästens tidigare ombud själv uppgett att hyresgästens inneboende bor i provningslägenheten även när hyresgästen inte gör det, t.ex. när hyresgästen är iväg på affärsresor och övernattar i utlandet eller på annat håll i Sverige. Hyresvärden är av uppfattningen att hyresgästen i vart fall sedan augusti 2019 och alltjämt upplåter provningslägenheten olovligen i andra hand till Aineas Mallios.

Enligt uppgifter från grannar till hyresgästen har det sedan senhösten/vintern 2019 periodvis förekommit upprepade störningar i boendet från provningslägenheten, framförallt på sena kvällar och nätter. Under vissa perioder har störningarna i boendet pågått tre-fem gånger i veckan. Störningarna har framförallt bestått i fester, gap och skrik, hög musik samt ett klampande och dunkande inne i provningslägenheten.

November-december 2019

Vid ett tillfälle under november/december månad 2019 har grannar till hyresgästen upplevt ljudstörningar i boendet sent på kvällen, varvid en av grannarna har gått upp till provningslägenheten och knackat på ytterdörren. Enligt uppgift från grannen har dörren öppnats av en italiensk man som inte kunde någon svenska. Grannen har inte sett den italienska mannen tidigare. Grannen förklarade för mannen i provningslägenheten att han orsakade störningar i boendet och att detta måste upphöra omedelbart.

En tid efter tillfället i nov-december 2019

En tid därefter har det, enligt uppgifter från grannar till hyresgästen, återigen varit ”ett jäkla liv i provningslägenheten”. En granne till hyresgästen har därför gått upp till provningslägenheten och knackat på. Vid detta tillfälle var det ett gäng män med asiatiskt ursprung som festade i provningslägenheten. Grannen sade åt männen på skarpen och fick då en ursäkt. Grannen till hyresgästen har noterat att männen

anlände till provningslägenheten med flera väskor och att de sedan var kvar i provningslägenheten under några dagars tid.

Ytterligare en tid efter nov-december 2019

Enligt uppgifter från grannar till hyresgästen, dröjde det inte länge innan det på nytt förekom ljudstörningar från provningslägenheten. Som tidigare, gick en av hyresgästens grannar upp till provningslägenheten och knackade på ytterdörren. Vid detta tillfälle var det två personer med brittiskt ursprung i provningslägenheten. Grannen förklarade för männen i provningslägenheten att de orsakade störningar i boendet och att detta måste upphöra omedelbart. På grannens fråga om männen bodde i provningslägenheten, fick denne svaret ”*We rent like Air-Bnb*”.

Början av mars 2020

Vid detta tillfälle har en gäst till en av hyresgästens grannar gått upp till provningslägenheten och knackat på. Vid detta tillfälle var det flera personer med arabiskt ursprung som festade i provningslägenheten. Grannarnas gäst sade åt personerna att de orsakade störningar i boendet och att detta måste upphöra omedelbart.

En tid efter föregående tillfälle i början av mars 2020

En tid därefter, har det enligt uppgifter från hyresgästens grannar, återigen varit störningar från provningslägenheten. En granne till hyresgästen har gått upp till provningslägenheten och då påträffat flera personer i provningslägenheten som festade och spelade hög techno-musik. Grannen sade åt personerna att de orsakade störningar i boendet och att detta omedelbart måste upphöra.

Den 18 mars 2020

I anledning av vad som förevarit i provningslägenheten sade hyresvärden upp hyresavtalet med hyresgästen till upphörande den 30 juni 2020, i enlighet med uppsägningar daterade den 18 mars 2020. Grunden för uppsägningen angavs vara

avsaknad av behov, olovlig andrahandsupplåtelse samt upprepade störningar på sena kvällar och nätter.

April 2020 (efter uppsägningen)

En granne till hyresgästen har vidare observerat hur hyresgästen någon gång under april månad 2020 har skällt ut den man vilken grannarna till hyresgästen och hyresvärden för närvarande uppfattar bor i provningslägenheten, dvs. Aineas Mallios.

