



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 05  
Rotel 0501

**DOM**  
2022-06-09  
Stockholm

Mål nr  
B 3058-22

Sid 1 (3)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Västmanlands tingsrätts dom den 7 mars 2022 i mål nr B 486-22, se bilaga A

### PARTER (antal tilltalade 1)

#### Motpart (Åklagare)

Assistentåklagare Louise Bremander  
Åklagarmyndigheten  
Åklagarkammaren i Västerås

#### Klagande (Tilltalad)

JOAKIM Julius Åke Sandberg, 19840515-1492  
Mälartorget 3 B Lgh 1102  
731 36 Köping

Försvarare: Advokat Lucas Wiberg  
Advokathuset Actus AB  
Sturegatan 9 A  
722 13 Västerås

#### SAKEN

Rattfylleri m.m.

---

### HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på så sätt att hovrätten frikänner Joakim Sandberg från ansvar för rattfylleri och ringa narkotikabrott samt befriar honom från skyldigheten att betala avgift till brottsofferfonden.

2. Joakim Sandberg får ersättning av staten för rättegångskostnad med 2 500 kr.

Dok.Id 1829502

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290	Birger Jarls Torg 10	08-561 670 00		måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 672 90		09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se		
		www.svea.se		

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN M.M.

Joakim Sandberg har yrkat att hovrätten ska frikänna honom från ansvar för rattfylleri och ringa narkotikabrott. I händelse av frikännande dom har han yrkat ersättning för rättegångskostnad avseende försvarare om 2 500 kr.

Åklagaren har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

### HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Utredningen är densamma i hovrätten som i tingsrätten.

Inledningsvis är det utrett att Joakim Sandberg körde bil den 11 december 2021, att han blev stoppad av polis och att misstanke om narkotikapåverkan ledde till provtagning av honom. Av det analysresultat som åklagaren åberopat framgår att provtagning skedde kl. 22.10 och att Joakim Sandbergs blod då innehöll 0,0005 mikrogram tetrahydrocannabinol (THC) per gram blod.

Joakim Sandberg har förnekat att han brukade cannabis innan körningen. Han har uppgett att han fram till ungefär kl. 20.30–20.45 samma dag var i en väns lägenhet, att flera personer rökte cannabis i lägenheten under ett par timmar och att han därigenom har kunnat få i sig THC genom passiv rökning.

De uppgifter som Joakim Sandberg lämnat är inte sådana att de kan lämnas utan avseende och det är därmed upp till åklagaren att motbevisa dem.

Av det informationsblad om cannabis från Rättsmedicinalverket som åklagaren åberopat framgår att det är möjligt att få i sig THC via passiv rökning. Det anges även att det generellt kan sägas att i situationer där man vistats i en lägenhet där andra röker cannabis är det inte troligt att uppnå halter av THC i blodet som är mätbara någon timme efter avslutad exponering. Enligt informationsbladet är tröskelvärdet för mät-

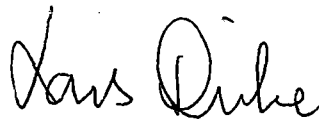
bara mängder THC genom analysmetoden 0,0003 mikrogram THC per gram blod, dvs. strax under det värde som uppmätes hos Joakim Sandberg.

Åklagarens bevisning innebär inte att det helt kan uteslutas att den uppmätta mängden THC kom från passiv rökning som upphörde ungefär en och en halv timme innan provtag-ningen. Vad Joakim Sandberg gjort gällande är därmed inte motbevisat av åklagaren och han ska frikännas från rattfylleri och ringa narkotikabrott.

Staten ska stå för Joakim Sandbergs rättegångskostnad.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022- 07-07



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke och hovrättsrådet Caroline Hedvall samt tf. hovrättsassessorn Fredrik Lasson, referent.



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstadomstolen.se](http://www.hogstadomstolen.se)



VÄSTMANLANDS  
TINGSRÄTT  
Enhet B  
Rotel 5

DOM  
2022-03-07  
meddelad i  
Västerås

Mål nr: B 486-22

**PARTER** (Antal tilltalade: 1)

**Tilltalad**

JOAKIM Julius Åke Sandberg, 19840515-1492  
Mälartorget 3 B Lgh 1102  
731 36 Köping

**Bilaga A**

B3058-22

**Åklagare**

Assistentåklagare Louise Bremander  
Åklagarmyndigheten  
Åklagarkammaren i Västerås  
Box 21  
721 03 Västerås

---

**DOMSLUT**

**Brott som den tilltalade döms för**

1. Rattfylleri, 4 § 2 st trafikbrottslagen (1951:649)  
2021-12-11
2. Ringa narkotikabrott, 1 § 1 st 6 p och 2 § narkotikastrafflagen (1968:64)  
2021-12-11

**Påföljd m.m.**

Dagsböter 50 om 70 kr

**Brottsofferfond**

Den tilltalade åläggs att betala en avgift på 800 kr enligt lagen (1994:419) om brottsofferfond.

---

Om domstolens behandling av personuppgifter, se [www.domstol.se/personuppgifter](http://www.domstol.se/personuppgifter). Kontakta oss för information på annat sätt.

**Besöksadress**  
Sigurdsgratan 22  
**Telefon**  
021-310 400

**Öppettider**  
måndag - fredag  
08:30-16:00

**Postadress**  
Box 40  
721 04 Västerås

**E-post**  
[vastmanlands.tingsratt@dom.se](mailto:vastmanlands.tingsratt@dom.se)

**Webbplats**  
[www.vastmanlandstingsratt.domstol.se](http://www.vastmanlandstingsratt.domstol.se); behandlin  
g av personuppgifter, se hemsida

VÄSTMANLANDS  
TINGSRÄTT  
Enhet B  
Rotel 5

DOM  
2022-03-07

Mål nr: B 486-22

## YRKANDEN M.M

Åklagaren har yrkat och åberopat bevisning enligt bilaga 1.

