



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 02
Rotel 020111

BESLUT
2021-09-30
Stockholm

Mål nr
ÖH 7647-21

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmö, beslut 2021-06-01 i ärende nr 743-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: Bolagsjuristen Lars-Gunnar Larsson
Adress hos bolaget

Motpart

Martin Janton, 19920810-5651
Vitemöllegatan 15 D
214 42 Malmö

Ombud: Advokaten Elisabeth Ask Lundgren
Advokat Elisabeth Ask Lundgren AB
Skeppsbron 5
211 20 Malmö

SAKEN

Förlängning av hyresavtal

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

Dok.Id 1742741

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

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

MKB Fastighets AB (hyresvärden) har yrkat bifall till sin talan i hyresnämnden.

Martin Janton har motsatt sig att hyresnämndens beslut ändras.

PARTERNAS TALAN

Parterna har vidhållit vad de anförde i hyresnämnden.


UTREDNINGEN

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet. Utredningen är i huvudsak densamma som i hyresnämnden. Sedan hyresnämndens beslut har Martin Janton av Malmö tingsrätt dömts för bl.a. brott mot lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Hyresvärden har åberopat domen som skriftlig bevisning.

HOVRÄTTENS SKÄL

Det som förekommit i hovrätten motiverar ingen annan bedömning än den som hyresnämnden har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Kutteneuler och Thomas Edling, referent, samt tf. hovrättsassessorn Bror Aili.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Hyresnämnden

**PROTOKOLL
MED BESLUT**
2021-06-01

Aktbilaga 12
Ärende nr
743-21

Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Jesper Karyd och Aniko Wolf

Protokollförare

Ordföranden

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Färdigheten 1, Vitemöllegatan 15 D, Malmö

PARTER

Sökande

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: Lars-Gunnar Larsson
MKB Fastighets AB
Box 50 405
202 14 Malmö

Motpart

Martin Janton, 19920810-5651
Vitemöllegatan 15 D Lgh 1102
214 42 Malmö

Ombud: Advokat Elisabeth Ask Lundgren
Advokat Elisabeth Ask Lundgren AB
Skeppsbron 5
211 20 Malmö

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 107359

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287 203 14 Malmö	Hovrättstorget 1	040-35 34 00 E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se www.domstol.se/hyres--och- arrendenamnden-i-malmo/	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår MKB Fastighets AB:s yrkande att hyresavtalet med Martin Janton ska förklaras ha upphört att gälla.

För den fortsatta uthyrningen ska hyresvillkoren gälla oförändrade.

Skäl för beslutet

MKB har yrkat att hyresavtalet med Martin Janton ska förklaras ha upphört den 31 mars 2021 samt att hyresnämnden ska ålägga honom att flytta från lägenheten. Som grund för yrkandena har MKB angett att Martin Janton utsatt grannar och fastigheten för fara och därför inte iakttagit gott skick inom fastigheten. Han har på grund av detta åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 25 § och 46 § första stycket p 2 jordabalken).

Martin Janton har bestritt yrkandena.

Vad parterna anfört framgår av protokollet, se bilaga.

Hyresnämndens bedömning

Av utredningen har framgått att Tullverket med anledning av misstänkt narkotikasmuggling utförde en husrannsakan i Martin Jantons lägenhet den 26 mars 2020. I polisanmälan samma dag anges att en misstänkt hemmagjord bomb anträffats och att Martin Janton är misstänkt för förberedelse till allmänfarlig ödeläggelse. I

lägenheten fanns också 111 fyrverkeripjäser som togs i beslag och som av polisen beräknats innehålla 856,6 gram svartkrut. Utöver det gjordes fyra mindre beslag med en total vikt om 37 gram. Polisens utredning resulterade i åtal mot Martin Janton för brott mot lagen om brandfarliga och explosiva varor med yrkande om förverkande av de mindre beslag som nämns ovan enligt 31 § lagen om brandfarliga och explosiva varor. Enligt den bestämmelsen är det egendom som varit föremål för brott enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor som ska förverkas. Samtliga fyrverkeripjäser har lämnats tillbaka till Martin Janton. Dom i målet har ännu inte meddelats.