Den 25 maj 2020 (efter uppsägningen)

Den 25 maj 2020 har grannar till hyresgästen vaknat runt kl. 03.00 på natten till följd av ljudstörningar i boendet från provningslägenheten. Enligt uppgift från grannar till hyresgästen var det några ungdomar i provningslägenheten som festade.

Den 30 maj 2020 (efter uppsägningen)

Den 30 maj 2020, runt kl. 01.30 på natten, har grannar till hyresgästen vaknat av att en kvinna gallskrek inne i provningslägenheten. Enligt uppgift från grannar till hyresgästen var detta det värsta skrik som grannarna hade hört i sina liv. Enligt uppgift från grannarna dunkades det även inne i provningslägenheten. Till följd av kvinnoskriket och dunkandet, har en av grannarna rusat upp till provningslägenheten och bankat på ytterdörren. Grannen har från ytterdörren hört hur kvinnan alltjämt grät inne i provningslägenheten, men uppfattade det som att ljuden från henne blev allt mer avlagset, såsom att hon fördes längre och längre in i provningslägenheten och därmed bort från ytterdörren. Grannen fortsatte att knacka på ytterdörren upprepade gånger, men det var aldrig någon som öppnade dörren. I anledning av detta ringde grannen 112 samtidigt som en annan granne kontaktade Störningsjouren. Efter en kort stund anlände polisen till huset där provningslägenheten ligger.

Mot bakgrund av det ovan anförda är hyresvärden av uppfattningen att hyresgästen, i vart fall sedan augusti 2019, har sin permanenta bostad i sin bostadsrätt och inte i provningslägenheten. Hyresgästen har därför inte ett skyddsvärt behov av provningslägenheten. Hyresvärden å andra sidan har, till följd av den bostadsbrist som

råder i Göteborg, ett intresse av att friställa och tillgängliggöra provningslägenheten för annan bostadssökande. Hyresvärden är av uppfattningen att provningslägenheten sedan augusti 2019 har hyrts ut olovligen i andra hand till Aineas Mallios och att uthyrningen alltså pågår. Hyresvärden är vidare av uppfattningen att hyresgästen och/eller Aineas Mallios återkommande alltsedan november/december månad 2019 har upplåtit provningslägenheten olovligen i andra och/eller tredje hand till flera olika personer och att denna uthyrning alltså pågår. De personer som provningslägenheten har upplåtits till har sedan kontinuerligt orsakat störningar i boendet. Hyresgästen har, vid användandet av sin lägenhet, att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet. Som hyresgäst ansvarar man hyresrättsligt bl.a. för de personer som man delar hushåll med, för sina gäster och för de personer som man har inrymt i lägenheten. Det betyder att hyresgästen har ett ansvar för att tillse att de personer som han ansvarar för hyresrättsligt inte orsakar störningar i boendet.

Avslutningsvis vill hyresvärden framhålla att det har förekommit olovliga upplåtelser av provningslägenheten i andra och/eller tredje hand samt störningar i boendet också efter den tidpunkt som hyresavtalet med hyresgästen har sagts upp vilket utgör försvårande omständigheter.

Hyresgästen har som grund för sitt bestridande anfört följande.

Han har sin permanenta bostad i provningslägenheten. Han har inte hyrt ut provningslägenheten i andra hand utan haft en inneboende. Han förnekar att han, eller de som han hyresrättsligt ansvarar för, har stört någon granne, förutom vid enstaka tillfällen 2017, 2018 och 2019. Detta var i samband med grekiska lagets framgångar i fotboll då han tillsammans med några vänner kan ha varit högljudd. Det är lyhört i byggnaden eftersom en granne påpekat att hans inneboende skulle gå försiktigt när han skulle gå upp ur sängen.

Hyresgästen har utvecklat sin talan enligt följande.

