



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2022-04-05
Stockholm

Mål nr
ÖH 3303-22

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2022-03-10 i ärende nr 5975-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Carolina Hallén, 19810213-4841
Naturstensvägen 57
435 42 Mölnlycke

Ombud: Jur.kand. Hanna Olausson
Hyresgästföreningen
Region Västra Sverige
Box 7304
402 36 Göteborg

Motpart

Älvsåker Fastighetsförvaltning AB, 556409-8449
Stålgatan 7
432 32 Varberg

Uppgivet ombud: Anna Björkman
Fastighetsägarna GFR AB
Box 53081
400 14 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår Carolina Halléns begäran om muntlig förhandling.
2. Hovrätten avslår överklagandet. Carolina Hallén är skyldig att flytta genast.

Dok.Id 1807557

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 00
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDE I HOVRÄTTEN

Carolina Hallén har yrkat att hovrätten ska avslå Älvsåker Fastighetsförvaltning AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden.

För det fall hyresavtalet skulle upphöra har Carolina Hallén yrkat uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut. Hon har även begärt att hovrätten ska hålla muntlig förhandling.

PARTS TALAN

Carolina Hallén har vidhållit vad hon anfört i hyresnämnden och därutöver tillagt bl.a. följande.

Det stämmer inte att hon eller personer hon ansvarar för har agerat störande i boendet i den omfattning som hyresvärden har påstått.

Av polisens händelserapporter framgår att det vid tillfällen varit lugnt på plats. Vidare har flera av vittnena berättat om att det varit lugna perioder. Flera av vittnena har uttryckt sig i allmänna ordalag och endast angett några specifika datum för störningar. Flera av de angivna datumen blev hon utsatt för misshandel av sin expojkvän.

Vad gäller påstådda störningar den 7 och 8 februari 2022 var det en engångsföreteelse då hennes expojkvän flyttade sina saker från lägenheten.

Ingen av vittnena har berättat om att de tidigare besökarna ska ha utsatt grannarna för hot, kränkningar eller övrigt otillbörligt bemötande.

Hon har i vart fall vidtagit rättelse och eventuella störningar har upphört sedan en lång tid tillbaka. Hon har gjort allt i sin makt för att undvika eventuella störningar. Hon har sett till att hennes expojkvän och dennes bekanta inte längre kommer till lägenheten. De var orsaken till störningarna.

Incidenterna efter rättelseanmodan har huvudsakligen att göra med att hon blivit misshandlad av sin expojkvän.

Hon har en kontinuerlig kontakt med vården för att få hjälp att läka från de trauman hon utsatts för. Om hon blir av med sitt hyreskontrakt skulle det ha en stark negativ inverkan på hennes rehabiliteringsprocess. Bostadsmarknaden i närområdet är besvärlig, vilket innebär att hon skulle ha svårt att få en lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden för det fall hyreskontraktet upphör.


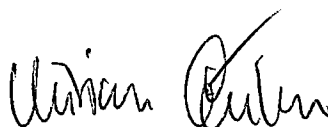
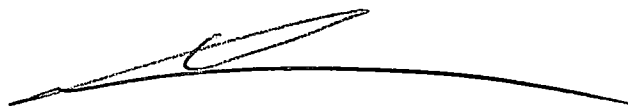
HOVRÄTTENS SKÄL

Någon muntlig bevisning ska inte tas upp i hovrätten. Det har inte heller framkommit något annat skäl att hålla muntlig förhandling i hovrätten. Carolina Halléns begäran om förhandling ska därför avslås.

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet, däribland ljud- och bildfilerna av förhören i hyresnämnden. Utredningen är densamma som i nämnden.

Det som förekommit i hovrätten motiverar inte någon annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet, inklusive uppskovsyrkandet, ska därför avslås. Carolina Hallén är skyldig att flytta genast.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lina Forzelius och Thomas Edling samt adjungerade ledamoten Kristian Eriksson, referent.



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5975-21
Rotel 3

FASTIGHET/ADRESS

Kullbäckstorp 2:300, Naturstensvägen 57, Mölnlycke

PARTER**Sökande**

Älvsåker Fastighetsförvaltning AB, 556409-8449
Stålgatan 7
432 32 Varberg

Ombud: Anna Björkman, Fastighetsägarna GFR AB, Box 53081, 400 14 Göteborg

Motpart

Carolina Hallén, 19810213-4841
Naturstensvägen 57
435 42 Mölnlycke

Ombud: Hanna Olausson, c/o Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, Box 7304, 402 36 Göteborg

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HYRESNÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresavtalet mellan Älvsåker Fastighetsförvaltning AB och Carolina Hallén
beträffande en bostadslägenhet om två rum och kök vid Naturstensvägen 57 i
Mölnlycke har upphört att gälla den 31 december 2021.