Joakim Sandberg har förnekat gärningarna.

## DOMSKÄL

Joakim Sandberg har berättat bland annat följande.

Han var hemma hos några vänner i en liten lägenhet med ett rum. Sista timmarna började vännerna röka hasch. Han bad dem att sluta och när de inte gjorde det åkte han hem. Klockan var då kanske halv- eller kvart i nio på kvällen. Han blev stoppad av polis och fick följa med och lämna prov. Han har inte intagit någon narkotika vid aktuella tillfälle eller dagarna innan. Den enda förklaringen är att han fått i sig narkotikan via passiv rökning.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Det saknas anledning att ifrågasätta analysresultatet. Provet är taget kl. 22.10 och således över en timme efter det att Joakim Sandberg har lämnat den lägenhet där det har förekommit cannabisrökning. Det är bland annat på grund därav inte rimligt att tro att uppmätt halt av tetrahydrocannabinol i blodet har uppkommit till följd av passiv rökning. Det finns således ingen annan förklaring till analysresultatet än att Joakim Sandberg olovligen har intagit cannabispreparat. Han döms därför för ringa narkotikabrott. Joakim Sandberg har vidare kört bil trots att han har haft narkotika i blodet och döms därför även för rattfylleri. Påföljden bestäms till dagsböter.

VÄSTMANLANDS  
TINGSRÄTT  
Enhet B  
Rotel 5

DOM  
2022-03-07

Mål nr: B 486-22

Joakim Sandberg ska betala en avgift till brottsofferfonden.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (TR-01)

Domen får överklagas till Svea hovrätt senast den 28 mars 2022.

Eva-Lotta Johansson



Västmanlands tingsrätt

Förenklad delgivning

VÄSTMANLANDS  
TINGSRÄTT  
Rotel 5

INKOM: 2022-01-28  
MÅLNR: B 486-22  
AKTBIL: 1

# Stämningsansökan

## Tilltalade

Joakim Julius Åke Sandberg (19840515-1492)

Offentlig försvarare önskas och den tilltalade föreslår en advokat vid namn Ersin från Stockholm.

## Ansvarsyrkanden m.m.

### 1.1 RATTFYLLERI

5000-K1507324-21

Joakim Sandberg har kört personbil efter att ha använt cannabispreparat, som är narkotika, i sådan mängd att det under eller efter färden har funnits narkotika kvar i hans blod. Det hände den 11 december 2021 på E18 Arboga-Köping, Köpings kommun.

Joakim Sandberg begick gärningen med uppsåt.

Lagrum: 4 § 2 st trafikbrottslagen (1951:649)

### 1.2 RINGA NARKOTIKABROTT

5000-K1507324-21

Joakim Sandberg har olovligen använt cannabispreparat, som är narkotika. Det hände den 11 december 2021 eller kort tid dessförinnan i Köpings kommun eller på annan plats i landet.

Joakim Sandberg begick gärningen med uppsåt.

Lagrum: 1 § 1 st 6 p och 2 § narkotikastrafflagen (1968:64)

## Muntlig bevisning

Förhör med den tilltalade **Joakim Sandberg** som förnekar brott.

Presentationsform: förhör vid huvudförhandlingen.



## Övrig bevisning

Analysresultat (förundersökningsprotokoll s. 11-12) och informationsblad från Rättsmedicinalverket (förundersökningsprotokoll s. 13-14) för att bevisa förekomst av narkotika i Joakim Sandbergs blod och motbevisa Joakim Sandbergs invändning om passiv räkning.

## Handläggning

Beräknad tidsåtgång för förhandlingen: 30 minuter.

Den tilltalade har vid ett personligt möte den 11 december 2021 av behörig tjänsteman vid utredande myndighet delgetts information om att förenklad delgivning kan komma att användas i tingsrätten.



## Hur man överklagar

Dom i brottmål, tingsrätt

TR-01

Vill du att domen 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 domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
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 målet.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att målsäganden ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: 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 tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

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

## Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

## När krävs det prövningstillstånd?

### Brottmålsdelen

I brottmålsdelen behövs prövningstillstånd i två olika fall:

- Den åtalade har dömts enbart till böter.
- Den åtalade har frikänts från ett brott som inte har mer än 6 månaders fängelse i straffskalan.

### Skadeståndsdelen

Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva en begäran om skadestånd. Undantag kan gälla när en dom överklagas i brottmålsdelen, och det är kopplat en begäran om skadestånd till brottet. Då krävs inte prövningstillstånd för skadeståndsdelen om

- det inte krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen eller om
- hovrätten meddelar prövningstillstånd i brottmålsdelen.

## Beslut i övriga frågor

I de mål där det krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen (se ovan), krävs det också prövningstillstånd för sådana beslut som bara får överklagas i samband med att domen överklagas. Beslut som kan överklagas särskilt kräver inte prövningstillstånd.