Han har haft en jobbig familjesituation som varade i många år. Han har varit gift och har fyra barn. Tidigare ägde han ett hus i Göteborg som avyttrades i samband med separationen. Två av barnen var skriven hos honom på provningslägenheten. Det var en extremt jobbig situation och barnen mårde dåligt. Plötsligt började de reagera mot begravningsbyrån på bottenvåningen och ville inte bo i provningslägenheten. I lägenheten bredvid provningslägenheten gick det ena barnet i terapi vilket också påverkade beslutet. Han bestämde sig därför för att köpa en bostadsrättslägenhet till Melina, som en frizon. Men hon var till en början för ung för att bo där själv varför bostadsrätten under ett och ett halvt år stod tom. Han tänkte att hon så småningom skulle kunna flytta dit med hjälp av de äldre syskonen. Allteftersom hon uppfyller vissa krav eller milstolpar kommer hon att få ta över hela lägenheten. Hon tog studenten i våras och fyllde 18 år i somras varför han skrev över en del av lägenheten på henne nyligen. Han umgås med dottern dagligen och skjutsar henne till olika ställen. Det är inte underligt om han ofta syns i närheten av bostadsrätten. Det är möjligt att bostadsrättsföreningens ordförande tror att han bor på Terrassgatan, men denne har i vart fall intygat att han inte ser honom, hyresgästen, speciellt ofta där, och detta trots att ordföranden ofta är ute med hunden. Hyresgästen har inte närmare kännedom om bostadsrättsföreningens stadgar, men föreningen har inget emot att hans dotter bor ensam i bostadsrätten på Terrassgatan. Nu har hon dessutom blivit ägare.

Aineas Mallios är en vän som behövde tillfälligt boende medan han väntade på besked om han skulle få fast tjänst på Handelshögskolan i Göteborg. Han arbetar som biträdande universitetslektor. Han pendlade mellan Madrid, London och Aten och var ofta bortrest. Han, hyresgästen, hade känt Aineas ett tag och denne hade också sovit över hos honom någon gång. Det var Aineas som frågade om han ibland fick bo hos honom, hyresgästen. För hyresgästen är det självklart att man ska kunna erbjuda en vän att bo tillfälligt när man har möjlighet till det. Han tog kontakt med hyresvärden och fick beskedet att han inte behövde några papper om Aineas skulle bo inneboende hos honom. Under alla dessa år som han, hyresgästen, har bott i huset så har ingen sagt något om att han/de har skapat störningar. Han tycker att det är märkligt att ingen har skickat sms, skrivit email eller ringt honom eller lagt in en lapp i brevlådan. Någon

gång under hösten 2019, vid två tillfällen, var de ett antal personer som kollade på Champions League då det grekiska laget gjorde succé. Det är klart att någon granne kunde höra dem. Detta var visserligen mitt i veckan, men allt var över vid 23.45.

November-december 2019

En nära barndomsvän till Aineas bor i Italien och var och hälsade på. Hyresgästen var inte med den dagen så det är svårt att säga hur mycket oväsen de förde. Hyresgästen hade blivit tillfrågad om barndomsvännen fick komma till dem under några dagar. Det passade bra för hyresgästens del, eftersom han var bortrest den veckan.

Den 30 maj 2020

Aineas flickvän skulle hälsa på dem strax innan Covid 19 - problematiken började. Det var tänkt att hon skulle stanna i Göteborg under några dagar. Hon blev emellertid fast i Sverige. Den 30 maj 2020 var hyresgästen bortrest när hans inneboende och dennes flickvän bråkade. Han var inte med och kan därför inte säga hur högljudda de var eller om det var allvarligt nog för att en granne skulle tillkalla polisen. Enligt Aineas var de högljudda en kortare stund, men det var allt. Han kan begära polisprotokollet om så skulle önskas för att styrka att det inte var något allvarligt. Det är tyvärr inte unikt att man blir irriterad och passerar gränserna i dessa svåra Corona tider.

Han har aldrig träffat sina grannar då han håller en låg profil vilket är naturligt då han är en publik person som vill undvika nyfikna frågor från omgivningen. Detta kan tyvärr missuppfattas från omgivningen.