Carolina Halléns ansökan om uppskov med avflyttningen avslås.

Hyresnämnden ålägger med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och
hyresnämnder Carolina Hallén att genast flytta från lägenheten vid påföljd att hon
annars kan avhysas därifrån och i så fall får betala kostnaderna för
avhysningsförfarandet.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10

5975-21

Beslutet om avflyttning får verkställas även om det inte vunnit laga kraft

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

YRKANDEN M. M.

Carolina Hallén hyr av Älvsåker Fastighetsförvaltning AB (Hyresvärden) en bostadslägenhet om två rum och kök vid Naturstensvägen 57 i Mölnlycke (prövningslägenheten). Hyresförhållandet inleddes den 1 september 2008.

Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 december 2021 och hänskjutit tvisten om förlängning av avtalet till hyresnämnden. Hos nämnden har Hyresvärden yrkat att avtalet ska förklaras ha upphört att gälla denna dag, att Carolina Hallén ska förpliktas att flytta från lägenheten och att beslutet om avflyttning ska få verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

Carolina Hallén har motsatt sig Hyresvärdens yrkanden. För det fall att hyresavtalet ska upphöra har hon begärt uppskov med avflyttningen med tre månader räknat från det månadsskifte som infaller närmast efter hyresnämndens beslut.

Hyresvärden har motsatt sig Carolina Halléns yrkande om uppskov.

PARTERNAS TALAN**Hyresvärden har anfört i huvudsak följande**Grunder

Carolina Hallén har vid användningen av prövningslägenheten utsatt de som bor i omgivningen för störningar i sådan grad att de kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. Hon har även i övrigt brustit mot vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Carolina Hallén har den 10 juni 2021 anmodats att utan dröjsmål vidta rättelse vid äventyr att hon annars kommer att sägas upp till avflyttning. Rättelse har inte

vidtagits gällande störningar och brister i sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Det som ligger henne till last har inte ringa betydelse. Hyresvärden har därför den 24 september 2021 sagt upp hyresavtalet.

Störningarna och bristen avseende bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten är omfattande och har ökat i omfattning efter det att anmodan om rättelse skickats till Carolina Hallén och även efter det att uppsägningen skickats till henne. Det föreligger därför en uppenbar risk att det fortsätter på samma sätt. Mot bakgrund av hur störningarna påverkar andra människors boendemiljö, dvs. det föreligger fara i dröjsmål, ska beslutet om avflyttning kunna verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

I första hand görs gällande att hyresrätten är förverkad utan att Hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid (12 kap. 42 § första stycket 9 och 46 § första stycket 1 jordabalken).

I andra hand görs gällande att Carolina Hallén har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken).

I tredje rummet görs gällande att det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot Carolina Hallén att hyresförhållandet upphör (12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken).

Utveckling av talan

Carolina Hallén och personer som besökt henne har stört de som bor i omgivningen, bl.a. genom högljudda skrik och bråk från provningslägenheten, lägenhetens uteplats, entrén och gården. Störningarna har skett frekvent under olika tider på dygnet, även på nattetid. Hon har haft många tillfälliga besökare hos sig under dygnets alla timmar, vilket inneburit stor trafik till och från lägenheten. Ambulans och polis har regelbundet gjort utryckningar till lägenheten. Hon och hennes besökare har även

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10

5975-21

underlåtit att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.
Misskötsamheten ökande markant under våren 2021 och fortsatte i samma omfattning till oktober 2021.

Störningarna från Carolina Hallén och de som besökt henne har varit så omfattande att även grannar i intilliggande byggnader har störts. Genom störningarna har grannarnas boendemiljö blivit förstörd. På grund av störningarna känner de sig rädda och otrygga i sitt boende.

Den 4 maj 2021, strax före kl. 19.00, hörde grannarna en kraftig smäll som de uppfattade som en bomb eller ett vapen som avlossades. De kände även krutrök. Polisens insatsstyrka ryckte ut och det visade sig vara en besökare till Carolina Hallén som smällt en smällare inomhus.

