



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020105

BESLUT
2021-06-07
Stockholm

Mål nr
ÖH 436-20

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg, beslut 2019-12-23 i ärende nr 5152-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Sven-Åke Magnusson, 19570923-6219
Storgatan 31 B
655 95 Väse

Ombud: Jur.kand. Lars-Göran Sundman
Rutgersson & Arvenberg Advokatbyrå
Västra Torggatan 11
652 25 Karlstad

Motpart

Akka Egendom Karlstad AB, 559006-1072
Box 55663
102 15 Stockholm

Ombud: Juristen Ola Silvé
Box 114 82
404 30 Göteborg

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1602018

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Sven-Åke Magnusson har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden och, i anslutning till sin begäran om rättelseanmodan, förtydligat att hovrätten ska förelägga Akka Egendom Karlstad AB (hyresvärden) att skriftligen anmoda hyresgästerna Barbro Lindgren, Olle Strid, Eva Andersson, Anders Olsson, Benjamin Barzanji, Åke Larsson, Mårten Frank, Gulli Persson, Mahdi Mohammadi och Hassan Bagheri i fastigheten Hammar 1:22, att omedelbart upphöra med trakasserier och störningar.

Hyresvärden har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

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

Sven-Åke Magnusson

Hyresgästerna Olle Strid, Gulli Persson, Barbro Lindgren, Mahdi Mohammadi och Hassan Bagheri har orsakat *störningar* genom upprepade slag och bankningar i dörrar och golv. Dessa personer – med undantag för Mahdi Mohammadi – har även orsakat störningar genom opåkallad bilkörning på fastighetens innergård. Gulli Persson har inte själv kört bil utan det är hennes syster, som Gulli Persson har hyresrättsligt ansvar för, som gjort det. Störningarna har pågått alltsedan år 2014 från Olle Strid och Barbro Lindgren, sedan år 2019 från Gulli Persson, sedan december 2019 från Hassan Bagheri samt sedan mitten av år 2020 från Mahdi Mohammadi.

Hyresgästerna Olle Strid, Eva Andersson, Gulli Persson, Anders Olsson, Benjamin Barzanji, Åke Larsson och Mårtens Frank har vidare inom fastigheten *trakasserat* Sven-Åke Magnusson genom att stirra ut honom när han rör sig utomhus på ett sätt som han uppfattar som hotfullt, skrika åt honom, komma fram och stå nära, stirra in i hans ögon, hosta, grimasera och avge glåpord. Åke Larsson har vidare ifrågasatt hans närvaro i tvättstugan och Mårten Frank har trakasserat honom även genom att yla

varglikt när han går förbi. Trakasserierna har från Olle Strids, Eva Anderssons, Anders Olssons och Mårten Franks sida pågått sedan år 2014 samt från Gulli Perssons, Benjamin Barzanjis och Åke Larssons sida sedan år 2019.

Störningarna och trakasserierna utgör hinder och men i hans nyttjanderätt. Han har påtalat störningarna och trakasserierna för hyresvärden sedan år 2014.

Hyresvärden

Hyresvärden bestrider att Mårten Frank är hyresgäst i fastigheten och kan inte heller vitsorda att Gulli Persson, Hassan Bagheri och Mahdi Mohammadi är hyresgäster.

Både nuvarande och tidigare hyresvärd har från Sven-Åke Magnusson tagit emot anmälningar om störningar. Anmälningarna har dock inte varit tillräckligt konkreta för att hyresvärden ska kunna förstå vad störningarna har bestått i. Mot bakgrund av att inte andra hyresgäster anmält några störningar har hyresvärden gjort bedömningen att det varit fråga om störningar som hyresgäster skäligen får tåla. Hyresvärden har därför inte vidtagit några åtgärder med anledning av de anmälningar som Sven-Åke Magnusson gjort. Trots att det bara varit Sven-Åke Magnusson som anmält att det förekommit opåkallad bilkörning har hyresvärden tillmötesgått hans begäran om åtgärder genom att sätta upp anslag i trappuppgången med information om förhållningsregler vid bilkörning i området.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har tagit del av de uppgifter som Robert Andersson lämnade vid hyresnämnden. Vidare har kompletterande förhör hållits med honom. Dessutom har Sven-Åke Magnusson samt vittnena Benjamin Barzanji, Robert Hall och Tommy Englund hörts. Skriftlig bevisning har åberopats.

Enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken kan en hyresvärd, efter ansökan från hyresgäst, föreläggas att avhjälpa brist som innebär att det utan hyresgästens vållande har uppstått hinder eller men i nyttjanderätten. Hinder eller men i nyttjanderätten kan

anses föreligga bland annat då en hyresgäst utsätts för störningar från en granne som överstiger vad hyresgästen skäligen bör tåla.

Sven-Åke Magnusson har yrkat att hovrätten ska förelägga hyresvärden att skicka rättelseanmodan till vissa hyresgäster. Ett åtgärdsföreläggande kan emellertid endast gå ut på att hyresvärden föreläggs att avhjälpa viss brist som innebär hinder eller men i nyttjanderätten. Det är alltså inte möjligt att förelägga hyresvärden att åtgärda bristen på ett visst sätt. Sven-Åke Magnussons begäran får dock uppfattas på så sätt att han begär att hyresvärden ska föreläggas att åtgärda de störningar och trakasserier som han menar har förekommit.

När det gäller påstådda störningar och trakasserier mot Sven-Åke Magnusson grundar sig dessa i huvudsak på hans egna uppgifter och de dagboksanteckningar som han har fört under årens lopp. Sven-Åke Magnussons uppgifter får visst stöd av vad Robert Andersson har uppgett om att även han regelbundet under alla år hört knackningar i golvet som stört honom samt att han ”tyckt” att knackningarna hörts från Barbro Lindgrens och Hassan Bagheris lägenheter. Av Robert Anderssons uppgifter framgår dock att han inte har anmält de uppgivna störningarna till hyresvärden, vilket får anses anmärkningsvärt om han, på sätt han påstått, störts av knackningar nattetid ända sedan år 2012. Även om det saknas anledning att ifrågasätta att det någon gång förekommit störningar av det slag som Sven-Åke Magnusson och Robert Andersson beskrivit kan det, med stöd av deras allmänt hållna uppgifter och de åberopade dagboksanteckningarna, inte anses visat att det har förekommit störningar eller trakasserier av vare sig sådant slag eller sådan omfattning att det uppstått hinder eller men i Sven-Åke Magnussons nyttjanderätt.

Beträffande den påstått opåkallade bilkörningen framgår av utredningen att det är tillåtet att köra bil där Sven-Åke Magnusson gjort gällande att bilkörningen förekommit. Vad Sven-Åke Magnusson och Robert Andersson uppgett om att det rör sig om opåkallad bilkörning framstår dessutom mer som ett uttryck för deras egen uppfattning att det är onödigt att köra bil på innergården eftersom det finns en parkeringsplats i närheten än att det är fråga om bilkörning som på något mer påtagligt sätt påverkar

Sven-Åke Magnussons boende. Vid dessa förhållanden är det inte visat att det har förekommit någon sådan opåkallad bilkörning som kan anses utgöra hinder eller men i Sven-Åke Magnussons nyttjanderätt. Hans 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 Christina Jacobsson och Carin Häckter, referent, samt tf. hovrättsassessorn Antonia Gergova.



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

BESLUT
2019-12-23
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
5152-19

Rotel 4

FASTIGHET/ADRESS

Hammar 1:22, Storgatan 31 B, Väse

PARTER

Sökande

SVEN Åke Magnusson, 19570923-6219
Storgatan 31 B Lgh 1101
655 95 Väse

Ombud: Kenneth Magnusson
c/o Ölme Bensin & Detaljer AB

Motpart

Akka Egendom Karlstad AB , 559006-1072
c/o Möller & Partners AB
Box 55663
102 15 Stockholm

Ombud: Anne-Lie Engström
c/o Akka Egendom Karlstad AB

SAKEN

Åtgärdsföreläggande

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Hyresnämnden avslår Sven Åke Magnussons ansökan om åtgärdsföreläggande.

