



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2022-04-05  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 15180-21

Sid 1 (5)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2021-12-10 i ärende nr 10957-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Leporiden 1, 769604-5173  
c/o Jan Nilsson  
Ludvigsbergsgatan 1  
118 23 Stockholm

Ombud: Jur. kand. Johan Engström  
Engströms Sakförarbyrå  
Box 566  
146 33 Tullinge

### Motpart

Margareta Bengtsson, 19510326-0088  
Ludvigsbergsgatan 1  
118 23 Stockholm

## SAKEN

Förlängning av hyresavtal

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1780319

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

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Bostadsrättsföreningen Leporiden 1 har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Margareta Bengtsson har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

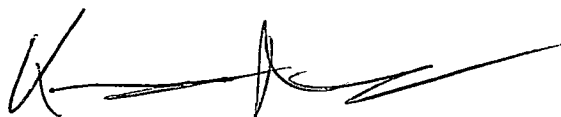
**HOVRÄTTENS SKÄL**

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden. Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är densamma som i hyresnämnden.

Hovrätten – som konstaterar att hyresvärden inte har gjort gällande att det har förekommit några störningar efter hyresnämndens beslut – finner att det som förekommit i hovrätten inte motiverar någon annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

---

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kenneth Nordlander, Carin Häckter och Mats Holmqvist (skiljaktig), referent.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

*Skiljaktig mening*

Hovrättsrådet Mats Holmqvist är skiljaktig enligt följande.

Av 12 kap. 25 § första stycket jordabalken följer bl.a. att när en hyresgäst använder en lägenhet ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan försämra deras bostadsmiljö på ett sådant sätt att de inte skäligen bör tålas. Om så sådana störningar ändå förekommer, kan det enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken föranleda att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

En hyresgäst är vidare skyldig att hålla noggrann tillsyn över personer som hör till hans eller hennes hushåll eller som gästar honom eller henne. Försummas den skyldigheten får hyresgästen svara för de störningar som sådana personer orsakat. När det gäller besökande, som tidigare har tagits emot av hyresgästen, måste hyresgästen vidta mycket kraftfulla och konsekventa åtgärder i syfte att få störningarna att upphöra för att kunna undgå ansvar för fortsatta störningar (se tex. SÖH 180/1999 och 331/2000).

I förevarande fall står det, på de av hyresnämnden anförda skälen, klart att det har förekommit störningar hänförliga till Margareta Bengtsson och hennes son Michell Bengtsson och att dessa störningar överstiger vad grannarna ska behöva tåla. Hyresgästen har således åsidosatt sina förpliktelser på ett sådant sätt att det i och för sig kan föranleda att hyresavtalet inte ska förlängas.

Som hyresnämnden också har konstaterat har störningarna dock i stor utsträckning berott på Michell Bengtsson. Det förhållandet att denne numera har dömts till rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning, talar till Margareta Bengtssons fördel i fråga om huruvida avtalet skäligen bör förlängas eller inte. Detta eftersom en faktor vid denna bedömning är om risken för upprepning av störningarna kan uteslutas. Det talar även till Margareta Bengtssons fördel att det varit lugnt i lägenheten under en relativt lång period, efter det att Michell Bengtsson inte längre vistas där.

---

Det finns emellertid även förhållanden som talar till Margareta Bengtssons nackdel vid den skälighetsbedömning som ska göras.

Renee Andersson, som bor i lägenheten ovanför Margareta Bengtsson, har berättat om sina upplevelser av boendeförhållandena. Hennes uppgifter får stöd av det som Bo Jansson har berättat och det finns ingen anledning att ifrågasätta hennes uppgifter.

Renee Anderssons har berättat att så fort Margareta Bengtsson och Michell Bengtsson vistas i lägenheten tillsammans, så blir det bråk mellan dem. Renee Andersson har berättat att situationen är mycket stressande för henne och att hon inte kan vara säker på om hon kommer att få sova eller inte under nätterna. Även Margareta Bengtsson har berättat att hon har varit högljudd när hon inte orkat med sonen, och att det varit på så sätt ganska mycket under den sista tiden. Det är således inte bara är Michell Bengtsson som har stått för de ljudstörningar som har drabbat omgivningen under de senaste åren, utan även Margareta Bengtsson har orsakat ljudstörningar.