Enligt vad en granne rapporterat till Hyresvärden är det vanligt att Carolina Halléns besökare urinerar utomhus vid det gemensamma förrådet. Så skedde t.ex. *den 9 juni 2021*.

Den 10 juni 2021 skickade Hyresvärden en anmodan till Carolina Hallén om att vidta rättelse. En kopia på anmodan skickades till socialtjänsten. Trots det eskalerade störningarna och ökade i frekvens. Enligt rapporter som grannarna skickat till Hyresvärden framgår att det under juni månad 2021 förekom oväsen från provningslägenheten nästan varje natt. Oväsandet bestod i högljudda röster från hennes besökare och smällande i dörrar. Störningar fortsatte under sommaren 2021, bl.a. med flera tillfälliga besökare varje dag - under dygnets alla timmar - till Carolina Hallén.

Natten mot lördagen *den 12 juni 2021* vaknade grannar av att Carolina Hallén sprang utomhus och skrek könsord. Vid tillfället slog hon även häftigt i sin ytterdörr samt skrek på hjälp och att hon skulle ringa polisen. Polis tillkallades.

Morgonen *den 12 augusti 2021* upptäckte två grannar att bakdäcken på deras bilar hade blivit sönderskurna. På kvällen samma dag hörde grannar höga skrik och bråk från Carolina Hallén och en person som besökte henne i provningslägenheten. Händelsen pågick i cirka tio minuter. Polis kom till lägenheten.

Eftermiddagen *den 13 augusti 2021* var det återigen bråk och höga skrik från provningslägenheten. Även denna gång kom polis till lägenheten.

Den 15 augusti 2021, vid 14-tiden, ryckte polisen ut till provningslägenheten på grund av bråk. Flera av Carolina Halléns besökare hade samlats utanför lägenheten och en av dem skrek ”jag ska slå den jäveln”. Det var en hotfull stämning på platsen.

Hyresvärden har även efter *uppsägningen den 24 september 2021* mottagit klagomål från grannar om nya störningar från provningslägenheten.

Natten till *den 8 februari 2022* observerades att Carolina Hallén gick in bakom insynsskysskärmen hos en granne och stal en ljuslykta. Saken är polisanmäld. Under natten såg grannar bl.a. trafik och flytt av saker mellan provningslägenheten och en bil utanför. Detta medförde att grannarna fick sin nattsömn störd. På morgonen hördes Carolina Hallén skrika högt på hjälp, varpå två polisbilar ryckt ut till provningslägenheten. Polisbilarna återkom till lägenheten senare på kvällen.

En period efter uppsägningen blev det lugnare. Dock förekommer alltjämt skrik och oväsen från och utanför provningslägenheten. Det är fortfarande tät trafik med tillfälliga besökare till Carolina Hallén, även nattetid. Flera av besökarna upplevs vara drog- eller alkoholpåverkade.

Störningarna tilltog i omfattning i slutet av januari och början av februari 2022. Carolina Hallén har återigen kontakt med sin ex-pojkvän. Han har under perioden den 21 - 23 januari 2022 besökt henne vid två tillfällen. Grannar har även därefter

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10

observerat att ex-pojkvännen vistas hos henne. Hon har vid förhandlingen uppgett att de numera är vänner.

Av utredningen framgår att Carolina Hallén blivit misshandlad av sin ex-pojkvän den 12 augusti, den 13 augusti och den 21 september 2021. Emellertid kan flertalet störningar inte förklaras med att hon varit utsatt för brott från en påstådd närstående.

Med hänsyn till övriga hyresgästers behov av en lugn och trygg boendemiljö kan störningarna inte bedömas som ringa och med tanke på störningarnas omfattning är det inte oskäligt mot Carolina Hallén att hyresavtalet upphör.

Carolina Hallén har anfört i huvudsak följande

Hon har inte orsakat störningar i hyresförhållandet på det sätt som påstås. I vart fall är eventuella störningar inte av sådan art och omfattning att de kan läggas till grund för att hyresavtalet inte ska förlängas. Det som kan läggas henne till last är av ringa betydelse. Härtill kommer att hon vidtagit rättelse.

Vid bedömningen ska särskilt beaktas om det som kan läggas en hyresgäst till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott (12 kap. 42 § femte stycket och 46 § andra stycket jordabalken). Hennes ex-pojkvän har misshandlat henne den 12 juni, den 12 augusti, den 13 augusti och den 21 september 2021.