Dok.Id 190377

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-314 03 60

E-post: hggtrotel4@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-goteborg/

Telefax

Expeditionstid

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

YRKANDEN M.M.

Sven Åke Magnusson hyr en bostadslägenhet på Storgatan 31 B i Väse. Hyresvärd är Akka Egendom Karlstad AB (Akka).

Sven Åke Magnusson har yrkat att hyresnämnden förelägger Akka att vidta åtgärder för att stoppa opåkallad bilkörning på fastighetens gård samt att Akka sänder rättelseanmodan till grannar som trakasserar honom.

Akka har, i fråga om bilkörning på gården, förklarat sig villigt att sätta upp anslag i fastighetens portuppgångar för att påtala det olämpliga i bilkörning på gården. Akka har motsatt sig yrkandena i övrigt.

UTVECKLING AV TALAN

Sven Åke Magnusson har anfört i huvudsak följande. Ett flertal grannar har under flera år stört honom med ljud av olika slag, exempelvis slag och bankningar, såväl dag- som nattetid. Han har även varit med om en incident med en granne i anledning av att han satt och rökte utanför entrén och hade ytterdörren öppen. Trakasserierna från grannar har inte föregåtts av några provokationer från hans sida. Han anser inte att grannarna ska sägas upp utan endast att de ska varnas. Han är den enda hyresgästen som inte kör bil. Bilkörningen inne på gården är i allmänhet helt onödig och kan vara mycket störande. Anslag i portuppgångarna är inte tillräckligt. Det krävs bommar eller i vart fall skyltar för att stoppa bilåkandet. Han har påtalat problemen för Akka vid ett flertal tillfällen utan att något hänt. Han anser inte att Akka tar sitt ansvar som hyresvärd.

Akka har uppgett i huvudsak följande. Sven Åke Magnusson har inte varit tillräckligt konkret i sina påståenden om störningar från grannar. Hans uppgifter stöds heller inte av några grannar. Ingen annan än Sven Åke Magnusson har klagat. I praktiken står ord mot ord, varför Akka inte anser sig ha grund för att agera. När det gäller påståendet om

bilkörning på gården så är bolaget villigt att sätta upp anslag. Att exempelvis sätta upp bommar är mycket dyrt och det finns i nuläget inte anledning att göra det.

SKÄL

Sven Åke Magnusson har gett in omfattande anteckningar. På hans begäran har grannen Robert Andersson hört som vittne.

En förutsättning för att hyresnämnden ska besluta om åtgärdsföreläggande i en situation som den nu aktuella är att hyresgästen kan visa att han eller hon utsätts för störningar i sådan utsträckning att de utgör hinder och men i nyttjanderätten. Det är alltså hyresgästen som har bevisbördan. När det gäller störningar har Sven Åke Magnusson påstått att både namngivna och icke namngivna grannar har utsatt honom för sådana under såväl dagtid som nattetid. Han har även fört anteckningar. Robert Andersson, som bor vägg i vägg med Sven Åke Magnusson, har bekräftat att det förekommer onödig bilkörning på gården. Han har inte lämnat uppgifter som stödjer Sven Åke Magnussons påståenden om andra störningar från grannar men har uppgett att vissa grannar ”tittar snett” på Sven Åke Magnusson. Hyresnämnden anser inte att Sven Åke Magnusson har bevisat att han har utsatts för och alltså utsätts för störningar från grannar med undantag för bilkörning på gården. Hyresnämnden anser emellertid att det i nuläget inte finns anledning att förelägga Akka att vidta några åtgärder utöver vad bolaget redan har åtagit sig. Sven Åke Magnussons ansökan ska därmed avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till hyresnämnden senast den **13 januari 2020**.

Matz Mårtensson

I avgörandet har hyresrådet Matz Mårtensson samt ledamöterna Arne Eriksson och Göran Stiglert deltagit. Enhälligt.



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Så här gör du

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

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

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på:

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