Av stämmningsansökan framgår inte uttryckligen vilka mängder explosiva varor åtalet gäller. Det får med hänsyn till vad som sagts ovan antas att Martin Janton är åtalad för att inte ha haft tillstånd att hantera den mindre mängd explosiva varor som han gjort. MKB har inte åberopat något som talar för att det är på annat sätt. Av den utredning MKB åberopat går inte att dra slutsatsen att fyrverkeripjäserna utgjort en fara för grannar och fastigheten. Martin Janton har bestritt att han tillverkat en bomb men vidgått att han hanterat kulor, satser och krut när han enligt vad han uppgett byggt en riktigt stor smällare. MKB har inte åberopat någon utredning som visar om eller vilken fara detta inneburit för andra eller fastigheten. MKB har även hänvisat till punkten 11 i hyresavtalets ordningsregler. Den regeln anger att det är förbjudet att använda fyrverkeripjäser i bostaden. Den förbjuder dock inte förvaring. Vid en sammantagen bedömning finner hyresnämnden det inte visat att Martin Janton åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 22 juni 2022.**

Hur man överklagar, se bilaga.

Ylva Lönnaeus



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-05-11

Aktbilaga 10

Ärende nr	Rotel 3
743-21	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Jesper Karyd och Aniko Wolf

Protokollförare

Kristina Håkansson

Plats för sammanträde

Hyresnämnden, Malmö

Fastighet/Adress

Färdigheten 1, Vitemöllegatan 15 D, Malmö

Sökande

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö
Närvarande genom ombud

Ombud: Lars-Gunnar Larsson, MKB Fastighets AB

Motpart

Martin Janton, 19920810-5651
Vitemöllegatan 15 D Lgh 1102
214 42 Malmö
Närvarande: Personligen och genom ombud

Ombud: Advokat Elisabeth Ask Lundgren
Advokat Elisabeth Ask Lundgren AB
Skeppsbron 5
211 20 Malmö

Saken

Förlängning av hyresavtal

Elisabeth Ask Lundgren ger in fullmakt, aktbil. 11.

Dok.Id 106955

Postadress
Box 4287
203 14 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 34 00
E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-malmo/

Telefax
-

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Lars-Gunnar Larsson: MKB Fastighets AB (MKB) yrkar enligt ansökan, aktbil 1. Grunden för uppsägningen är att åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, 12 kap. 46 § första stycket p 2.

Lars-Gunnar Larsson förtydligar att Martin Janton inte iakttagit vad som krävs enligt 12 kap. 25 §.

Lars-Gunnar Larsson: Martin Janton har också brutit mot punkt 11 i ordningsreglerna i hyresavtalet.

Elisabeth Ask Lundgren: Martin Janton bestrider yrkandet.

Lars-Gunnar Larsson: Tullverket gjorde husrannsakan i Martin Jantons lägenhet i mars 2020 och fann då, utöver narkotika, en hemmagjord bomb och över 100 fyrverkeripjäser som tillsammans innehöll nästan ett kilo krut. I åklagarens stämmingsansökan står att Martin Janton i sin bostad har hanterat pyrotekniska kulor, pyrotekniska satser, svartkrut och nitrocellulosakrut och därmed gjort sig skyldig till brott mot lagen om brandfarliga och explosiva varor. Han har i och med detta utsatt sina grannar och fastigheten för stor fara.

Lars-Gunnar Larsson: Innehavet av narkotika anförs inte som grund för uppsägningen.

Elisabeth Ask Lundgren: Det är ostridigt att Martin Janton har förvarat fyrverkeripjäser i sin lägenhet. Han köpte fyrverkeripjäserna i samband med nyår, men hann inte smälla alla. De pjäser som blev över förvarade han i lägenheten – dock inte nära tändstickor eller liknande. Han har inte känt till att man inte får göra så. Martin avlägsnade alla pjäser från lägenheten så fort han fick klart för sig att det inte var tillåtet att förvara fyrverkeripjäser hemma. Han vidtog därmed rättelse direkt.

Martin Janton: Han köpte lite för många fyrverkeripjäser till nyår. Han ville spara de pjäser som blev över till nästa nyår och smälla dem då. Han modifierade och gjorde

ändringar på en av fyrverkeripjäserna för att få den att smälla riktigt högt. Han hade tagit bort alla kulor. Den skulle bara smälla högt. Det är det som MKB kallar bomb. Krutet till bomben tog han från en fyrverkeripjäsa. Han skulle aldrig smälla i bostadsområdet utan tänkte göra det på Limhamnsfältet eller på en åker. Han visste inte att det var olagligt att ha fyrverkeripjäser i lägenheten. Så fort han fick reda på det blötte han ner de pjäser som han hade kvar efter husrannsakan och slängde dem.