Hon har varit en skötsam hyresgäst i 13 år och har hjärtfel och psykisk ohälsa. Av läkarintyg framgår att det är av betydande vikt för hennes rehabilitering att hon får behålla provningslägenheten. Det skulle vara oskäligt mot henne om hyresavtalet upphör.

Numera är det helt lugnt hos henne och det finns därför inte skäl att förordna att beslutet om avflyttning ska få verkställas innan det vunnit laga kraft.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10

5975-21

Det är riktigt att hon sommaren 2021 hade del besökare i provningslägenheten, men inte varje dag. De vistades inne i lägenheten och spelade inte musik. Lägenhetens fönster var stängda. Besökarna var vänner till hennes ex-pojkvän. Hon har ingen kontakt med dem längre. Nämnda personer finns inte längre i hennes liv och de har inte tillåtelse att komma till lägenheten. Under lång tid hade hon inte heller kontakt med sin ex-pojkvän. Det är slut mellan dem, men de är vänner och har åter kontakt.

Högljudda bråk/stök i provningslägenheten har endast förekommit vid några tillfällen. Det har mestadels varit hennes ex-pojkvän som bråkat. Han har misshandlat henne vid några tillfällen sommaren 2021 och är dömd för det (misshandel av normalgraden). Vid misshandelstillfällena har polis kallats till lägenheten.

Den 4 maj 2021 var det en manlig bekant som lade en kina-puff utanför hennes uteplats. Därefter var det helt lugnt från provningslägenheten den dagen.

Polis och ambulans har, förutom vid misshandelstillfällena, kallats till provningslägenheten i anledning av hennes hjärtproblem och på grund av att hon haft självmordstankar.

Hon har pratat högt i telefonen i anledning av att hon har problem med sin hörsel och har vid ett tillfälle ställt ut hushållsavfall. Efter rättelseanmaningen har inget av detta förekommit.

Personer som besökt henne har inte rivstartat sina bilar. De har inte heller urinerat på gården. Hon har inget att göra med de trasiga bildäcken. Påståendet om att hon brukat narkotika och alkohol är lögn.

UTREDNINGEN**Bevisning**

Carolina Hallén har hörts under sanningsförsäkran.

På Hyresvärdens begäran har vittnesförhör hållits med grannarna Marlene Larsson, Rebecka Jankus, Anders Örneblad och Nina Jonsson samt med hyresadministratören Nina Andersson.

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

Sammanfattning av de hördas utsagorCarolina Hallén

Uppgifterna som lämnats sakframställningsvis är korrekta.

Hon har under en längre tid varit utsatt för mobbning från sina grannar. Grannen Rebecka Jankus skriver dagbok över allt vad hon (Carolina Hallén) gör och fotograferar henne. Rebecka Jankus har kallat henne för glädjeflicka och hora samt falskeligen påstått att hon stulit en ljuslykta, att hon säljer droger samt att hennes bekanta skurit sönder bildäck. Uppgifterna från Rebecka Jankus och Marlene Larsson är förtal. De är överkänsliga. Marlene Larsson, som bor i lägenheten ovanför provningslägenheten, bankar ofta i golvet på sin lägenhet.

Hon gjorde ett självmordsförsök i slutet av 2021 och blev liggande på sjukhus en längre tid. En bidragande orsak till det var grannarnas mobbning av henne. Skadorna på grund av självmordsförsöket ledde till skador på hennes hjärna. På nätterna har hon haft ångestattacker och då har hennes vänner kommit till provningslägenheten för att hjälpa henne. Hon går nu hos en psykoterapeut.

När hon den 12 juni 2021 skrek på gården kan hon ha haft en ångestattack och den 8 februari 2022 sov hon med öppet fönster och hade en mardröm.

Hon har nu god relation med sin ex-pojkvän, som hjälper henne med vissa saker. Numera sköter han sig.

Marlene Larsson

Hon bor i lägenheten ovanför provningslägenheten sedan februari 2020. Det är lyhört. Under 2020 - 2021 arbetade hon mycket hemifrån samt bedrev studier på distans. Det har varit störningar från personer som besökt provningslägenheten under hela den tid som hon bott i sin lägenhet, med några få lugna perioder. Hon har nedsatt hörsel men har ändå störts. Störningar förekommer alltjämt.

