SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2020-01-17
Stockholm

Mål nr
ÖH 11917-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Hyresnämnden i Malmö, beslut 2018-11-21 i ärende nr 2582-18 och 2352-18, se bilaga A

PARTER

Klagande
Kronosund i Laröd AB, 556549-9091
Rådhustorget 10
252 21 Helsingborg

Ombud: Advokaten Michele Fara och jur.kand. Anna Thorén
Advokatfirman Vinge KB
Box 11025
404 21 Göteborg

Motparter
1. Sebila Vickelli, 19700706-3907
Ardennervägen 33
254 83 Helsingborg

2. Marie Hansen, 19590219-3589
Ardennervägen 35
254 83 Helsingborg

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Tobias Gradén och jur.kand. Karin Nilsson
Hyresgästföreningen
Region Norra Skåne
Box 2139
250 02 Helsingborg

SAKEN
Åtgärdsföreläggande

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar hyresnämndens beslut endast på så sätt att ordet ”sot” ersätts med ”svärtning” och att tiden för hyresvärdens åtgärdande av lägenheterna bestäms till den 31 juli 2020.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 00 **E-post**: svea.avd2@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Kronosund i Laröd AB (hyresvärden) har yrkat att hovrätten ska avslå Sebila Vickellis och Marie Hansens talan i hyresnämnden.

Sebila Vickelli och Marie Hansen (hyresgästerna) har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

Hyresgästerna har förtydligat sitt yrkande på så sätt att ordet ”sot” ska ersättas med ”svärtning”. Hyresvärden har inte haft någon invändning mot det.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet och hållit muntlig förhandling samt även hållit syn på Sebila Vickellis, Marie Hansens respektive Sofie Borgs lägenheter på Ardennervägen 33, 35 respektive 39 i Helsingborg. Utredningen är delvis densamma som i hyresnämnden. Förnyade förhör har hållits med Sebila Vickelli, Marie Hansen, Michael Zetterman och Thomas Lindén. Därutöver har som nytt vittne hörts Sofie Borg. Viss ny skriftlig bevisning har åberopats.

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

Hyresvärden
En huvudfråga i målet är vem som ska ansvara för sotet i Sebila Vickellis och Marie Hansens lägenheter. Det är fråga om sot och inte det som hyresgästerna påstår om s.k. häxsot. Häxsot är inte något vedertaget begrepp. Häxsot är inte något annat än sot. Det är stor skillnad på sotningen i hyresgästernas lägenheter. I Marie Hansens lägenhet är det fråga om normalt slitage medan det i Sebila Vickellis lägenhet förekommer sot i en helt annan omfattning. Det är vetenskapligt bevisat att det krävs en förbrännings-process för att sot ska uppstå. Sotning orsakas av fina partiklar och exempelvis levande ljus avger en stor mängd sotpartiklar. Hyresgästerna har inte anmält sotningen i tid till

hyresvärden. Sebila Vickelli anmälde sotningen först i mars 2016 och Marie Hansen anmälde först två år efter att hon flyttat in i sin lägenhet år 2014. I samband med att Marie Hansen flyttade in kom hon och hyresvärden överens om att hon själv skulle måla om badrummet och att hyresvärden skulle bekosta färgen. Marie Hansen har emellertid aldrig målat om enligt överenskommelsen. Ventilationen i lägenheterna består av passiv tilluft över fönstren och mekanisk frånluft i badrum, kök och klädkammare. Sotningen i hyresgästernas lägenheter beror inte på dålig ventilation. Luftflödena i lägenheterna har kontrollerats utan anmärkning. Vidare har även temperaturen vid flera tillfällen mätts i lägenheterna utan anmärkning. Vid synen i hyresnämnden den 5 november 2018 fanns det fortfarande persienner i lägenheterna som blockerade luftflödet. Sofie Borg har anmält sotfläckar i sin lägenhet men hyresvärden bedömde att detta inte föranledde någon åtgärd från hyresvärdens sida eftersom fläckarna kunde avlägsnas genom vanlig städning. Ingen av de andra 37 hyresgästerna har påtalat några problem med sot i sina lägenheter. Hyresvärden gör således i detta mål gällande att sotningen har orsakats av hyresgästerna själva och att de har vanvårdat lägenheterna; dels genom att ha levande ljus tända i onormal omfattning, dels genom att inte till hyresvärden anmäla skadan eller bristen så snart den har uppkommit. Hyresvärden ska inte ansvara för borttagande av sotet i hyresgästernas lägenheter.

Sebila Vickelli

Hon vet inte vad svärtningen beror på. Hon tror att det är häxsot i hennes lägenhet. Hon fick höra talas om sådan sot av Thomas Lindén i april 2016. Innan dess hade hon aldrig hört talas om sådan sot. Även Ulf Blomkvist från miljöförvaltningen har sagt att det är häxsot. Under år 2016 hade hon löpande kontakt med hyresvärden om häxsot. Hon har inte ändrat sitt beteende från år 2003 fram till i dag. Hon har tända ljus någon gång i lägenheten, oftast på helgerna. Hon har ingen eldstad. Hennes lägenhet målades om år 2010. Hyresvärden valde ut färgen. Hon uppmärksammade svärtningen åren 2010–2012 och underrättade Mikael Zetterman år 2012 när han var där för att besiktiga golvet. Hon felanmälde svärtningen till hyresvärden i mars 2016. Då hade svärtningen brett ut sig. Hon upplever att det har skett en kraftig förändring. När hon försöker städa bort svärtningen kladdas den ut. Hennes hem är ganska kallt året runt men under vinterhalvåret blir det mer sot i lägenheten. Hon har varit i kontakt med hyresvärden

kanske 10-20 gånger angående dålig ventilation. Det har aldrig varit någon eldsvåda eller annan kraftig rökutveckling i hennes lägenhet. Före år 2010 fanns det inga fläckar i lägenheten.

Marie Hansen
Hon flyttade in i sin lägenhet år 2014. Då var det smutsigt i lägenheten. I samband med inflyttningen kontaktade hon hyresvärden som kom och besökte henne. Värden sa då att hon skulle skaffa rengöringsmedel och att hon skulle måla om själv. Hyresvärden tillhandahöll henne då med färg. Anledningen till att hon inte har målat om i badrummet är att hon drabbades av cancer. Hon har numera köpt ljus med batterier eftersom hon fick höra av hyresvärden att det var hennes värmeljus som orsakade sotet. År 2016 anmälde hon problemet med svärtningen till hyresvärden igen. Hon kan inte styra sin inomhustemperatur. Temperaturen har varit nere på 17 grader. Ventilationen är dålig; grannens matos kommer in till hennes lägenhet. Det har inte brunnit i hennes lägenhet.