## När får man prövningstillstånd?

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

## Vill du veta mer?

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

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020113

**BESLUT**  
2022-06-09  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 145-22

Sid 1 (4)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Stockholm, 2021-12-13 i ärende nr 9269-20, se bilaga A

### PARTER

#### Klagande

Cristian Villegas, 19750714-0692  
Ringvägen 40  
118 67 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Susann Wikström  
Hyresgästföreningen  
Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm

#### Motpart

Lennart Ericsson Fastigheter AB, 556119-3086  
Box 15409  
104 65 Stockholm

Ombud: Advokaten Camilla Adell  
Kiström Advokatbyrå KB  
Box 7184  
103 88 Stockholm

### SAKEN

Förlängning av hyresavtal

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avvisar partsförhöret med Cristian Villegas.
2. Hovrätten avslår Cristian Villegas begäran om muntlig förhandling.
3. Hovrätten avslår överklagandet.
4. Cristian Villegas ges uppskov med att flytta till den 30 september 2022.  
Cristian Villegas är skyldig att flytta den 3 oktober 2022.

Dok.Id 1813109

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

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Cristian Villegas har yrkat att hovrätten ska avslå Lennart Ericsson Fastigheter AB:s (hyresvärden) talan i hyresnämnden eller i vart fall ge honom uppskov med att flytta till månadsskiftet närmast efter tre månader från hovrättens beslut.

Hyresvärden, som har fått yttra sig över uppskovsyrkandet, har medgett begärt uppskov.

### PARTS TALAN

Cristian Villegas har vidhållit vad han anförde i hyresnämnden. Han har framhållit att han på olika sätt medverkat till att återställa badrummet och att hans sambo och barn skulle påverkas negativt av att hyresavtalet upphör.

Cristian Villegas har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv sedan det framkommit att ljud- och bildfilen från förhöret med honom vid hyresnämnden är defekt. Han har också begärt att det ska hållas en muntlig förhandling.

### HOVRÄTTENS SKÄL

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

Cristian Villegas har åberopat förhör med sig själv för att styrka vilka åtgärder som vidtagits, bakgrunden till att så skett och de kontakter som förekommit mellan honom och hyresvärden. Det råder emellertid inte tvist om, eller saknas anledning att ifrågasätta, vad Cristian Villegas påstått om detta. Till följd av detta ska det åberopade partsförhöret med Cristian Villegas avvisas (35 kap 7 § rättegångsbalken). Någon förhandling i hovrätten behövs då inte heller.

En hyresgäst har rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering eller därmed jämförliga åtgärder (12 kap. 24 a § första stycket jordabalken). I förarbetena anges att möjligheten att vidta förändringar borde begränsas till åtgärder som typiskt sett inte medför risk för olägenheter i form av minskat värde eller skada på huset. Det anges vidare att man kan tänka sig andra trivselhöjande åtgärder än målning och tapetsering som inte är nämnvärt mer ingripande. Som exempel nämns bland annat kakelsättning i kök och våtrum. Bestämmelsen ger inte hyresgästen rätt att företa något större ingrepp i lägenheten eller dess inredning (se prop. 1974:150 s. 457 och 489).

I ett våtrum ställs numera omfattande krav, bland annat på tätskikt. Åtgärder som påverkar dessa kräver således gedigna yrkeskunskaper och hyresvärden har ett intresse både av att åtgärder vidtas enligt standard och att veta hur arbetet faktiskt utförs. I rättspraxis har mot denna bakgrund uttalats att hyresgästen inte har rätt att i våtrum vidta åtgärder som är mer än rent ytliga (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 6 mars 2017 i mål nr ÖH 4824-16).

I målet är ostridigt att Cristian Villegas demonterade ytskiktet i badrummet, lyfte ut och förvarade badrumsporslinet i lägenheten och demonterade vattenledningar till toalett, handfat och dusch. Cristian Villegas har i hovrätten betonat att han däremot inte bilade ut golvet för ny golvbrunn och extra brunn för tvättmaskin, att han inte försåg väggar och golv med nytt tätskikt, inte kaklade väggar och golv, inte genomförde åtgärder avseende elen och inte drog in nya vattenrör. Han har vidare anfört att han har ersatt hyresvärden för kostnaden för återställandearbetena motsvarande den standard som badrummet hade innan ytskiktet demonterades.

Enligt hovrättens mening står det klart att Cristian Villegas arbete i badrummet gått långt utöver den rätt som en hyresgäst har att vidta åtgärder i lägenheten. Det kan tilläggas att hyresvärdens eventuella ekonomiska skada saknar betydelse för frågan om huruvida åtgärden varit tillåten (RH 2014:45). Det är också klart att Christian Villegas inte haft hyresvärdens samtycke till åtgärderna. Cristian Villegas har genom åtgärderna i badrummet allvarligt åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst.

I frågan om det är skäligt att hyresavtalet upphör enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken har Cristian Villegas anfört bland annat att han medverkat till att återställa badrummet samt att han har sambo och barn som skulle påverkas negativt av att hyresavtalet upphör. Som angetts har Cristian Villegas utfört åtgärder som går långt utöver det som en hyresvärd ska behöva tåla. Hovrätten anser därför att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas och att det alltså finns tillräckligt starka skäl för ett upphörande även med beaktande av hyresgästernas rätt till respekt för sitt hem och barnens bästa. Hovrätten anser alltså att hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till de åsidosättanden som Cristian Villegas har gjort sig skyldig till. Överklagandet ska därför avslås.

Hyresvärden har medgett begärt uppskov.