Hon har främst störts av spring till och från provningslägenheten under nattetid. Folk har smällt i dörrar så hårt att hon vaknat av det. Nattetid har hon hört samtal som förts med höga röster; ibland från provningslägenheten och ibland från uteplatsen. Det har även varit spring mellan provningslägenheten och ett förråd under nätterna, varvid det smällts i dörrar. Den 12 augusti, den 13 augusti och den 21 september 2021 var det bråk i provningslägenheten och Carolina Hallén blev misshandlad. Hon (Marlene Larsson) vittnade i rättegången mot ex-pojkvännen. Nu har hon hört att ex-pojkvännen återigen besöker provningslägenheten och är rädd för att han ska hämnas mot henne på grund av att hon vittnat mot honom.

Rebecka Jankus

Hon bor vägg i vägg med provningslägenheten och har bott i sin lägenhet sedan 2007. Senaste året har hon arbetat hemifrån och varit sjukskriven. Det har varit störningar från provningslägenheten sedan sommaren 2009. Störningarna tilltog under våren 2021.

Störningarna har främst bestått i att det sprungit folk till och från provningslägenheten på nätterna och även mellan lägenheten och förrådet.

Personerna har smällt i dörrar, knackat på fönster och dörrar samt pratat högt. Det har låtit högt när de startat sina fordon. Under perioden juni – september 2021 har hon skickat 13 rapporter till Hyresvärden om störningar från provningslägenheten. Intensiteten på störningarna har varierat. Vissa veckor har trafiken till och från provningslägenheten förekommit dygnet runt och ibland har det varit lugnare. Polis har kallats till provningslägenheten vid några tillfällen. Det var helt lugnt i november 2021.

Den 4 maj 2021 var det en hög smäll från provningslägenheten. Det lät som en bomb. I anslutning till det skrek Carolina Hallén ”aj, aj jag blöder”. Det var även mycket höga störningar den 13 juni, den 12 augusti och den 13 augusti 2021.

Störningarna var mycket intensiva från slutet av januari 2022 till den 8 februari 2022. Natten mellan den 7 februari och 8 februari 2022 var det mycket störningar från provningslägenheten. Hon vakande då av att en bil med släp gjorde en kraftig inbromsning och stannade utanför provningslägenheten. Därefter, under cirka två timmar, lastades saker in i fordonet. Vid 03.00-tiden åkte Carolina Hallén och två män i väg med fordonet. Carolina Hallén och en manlig bekant till henne återkom till provningslägenheten vid 05-tiden. Vid 09-tiden skrek Carolina ”hjälp, hjälp, släpp ut mig”. Senare kom polis till platsen.

Den man som tidigare misshandlade Carolina Hallén (ex-pojkvännen) vistas åter hos henne.

Anders Örneblad

Han bor i lägenheten snett ovanför provningslägenheten och har bott där sedan april 2021. Under perioden mars 2021 – januari 2022 var han föräldraledig. Han och hans familj var bortresta sex veckor under sommaren.

I början av maj var det en hög explosion från provningslägenhetens uteplats. Polis kom dit med dragna vapen. Därefter eskalerade störningarna. Det har varit spring i

prövningslägenheten alla tider på dygnet. Berusade personer har kommit till prövningslägenheten och det har ofta varit ordväxlingar utanför dörren till lägenheten. I somras var fönstren till prövningslägenheten öppna och då hördes tydligt vad de sade.

Den 13 augusti 2021 skrek Carolina Hallén på hjälp och sedan blev det helt tyst. Han gick då till prövningslägenheten. Dörren öppnades av Carolina Hallén som sade ”han har slagit mig, ring 112”. Samma natt, efter att polisen hade åkt därifrån, var det en man med skottsäker väst hos henne.

Natten mellan den 16 augusti och 17 augusti 2021, vid kl. 03.00 – 04.00 var det bråk utanför prövningslägenheten. Han somnade och vakande av att Carolina Hallén sade ”jag är sprutnarkoman”. Morgonen efter var det blod utanför prövningslägenhetens dörr. Därefter var det lugnt under en period.

Störningarna tilltog i slutet av januari när Carolina Halléns ex-pojkvän kom tillbaka. Han har nycklar till prövningslägenheten och går tillsammans med henne utomhus i området. En morgon runt den 8 februari 2022 knackade polisen på dörren till prövningslägenheten.

Nina Jonsson

Hon bor snett ovanför prövningslägenheten och har bott i sin lägenhet sedan 2016. Under den tid som hon bott där har det, till och från, varit störningar från prövningslägenheten. Hon har hört stök som förekommit utomhus och i samband med att hon passerat prövningslägenheten, vilket hon måste göra för att komma till sin lägenhet.