Michael Zetterman
Husen som hyresgästerna bor i är välbyggda. Husen har passiv tilluft och mekanisk frånluft. Det är två kvarter med 40 hus; alla är byggda med exakt samma teknik. Det finns även 40 likadana hus i närheten. Det förekommer inte sot i någon annan lägenhet. Det är väl känt att partiklar fastnar på kalla ytor men det finns ingenting som tyder på att det är byggnadstekniska orsaker till att det finns sot i hyresgästernas lägenheter. Hyresvärden sköter sina fastigheter. Om hyresvärden skulle åläggas att sanera och måla om kan det bli en kedjereaktion så därför är det viktigt att reda ut vem som har ansvaret för sotet. Han har svårt att se hur det skulle kunna vara hyresvärdens ansvar. Termostaterna går upp till 20 grader. Det är möjligt att dra ner på temperaturen i lägenheterna. Isoleringen i väggarna kan sätta sig efter ett tag. Det kan man se med termografering. Hyresvärden genomför underhåll i lägenheterna på hyresgästernas begäran. Om en hyresgäst inte säger till görs inga underhållsåtgärder. Hyresvärden har ingen specifik underhållsplan. Det finns en skötselpärm som följer varje lägenhet men han vet inte exakt vad som står i den.

Thomas Lindén

Han arbetar som förvaltare på Rexellent och har arbetat med fastigheter i 20 år. Sommaren 2015 fick han ansvar för förvaltningen av de fastigheter där hyresgästerna bor. Varje lägenhet har egen ventilation, tilluft från fönstren och mekanisk frånluft i kök, badrum och klädkammare. Han känner inte till att det förekommer sotning i någon annan lägenhet. Sebila Vickellis lägenhet målades om för 8-10 år sedan och Marie Hansens för 3-5 år sedan; han vet inte exakt när. Han känner inte till att det skulle finnas något byggnadstekniskt fel på fastigheterna. Den kontroll som Bi-Vent gjorde år 2017 visade att det inte är något fel på ventilationen. Den mest sannolika orsaken till sotningen hos Marie Hansen är att något har brunnit i lägenheten. Hon har väldigt många ljus i sin lägenhet och då sker förbränning. Han känner inte till att det skulle vara något fel på Sebila Vickellis lägenhet. Han har besökt hennes lägenhet och det har även Anticimex och Bi-Vent gjort. Hyresvärden har provmålat och har även gjort en omkoppling av elfaserna i lägenheten. Det har även gjorts temperatur-mätningar i Sebila Vickellis och Marie Hansens lägenheter men det framkom inga avvikelser. Den mest sannolika orsaken till problemen i Sebila Vickellis lägenhet är att något har brunnit, en förbränning. Sebila Vickelli anmälde till hyresvärden att det förekom sotning i mars 2016. Han vet inte när Marie Hansen anmälde problem men det var efter Sebila Vickellis anmälan. Hyresgästerna har ”Mina sidor” där man kan göra en felanmälan som går ut till fastighetsskötaren eller vald entreprenör. De har haft det digitala systemet i mer än fem år. Om hyresvärden åläggs att sanera och måla om blir det en totalsanering, ungefär som vid en brand. Man får ta bort allt ända ner till stommen. Han känner inte till att det skulle ha brunnit i lägenheterna. Hyresvärden har inte skickat ut något varningsbrev eller någon rättelseanmaning till hyresgästerna. Han har själv varit i prövningslägenheterna ett tiotal gånger. Han har sett missfärgningar. De har blivit mer över tid. Sot eller damm letar sig in bakom alla ytor.

Sofie Borg

Hon flyttade in i sin lägenhet på Ardennervägen 39 år 2015. Då fanns det svärtning i badrummet. Svärtningen har blivit mycket värre sedan dess. När hon försökt tvätta bort det svarta har det kommit tillbaka. Hon har felanmält till hyresvärdens representant. Han var i lägenheten en gång sommaren 2019 men det har inte hänt något efter det.

Hon kan inte tänka sig att hon skulle ha gjort något för att svärtningarna skulle uppkomma eller förvärras.

HOVRÄTTENS SKÄL

Vad har hovrätten att pröva?

Hyresnämnden har ålagt hyresvärden att i Sebila Vickellis lägenhet ”ta bort den sot som finns på väggar, tak, dörrar, dörrposter och lister” och i Marie Hansens lägenhet ”ta bort den sot som finns på väggar och tak i badrum och i det sovrum som gränsar till Sebila Vickellis lägenhet”. Hyresvärden har yrkat att hyresgästernas talan om åtgärdsföreläggande ska avslås. Sebila Vickelli och Marie Hansen har inte överklagat hyresnämndens beslut, utan endast förtydligat sin talan på så sätt att ordet sot ska ersättas med svärtning. Det är således de åtgärder som hyresnämnden har funnit skäl att besluta om som sätter en ram för hovrättens prövning, även om det här har argumenterats för att det finns missfärgningar även på andra platser i lägenheterna än de som nämnden har beslutat om.

Förutsättningar för åtgärdsföreläggande

Enligt 12 kap. 16 § första stycket 1–3 och andra stycket jordabalken kan ett åtgärdsföreläggande utfärdas om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan (punkt 1), om hyresvärden brister i sin underhålls-skyldighet enligt 15 § andra stycket (punkt 2) eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (punkt 3). En hyresvärd ska som huvudregel, i enlighet med 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken, med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av en uthyrd lägenhets försämring genom ålder och bruk. Det är alltså hyresvärdens skyldighet att vidta sedvanliga reparationer som avses med den bestämmelsen. Om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet har en hyresgäst rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken. Det krävs inte hinder eller men för ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken (se t.ex. RH 2016:51). Åtgärdsföreläggande kan, såvitt nu är av intresse, också meddelas om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (16 § första stycket 3). Bestämmelsen om hyresvärdens

underhållsskyldighet innebär inte att hyresvärden är skyldig att vid varje tidpunkt åtgärda varje reparationsbehov i en lägenhet. Den ger i stället uttryck för en avvägning mellan hyresgästens behov av att få underhållet åtgärdat och hyresvärdens behov av att mer samlat kunna planera för underhållsåtgärder.

Enskilda och vid olika tidpunkter förekommande avvikelser utgör inte en brist i underhållsskyldigheten som kan leda till ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 jordabalken. Bristande underhåll manifesteras i stället i mer av ett helhetsintryck som avviker från vad hyresgäster har att förvänta sig, bl.a. i förhållande till en underhållsplan. En eventuell skyldighet för hyresvärden att åtgärda en enstaka avvikelse före den tidpunkt då underhållet vid en helhetsbedömning anses som eftersatt får då prövas enligt bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken. En tillämpning av denna bestämmelse förutsätter dock att hinder eller men föreligger i nyttjanderätten. Det kan vara svårt att precisera hur stora avvikelserna ska vara för att det ska vara aktuellt med ett åtgärdsföreläggande.

Skyldigheten att åtgärda ett reparationsbehov omfattar främst det normala slitage som uppstår med tiden. I prop. 1974:150 s. 487 uttalas bl.a. följande angående slitage och vanvård.