Vidare står det i och för sig klart att Margareta Bengtsson själv kontaktat polisen i samband med att det inträffat incidenter med sonen. Det har emellertid inte framkommit att Margareta Bengtsson har vidtagit kraftfulla och konsekventa åtgärder för att hindra att sonen Michell Bengtsson från att bo med henne i lägenheten, för att därigenom undvika bråk och störningar. Det talar för att det finns en risk för att hon även framöver kan komma att tillåta honom att bo eller besöka lägenheten, exempelvis vid eventuella framtida permissioner.

Slutligen har Renee Andersson berättat att Margareta Bengtsson har skällt ut henne för att hon ringt polisen vid en incident då Renee Andersson hörde ett "fruktansvärt vrål" från Margareta Bengtssons lägenhet. Det förhållandet att Margareta Bengtsson på detta sätt har angripit Renee Andersson ger intryck av att Margareta Bengtsson inte i tillräcklig mån inser allvaret av att grannarna störs av bråken mellan henne och sonen. Även detta förhållande talar i viss mån för att det finns en risk för att störningarna kan komma att upprepas.

Vid en sammantagen bedömning anser jag mot denna bakgrund att det är skäligt att hyresavtalet upphör.

Överröstad i denna fråga är jag i övrigt ense med majoriteten.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long diagonal stroke followed by the letters 'MS'.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-11-01  
**BESLUT**  
2021-12-10  
Meddelat i Nacka

Ärende nr  
10957-21

Rotel 7

### Nämnden

Hyresrådet Eva Reldén, ordförande  
Mårten Norén och Henry Nilsson, övriga ledamöter

### Protokollförare

Gruppjuristen Mattias Schierbeck

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Leporiden 1, Ludvigsbergsgatan 1, Stockholm

### Sökande

Bostadsrättsföreningen Leporiden 1, 769604-5173

c/o Jan Nilsson

Ludvigsbergsgatan 1

118 23 Stockholm

Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: Bo Jansson, styrelseledamot

Adress som ovan

Ställföreträdare: Jan Nilsson, ordförande

Adress som ovan

Ombud: Johan Engström

Engströms Sakförarbyrå

Box 566

146 33 Tullinge

### Motpart

Ingegärd MARGARETA Bengtsson, 19510326-0088

Ludvigsbergsgatan 1 Lgh 1101

118 23 Stockholm

Personligen närvarande

Biträdd av Anita Forsberg, vän till Margareta Bengtsson, och Anki Hermansson,  
Södermalms stadsdelsförvaltning

### ÖVRIG (närvarande vid eget förhör)

#### Vittne

Reneé Andersson

Dok.Id 438077

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

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

---

**Johan Engström** uppger att begäran om vittnesförhör med Michell Bengtsson frånfalles. Han ger under sammanträdet in fullmakt och registreringsbevis, aktbilaga 31 och 32.

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas. Margareta Bengtsson (hyresgästen) hyr sedan den 1 maj 1997 en lägenhet om tre rum och kök, ca 92 kvm, på Ludvigsbergsgatan 1 i Stockholm (lägenheten). Hyresvärden, Bostadsrättsföreningen Leporiden 1, har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 30 november 2021.

**Johan Engström:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet inte ska förlängas efter den 30 november 2021 och att Margareta Bengtsson ska åläggas att flytta från lägenheten.

**Margareta Bengtsson:** Hon motsätter sig att hyresavtalet upphör. För det fall avtalet upphör begärs uppskov med avflyttning med så lång tid som möjligt.

**Johan Engström:** Hyresvärden medger uppskov med avflyttning med två månader, räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut. Grunden för hyresvärdens talan är att Margareta Bengtsson har, genom omfattande ljudstörningar och annan misskötsamhet, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Hyresvärden hänvisar till bestämmelserna i 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Bakgrunden till tvisten framgår av ansökan, protokollsbilaga 1. Problemen som beskrivs har inte enbart förekommit under de senaste åren, utan det har pågått störningar ända sedan Margareta Bengtsson flyttade in i lägenheten. Störningarna har dock förekommit i olika omfattning under åren.