Det har varit mycket skrik och bråk utomhus samt i prövningslägenheten på dygnets alla timmar. Många personer har kommit och gått från prövningslägenheten och det har varit många uttryckningar från ambulans och polis. På nätterna har hon väckts av bildörrar som smällts igen, bilar som stått på tomgång och högljudda diskussioner.

Störningarna förekom hela sommaren 2021 och kulminerade i att Carolina Hallén blev misshandlad den 23 september 2021. Därefter var det en lugnare period. Den 25 oktober 2021, vid 16-tiden, var polisen hos Carolina Hallén i en och en halv timme. Ambulans och polis var där även den 20 december 2021 vid 18-tiden.

Efter att ha varit lugnare en period blev det i slutet av januari 2022 återigen mycket störningar från provningslägenheten. Den 7 februari 2022 var det bråk vid provningslägenheten under ett helt dygn. Carolina Halléns nye pojkvän flyttade ut och hennes ex-pojkvän blev kvar. På morgonen den 8 februari tog polisen med sig både honom och Carolina Hallén. Ex-pojkvännen vistas återigen i provningslägenheten.

Nina Andersson

Hon arbetar hos Derome på hyresavdelningen och har regelbundet kontakter med hyresgäster.

I april 2021 började det inkomma klagomål mot Carolina Hallén. Inledningsvis rapporterades om bråk och personer som uppträdde påverkade. Efter smällen den 4 maj 2021 förstod Hyresvärden allvaret i klagomålen. Klagomålen mot Carolina Hallén har kommit från flera håll, dels från dem som vittnat idag, dels från fem andra hyresgäster, dels från tre villaägare. Flertalet vågar inte vittna. De som bor i området känner sig otrygga och söker sig därifrån.

Hyresvärden har sedan april 2021 regelbundet fått klagomål om störningar från provningslägenheten. De har främst handlat om spring till och från provningslägenheten av okända personer som upplevs vara påverkade. Det var stökigt kring provningslägenheten hela veckan i anslutning till den 18 juni 2021, med mycket spring. Särskilda incidenter inträffade den 12 augusti, den 13 augusti och den 15 augusti 2021, då en man med kniv vistades i området. Carolina Hallén blev misshandlad den 23 september 2021 och polis var åter vid provningslägenheten den

27 september 2021. Under november och december 2021 var det en lugnare period. Enligt klagomål från de boende var det mycket stökigt den 4 februari och den 14 februari 2022.

SKÄL

Allmänt om reglerna

En bostadshyresgäst har ett visst besittningsskydd till den hyrda lägenheten. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för avflyttning har hyresgästen ändå rätt till förlängning av avtalet *utom* i de fall som anges i 12 kap. 42 § och 46 § jordabalken.

En hyresgäst ska, vid användningen av sin lägenhet, se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som försämrar deras boendemiljö och som de inte ska behöva tolerera. Hyresgästen är skyldig att också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. En hyresgäst ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av de som besöker honom eller henne, se 12 kap. 24 och 25 §§ jordabalken.

Om hyresgästen eller någon som denne hyresrättsligt ansvarar för gör sig skyldig till oacceptabla störningar eller inte bevarar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten, kan det leda till att hyresavtalet upphör.

En hyresgäst som efter tillsägelse inte, utan dröjsmål, upphör med störningarna riskerar att hyresrätten förverkas, se 2 kap. 42 § första stycket 9 och 46 § första stycket 1 jordabalken. Förverkas hyresrätten ska hyresnämnden inte pröva om det är oskäligt mot hyresgästen att hyresavtalet upphör. Det spelar då igen roll om hyresgästen har starka skäl att behålla lägenheten.

Även om hyresrätten inte förverkas kan ett hyresavtal upphöra om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas,

se 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Är det aktuellt att tillämpa den bestämmelsen ska hyresnämnden pröva om åsidosättandet varit så allvarligt att det är skäligt mot hyresgästen att avtalet upphör.

Bedömningen i detta fallHyresnämnden tar först ställning till om hyresrätten är förverkad.