"Begär hyresgäst reparationsföreläggande för att förmå hyresvärden att fullgöra sin reparationsplikt enligt 15 § andra stycket hyreslagen, är det tänkbart att hyresvärden invänder att bristen beror, inte på normalt slitage utan på vanvård från hyresgästens sida. Innebörden av det nyss nämnda lagrummet är bl.a. att reparation skall kunna påfordras, om det finns behov av reparationen och så lång tid har förflutit sedan motsvarande arbeten utfördes att det är rimligt att lägenheten repareras på nytt. Bara under dessa förutsättningar kan reparationsföreläggande meddelas. Är dessa förutsättningar för handen, torde hyresnämnden oftast kunna lämna en invändning från hyresvärdens sida av det slag som angetts utan avseende. Någon gång kan emellertid omständigheterna vara sådana att det är uppenbart att reparationsbehovet uppkommit uteslutande genom vanvård av lägenheten. I sådana fall får frågan om hyresgästens vållande prövas som ett led i prövningen av hans ansökan om reparationsföreläggande."

Vårdplikt och underrättelseskyldighet

Hovrätten har uppfattat hyresvärden så att denne har gjort gällande dels att hyresgästerna brustit i sin skyldighet att väl vårda lägenheten, dels att hyresgästerna

– sedan skada eller brist uppkommit – brustit i sin skyldighet att lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Nedan kommer hovrätten att redogöra för vad som åligger en hyresgäst i berörda avseenden.

Vårdplikt enligt 12 kap. 24 första stycket jordabalken
Enligt bestämmelsen ska hyresgästen under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom dennes vållande eller vårdslöshet eller försummelse av någon annan som hyresgästen ansvarar för.

Av bestämmelsen framgår alltså att en hyresgäst har en vårdplikt och att denne kan bli skadeståndsansvarig mot hyresvärden. Graden av aktsamhet anses vara beroende av lägenhetens beskaffenhet, ändamålet med förhyrningen, husets allmänna skick och dylikt. Den vårdplikt som åvilar hyresgästen är något annat än den underhålls-skyldighet som normalt ska ombesörjas av hyresvärden och som över tid är en följd av lägenhetens normala användning. Hyresgästen svarar inte heller för skador som uppstår genom olyckshändelse. Annorlunda förhåller det sig med skador som uppstår genom vårdslöshet eller försummelse från hyresgästens sida eller från någon som denne har ett hyresrättsligt ansvar för. I litteraturen har detta exemplifierats med spräckta handfat eller toalettstolar, trasiga fönsterrutor och dylikt. (Se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 12 uppl. 2019, s. 235 f.)

Underrättelseskyldighet enligt 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken
Av bestämmelsen framgår att om det uppkommer skada eller om det visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Om det rör sig om en annan skada eller brist ska hyresgästen meddela hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Vidare framgår av bestämmelsen att om en hyresgäst försummar att meddela hyresvärden om skadan eller bristen är hyresgästen ansvarig för skada som föranleds av försummelsen.

Beträffande vissa skador, nämligen sådana som “ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke ska uppstå”, dvs. som förvärras om de ej åtgärdas i tid, ska

underrättelse ske “genast”. Exempel på sådana skador är läckor på vatten-, avloppseller gasledning, skador på tak och dylikt (se Holmqvist och Thomsson, a.a. s. 242 f.). När det gäller andra typer av skador eller brister räcker det däremot att hyresvärden underrättas utan oskäligt dröjsmål.

Har hyresgästerna brustit i sin underrättelseskyldighet?
Hyresvärden har med hänvisning till bestämmelsen i 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken gjort gällande att hyresgästerna har brustit i sin lagstadgade skyldighet att underrätta hyresvärden om problem, fel och brister som uppstår i lägenheten och att hyresgästerna därmed kan ha förlorat rätten till åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § jordabalken.

Bestämmelsen i 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken, som är en del av vårdplikten av en lägenhet, avser en skyldighet att genast lämna hyresvärden meddelande om sådana skador eller brister som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå. Enligt hovrättens bedömning är det i förevarande mål inte fråga om sådan skada eller brist som omfattas av kravet att hyresvärden ska meddelas genast.

Hyresgästen ska enligt bestämmelsen vid annan skada eller brist meddela hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Av utredningen i målet – såväl Sebila Vickellis som Marie Hansens uppgifter men även av den övriga utredningen – framgår att hyresgästerna inte försummat att meddela hyresvärden om de missfärgningar som de har i sin respektive lägenhet. Tvärtom har det framkommit att hyresvärden löpande varit medveten om hyresgästernas oro över missfärgningarna i deras lägenheter, även om hyresgästerna inte gjort formella felanmälningar förrän under år 2016. Hyresgästerna har alltså meddelat hyresvärden angående missfärgningarna i deras lägenheter utan oskäligt dröjsmål. Hyresvärdens invändning i denna del kan således inte vinna bifall. Hyresgästerna har därmed inte förlorat sin rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande.

Vad är orsaken till missfärgningarna i lägenheterna?
Hovrätten har genom den syn som gjorts av lägenheterna kunnat konstatera att det förekommer svarta missfärgningar i Sebila Vickellis och Marie Hansens lägenheter.

Frågan om missfärgningarna är av sådan art och omfattning att hyresvärden ska åläggas att åtgärda dessa återkommer hovrätten till.

Av utredningen i målet framgår att för att sot ska uppstå krävs en förbränningsprocess, t.ex. att man tänder ljus eller eldar i en öppen spis. I målet har även lagts fram utredning om s.k. häxsot/heksesot eller ”Black Magic Dust” som i detta mål får anses vara något annat än sot som uppstår efter en förbränningsprocess. Häxsot anses kunna uppstå exempelvis genom s.k. termodiffusion, luftflöde eller elektromagnetiska fält. Utredningen i målet ger därmed stöd för slutsatsen att förbränningssot och häxsot inte är samma sak utan att häxsot mer har karaktären av en oljig, sotig beläggning.

I målet har relativt omfattande bevisning lagts fram i frågan om orsaken till att det finns svarta missfärgningar i Sebila Vickellis och Marie Hansens lägenheter. Hyresvärden har påstått att det är hyresgästerna själva som genom eget agerande är orsak till missfärgningarna, något som hyresgästerna har motsatt sig. Av den skriftliga bevisningen i målet kan några säkra slutsatser inte dras varför det finns svarta missfärgningar i hyresgästernas lägenheter. Inte heller av den muntliga bevisningen kan någon sådan slutsats dras. Det är således oklart vad som är orsaken till missfärgningarna i lägenheterna.

Vem har bevisbördan?

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att det förekommer sådana brister i lägenheten som motiverar att ett åtgärdsföreläggande ska utfärdas. När det gäller frågan om hinder eller men har uppstått i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, har hyresvärden i målet gjort gällande att det i praxis har tillämpats en omvänd bevisbörda innebärande att det föreligger en presumtion för att en skada har orsakats av hyresgästen. Hyresvärden har bl.a. framhållit att sotning, oavsett vad det kallas, är något som typiskt sett orsakas av en hyresgästs agerande. Bedömningen ska enligt hyresvärden göras från ett objektivt perspektiv med beaktande av skadans beskaffenhet och omständigheterna i övrigt.