**Bo Jansson:** Han har bott i sin lägenhet i över 30 år. Han har under hela den tiden bott i lägenheten närmast ovanför Margareta Bengtssons lägenhet. För ca 25 år sedan hade hon en sambo som bodde i lägenheten tillsammans med henne och sonen Michell. Sambon skrek åt Michell och det hände även att Margareta Bengtsson skrek. Han och hans fru blev upprörda eftersom de hade små barn i sin lägenhet. De har varit nere och påtalat att det låtit aggressivt från lägenheten och att de borde söka hjälp. Polisen blandades in i situationen ganska tidigt. Det var ett tillfälle då insatsstyrkan var på plats när endast hans dotter var hemma. De knackade på fönstret och frågade var Bengtssons lägenhet låg. Efter att Margareta Bengtsson och hennes sambo separerat blev det en lugnare period. Michell växte upp och fick ett eget förhållande. Han flyttade ut ur lägenheten och in med sin dåvarande flickvän. Under tiden Michell var borta från lägenheten var det lugnt. När Michells förhållande tog slut flyttade han tillbaka till lägenheten och störningarna kom tillbaka. Michell hade med sig nya flickvänner till lägenheten och det kunde hända att de låg och sov i trapphuset. Han tror att de var narkotikapåverkade när de låg och sov i trapphuset. Föreningen har valt att fokusera på de störningar som förekommit sedan andra halvan av 2019. De har frågat polisen om hur ofta det har skett uttryckningar till lägenheten. Under andra halvan av 2019 skedde två polisuttryckningar till lägenheten och under första halvan av 2020 skedde fem uttryckningar. Det visar att trenden inte är positiv och att det sker fler och fler besök från polisen.

**Johan Engström:** Det har i ansökan angivits vid vilka tillfällen störningarna skett. Störningarna har varit så omfattande att det inte är oskäligt att hyresavtalet upphör. Hyresvärden hänvisar till den skriftliga bevisning som getts in.

**Margareta Bengtsson:** Thomas, hennes tidigare sambo, höjde aldrig rösten och har inte stört någon. Under den period som Svenska Bostäder var hyresvärd fick hon aldrig några klagomål. Hennes son, Michell, har vissa psykologiska problem. Han hör röster och har ångest. Hon har sökt hjälp för att kunna hantera honom, men har inte fått någon förrän nu. Hyresvärden har aldrig tagit kontakt med henne direkt för att se hur hon har det. Hon har försökt få in Michell på en psykiatrisk mottagning, men han har



alltid skrivits ut efter några dagar utan att ha fått den vård han behöver. Han är nu dömd till rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning och det är hon glad för. Han mår nu bättre och han får den vård han behöver. Hon har gjort allt hon kunnat för att ta hand om Michell, men när han behövt hjälp har hon behövt kontakta polisen. Han kommer förbli intagen på den rättspsykiatriska avdelningen under lång tid och han kommer inte komma tillbaka till henne. Efter han har fått vård kommer han få ett eget boende. Det var en händelse den 13 juni 2021 som ledde till att han blev intagen. Hon var vid det tillfället inte hemma, utan polisen ringde till henne och meddelade att de var i lägenheten. När hon kom hem fick hon inte komma in i lägenheten, utan fick stå och vänta i trapphuset i flera timmar. Michell hotade med att ta livet av sig, så brandkåren hade också kommit och stod med en hoppkudde nedanför balkongen. Hon såg inte vad polisen slutligen gjorde med Michell, men han dömdes till rättspsykiatrisk vård efter det. Huvudförhandlingen var i augusti, men hon minns inte det exakta datumet. Det var svårt att se hur han mådde under tiden han var häktad då han var inlåst i 23 timmar om dygnet. Han hade en bra försvarare som kom och besökte honom ofta.

**Johan Engström:** Hyresvärden gör inte gällande att hyresrätten är förverkad. Efter rättelseanmaningen gjordes den 15 juni har det varit lugnt i lägenheten. De saker hyresvärden gör gällande har skett innan rättelseanmaningen skickades. Den sista händelsen som åberopas är det stora polispådrag som ägde rum den 13 juni 2021.

På begäran av hyresvärden äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Jan Nilsson**. Han avger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och försäkrans vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

På begäran av hyresvärden äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Bo Jansson**. Han avger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och försäkrans vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

På begäran av hyresvärden äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Margareta Bengtsson**. Hon avger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och försäkrans vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

**Johan Engström:** Utifrån de brottmålsdomarna som hyresvärden tagit del av har Michell blivit dömd för narkotikabrott.

Vittnesförhör hålls med **Renée Andersson**. Hon är gift med Bo Jansson men uppger att hon vill vittna och avlägger vittnesed samt erinras om edens vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild. Förhöret är åberopat av hyresvärden. Renée Andersson begär ingen ersättning för sin inställelse.