Carolina Halléns grannar har hörts. De har samstämmt uppgett att det varit mycket spring av okända personer till och från provningslägenheten, att det smällts i dörrar, knackats på dörrar och fönster, varit högljudda diskussioner och höga röster samt oväsen från fordon som startat och parkerat, m.m. Enligt grannarna har detta förekommit på olika tider av dygnet, även nattetid. De har uppgett att de väckts på nätterna av störningar från Carolina Hallén och hennes besökare samt att de känner sig otrygga i sitt boende. Deras vittnesmål vinner stöd i den skriftliga bevisningen, bl.a. av de polisrapporter som ingivits. Härtill kommer de uppgifter som hyresadministratören Nina Andersson lämnat om sina kontakter med boende i området.

Enligt grannarna har störningarna från provningslägenheten och personer som besökt denna förekommit frekvent såväl före rättelseanmaningen den 10 juni 2021 som efter denna. De har uppgett att det var ovanligt många störningar under sommaren 2021 samt att störningarna – efter att det varit relativt lugnt under en period – återigen blev omfattande i slutet av januari till och med första veckorna i februari 2022.

Av utredningen framgår bl.a. att en av Carolina Halléns besökare den 4 maj 2021 smällde en kina-puff på hennes uteplats och att smällen av flera i området uppfattades som en bomb. På grund av incidenten kom poliser med dragna vapnen till provningslägenheten. Det är naturligt att flera uppfattade händelsen som obehaglig. Enligt vad som framkommit har Carolina Hallén inte gjort något för att minska grannarnas oro vad gäller hennes besökare och det är uppenbart att relationen

mellan henne och grannarna är dålig. Även med beaktande av detta bedöms uppgifterna från grannarna vara såväl trovärdiga som tillförlitliga.

Hyresvärden har den 10 juni 2021 skickat en rättelseanmaning till Carolina Hallén. I denna har hon anmodats att utan dröjsmål vidta rättelse i flera avseenden; bl.a. att se till att hon och de besökare som kommer till henne inte stör de boende i området med ljud från höga bankningar, smällar i dörrar, gap och skrik. Av anmodan framgår att hon i annat fall riskerar att bli uppsagd för avflyttning från provningslägenheten. Anmaningen har skickats till socialtjänsten för kännedom.

Carolina Hallén har, och har haft, ett tillsynsansvar för att hennes besökare inte stör de som bor i omgivningen. Hon har inte vidtagit konkreta åtgärder för att få störningarna från besökare att upphöra. I stället har hon fortsatt att ta emot besökare som uppträtt högljutt och stört de omkringboende. Hon har även själv fortsatt att störa grannarna; bl.a. natten till den 12 juni 2021 då hon skrek ute på gården.

Vissa av störningarna har haft samband med att Carolina Hallén misshandlats av sin pojkvän. Dessa tillfällen har utgjort en mindre del av störningstillfällena och hon har trots misshandeln fortsatt att ta emot honom i provningslägenheten. Störningarna från henne och de som hon haft tillsynsansvar för har pågått under lång tid och hon har trots rättelseanmaningen inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att få störningar att upphöra. Med hänsyn härtill kan störningarna inte bedömas som ringa.

Carolina Hallén och personer som hon hyresrättsligt ansvarar för har utsatt de som bor i omgivningen för störningar av sådant slag och i en omfattning som de inte ska behöva tolerera. Störningarna har ägt rum såväl före rättelseanmaningen som under tiden mellan rättelseanmaningen och uppsägningen samt därefter. Hyresrätten är därför förverkad. Hyresvärdens ansökan ska bifallas på den i första hand åberopade grunden och Carolina Hallén ska förpliktas att avflytta från provningslägenheten. Eftersom Hyresvärden inte har medgett anstånd med avflyttningen kan hennes begäran om uppskov inte bifallas.

**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG**
Hyresnämnden

BESLUT
2022-03-10

5975-21

Det interimistiska yrkandet.

Så sent som i februari 2022 förekom intensiva störningarna från Carolina Hallén och personer som besökte provningslägenheten. Hon har återigen besök av sin ex-pojkvän, trots att hon uppgett att han och hans vänner är ansvariga för de störningar som pågick under sommaren och hösten 2021. Nämnade omständigheter motiverar att beslutet om avflyttning ska få verkställas även om det inte vunnit laga kraft.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1.

Om Ni vill överklaga detta beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt senast den 31 mars 2022. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

Kerstin Ekstedt

I avgörandet har deltagit hyresrådet Kerstin Ekstedt, ordförande, samt ledamöterna Göran Hellegren och Pia Fridström.



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>