---

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, referent, samt tf. hovrättsassessorn Linda Heikkilä.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-11-29  
**BESLUT**  
2021-12-13

Ärende nr  
9269-20

Rotel 7

**Nämnden**

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande  
Leif Malmberg och Jolanta Borg, övriga ledamöter

**Protokollförare**

Gruppjuristen Amanda Jackeltoft

**Plats för sammanträde**

Nämndens kansli

**Fastighet/Adress**

Rackarbergen 1, Ringvägen 40, Stockholm

**PARTER****Sökande**

Lennart Ericsson Fastigheter AB  
Box 15409  
104 65 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Camilla Adell  
Kiström Advokatbyrå HB  
Box 7184  
103 88 Stockholm

**Motpart**

Charles Cristian Villegas  
Ringvägen 40  
118 67 Stockholm  
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Susann Wikström  
Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm

**Vittne**

Daniel Persson (närvarande per telefon)

**Saken**

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 441355

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:30



Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.  
Cristian Villegas hyr sedan den 1 januari 2019 en lägenhet om tre rum och kök, ca 85 kvm, på Ringvägen 40 i Stockholm (lägenheten). Lennart Ericsson Fastigheter AB (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 oktober 2020.

Det antecknas att ett tidigare sammanträde har hållits i ärendet, den 20 september 2021. Protokollet från det tidigare sammanträdet finns bifogat till protokollet, protokollsbilaga 1.

**Camilla Adell:** Hyresvärdens yrkanden kvarstår, liksom hyresvärdens inställning till det av Cristian Villega yrkade uppskovet om tre månader.

**Susann Wikström:** Cristian Villegas uppskovsyrkande och inställning kvarstår.

Det antecknas att Cristian Villegas inför sammanträdet har åberopat förhör med vittnet Daniel Persson samt begärt att få höra vittnet per telefon.

**Susann Wikström:** Hon önskar förtydliga att Åke Sundvalls Bygg AB, där vittnet Daniel Persson arbetar, inte har någon koppling till entreprenaden. Daniel Persson är bekant med Cristian Villegas. Han arbetar inom byggsektorn och var i Cristian Villegas lägenhet innan arbetena påbörjades. Han ska höras om sina iakttagelser i lägenheten, oberoende av sin yrkesställning och sin relation till Cristian Villegas. Han har inte själv utfört arbetena, utan endast tittat på lägenheten och bedömt den utifrån sin yrkeskunskap. Han har dock inte anlitats som yrkeskunnig utifrån sin profession. Daniel Persson ska i första hand höras för att bekräfta de uppgifter han tidigare lämnat i skrift (aktbilaga 36).

**Camilla Adell:** Eftersom vittnet ska höras om sina iakttagelser är hyresvärdens uppfattning att ett personligt deltagande vid sammanträdet hade varit att föredra.

Hyresvärden har ingen invändning mot att förhöret genomförs per telefon, men anser att det bör påverka bevisvärderingen.

**Camilla Adell:** Hyresvärden kvarstår vid vad som tidigare anförts. Vad gäller frågan om kontakterna mellan Cristian Villegas och Lasse Johansson vill hyresvärden tillägga följande. Hyresvärden fick kännedom om renoveringen på Ringvägen 40 genom klagomål från grannar som upplevde störande ljud från lägenheten. Av ingivet e-postmeddelande till Ulrika Nord och Magnus Holmström (aktbilaga 25) framgår att störningarna rapporterades från Ringvägen 42 samt att störningarna troligtvis berodde på att en hyresgäst på Ringvägen 40 bilade upp badrumsgolvet. Hyresvärden ville därför besöka lägenheten för att kontrollera vad som pågick. Lasse Johansson arbetar som fastighetsförvaltare hos hyresvärden. Han fick besöka Cristian Villegas lägenhet efter att hyresvärden fått kännedom om renoveringen. När Lasse Johansson besökte Cristian Villegas i juni 2020 var han i själva verket där för att dokumentera badrummets skick. Den bild som tidigare givits in tillsammans med ansökan (aktbilaga 4) är en av de bilder som Lasse Johansson tog vid besöket. Lasse Johansson har inte lämnat något godkännande till arbetena och arbetena hade redan påbörjats vid besöket. Cristian Villegas har därefter, i ett e-postmeddelande till Lasse Johansson (aktbilaga 27) skrivit att "som vi kom överens så skulle jag meddela dig vad som är tänkt att göra i badrummet". Av meddelandet framgår att Cristian Villegas haft för avsikt att flytta handdukstorken och golvbrunnen, ersätta badkaret med dusch samt installera spotlights i taket. Cristian Villegas har på eget initiativ bett utföraren om ett intyg och vidarebefordrat det till Lasse Johansson. Det är ingenting som Lasse Johansson har bett honom att göra och något godkännande har aldrig lämnats. Först därefter har Cristian Villegas gjort gällande att badrummet i lägenheten var i dåligt skick och att det inte har besiktigats av hyresvärden. – Cristian Villegas lägenhet om tre rum och kök var tidigare en del av en större enhet bestående av en trerumslägenhet med en tillhörande uthyrningsdel om ett rum och kök. När den tidigare hyresgästen avled delades den tidigare enheten upp i två lägenheter. I protokollet från den slutbesiktning som genomfördes efter ombyggnationen (aktbilaga 41), under rubriken lägenhet 510-R40-0015, finns noterat att det i badrummet saknades en sil i golvbrunnen. I övrigt

finns inga noteringar om att lägenheten skulle ha varit i dåligt skick. Av anteckningar som hyresvärdens förvaltare har gjort inför uthyrningen av lägenheten (aktbilaga 42) framgår att badkar saknas efter boanpassning samt att en ny WC-sits satts in. Badkaret återställdes innan uthyrning. Cristian Villegas påståenden om hål i kaklet och en icke-funktionsduglig våtrumsmatta bestrids. Genom hyresavtalet har Cristian Villegas dessutom åtagit sig att för egen del följa ordningsreglerna och att inte göra hål i tätskiktet.