Högsta domstolen har i några rättsfall – som har gällt skadeståndsskyldighet för en hyresgäst – behandlat bevisfrågor i hyresrättsliga mål. I exempelvis rättsfallet

”Badkarsskadan” NJA 1975 s. 657 uttalade Högsta domstolen bl.a. att en skada får antas ha vållats av hyresgästen eller någon för vilken denne är ansvarig, såvida det inte framkommer omständigheter som tyder på att skadan kan ha uppkommit på annat sätt. Högsta domstolen uttalade vidare att skadan på badkaret gällde egendom som under hyrestiden normalt inte är åtkomlig för annan än hyresgästen och att det var fråga om en skada som typiskt sett uppkommer genom ovarsamhet. Bevisskyldigheten för hur en skada har uppkommit kan sägas styras av om skadan är sådan att den typiskt sett uppkommer genom oaktsamhet (se vidare t.ex. NJA 1991 s. 476 och NJA 2019 s. 94 och Lars Heuman, Bevisbörda och beviskrav i tvistemål, 2005, s. 115 f. och Roberth Nordh, Bevisrätt B, 2 uppl. 2019, s. 95 ff.)

Som framgått ovan är det oklart vad som är orsaken till att det finns missfärgningar i hyresgästernas lägenheter. Enligt hovrättens mening kan missfärgningarna i detta fall inte anses vara en skada eller brist som typiskt sett har uppkommit genom hyresgästernas oaktsamhet. Under sådana förhållanden skulle det föra alltför långt att ålägga hyresgästerna ett presumtionsansvar på det sätt som hyresvärden har påstått.

Vem ska ansvara för missfärgningarna i lägenheterna?

Som hovrätten tidigare kommit fram till ska hyresgästerna i detta mål inte åläggas ett presumtionsansvar, dvs. de behöver inte själva bevisa att de inte är ansvariga för missfärgningarna. Det innebär att det är hyresvärden som ska bevisa att hyresgästen vållat missfärgningarna genom att vanvårda lägenheterna. I sammanhanget kan också noteras att om det kommer fram i ett mål att det är hyresgästen som genom eget agerande har vållat en skada eller brist i lägenheten så ska inget åtgärdsföreläggande i normalfallet utfärdas, jfr 12 kap. 16 § första stycket 1 jordabalken. Sebila Vickelli och Marie Hansen har på ett trovärdigt sätt uppgett hur de använder sina lägenheter. De har berättat att de använder levande ljus i viss omfattning, att de inte röker inomhus, att det inte har varit någon brand och att de inte heller har någon eldstad i sina lägenheter. Det finns ingen anledning att betvivla riktigheten i deras lämnade uppgifter. Enligt hovrättens mening ska en hyresgäst kunna leva ett normalt familjeliv i en bostadslägenhet. Detta innebär bl.a. att man har rätt att tända levande ljus i normal omfattning. Att det finns persienner monterade vid fönstren, där tilluft tillförs lägenheterna, skulle i och för sig kunna vara en orsak till bristande luftflöde och ventilation i lägenheterna.

Av utredningen framgår emellertid att det numera inte är några problem med luftflödena eller ventilationen i lägenheterna. Inte heller har hyresvärden ställt upp något förbud mot att stänga ventilerna och strypa tillförseln av luft till lägenheterna. I målet har inte heller kommit fram att det skulle kunna vara någon yttre påverkansfaktor utanför lägenheterna som kan vara orsak till missfärgningarna. Som tidigare sagts har inte heller den övriga muntliga bevisningen eller den skriftliga bevisningen kunnat ge något säkert besked om vad som är orsak till missfärgningarna. Hyresvärden har mot bakgrund av det nu anförda inte kunnat bevisa att det är hyresgästerna som genom eget agerande har vållat missfärgningarna i lägenheterna.

Frågan är då om missfärgningarna i hyresgästernas lägenheter är av sådan art och omfattning att det är fråga om ett hinder eller men i hyresgästernas nyttjanderätter som ska leda till åtgärdsföreläggande.

I förevarande mål är det i första hand inte fråga om ett bristande underhåll från hyresvärdens sida, utan att åtgärda en avvikelse i enlighet med bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken, dvs. om det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten av lägenheterna. Bedömningen ska göras från ett objektivt hyresgästintresse vilket innebär att omständigheter som endast uppfattas som hinder eller men av en enskild hyresgäst ska normalt inte beaktas. För att ett föreläggande ska utfärdas krävs också att bristen eller olägenheten ligger inom hyresvärdens rådighet att avhjälpa. Vidare ska bristen vara till förfång, vilket enligt förarbetena innebär att ett föreläggande inte bör utfärdas för bagatellartade skador såsom exempelvis mindre repor i målning eller obetydliga sprickor i sanitetsporslin (prop. 1974:150 s. 486).

Vad gäller Sebila Vickellis lägenhet är förhållandena sådana att det får anses stå helt klart att missfärgningarna i hyresrättslig mening utgör ett hinder eller men i hennes nyttjanderätt. När det gäller Marie Hansens lägenhet har hovrätten kunnat iaktta missfärgningar i badrummet och i det sovrum som gränsar till Sebila Vickellis lägenhet. Det är här inte fråga om så svåra och omfattande missfärgningar som i Sebila Vickellis lägenhet. Bristerna är dock sammantagna inte godtagbara. När det gäller Marie Hansens lägenhet kan även beaktas uppgiften om att missfärgningarna har förvärrats under senare tid.

Enligt hovrättens bedömning ska en hyresgäst inte behöva tåla de missfärgningar som finns i lägenheterna och missfärgningarna ligger klart inom vad hyresvärden kan och har att avhjälpa. Det finns inget i utredningen som ger stöd för att hyresgästerna skulle ha vanvårdat sina lägenheter. Slutsatsen av det anförda är att hyresgästerna har visat att det förekommer sådana brister i lägenheterna att ett åtgärdsföreläggande är motiverat. Vad hyresvärden anfört om att Marie Hansen försetts med målarfärg för att måla om badrummet förändrar inte denna bedömning. Hyresnämndens beslut ska därmed inte ändras i sak. Det är dock motiverat att precisera åtgärdsföreläggandena på det sätt som hyresgästerna har yrkat, dvs. ersätta ordet sot med svärtning.

Tid för åtgärdande

Hyresvärden har i denna del inte överklagat hyresnämndens beslut och det finns inte skäl att ändra nämndens beslut på annat sätt än att tiden för åtgärdande av lägenheterna bestäms till den 31 juli 2020.

Sammanfattningsvis ska hyresnämndens beslut endast förtydligas på det sätt som framgår av hovrättens avgörande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Kazimir Åberg och Kenneth Nordlander, referent, samt tf. hovrättsassessorn Johanna Price.

HYRESNÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2018-11-05
MED BESLUT
2018-11-21

Aktbilaga 28

Ärende nr	Rotel 2
2352-18	
2582-18	

Anges vid kontakt med nämnden

HYRES- OCH ARRENDE-NÄMNDEN I MALMÖ
Rotel 2
INKOM: 2018-11-05
MÅLNR: 2352-18
AKTBIL: 28

Nämnden
Hyresrådet Susanne Björkman Ragnarson (ordförande)
Ulf Bengtsson och Krister Jarlung

Protokollförare
Maria Kullberg

Plats för sammanträde
Helsingborgs tingsrätt och därefter besiktning av prövningslägenheterna

Fastighet/Adress
Tömmen 2, Ardennervägen 33 och 35, Helsingborg

Sökande
Marie Hansen, 19590219-3589 (*Ärende 2352-18)*
Ardennervägen 35, 254 83 Helsingborg
Personligen närvarande

Sebila Vickelli, 19700706-3907 (*Ärende 2582-18)*
Ardennervägen 33, 254 83 Helsingborg
Personligen närvarande

Motpart
Kronosund i Laröd AB, 556549-9091
Rådhustorget 10, 252 21 Helsingborg
Närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: Michael Zetterman

Ombud: Jur.kand. Lina Johnsson
Advokatfirman Vinge KB, Box 11025, 404 21 Göteborg

Övrig närvarande
Thomas Lindén (vittne)

Saken
Åtgärdsföreläggande (**Beslut s. 4**)

Hyresnämnden beslutar om gemensam handläggning av ärendena 2352-18 och 2582-18. Handlingar som parterna ger in i ärendena kommer i fortsättningen att aktbilageras i ärende 2352-18.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 **E-post**: hyresnamndenimalmo@dom.se www.hyresnamnden.se	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Sebila Vickelli yrkar åtgärdsföreläggande i enlighet med hyresnämndens beslut i ärende nr 3098-16, med den enda ändringen att ansökan nu riktas mot Kronosund i Laröd AB istället för Fastighets AB Kronosund.

Marie Hansen yrkar åtgärdsföreläggande enligt hyresnämndens beslut i ärende nr 1247-17, med den ändringen att det inte bara gäller badrummet utan att svartsoten ska åtgärdas även i resten av lägenheten där fläckar förekommer. Behovet av åtgärd är dock störst i badrummet i hennes lägenhet varför yrkandet i första hand omfattar hela lägenheten och i andra hand endast badrummet. Ansökan riktas nu mot Kronosund i Laröd AB.

Kronosund i Laröd AB bestrider Sebila Vickellis och Marie Hansens yrkanden.

Sebila Vickelli och Marie Hansen åberopar handlingarna som getts in i de tidigare ärendena 3098-16 och 1247-17 och det de muntligen anfört vid sammanträdena i dessa ärenden, som dokumenterats i hyresnämndens protokoll. De tillägger att det är fler hyresgäster i samma bostadsområde som också har problem med att det blir svart på väggarna i deras lägenheter. Sebila Vickelli uppger att det har tillkommit mer svart på väggarna i hennes lägenhet sedan hyresnämnden besiktigade lägenheten senast den 15 maj 2018. Innerdörrarna som ska vara vita är nu alldeles gråa. Marie Hansen uppger att problemet har förvärrats även i hennes lägenhet. Det är värst i badrummet och i det sovrum som vetter mot Sebila Vickellis lägenhet, men även i de andra rummen börjar det synas svart upptill på väggarna och i taket, bl.a. finns nu någon svart fläck i taket i vardagsrummet. – Hyresvärden påstår att det svarta är sot som kommer av att de bränner ljus, oljelampor eller liknande i onormal omfattning i lägenheterna, och hyresvärden har i det sammanhanget påpekat att Marie Hansen har många ljus i lägenheten. Men då är det konstigt att problemet med svärtan är mycket värre i Sebila Vickellis lägenhet, som inte har många ljus. Det bestrids att det är de som gör något som orsakar svärtningen.

Lina Johnsson utvecklar Kronosund i Laröd AB:s grunder för bestridandet i enlighet med de skriftliga yttrandena som getts in (aktbilagorna 6-14 och 27 i ärende 2352-18 och 9-19 och 28 i ärende 2582-18). Hon tillägger att en luftflödeskontroll utfördes av Bi-Vent AB i Marie Hansens lägenhet den 5 juli 2017, men den föranledde inga åtgärder eftersom ventilationen fungerade utan anmärkning. OVK genomfördes i båda lägenheterna år 2009.

På sökandenas begäran hålls förhör under sanningsförsäkran först med Marie Hansen och därefter med Sebila Vickelli. De avlägger dessförinnan sanningsförsäkran.
På motpartens begäran hålls förhör under sanningsförsäkran med Michael Zetterman. Han avlägger dessförinnan sanningsförsäkran.
På motpartens begäran hålls vittnesförhör med Thomas Lindén. Före förhöret avlägger han föreskriven vittnesed och erinras om edens vikt och sin sanningsplikt.
Samtliga förhör spelas in och ljudupptagningarna sparas hos nämnden.

Härefter besiktigar nämnden i parternas närvaro prövningslägenheterna och i hyresvärdens närvaro den av hyresvärden åberopade lägenheten på Ardennervägen 53. Besiktningen dokumenteras med fotografier, **bilaga A**.

Parterna får tillfälle att inkomma med skriftligt slutförande av talan, Kronosund i Laröd AB senast den 6 november 2018 och Marie Hansen och Sebila Vickelli senast den 8 november 2018.

Ordföranden underrättar parterna om att beslut kommer att meddelas **onsdagen den 21 november 2018 kl. 11.00** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli, och samma dag skickas till parterna.

Nämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 21 november 2018)

Hyresnämnden ålägger Kronosund i Laröd AB att i *Sebila Vickellis* lägenhet på Ardennervägen 33 i Helsingborg, ta bort den sot som finns på väggar, tak, dörrar, dörrposter och lister. Åtgärderna ska vara utförda *inom sex månader* från det att beslutet inte längre kan överklagas.

Hyresnämnden ålägger Kronosund i Laröd AB att i *Marie Hansens* lägenhet på Ardennervägen 35 i Helsingborg, ta bort den sot som finns på väggar och i tak i badrum och i det sovrum som gränsar till Sebila Vickellis lägenhet. Åtgärderna ska vara utförda *inom sex månader* från det att beslutet inte längre kan överklagas.

Parternas talan och utredningen i ärendena

Sebila Vickelli och Marie Hansen har som anges på sid 2, yrkat att hyresnämnden ålägger hyresvärden att åtgärda problemen med sot i deras respektive lägenheter. De har specificerat sina yrkanden så att de yrkar det som hyresnämnden beslutade om den 15 maj 2018 i ärendena 3098-16 och 1247-17 samt att åtgärderna ska vara utförda inom sex månader från nämndens beslut.

Kronosund i Laröd AB (hyresvärden) har bestritt yrkandena.

Sebila Vickelli har utöver vad som angetts ovan, som grund för yrkandet bl.a. anfört att hon märkt sot för flera år sedan men att det sedan blev så mycket att hon i början av 2016 påtalade det som ett problem med sot för sin hyresvärd. Sot förekommer i hela lägenheten på väggar och tak samt inne i kylskåp och andra skåp och sotet har ökat den senaste tiden, dvs. även efter att ventilationen undersöktes år 2017.

Marie Hansen har utöver vad som angetts ovan, som grund för yrkandet anfört att det fanns svarta fläckar i badrummet redan när hon flyttade in i lägenheten 2014 och att dessa tilltagit vartefter tiden gått och nu finns i andra delar av lägenheten samt att hon under 2016 anmält bristerna till hyresvärden.