**Margareta Bengtsson:** Det som sagts om att det brann i lägenheten stämmer inte. Varken sängen eller några kläder har brunnit. Michell hade tappat en cigarett i sängen så att en filt hade smält, men det har inte uppstått någon eld eller rök.

**Anki Hermansson:** Det är socialtjänsten som kommer ta över ansvaret för Michell när han kommer ut. Det är inte lätt att få den hjälp man behöver genom de sociala myndigheterna, men han har nu fått en kontakt. Han kommer inte komma ut förrän han har ett boende ordnat.

Ordföranden efterhör med parterna om möjligheten att träffa en överenskommelse. Förlikningsdiskussioner förs, varpå hyresnämnden lämnar följande medlingsbud. Hyresavtalet förlängs efter den 30 november 2021 med den ändringen av hyresvillkoren att hyrestiden, förlängningstiden och uppsägningstiden bestäms till en månad vardera. De ändrade villkoren, som innebär en prøvotid för Margareta Bengtsson, ska gälla i tre år. Om avtalet därefter består och inte har sagts upp, övergår avtalet den 1 november 2024 till att löpa tills vidare med en uppsägningstid om tre månader.

**Margareta Bengtsson:** Hon godtar medlingsbudet.

**Johan Engström:** Hyresvärden godtar inte medlingsbudet.

Parterna slutför sin talan

Sammanträdet, som pågick kl. 09.30 till 11.35, med paus kl. 11.15 till 11.25, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas fredagen den 12 november 2021 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Hyresvärden anmäler att den vill ha beslutet skickat till sig per e-post och Margareta Bengtsson anmäler att hon vill ha beslutet skickat till sig per post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att, efter senare gjort förordnande, meddelas den 10 december 2021 kl. 14.00)

Yrkandena om upphörande och avflytningsåläggande avslås, varför hyresavtalet löper vidare på oförändrade villkor.

### **Skälen för beslutet**

Parternas yrkanden och inställning, vad de anfört till stöd för sin respektive talan samt vilken utredning som förts fram framgår i huvudsak av protokollet med bilaga.

Enligt 12 kap. 25 § första stycket jordabalken ska hyresgästen vid användningen av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska även 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 skäligen inte bör tålas. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han eller hon svarar för.

Av 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken följer att en hyresgäst inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om han eller hon har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas.

De grannar som har hörts i ärendet har samstämmigt berättat om allvarliga störningar hänförliga till Margareta Bengtssons lägenhet och som pågått under lång tid. Även Margareta Bengtsson har berättat om störningar och att det under den sista tiden som Michell Bengtsson vistats i lägenheten har förekommit mycket högljuddhet, bland annat när hon väckts och inte längre orkat hantera Michell Bengtsson. Av utredningen är det klarlagt att det har förekommit störningar hänförliga till Margareta Bengtsson och den som hon hyresrättsligt har ansvaret för, vilka störningar överstiger vad grannar ska behöva tåla.

Föreningen har sänt en rättelseanmaning den 5 juni 2020. Föreningen har angett att det därefter förekommit ytterligare polisingripanden och särskilt hänvisat till polisingripandet den 13 juni ett år senare, vilken lett till att föreningen sänt ännu en rättelseanmaning två dagar därefter, den 15 juni 2021, för att sedan den 27 augusti 2021 säga upp hyresavtalet. Det har ostridigt inte förekommit några störningar sedan den stora incidenten den 13 juni och det är upplyst att Michell Bengtsson då omhändertagits och sedan dömts till rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning.

Även om det av de hörda personernas berättelser har framgått att även Margareta Bengtssons agerande har medfört störningar, framgår inte annat än att störningarna har haft sitt ursprung i och samband med Michell Bengtssons varande i huset. Det bestämda straffet för denne innebär att domstol måste pröva och bifalla utskrivning. Stadsdelsförvaltningen har angett att den har ansvar för att det ordnas ett boende för Michell Bengtsson när denne frigges.