Han äger för närvarande ingen annan bostad i Sverige än bostadsrätten. Han har ägt en bostadsrätt i Stockholm tidigare men då hade han nästan 100 övernattningar per år i huvudstaden. Han har, som han redan nämnt, tidigare ägt ett hus. Han äger fortfarande ett hus i Grekland. Idag ligger hans arbetsplats i Mölndal men han arbetar också mycket hemifrån. Han har sålt bolaget till norrmän, men arbetar kvar i bolaget. Han har dessutom ett antal andra projekt. Under vissa perioder är det högttryck i branschen, det är inte under jultid utan under våren. Han reser mycket i sitt arbete. Han brukar vara i

Asien. Det blir ofta snabba resor som varar under fyra-fem dagar. När han är i Italien så brukar han stanna två dagar. Han brukar hinna med att arbeta två halvdagar där. Han pendlar numera också ofta fram och tillbaka till Norge. Under tiden som han är ute och reser är Aineas ofta själv i lägenheten. Aineas har betalat mellan 3 000 - 4 000 kr i månaden i hyra. Summan varierar beroende på hur mycket Aineas har nyttjat lägenheten och i fall han har gjort andra utlägg eller tagit på sig andra kostnader. Det är riktigt att Aineas vän Rigel har haft lov att folkbokföra sig på provningslägenhetens adress mellan september 2019 och april 2020, men det var enkom för att han skulle få nyttja en adress till sin post. Vännen har inte bott i provningslägenheten.

Vid inflyttning 2012 informerade hyresgästen förvaltaren att hyresgästen önskade att endast efternamnet skulle stå på dörren så folk inte skulle veta vem som bodde i lägenheten. Detta var inget problem och det är därför som bara hans efternamn står på dörr och i entrén. Aineas har fått lov att sätta upp sitt namn på lägenhetsdörren. Någon gång under 2019 fick han ett samtal från fastighetsskötaren, när han precis hade landat på Landvetter, att det hade varit inbrott i hans lägenhet och att dörren stod öppen. Efter ca en halvtimme var han på plats och såg då att ytterdörren var fullständigt sönder. Någon hade använd rejält med våld för att kunna öppna dörren, men ingen av grannarna hade hört något. Det finner han märkligt.

Hans grannar har vittnat om att de har hört att det har varit någon i lägenheten så gott som dagligen. Aineas kompis Rigel har haft lov att ha posten till adressen men har aldrig bott i lägenheten. När Aineas har varit borta så är det honom, hyresgästen, grannarna har hört.

Avslutningsvis vill han trycka på att Aineas är en vän som bor inneboende hos honom, ingen av dem har hyrt ut till någon annan, ingen av dem har arabisktalande vänner eller har haft arabisktalande gäster på besök. Störningarna har varit begränsade och enstaka händelser och ganska normala. Det är underligt att ingen har sagt något till honom. Förvaltaren har aldrig nämnt ett ord om dessa händelser.

Hyresvärden har åberopat viss skriftlig bevisning. Fastighetsskötaren Jan-Erik Sandberg samt grannarna Thommy Thorin och Anna Rydgren har hörts som vittnen på hyresvärdens begäran.

Hyresgästens har åberopat viss skriftlig bevisning.

SKÄL

Allmänna utgångspunkter för bedömningen

Olovlig upplåtelse i andra hand

En hyresgäst får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande utom när hyresnämnden har lämnat tillstånd till upplåtelsen (se 12 kap. 39 § första stycket jordabalken).

Om det är fråga om en bostadslägenhet som en hyresgäst inte använder som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande (se 12 kap. 39 § andra stycket jordabalken).