Hyresvärden har som grund för bestridandet anfört att det är riktigt att det förekommer sot i de båda lägenheterna på flera ställen men att det är estetiska angelägenheter som inte utgör hinder och men. Eftersom de kontroller som har gjorts av fastigheten inte påvisar brister i fastigheten anser hyresvärden att förekomsten av sot beror på hyresgästernas handhavande av lägenheterna. Hyresvärden har vidare anfört att det sannolikt är användande av stora mängder stearinljus, värmeljus och liknande som orsakat svärtningen i kombination med att hyresgästerna, genom montering av persienner begränsat luftflöde in i lägenheten. Sebila Vickelli kan dessutom ha orsakat sotet genom brand eller torrkokning. Typiskt sett har sotet i lägenheterna uppkommit genom hyresgästernas agerande och då är det en presumtion för att de är vållande till sotningen. Inga andra lägenheter i området har problem med sot. En hyresvärd ska vidare ha möjlighet att åtgärda bristerna för att föreläggande ska kunna utfärdas. Sotningen kommer sannolikt att återkomma och då är det inte skäligt att hyresvärden åläggs att vidta åtgärder.

Sebila Vickelli har tillagt följande. Hon har ingen onormal användning av värmeljus eller andra levande ljus i lägenheten och inte heller röker hon. Hon har nu sju ljuskällor och skulle ha haft mindre sot i sin lägenhet jämfört med Marie, som har fler ljuskällor, om soten hade sin grund i att de tänder ljus. Det är kallt i lägenheten och det samlas mer sot ju kallare det är i lägenheten. Vid gipsplattornas skarvar är det mer sot än mitt på. Hennes träpersienner har varit monterade över fönstren på samma sätt sedan hon flyttade in år 2003 och hon har inte haft besvär med svartsot förrän under senare år. Hennes beteende som hyresgäst i lägenheten har inte ändrat sig under alla de åren hon bott i lägenheten, varken såvitt avser användning av värmeljus och dylikt eller hur hon använder ventiler och fläkt i lägenheten. Hon har inte orsakat eller haft brand i lägenheten. Att även Marie Hansens lägenhet är drabbad av sot tyder på att det inte är hennes användning av lägenheten som orsakat soten.

Marie Hansen har tillagt att inte heller hon röker eller använder onormalt mycket levande ljus. Under den varma sommaren 2018 har hon inte tänt ljus alls men sotet har ändå ökat och spritt sig i lägenheten. Även om hon har många ljuskällor tänder hon

inte många samtidigt och hon har inga oljelampor. Om hon tänt så många borde hon ha haft mer problem än Sebila. Soten har ökat i hennes lägenhet sedan förra besiktningen och hon kan se det i hela lägenheten, högt upp mellan vägg och tak. Värst är det dock i badrummet och i det sovrum som gränsar till Sebilas lägenhet. Där har sotfläckarna blivit större. Det är kallt i lägenheten, särskilt på golven.

Vad visar utredningen i ärendet?

Sebila Vickelli hyr sedan maj 2003 en trerumslägenhet av Kronosund i Laröd AB med adress Ardennervägen 33 i Helsingborg och Marie Hansen hyr en trerumslägenhet sedan juli 2014 med adress Ardennervägen 35. Marklägenheterna ligger bredvid varandra i ett område med flera likadana lägenheter. Husen är byggda 1990. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft i badrum och kök och passiv tilluft via fönster. Sebila Vickellis lägenhet målades om runt 2010-2011 och Marie Hansens lägenhet målades om för cirka tre–fyra år sedan. Hyresvärden har under 2009 låtit OVK-Service utföra ventilationsservice i alla lägenheter på området och då monterades en ny fläkt och fläktkåpa i Sebilas lägenhet. I början av 2016 anmälde Sebila Vickelli till sin hyresvärd att hon hade problem med sot i sin lägenhet och något senare under 2016 upptäckte Marie Hansen att hon hade svarta fläckar på väggar och tak i lägenhetens badrum och anmälde då problemen till sin hyresvärd. I anledning av Sebila Vickellis anmälan om brister fick Anticimex i uppdrag att genomföra en utredning.

Utredningen av *Anticimex* genomfördes i april 2016 och av rapportens slutsatser framgår bland annat att Anticimex utredare konstaterade att det förekom omfattande svärtning av ytor och inredning i hela Sebila Vickellis bostad och bland annat rekommenderades en översyn av ventilationen i lägenheten. Bi-Vent har därför den 31 maj 2016 utfört service och rengöring av ventilationen i Sebila Vickellis lägenhet. Vid besöket noterades lågt flöde i ventilationssystemet och ventilationen rengjordes och injusterades så att godkända flöden uppnåddes.

De kontroller som gjorts av *Bi-Vent* i Sebila Vickellis lägenhet under sommaren 2017, efter föreläggande från Miljöförvaltningen, visar på fullgoda flöden i lägenheten. Detsamma gäller i Marie Hansens lägenhet.

Av *Anticimex* rapport (daterad den 2 maj 2016) men även av andra i ärendet ingivna rapporter framgår bl.a. följande om sot (eller svärtning) i lägenheter. Typen av problem med smutsbeläggning på ytskikt är tidigare känd, däremot är orsaken till fenomenet ännu inte klarlagd. Man har vid flera tillfällen kunnat konstatera att problemen är förknippade med eldning av levande ljus och eldstäder för eldning med olika typer av oljor. Vidare har man kunnat konstatera att problemet ofta uppstår när det finns brister i bostadsventilationen, dvs. där luftomsättningen är för låg. Slutligen finns det tecken på att elektriska fält påverkar bildningen av smutsbeläggningen. Det som sätter igång själva reaktionen som orsakar det oljiga sotet, ska vara temperaturförändringar. Forskare menar att den kemiska svärtningen är starkt beroende av temperatur, fuktighet och ventilation.

Efter anmälan från Sebila Vickelli angående problemen med sot har *Helsingborgs miljöförvaltning* påbörjat ett ärende och genomfört en inspektion i april 2017 i hennes lägenhet. Därefter har miljöförvaltningen förelagt hyresvärden att lämna uppgifter om ventilation och luftflöde i lägenheten. Efter kontroller och svar från hyresvärden avseende ventilationen har miljönämnden beslutat (den 1 december 2017) att avsluta ärendet utan ytterligare åtgärder. Parterna i ärendet har förklarat att miljöförvaltningen hanterat Marie Hansens anmälan i samma ärende och att något särskilt beslut inte tagits för hennes lägenhet.
I beslutet skriver miljönämnden bland annat följande. Sotet är troligtvis spontansvärtning: Black Magic Dust (BMD). Det är sotpartiklar som finns inomhus i alla bostäder och härrör från både inom- och utomhusförhållanden. Miljönämnden kan konstatera att det inte finns någon specifik partikelkälla, varken inomhus eller utomhus som kan bidra till förhöjda partikelhalter i boendemiljön. Svärtningen i bostaden beror sannolikt på termodiffusion, ett fenomen som uppstår när en yta har lägre temperatur än den omgivande luften. Den temperaturskillnaden som uppstår orsakar en ökad partikelavsättning. Även låg luftomsättning nämns i alla studier som en bidragande orsak till svärtning. Vid kontroll av ventilationen i maj 2016 kunde låga luftflöden konstateras men det är oklart hur länge det varit så. Hyresvärden har vid genomförda

luftflödeskontroller under sommaren 2017 visat att luftomsättningen klarar Folkhälsomyndighetens riktvärden. Miljönämnden har sammanfattningsvis gjort bedömningen att svärtningen i bostaden inte utgör en olägenhet för människors hälsa och avslutat ärendet.