Även om det under lång tid förekommit störningar som överstiger vad grannar ska behöva tåla, har störningarna upphört i juni i år, cirka fyra och en halv månad före

sammanträdet, när Michell Bengtsson inte längre vistats i huset. Mot bakgrund av det som ovan anförts avseende upphovet till störningarna och att Michell Bengtsson är på annan plats för vård och inte får skrivas ut utan domstolsprövning, finner nämnden vid en sammantagen bedömning att det nu vore oskäligt att låta Margareta Bengtssons hyresavtal upphöra. Föreningens begäran ska därför lämnas utan bifall, varför hyresavtalet löper vidare. Villkorsändring har inte begärts.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2**

(Beslutet får överklagas till Svea hovrätt senast, på grund av mellankommande helg, den 3 januari 2022.)

Mattias Schierbeck

Protokollet justerat 2021-12-09/ER

Hyresnämnden i Stockholm

Dnr: ..... 10957/21

Inkom 2021-08-30

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm

Akt.bil.nr: .....

HYRES- OCH ARRENDE- NÄMNDEN I STOCKHOLM Rotel 7
INKOM: 2021-08-30 Stockholm 10957-21
AKTBIL: 1

**FASTIGHET:**

Leporiden 1  
 Ludvigsbergsgatan 1  
 STOCKHOLM

**HYRESVÄRD:**

Brf Leporiden 1  
 769604-5173

**OMBUD:**

Jur kand Johan Engström  
 Engströms Sakförarbyrå  
 Box 566  
 146 33 TULLINGE

**HYRESGÄST:**

Margaretha Bengtsson  
 1951 03 26 - 0088  
 Ludvigsbergsgatan 1  
 118 23 STOCKHOLM

**SAKEN:**

Förlängning av hyresavtal

**YRKANDEN:**

Hyresvärden yrkar att hyresnämnden inte medger förlängning av hyresavtalet från den 30 november 2021 och att hyresnämnden jämlikt 13a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ålägger hyresgästen att avflytta från provningslägenheten vid nämnda tidpunkt.

**GRUNDER:**

Som upphörsgrund åberopas jordabalken 12 kap 46 § 2 p. Genom omfattande ljudstörningar och annan misskötsamhet har hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Medlem av SJB. Sammanslutningen för Sveriges Juridiska Byråer

johan@sakforaren.se

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	REG NR	BANKGIRO	POSTGIRO
Box 566	Sadelmakarvägen 9					
146 33 TULLINGE	TULLINGE	08-778 88 06	08-778 88 32	580804-6972	5714-3190	25 60 93-6

## UTVECKLING AV TALAN:

Som framgår av bifogade kopia av hyreskontrakt hyr **Margaretha Bengtsson**, född 1951, sedan den 1 maj 1997 en treumslägenhet i fastigheten Leporiden 1 med adress Ludvigsbergsgatan 1 i Stockholm. Vid upplåtelsestillfället ägdes fastigheten av AB Svenska Bostäder men numera ägs den sedan omkring tio år tillbaka av Brf Leporiden 1.

Hyresgästen har en 33-årig son vid namn **Michell Bengtsson** som periodvis bor med henne i provningslägenheten och som också är folkbokförd där.

Enligt jordabalken 12 kap 25 § är en hyresgäst skyldig att vid användningen av sin lägenhet *"se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att de skäligen inte kan tålas"*. Vidare har en hyresgäst det fulla hyresrättsliga ansvaret för att personer som ingår i dennes hushåll inte utsätter grannarna och andra i närområdet för störningar av olika slag.

Nämnda skyldighet har Margaretha Bengtsson i mycket hög grad åsidosatt under de senaste åren under de perioder då nämnde son har bott med henne i provningslägenheten. Det handlar framförallt om omfattande ljudstörningar orsakade av henne och sonen i form av högljutt aggressivt skrikande, smällande i dörrar och möbelförflyttningar och det ofta vid sena tider på dygnet vilket är mycket störande och påfrestande för den närmaste omgivningen. Vid flera tillfällen har sonen låst sin mor ute med efterföljande ljudstörningar då hon har försökt att få komma in i sitt hem. Vidare har sonen påträffats sovande i trapphuset.