Av 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken följer att en hyresgäst inte har rätt till förlängning av avtalet om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om en hyresgäst upplåter lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke förverkas hyresrätten (se 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken). Hyresvärden måste agera inom viss tid och säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader från det att den olovliga upplåtelsen upphörde (se 43 § andra stycket). Förverkande inträffar dock inte om förfarandet måste anses som ursäktligt. Den hyresvärd som önskar stävja missbruk kan på olika sätt, t ex i sina hyresavtal ange vad som gäller beträffande upplåtelser i andra hand. Även om en hyresgäst inte kan visa giltig ursäkt, t ex p g a information som tagits in i hyresavtalet, kan tänkas att förverkande likväl inte inträder därför att förfarandet anses vara av ringa betydelse (se

42 § femte stycket). Enligt förarbetena kan t ex en enstaka upplåtelse som varat under någon månad kunna betraktas som ringa.

Störningar

En hyresgäst ska när han eller hon 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, se 12 kap. 25 § första stycket jordabalken).

Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden bl.a. ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller inte om hyresvärden säger upp hyresgästen med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet, se 12 kap. 25 § andra och tredje styckena jordabalken).

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken är hyresrätten förverkad om en hyresgäst åsidosätter sina skyldigheter enligt 25 § vid användningen av lägenheten och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse. Av paragrafens fjärde stycke framgår bl.a. att vid särskilt allvarliga störningar i boendet är hyresavtalet förverkat även om tillsägelse om rättelse inte har skett.

En hyresgäst har inte heller rätt till förlängning av hyresavtalet om denne i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

Ej behov

En hyresgäst har inte heller rätt till förlängning om hyresgästen inte bor permanent i provningslägenheten och inte anses ha skyddsvärt behov av denna (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

Besittningsskyddet är alltså inte absolut och kan brytas p g a många olika anledningar.

Hyresnämndens bedömning

Hyresnämnden inleder med frågan om hyresgästen har förverkat sin hyresrätt genom att upplåta lägenheten olovligen i andra hand samt genom att uppträda störande i boendet eller inte iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresvärden har gjort gällande att hyresgästen har förverkat sin hyresrätt genom att upplåta hyresrätten olovligen i andra hand och vara ansvarig för att hans andrahandshyresgäst eventuellt upplåtit lägenheten i tredje hand på sätt som liknar Air Bnb. Hyresvärden har också gjort gällande att upplåtelseerna har orsakat störningar samt att störningarna sedan november 2019 har återkommit på kvällar och nätter tre till fem ggr per vecka samt att denna frekvens på störningarna är olidlig för de närmaste grannarna. Hyresvärden har till följd av detta resonemang hävdade att störningarna är att klassificeras såsom särskilt allvarliga varför förfarandet leder till förverkande trots att ingen rättelseanmaning har skickats ut.

Fastighetsskötaren och tillika grannen Jan-Erik Sandberg har vittnat om att han strax efter det att hyresgästen flyttade in år 2012 dagligdags noterade hyresgästens bil i garaget och därtill stötte på hyresgästens ”väldigt ofta” men att han sedan en tid tillbaka varken ser till bil eller hyresgästen; under de senaste tolv månaderna har han endast träffat på hyresgästen tre-fyra gånger.

Grannarna Tommy Thorin och Anna Rydgren har lämnat bestämda uppgifter om att de, sedan hösten 2019, har blivit väckta ett tiotal gånger och störda vid ett hundratal gånger och att detta sammanfaller med att de inte längre ser hyresgästen i byggnaden. Det har varit fråga om gap, skrik, fester, klamp och duns. De bor rakt under provningslägenheten och har uppgett att störningarna inträffar ca tre-fyra gånger per vecka och orsakar extrem irritation. Tommy Thorin har uttryckt att han har uppfattat störningarna som ren terror. Av förhören har vidare framkommit att grannarna har barn och att ingen av dem har kunnat varva ner på kvällarna efter att ha nattat barnen. De har upplyst om att barnen är små och att inte heller barnen kan komma till ro. Under en period hördes oljud varje kväll. De gånger de, inkluderat de som gästade dem, har varit

uppe och knackat på, sammanlagt åtta-nio gånger, så har ingen av dem sett till hyresgästen i lägenheten. De har båda förklarat att de är övertygade om att hyresgästen inte längre bor i provningslägenheten. De har berättat att de däremot har träffat på en mörkhårig man, som är relativt ung, kanske i trettioårsåldern, vars kroppsbyggnad är lite större än normalt. Denne man började de se för ett eller ett och ett halvt år sedan. De reagerade på att det stod ett annat namn på dörren i samband med att de började höra oljud och gick upp för att knocka på.