Bevisningen

Båda sökanden och hyresvärdens ställföreträdare, Mikael Zetterman, har hörts under sanningsförsäkran. På hyresvärdens begäran har vittnesförhör hållits med Thomas Lindén. Båda parter har åberopat *skriftlig bevisning* och hyresnämnden har genomfört *besiktning* i Sebila Vickellis och Marie Hansens lägenheter den 5 november 2018. Vid besiktningen har kunnat konstateras att det förekommer sot i stor omfattning i Sebila Vickellis lägenhet och att sot förekommer även i Marie Hansens lägenhet, men främst i badrummet och i det sovrum, som angränsar till Sebilas lägenhet. Hyresvärden har även visat en annan liknande lägenhet inom samma bostadsområde där ingen sot finns.

Hyresnämndens bedömning

Aktuella bestämmelser

En hyresvärd ska, som huvudregel, med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av en uthyrd lägenhets försämring genom ålder och bruk (12 kap. 15 § andra stycket jordabalken). Om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet har en hyresgäst rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 och andra stycket jordabalken. Åtgärdsföreläggande kan också meddelas om det på annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (12 kap. 16 § första stycket 3 och andra stycket jordabalken). Av förarbetena till den berörda lagregeln framgår att en förutsättning för att ett åtgärdsföreläggande ska kunna meddelas är att bristerna verkligen innebär ett hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt, dvs. ett förfång vid utövandet av nyttjanderätten. Det framhålls att kravet att bristen ska vara till förfång inte bör sättas för lågt.

Finns hinder och men i nyttjanderätten?

Det är utrett att det finns omfattande svärting i Sebila Vickellis lägenhet; i tak, på väggar, dörrar, lister och dörrposter, i kylskåp och skåp. Vidare är det utrett att det även förekommer svärtning i Marie Hansens lägenhet, främst i badrummet, men även i ett sovrum.

Hyresnämnden anser att *svärtningen i de båda lägenheterna utgör hinder och men i nyttjanderätten.* Eftersom soten ökat även i Maries lägenhet sedan i maj, är det nu uppenbart att det utgör hinder och men även i hennes nyttjanderätt. Soten verkar inte vara olägenhet för hälsan men estetiskt är det mycket fult och ofräscht. Det utgör alltså ett förfång för hyresgästerna när de nyttjar lägenheten.

Är hyresgästerna ansvariga för bristerna?

Som bestämmelsen i 12 kap. 16 § jordabalken är utformad är hyresvärden inte skyldig att åtgärda skada eller brist som hyresgästen är ansvarig för, eller som hyresgästen vållat. I ett ärende om åtgärdsföreläggande har hyresgästen bevisbördan för sitt påstående om att det föreligger en skada eller brist som utgör hinder och men i nyttjanderätten och som hyresvärden är skyldig att åtgärda. Eftersom hyresvärden invänt att hyresgästerna orsakat skadorna, ska hyresnämnden först avgöra om skadan eller bristen, sotningen, har orsakats av hyresgästerna.

De utredningar som finns i ärendet visar att det är svårt att med säkerhet fastställa orsaken till den typ av sot som är aktuell i ärendena. Av utredningarna framgår att eldning av stearinljus och oljelampor samt rökning kan vara omständigheter som bidrar till att sot uppkommer. Både Sebila Vickelli och Marie Hansen har på ett trovärdigt sätt bestritt att de röker och förklarat att de inte använder olika former av levande ljus mer än i normal omfattning. Sebila Vickelli har också förklarat att hennes beteende – i det avseendet - inte ändrats under alla år som hon bott i lägenheten. Nämnden bedömer det inte heller sannolikt att det förekommit brand i hennes lägenhet. Det måste i så fall finnas något annat konkret bevis – förutom sot- för att så ska ha skett. Miljöförvaltningen konstaterar dessutom i sitt beslut från den 1 december 2017,

att det inte finns någon specifik partikelkälla, varken inomhus eller utomhus, som kan bidra till förhöjda partikelhalter i boendemiljön.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att sotningen i lägenheterna inte är något som typiskt sett uppkommit genom hyresgästernas agerande. Det finns därför ingen presumtion för att hyresgästerna varit vållande till sotningen. *Hyresvärden har således inte styrkt sitt påstående om att bristen beror på orsaker hänförliga till hyresgästernas användning av lägenheterna.*

Den tredje lägenheten som förevisats nämnden (Ardennervägen 53) har inte haft problem med sot. Den lägenheten är dock belägen i en annan del av bostadsområdet och nämnden anser att utevaron av sot i den lägenheten, inte förändrar bedömningen ovan. Inte heller hyresvärdens påstående om att ingen annan lägenhet i området har problem med sot, kan påverka nämndens bedömning.

Vilka åtgärder kan och ska vidtas för att åtgärda bristerna ?
Nämnden har alltså kommit fram till att det föreligger hinder och men i nyttjanderätten och att det är hyresvärden som är ansvarig för bristerna. För att ett åtgärdsföreläggande ska kunna meddelas måste de brister som föreläggandet avser, vara möjliga för en hyresvärd att genomföra.

I ärendet har framkommit att hyresvärden har kontrollerat ventilationen även i Marie Hansens lägenhet och det behövs ingen ny kontroll i nuläget.

Hyresnämnden bedömer att bristerna kan tas bort - i vart fall tillfälligt - genom att lägenheternas ytskikt rengörs och/eller målas om och – om det är billigare - byts ut, dvs. åtgärder som sker vid eller inför en underhållsrenovering. Nämnden anser inte att vitvaror eller köksinredning är så sotiga att de behöver bytas. Hyresvärden ska inte heller behöva vidta åtgärder med hyresgästernas egna inventarier och inredning. Hyresvärden ska endast vidta åtgärder med och ansvara för ytskikten i lägenheten:

väggar, tak, lister, dörrar och dörrposter, som är sotiga. Hyresgästerna bör själva kunna göra rent i skåp och i sina tillhörigheter.