Till detta kommer att många i fastigheten är mycket rädda för Michell Bengtsson som ofta har synts påverkad av droger inom fastigheten och som har uppträtt hotfullt mot omgivningen. Han är en narkotikamissbrukare som är dömd flera gånger för bland annat misshandel, olaga hot, hot mot tjänsteman, våldsamt motstånd och brott mot knivlagen.

Flera polisuttryckningar har skett till provningslägenheten på grund av de allvarliga störningarna. Som framgår av bilagda "tjänstemannabesked" av den 10 juni 2020 från polismyndigheten i Stockholm besökte polisen Ludvigsbergsgatan 1 två gånger under 2019 och fem gånger under det första halvåret 2020.

Från polisen har hyresvärderna begärt att få ut händelserapporter avseende nämnda uttryckningar. Till följd av sekretessregler har hyresvärderna dock endast fått ta del av dessa *"i maskerad form"*.

I samband med en polisuttryckning den 4 april 2020 blev Michell Bengtsson frihetsberövad. I bifogat utdrag från en händelserapport av detta datum står det: *"LGH BRÅK", "FLERA PERS", "MÅNGA SOM SKRIKER", "REJÄLT LIVAT I SAMTALET"* och *"Frihetsberövad"*.

Även i samband med en polisuttryckning den 4 juni 2020 greps Michell Bengtsson efter det att polisen hade brutit sig in i provningslägenheten. I bifogat utdrag från en händelserapport av detta datum står det: *"MAN KOMMER GÅ IN I LGH", "BITRÄDER MED BRYTVERKTYG", "ÖNSKAR LÅSSMED FÖR ATT ÅTG DÖRREN" och "Gripna"*.

Den 5 juni 2020 tillställdes hyresgästen en rättelseanmodan vilken bifogas i kopia. Denna rättelseanmodan fick socialnämnden/Stadsdelsförvaltningen Södermalm ta del av.

Därefter har ytterligare polisuttryckningar ägt rum.

En händelse som särskilt sticker ut är den 13 juni 2021 då det pågick en insats från kl 15.00 fram till midnatt där polis, ambulans och brandkår var på plats. Den nationella insatsstyrkan gjorde då, efter att ha använt sig av knallskott, med hjälp av en skylift en inbrytning via balkongen till lägenheten för att kunna omhänderta Michell Bengtsson som knivbeväpnad agerade till och från som att han skulle hoppa från balkongen. Under stor del av den tid som insatsen pågick var gatan utanför balkongen avspärrad och brandkåren var beredd med en så kallad hoppkudde. I bifogat utdrag från en händelserapport av detta datum står det: *"RTJ UPPGER ATT POLIS KAN BRYTA AVSPÄRRNINGAR FÖR FORDON OCH GÅNGTRAFIKANTER",* och *"FANNS RISK FÖR ATT LGH KUNDE HA"*. Den fortsatta delen av den andra citerade meningen är maskerad/överstruken men det finns uppgifter som talar för att en anlagd brand höll på att spridas inne i provningslägenheten. För detta talar också att *"dagtekniker"* dagen därpå undersökte den då avspärrade provningslägenheten.

Den 15 juni 2021 tillställdes hyresgästen ännu en rättelseanmodan vilken bifogas i kopia och även denna fick socialnämnden/Stadsdelsförvaltningen Södermalm ta del av.

Efter nämnda rättelseanmodan har företrädare för hyresvärden haft ett flertal kontakter med soialtjänsten.

Av hänsyn till de drabbade omkringboende har nu hyresvärden, genom en uppsägningshandling av den 27 augusti 2021 vilken bifogas i kopia, sagt upp hyresavtalet till den 30 november 2021.

Hyresvärdens ståndpunkt är att hyresgästen genom de omfattande och återkommande ljudstörningarna och annat oönskat beteende från sonen har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

#### BEVISNING:

Till styrkande att hyresgästen genom den beskrivna misskötsamheten har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas åberopas



Även i samband med en polisuttryckning den 4 juni 2020 greps Michell Bengtsson efter det att polisen hade brutit sig in i provningslägenheten. I bifogat utdrag från en händelserapport av detta datum står det: "MAN KOMMER GÅ IN I LGH", "BITRÄDER MED BRYTVERKTYG", "ÖNSKAR LÅSSMED FÖR ATT ÅTG DÖRREN" och "Gripna".