Tommy Thorin och Anna Rydgren har vidare förklarat att de varit uppe flera gånger vardera och knackat på för att be dem vara tysta där uppe i provningslägenheten och att de vid dessa tillfällen stött på olika personer varje gång. Vid ett tillfälle har personerna på fråga om de bor i lägenheten uppgett att de "rent like Air Bnb". Tommy Thorin och Anna Rydgren har vidare uppgett att detta aldrig har hänt när hyresgästen bott i huset. De har slutligen sammanfattat att de, när de i våras hörde kvinnoskrik från provningslägenheten, fick nog varför de kontaktade både polis och Störningsjouren.

Med utgångspunkt i Jan-Erik Sandbergs, Tommy Thorins och Anna Rydgrens vittnesmål och med beaktande av vad som i övrigt framkommit i ärendet, bl a att hyresgästen sedan 2016 och fram till för några månader sedan, ensam ägt en bostadsrätt i centrala Göteborg dit han även har haft en särskild postadress, får det enligt hyresnämnden anses visat att hyresgästen inte har nyttjat provningslägenheten i beaktansvärd utsträckning. Upplåtelsen till Aineas Mallios ska därför anses vara för självständigt brukande. Av vittnenas samstämmiga, under ed, lämnade uppgifter är det därtill även visat att ett flertal kortare upplåtelser, liknande Air Bnb - upplåtelser, har ägt rum efter hösten 2019. Även dessa upplåtelser får anses ha varit för självständigt brukande då förstahandshyresgästen ostridigt inte befunnit sig i lägenheten under dessa upplåtelser. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Förfarandet är inte av ringa betydelse. Inte heller har hyresgästen visat någon giltig ursäkt för upplåtelsen.

Mot bakgrund av dessa uppgifter gör hyresnämnden bedömningen att det har förekommit andrahandsupplåtelser av provningslägen som innebär att hyresavtalet är förverkat. Hyresnämnden finner även att hyresrätten ska anses förverkad p g a störningar. Störningarna har förekommit i sådan utsträckning att de sammantaget är att klassificera som särskilt allvarliga varför någon rättelse inte krävs. Hyresvärdens yrkanden om att hyresavtalet ska upphöra samt att hyresgästen ska åläggas att flytta ska därför bifallas.

Eftersom hyresnämnden funnit att hyresrätten är förverkad går hyresnämnden inte vidare i bedömningen av de övriga grunderna som hyresvärden har åberopat.

Då avtalet är förverkat kan uppskov inte lagligen ges mot hyresvärdens bestridande. Begäran om uppskov ska därför avslås.

Hyresvärden har vidare yrkat att hyresnämnden bestämmer att beslutet om avflyttning ska få verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Hyresnämnden finner, med hänsyn till att störningar befunnits föreligga även efter det att hyresrätten har sagts upp, att det föreligger skäl att bifalla även detta yrkande.

Hyrestiden har löpt ut under ärendets handläggning hos hyresnämnden. Nämnden ska därför fastställa villkoren för hyresförhållandet för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. Någon ändring av villkoren har inte påkallats. Samma villkor som tidigare - förutom hyres- och uppsägningstid – ska därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Beslutet kan överklagas till Svea Hovrätt **senast den 11 november 2020.**

Susanna Berntsson

I avgörandet har hyresrådet Susanna Berntsson, ordförande, samt ledamöterna Leif Rasmussen och Per Gunnarsson deltagit. Beslutet är enhälligt.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

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

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på:

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