På fråga från **Susann Wikström** gällande aktbilaga 41 och 42 uppger **Camilla Adell** att hon inte kan svara på vilka åtgärder som ingick i uppdraget för den entreprenad som genomfördes när den tidigare enheten delades upp i två lägenheter. Hon känner heller inte till om det har skett någon bostadsanpassning i badrummet.

**Susann Wikström:** När Cristian Villegas tillträdde lägenheten var ytskikten i badrummet inte åtgärdade. Det fanns perforeringar i kaklet och mattan var påverkad av ålder och bruk. Huset är byggt i början av 90-talet och det har inte skett några uppdateringar av ytskikten sedan dess. Tätskikt har en uppskattad levnadslängd på omkring 25-30 år som högst. Det framgår av anteckningarna från synen i lägenheten (aktbilaga 42) att den tidigare hyresgästen i lägenheten hade fått lägenheten bostadsanpassad, framförallt i badrummet. Därutöver har det under årens lopp bott ett antal hyresgäster i lägenheten, vilket resulterat i perforeringar och håltagningar i badrummet. Vad gäller Cristian Villegas kontakter med Lasse Johansson så har Cristian Villegas aldrig påstått att Lasse Johansson har gett honom sitt godkännande till renoveringen. Cristian Villegas förde diskussioner med Lasse Johansson om hur man skulle söka ordna den uppkomna situationen. I samband med diskussionerna avbröt Cristian Villegas de pågående arbetena. Den badrumsinredning som demonterats i samband med renoveringen förvarades i lägenheten. Det genomfördes inga bilningar i badrummet och ingen borttagning av el eller annat. Tillsammans med Lasse Johansson diskuterades möjligheten att låta Cristian Villegas slutföra arbetena, under förutsättning att han åtog sig ansvaret för eventuella framtida skador till följd av renoveringen. Likaså diskuterades vilka specifika åtgärder renoveringen skulle

innefatta. Av e-postkonversationen mellan Cristian Villegas och Lasse Johansson i juni 2020 (aktbilaga 33) framgår att Cristian Villegas kontaktade Lasse Johansson per e-post och, med anledning av tidigare konversationer mellan parterna, bifogade ett behörighetsbevis för entreprenören. Av samma e-postkonversation framgår att Cristian Villegas kontaktade Lasse Johansson angående flytten av golvbrunnen till en annan del av badrummet. Även denna förfrågan föranleddes av tidigare diskussioner mellan parterna och grundade sig i att Cristian Villegas ville lämna besked till sina entreprenörer. I skrivelsen till Ulrika Nord (aktbilaga 32) redogjorde Cristian Villegas för sina kontakter med Lasse Johansson, vad de diskuterat sinsemellan samt hur arbetena skulle slutföras. Cristian Villegas avsikt har endast varit att utföra en ytskiktsrenovering. Han hade inledningsvis inga planer på att förändra planlösningen eller annat i badrummet. Det var först i samband med diskussionerna med Lasse Johansson som möjligheten att flytta golvbrunnen och handdukstorken samt att modernisera belysningen diskuterades. Alla planer stoppades sedan av hyresvärdens fastighetsförvaltare Ulrika Nord. Hon meddelade att återställandearbetena skulle skötas av fastighetsägaren och att hyresvärden skulle sörja för materialet. Cristian Villegas erbjöd eget material som hyresvärden avböjde. Parterna diskuterade därefter med varandra och sökte finna en lösning genom ett förlikningsavtal. Hyresvärden lämnade ett avtalsförslag (aktbilaga 12) med innebörden att Cristian Villegas skulle stå för samtliga kostnader för återställandet av badrummet. Cristian Villegas, som ansåg att det fanns en osäkerhet i begreppet "samtliga kostnader" lämnade därefter ett eget förslag innehållande formuleringen "hänförliga kostnader". Den 30 juni 2020 informerades hyresvärden, genom ett e-postmeddelande till Ulrika Nord (aktbilaga 35), att inventarierna fanns kvar i Cristian Villegas lägenhet och kunde återmonteras. Toalettstolen hade hyresvärden dessutom ganska nyligen införskaffat. Den 1 juli 2020 meddelade hyresvärden Cristian Villegas att de skulle kontakta ett juridiskt ombud och därefter återkomma. – Återställandearbetet påbörjades och avslutades i augusti 2020, varefter Cristian Villegas i september 2020 mottog en faktura på drygt 124 000 kr. Av dessa har drygt 103 000 kr, vilket Cristian Villegas anser vara en skälig kostnad för de aktuella arbetena, betalats till hyresvärden. Utöver ordinarie renovering har hyresvärden klinkat golvet samt flyttat strömbrytare och golvbrunn. Cristian Villegas

har givit in bilder (aktbilaga 21) för att visa hur badrummet är återställt. Där ser man att badrummet är försett med sedvanligt kakel och klinker, att hyresvärden monterat nytt handfat och toalettstol samt att badkaret är samma som tidigare. Hyresvärden har installerat en ny elcentral samt förberett för tvättmaskin. Även golvbrunnen är ny. Det enda man inte har gjort från hyresvärdens sida är att installera en värmekälla i badrummet. Det finns ingen sådan idag.

**Camilla Adell:** Hon vill avseende anteckningarna från synen (aktbilaga 42) kommentera att det endast är WC-sitsen som är ny och inte hela toalettstolen. Det bestrids att Cristian Villegas skulle ha anmält badrummets skick och hålen i kaklet till hyresvärden. Hyresvärden har ett system där serviceanmälningar och liknande loggas. I aktbilaga 43 finns en förteckning över de serviceanmälningar som inkommit avseende Cristian Villegas lägenhet och i förteckningen finns inga noteringar om badrummets skick.