Den 5 juni 2020 tillställdes hyresgästen en rättelseanmodan vilken bifogas i kopia. Denna rättelseanmodan fick socialnämnden/Stadsdelsförvaltningen Södermalm ta del av.

Därefter har ytterligare polisuttryckningar ägt rum.

En händelse som särskilt sticker ut är den 13 juni 2021 då det pågick en insats från kl 15.00 fram till midnatt där polis, ambulans och brandkår var på plats. Den nationella insatsstyrkan gjorde då, efter att ha använt sig av knallskott, med hjälp av en skylift en inbrytning via balkongen till lägenheten för att kunna omhänderta Michell Bengtsson som knivbeväpnad agerade till och från som att han skulle hoppa från balkongen. Under stor del av den tid som insatsen pågick var gatan utanför balkongen avspärrad och brandkåren var beredd med en så kallad hoppkudde. I bifogat utdrag från en händelserapport av detta datum står det: "RTJ UPPGER ATT POLIS KAN BRYTA AVSPÄRRNINGAR FÖR FORDON OCH GÅNGTRAFIKANTER", och "FANNS RISK FÖR ATT LGH KUNDE HA". Den fortsatta delen av den andra citerade meningen är maskerad/överstruken men det finns uppgifter som talar för att en anlagd brand höll på att spridas inne i provningslägenheten. För detta talar också att "dagtekniker" dagen därpå undersökte den då avspärrade provningslägenheten.

Den 15 juni 2021 tillställdes hyresgästen ännu en rättelseanmodan vilken bifogas i kopia och även denna fick socialnämnden/Stadsdelsförvaltningen Södermalm ta del av.

Efter nämnda rättelseanmodan har företrädare för hyresvärden haft ett flertal kontakter med soialtjänsten.

Av hänsyn till de drabbade omkringboende har nu hyresvärden, genom en uppsägningshandling av den 27 augusti 2021 vilken bifogas i kopia, sagt upp hyresavtalet till den 30 november 2021.

Hyresvärdens ståndpunkt är att hyresgästen genom de omfattande och återkommande ljudstörningarna och annat oönskat beteende från sonen har åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

#### BEVISNING:

Till styrkande att hyresgästen genom den beskrivna misskötsamheten har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas återopas

förhör under sanningsförsäkran med hyresgästen,

förhör under sanningsförsäkran med styrelseledamoten

Bo Jansson,

förhör under sanningsförsäkran med styrelseledamoten

Jan Nilsson,

vittnesförhör med Michell Bengtsson

och

vittnesförhör med Renée Andersson.

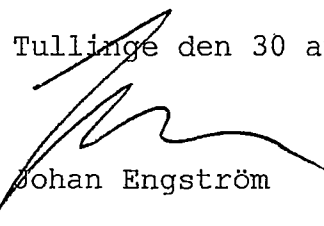
Alla med adress Ludvigsbergsgatan 1, 118 23 STOCKHOLM.

Det hemställs att hyresnämnden kallar vittnena till kommande sammanträde.

#### **HEMSTÄLLAN OM SKYNDSAM HANDLÄGGNING:**

Efter det som hände den 13 juni 2021 har det varit relativt lugnt i prövningslägenheten vilket beror på att hyresgästens son inte har vistats där sedan dess. Då det beskrivna störande beteendet från honom med stor sannolikhet kommer att återupptas när han återvänder dit hemställer hyresvärderna att hyresnämnden sätter ut ärendet till sammanträde snarast möjligt.

Tullinge den 30 augusti 2021



Johan Engström

## **BILAGOR:**

Hyreskontrakt.

Utdrag från händelserapport av den 4 april 2020 från polisen.

Utdrag från händelserapport av den 4 juni 2020 från polisen.

Rättelseanmodan av den 5 juni 2020 med rek.kvitto.

Underrättelse av den 5 juni 2021 till socialnämnden avseende rättelseanmodan med rek.kvitto.

Tjänstemannabesked av den 10 juni 2020 avseende uttryckningar till Ludvigsbergsgatan 1.

Utdrag från händelserapport av den 13 juni 2021 från polisen.

Rättelseanmodan av den 15 juni 2021 med rek.kvitto.

Underrättelse av den 15 juni 2021 till socialnämnden avseende rättelseanmodan med rek.kvitto.

Uppsägningshandling med rek.kvitto.



## 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>