Det är alltså möjligt för hyresvärden att ta bort det mesta sotet genom att vidta ovan angivna åtgärder. Frågan är dock om dessa åtgärder är tillräckliga eller om soten på ytskikten kan återkomma.
Utgångspunkten är att hyresgästerna inte ska behöva stå ut med brister i nyttjanderätten när de inte själva varit ansvariga för det. Sotet ska alltså tas bort, i vart fall när det blir så mycket som det är nu. Om orsaken till soten inte går att finna, får hyresvärden eventuellt åläggas att upprepa åtgärden om ett antal år, ifall soten återkommer. Resultatet kan alltså bli att hyresvärden måste underhålla lägenheterna oftare, och rengöra, måla eller tapetsera om, med kortare mellanrum än i lägenheter som inte besväras av sot. Det kommer visserligen att medföra kostnader, men dessa är inte så oproportionerligt stora att hyresvärden kan slippa ett åläggande att vidta åtgärder nu. Mot den bakgrunden anser nämnden att det nu *är meningsfullt att vidta åtgärder för att få bort soten*. Nämnden bedömer att *sex månader* är skälig tid inom vilken åtgärderna ska vidtas.

Om hyresvärden anser att det ska utföras en fackmannamässig sanering är det möjligt. Eftersom det inte är klarlagt vad sotet beror på, verkar det vara en bättre lösning att fortsätta utreda vad sotet beror på, innan en sanering sker. Hyresnämnden kan tyvärr inte ålägga en hyresvärd att vidta utredningar, utan det är upp till hyresvärden eller miljöförvaltningen att besluta om ytterligare utredningar ska göras. Om sot kommer tillbaka efter enbart rengöring och målning etc. framstår det som uppenbart att fler utredningar behöver göras. Oavsett hur hyresvärden agerar anser hyresnämnden att hyresgäster ska ha möjlighet att tända ljus i lägenheten i normal omfattning. Det sot som kan uppstå av det, ska kunna ventileras ut och inte fastna på lägenhetens ytskikt i den omfattning som skett i prövningslägenheterna.

HYRESNÄMNDEN I MALMÖ

PROTOKOLL
2018-11-05
MED BESLUT
2018-11-21

2352-18
2582-18

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 12 december 2018**. Hur man överklagar, se **bilaga B**.

Maria Kullberg
Protokollförare

Protokollet uppvisat 2018-11-21/

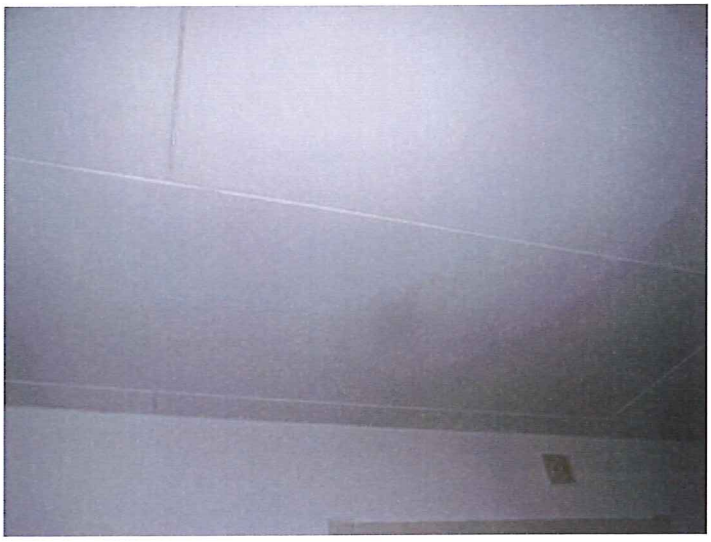
Bilaga A

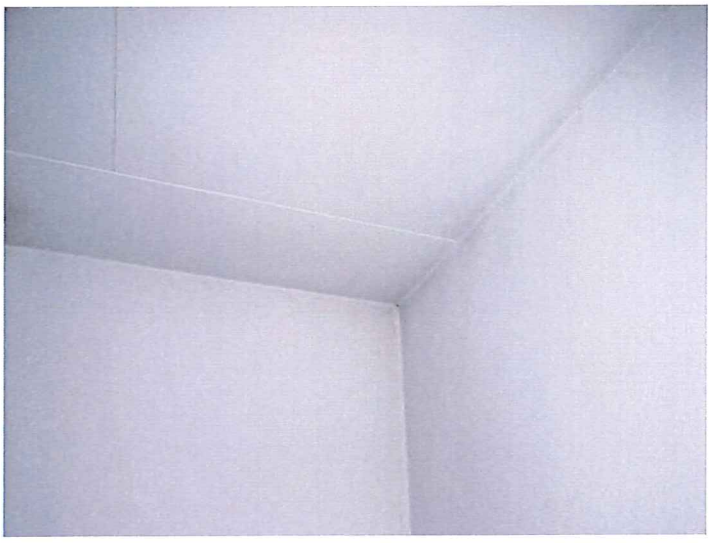
Sebila Vickellis lägenhet,
Ardennervägen 33

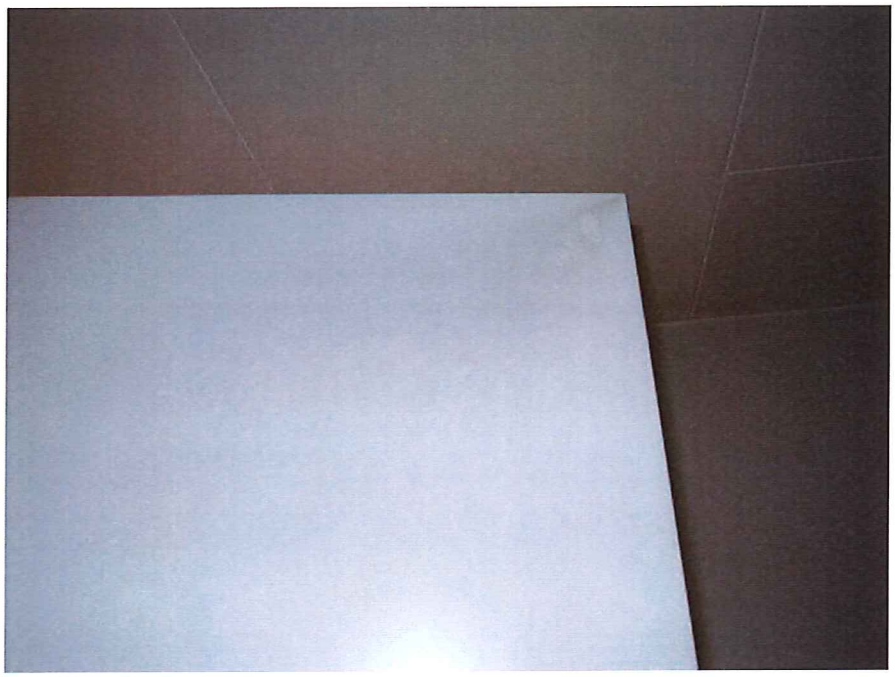
Hall och kök

Vardagsrum

Vardagsrum och sovrum







Till vänster:
sovrumsdörr

Badrum

Marie Hansens lägenhet,
Ardennervägen 35

Badrum

Sovrum

Till vänster och nedan:
vardagsrum

Av hyresvärden åberopad jämförelselägenhet,
Ardennervägen 53

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 inom 3 veckor

Överklaga skriftligt inom 3 veckor från beslutets datum. 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 målet 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:
www.arrendenamnden.se
www.hyresnamnden.se

Anvisningar för överklagande – HAN • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-09