**Susann Wikström:** Cristian Villegas har inte gjort några digitala anmälningar avseende badrummets skick. Många kontakter har skett med hyresvärden personligen på kontoret. Cristian Villegas har inte anvisats att göra anmälningar på annat sätt. Han har gjort flera serviceanmälningar direkt på fastighetsägarens kontor och kan själv berätta mer om hur dessa har gjorts.

Ordföranden efterhör med parterna om det finns förutsättningar att nå en förlikning. Förlikningsdiskussioner förs. Efter en kortare paus konstateras att någon förlikning inte är möjlig.

På begäran av honom själv äger förhör under sanningsförsäkran rum med **Cristian Villegas**. Han avlägger sanningsförsäkran och erinras om sin sanningsplikt och dess vikt. Förhöret tas upp digitalt med ljud och bild.

Vittnesförhör hålls med **Daniel Persson**. Han avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och edens vikt. Förhöret, som är åberopat av motparten, tas, då vittnet är

närvarande per telefon, endast upp digitalt med ljud. Det antecknas att Daniel Persson är villig att vittna trots att han inte har mottagit en formell kallelse till dagens sammanträde. Daniel Persson begär ingen ersättning för sin medverkan.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00-14.50, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas **måndagen den 13 december 2021 kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på hyresnämndens kansli. Det antecknas att hyresnämndens protokoll med beslut kommer att skickas till parterna per e-post.

Vid enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

**BESLUT** (att meddelas den 13 december 2021 kl. 14.00)

1. Hyresnämnden bifaller hyresvärdens ansökan. Härav följer att hyresavtalet mellan Lennart Ericsson Fastigheter AB och Cristian Villegas, beträffande bostadslägenhet på Ringvägen 40 i Stockholm, har upphört den 31 oktober 2020.
2. Cristian Villegas beviljas uppskov med avflyttningen till den 31 mars 2022.
3. Hyresnämnden ålägger Cristian Villegas med stöd av 13 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att avflytta från lägenheten senast den 1 april 2022 kl. 12.00.
4. För tiden från hyresavtalets upphörande och under den tid hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten ska hyresavtalets villkor gälla oförändrade i tillämpliga delar.

## SKÄL

*Är hyresrätten förverkad?*

Hyresvärden har i första hand gjort gällande att hyresavtalet ska upphöra, eftersom hyresrätten är förverkad i enlighet med 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken. Som framgår av lagbestämmelsen förutsätter den rättelseanmaning från hyresvärdens sida. Eftersom någon rättelseanmaning ostridigt inte har skickats till hyresgästen, är hyresrätten redan av detta skäl inte förverkad.

*Har hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet inte ska förlängas?*

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet gäller enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken att hyresgästen har rätt till förlängning utom när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Av 12 kap. 24 § jordabalken framgår att hyresgästen är skyldig att vårda lägenheten väl. Här ligger att andra åtgärder än de som uttryckligen anges i lag inte får utföras utan hyresvärdens samtycke. Om skada uppkommer genom hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som gästar hyresgästen eller utför arbete där för hyresgästens räkning, är hyresgästen skyldig att ersätta skadan. Det är enligt 12 kap. 24 a § jordabalken tillåtet att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder.

Av utredningen framgår att Cristian Villegas har rivit ut hela badrummet till grunden, dvs. väggar och golv, kakel och våtrumsmatta, samt all inredning har rivits ut. En hyresvärd har en exklusiv rätt att i en lägenhet vidta nu aktuella åtgärder som rör våtutrymmen. Genom de vidtagna åtgärderna i badrummet har Cristian Villegas åsidosatt sina skyldigheter i mycket hög grad. De förhållandena att han dels uppgett sig vara i god tro, dels att han är beredd att ersätta hyresvärden för de kostnader han

orsakat ändrar inte den bedömningen. Inte heller det förhållandet att hyresgästen uppgett att badrummet var i dåligt skick medför något annat ställningstagande. Hyresnämnden finner att åtgärderna är sådana att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas och att hyresvärdens ansökan således ska bifallas.

Hyresgästen ska få uppskov med att avflytta från lägenheten i enlighet med sitt yrkande, som hyresvärden har medgett.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#).

(Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt senast den 3 januari 2022.)

Amanda Jackeltoft

Protokollet justerat 2021-12-13/





HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I STOCKHOLM  
Hyresnämnden

**PROTOKOLL**  
2021-09-20

Aktbilaga 22

Ärende nr	Rotel 7
9269-20	

Anges vid kontakt med nämnden

### Nämnden

Hyresrådet Cecilia Tallkvist, ordförande  
Leif Malmberg och Jan Ejme, övriga ledamöter

### Protokollförare

Gruppjuristen Emilia Weichbrodt

### Plats för sammanträde

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

Rackarbergen 1, Ringvägen 40, Stockholm

### Sökande

Lennart Ericsson Fastigheter AB, 556119-3086  
Box 15409  
104 65 Stockholm  
Närvarande genom ombud

Ombud: Advokat Camilla Adell  
Kiström Advokatbyrå KB  
Box 7184  
103 88 Stockholm

### Motpart

Charles Cristian Villegas, 19750714-0692  
Ringvägen 40 Lgh 1101  
118 67 Stockholm  
Närvarande personligen och genom ombud

Ombud: Susann Wikström  
Hyresgästföreningen Region Stockholm  
Box 10117  
121 28 Stockholm-Globen

### Saken

Förlängning av hyresavtal

**Camilla Adell** ger under sammanträdet in hyresvärdens uppsägning, aktbilaga 20.

**Cristian Villegas** ger under sammanträdet in bilder på badrummet efter renoveringen, aktbilaga 21.

Dok.Id 433272

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		

Ordföranden går i korthet igenom handlingarna i ärendet och följande antecknas.

Cristian Villegas hyr sedan den 1 januari 2019 en lägenhet om tre rum och kök, ca 85 kvm, på Ringvägen 40 i Stockholm (lägenheten). Lennart Ericsson Fastigheter AB (hyresvärden) har sagt upp hyresavtalet till upphörande den 31 oktober 2020 och hänskjutit uppsägningen till hyresnämnden.

**Camilla Adell:** Hyresvärden yrkar att hyresavtalet ska förklaras ha upphört den 31 oktober 2020 och att Cristian Villegas ska åläggas att avflytta från lägenheten.

**Susann Wikström:** Cristian Villegas bestrider hyresvärdens yrkanden. Om hyresnämnden skulle bifalla hyresvärdens upphörsyrkande begär han uppskov med avflyttning under tre månader räknat från det månadsskifte som inträffar närmast efter hyresnämndens beslut.

**Camilla Adell:** Hyresvärden medger Cristian Villegas uppskovsyrkande. Grunden för hyresvärdens yrkande är att Cristian Villegas, utan hyresvärdens tillstånd, rivit ut badrummet i lägenheten. Det strider mot bestämmelser i hyresavtalet och hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten som finns stadgat i hyreslagen. Hyresvärden gör i första hand gällande att hyresrätten är förverkad. 12 kap. 42 § första stycket 9 och 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken åberopas. I vart fall har Cristian Villegas genom agerandet åsidosatt sina skyldigheter som hyresgäst i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Det strider inte heller mot god sed i hyresförhållanden att hyresavtalet upphör, 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken. Hyresvärden avser att hyra ut lägenheten till annan bostadssökande.

– Hyresvärden ingick ett hyresavtal med Cristian Villegas den 20 december 2018. Hyresförhållandet inleddes den 1 januari 2019. I hyresavtalet under rubriken ”Allmänna villkor” framkommer att hyresgästen förbinder sig att väl vårda lägenheten och det som tillhör lägenheten. Under ”Särskilda bestämmelser” stadgas att det inte är tillåtet att göra hål i tätskiktet i badrum på väggar och golv. Även i sjätte punkten i Trivselreglerna står det att håltagning i tätskikt i badrum och kök inte är tillåtet. Cristian Villegas har skrivit under hyresavtalet. Han har således blivit upplyst om den

vårdplikt han har gällande sin lägenhet och att han inte får utföra vissa ingrepp. Trots det har Cristian Villegas rivit ut hela badrummet. Hyresvärden ser allvarligt på arbetet och håltagning i badrum, eftersom det är viktigt för byggnadens bestånd och riskerar leda till fuktskador och mögel. Av ingivet fotografi framgår att Cristian Villegas har rivit hela badrummet och monterat ner toalettstol och handfat i badrummet. Han har även tagit bort armaturer och golvbrunn m.m.. Han har börjat bila för golvbrunn. Cristian Villegas har gjort detta utan att ansöka om tillstånd från hyresvärden som har en exklusiv rätt att utföra denna typ av åtgärder i fastigheten. Cristian Villegas har invänt mot hyresvärdens upphörsyrkande eftersom han, genom ett utkast till ett avtal, erbjudit sig att betala för återställandearbetet. Hyresvärden skulle utföra återställandearbetet, men Cristian Villegas skulle betala. Hyresvärden hade först utformat ett liknande utkast till avtal, som Cristian Villegas hade invändningar emot. I hyresvärdens avtalsförslag skulle hyresgästen faktureras samtliga kostnader medan i Cristian Villegas avtalsutkast skulle hyresgästen faktureras för "hänförliga kostnader". I både hyresvärdens och Cristian Villegas utkast till avtal står det att Cristian Villegas är medveten om att hyresvärden kommer säga upp avtalet om han inte betalar det fakturerade beloppet. Inget av avtalsförslagen kom att undertecknas, men de visar att det fanns en gemensam partsavsikt.

Badrummet är numera återställt och Cristian Villegas har betalat 103 128 kr av de 124 125 kr som hyresvärden har fakturerat honom för återställandearbetet. Cristian Villegas har underlåtit att betala ett belopp om cirka 20 000 kr. Hyresvärden skickade en uppsägning till Cristian Villegas med rekommenderat brev den 2 juli 2020.

**Susann Wikström:** Hyresavtalet är inte förverkat, eftersom Cristian Villegas inte har fått en rättelseanmaning som krävs för ett förverkande. Under alla förhållanden har Cristian Villegas vidtagit rättelse, eftersom han gett hyresvärden tillträde till lägenheten för återställandearbetena. Cristian Villegas har genom sitt demonteringsarbete inte heller åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i den grad att hyresavtalet bör upphöra. Hänsyn ska tas till att han erbjudit och betalat en skälig kostnad för återställandearbetet. Det vore därför oskäligt att hyresavtalet upphör.

Lägenheten är belägen i ett flerbostadshus som byggdes år 1991 och huset är således 30 år gammalt. Det har inte utförts några generella renoveringsarbeten sedan huset byggdes, i vart fall inte i Cristian Villegas lägenhet. När Cristian Villegas fick tillträde till lägenheten i januari 2019 var det en mängd borrhål i badrummets kakel och det fanns en ful och fläckig våtrumsmatta på golvet. Cristian Villegas frågade hyresvärden om det fanns någon möjlighet att byta ut våtrumsmattan, men han fick ett nekande svar. Cristian Villegas undersökte möjligheten att på eget bevåg utföra ändring, reparation och underhåll i badrummet beträffande dess ytskikt. Han bedömde då att 12 kap. 24 a § JB gav honom möjlighet att byta ut kaklet. Cristian Villegas anlidade en person med professionellt våtrumscertifikat att utföra en ytskiktsrenovering. Syftet med renoveringen var inte att ändra badrummets planlösning, dra ny el, ändra golvbrunnens placering eller liknande. Hyresvärdens påstående om att Cristian Villegas ska ha bilat för golvbrunn bestrids. Arbetet som utfördes bestod i att badrumsinventarier såsom handfat, badkar, badrumsskåp, toalettstol och vattenledningar, demonterades. Detta hade han kvar i lägenhetens övriga utrymmen. Hyresvärden informerades också om att badrumsinventarierna fanns kvar. När arbetet med att ta ner kaklet påbörjats uppmärksammande hyresvärden, genom Lasse Johansson, arbetet. Han kom till lägenheten och diskuterade arbetet med Cristian Villegas. Lasse Johansson uppgav att Cristian Villegas kunde fortsätta med arbetet med eget material under förutsättning att Cristian Villegas åtog sig ansvar för alla eventuella framtida skador. Arbetet stoppades herefter av förvaltaren Ulrika Nord som hade en annan uppfattning. Cristian Villegas hade köpt kakel och klinker. Ulrika Nord sade att Cristian Villegas inte fick fortsätta arbetet och att hyresvärden avsåg att använda eget material för återställandearbetet. Cristian Villegas accepterade det vilket var anledningen till att parterna upprättade utkast till avtal som skulle reglera ansvaret för kostnaderna för återställandearbetet. Cristian Villegas var medveten om att återställandearbetet skulle ske på hans bekostnad, inkluderat arbetstid och material. Förslaget till avtal upprättades den 24 – 25 juni 2020 då parterna förde diskussioner kring återställandearbetet. Enligt hyresvärdens avtalsutkast skulle Cristian Villegas faktureras för samtliga kostnader. Villkoret var svårt för Cristian Villegas att förstå.

Cristian Villegas fick en lista på saker som inte tidigare fanns i badrummet. Det var en e-postkonversation mellan Ulrika Nord och Cristian Villegas där Cristian Villegas förklarade att han var osäker på villkorets formulering. Ulrika Nord vidhöll formuleringen "samtliga kostnader". Cristian Villegas upprättade ett eget förslag till avtal där villkoret formulerades som "hänförliga kostnader". Cristian Villegas syfte med formuleringen var att han ska betala för relevanta åtgärder för återställandearbetet, inte mer eller mindre. Cristian Villegas förslag föranledde ett svar från Ulrika Nord vid månadsskiftet juni och juli 2020. I meddelandet skrev Ulrika Nord att en jurist skulle återkomma till Cristian Villegas med anledning av hans motförslag. Den 2 juli 2020 erhöll Cristian Villegas en uppsägning från hyresvärden. Det viktiga med utkastet till avtal var partsavsikten att de skulle träffa en överenskommelse där tillträde och kostnader för återställandearbetet reglerades. Oberoende av att parterna inte skrev på något avtal så har Cristian Villegas betalat 103 128 kr för arbetet. Anledningen till att han inte har betalat hela det fakturerade beloppet är att det framgår av fakturaunderlaget att hyresvärden vid återställandearbetet gått utöver den utrustning som fanns i badrummet tidigare. Hyresvärden har bl.a. installerat en ny elcentral, dragit ny el samt det är en ny golvbrunn och förberedelse för tvättmaskin. Cristian Villegas har inte accepterat att betala mer än det som är skäligt. Cristian Villegas har frågat varför han ska betala för mer än det som fanns i badrummet tidigare, men han inte fått något svar från hyresvärden. Återställandearbetet påbörjades den 16 juli 2020 efter påtryckningar från Cristian Villegas som då lämnade nycklar till lägenheten. I mitten av augusti 2020 var badrummet klart och Cristian Villegas kunde, tillsammans med sin familj, återflytta till lägenheten. Cristian Villegas noterade då att hyresvärden hade installerat nytt porslin i badrummet. Det enda som hyresvärden hade behållit av de tidigare badrumsinventarierna var badkaret. Hyresvärden hade således installerat ett nytt handfat, badrumsskåp m.m. trots att Cristian Villegas hade informerat hyresvärden om att de gamla badrumsinventarierna fanns kvar. Cristian Villegas fick en faktura den 24 augusti 2020 och en faktura den 7 september 2020 för olika delar av återställandearbetet. Cristian Villegas betalade tämligen omgående 103 128 kr. När Cristian Villegas hade fått fakturaunderlaget meddelade han hyresvärden varför han inte avsåg att betala hela fakturan.

**Camilla Adell:** Hyresgästen kommer med nya påståenden om bl.a. kontakter med hyresvärdens representanter. Hon behöver kontrollera detta och vill få tillfälle att yttra sig över detta.

I samråd med parterna bestäms följande. Ärendet sätts ut till fortsatt sammanträde **måndagen den 29 november 2021 kl. 13.00**. Hyresnämnden kallar parterna muntligt att inställa sig på sätt och vid äventyr som har angetts i respektive kallelse till dagens sammanträde. Det antecknas att parterna således är muntligt delgivna kallelsen vid dagens sammanträde och att ingen separat kallelse kommer att sändas ut.

Sammanträdet, som pågick kl. 13.00–13.45, förklaras avslutat.

Emilia Weichbrodt

Protokollet justerat 2021-10-01/



## 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>