Elisabeth Ask Lundgren: Martin har multipla diagnoser och har gått utan sysselsättning en tid. Han har nu ansökt om att få börja på en svetsarutbildning. Han har goda kontakter med sina grannar och är inte störande. Det är väldigt viktigt för honom att få bo kvar i lägenheten. Han har små andra möjligheter att få en annan bostad.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet avslutas med besked till parterna att beslut kommer att meddelas den 25 maj 2021 kl. 11.00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli. Beslutet kommer samma dag att skickas till parterna.

Hyresnämnden håller enskild överläggning.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den



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>



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Hyresnämnden

**PROTOKOLL
MED BESLUT**
2021-06-01

Aktbilaga 12
Ärende nr
743-21

Rotel 3

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Jesper Karyd och Aniko Wolf

Protokollförare

Ordföranden

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Färdigheten 1, Vitemöllegatan 15 D, Malmö

PARTER

Sökande

MKB Fastighets AB, 556049-1432
Box 50405
202 14 Malmö

Ombud: Lars-Gunnar Larsson
MKB Fastighets AB
Box 50 405
202 14 Malmö

Motpart

Martin Janton, 19920810-5651
Vitemöllegatan 15 D Lgh 1102
214 42 Malmö

Ombud: Advokat Elisabeth Ask Lundgren
Advokat Elisabeth Ask Lundgren AB
Skeppsbron 5
211 20 Malmö

Saken

Förlängning av hyresavtal

Dok.Id 107359

Postadress
Box 4287
203 14 Malmö

Besöksadress
Hovrättstorget 1

Telefon
040-35 34 00
E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se
www.domstol.se/hyres--och-
arrendenamnden-i-malmo/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Hyresnämnden meddelar följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår MKB Fastighets AB:s yrkande att hyresavtalet med Martin Janton ska förklaras ha upphört att gälla.

För den fortsatta uthyrningen ska hyresvillkoren gälla oförändrade.

Skäl för beslutet

MKB har yrkat att hyresavtalet med Martin Janton ska förklaras ha upphört den 31 mars 2021 samt att hyresnämnden ska ålägga honom att flytta från lägenheten. Som grund för yrkandena har MKB angett att Martin Janton utsatt grannar och fastigheten för fara och därför inte iakttagit gott skick inom fastigheten. Han har på grund av detta åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 25 § och 46 § första stycket p 2 jordabalken).

Martin Janton har bestritt yrkandena.

Vad parterna anfört framgår av protokollet, se bilaga.

Hyresnämndens bedömning

Av utredningen har framgått att Tullverket med anledning av misstänkt narkotikasmuggling utförde en husrannsakan i Martin Jantons lägenhet den 26 mars 2020. I polisanmälan samma dag anges att en misstänkt hemmagjord bomb anträffats och att Martin Janton är misstänkt för förberedelse till allmänfarlig ödeläggelse. I

lägenheten fanns också 111 fyrverkeripjäser som togs i beslag och som av polisen beräknats innehålla 856,6 gram svartkrut. Utöver det gjordes fyra mindre beslag med en total vikt om 37 gram. Polisens utredning resulterade i åtal mot Martin Janton för brott mot lagen om brandfarliga och explosiva varor med yrkande om förverkande av de mindre beslag som nämns ovan enligt 31 § lagen om brandfarliga och explosiva varor. Enligt den bestämmelsen är det egendom som varit föremål för brott enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor som ska förverkas. Samtliga fyrverkeripjäser har lämnats tillbaka till Martin Janton. Dom i målet har ännu inte meddelats.

Av stämningsansökan framgår inte uttryckligen vilka mängder explosiva varor åtalet gäller. Det får med hänsyn till vad som sagts ovan antas att Martin Janton är åtalad för att inte ha haft tillstånd att hantera den mindre mängd explosiva varor som han gjort. MKB har inte åberopat något som talar för att det är på annat sätt. Av den utredning MKB åberopat går inte att dra slutsatsen att fyrverkeripjäserna utgjort en fara för grannar och fastigheten. Martin Janton har bestritt att han tillverkat en bomb men vidgått att han hanterat kulor, satser och krut när han enligt vad han uppgett byggt en riktigt stor smällare. MKB har inte åberopat någon utredning som visar om eller vilken fara detta inneburit för andra eller fastigheten. MKB har även hänvisat till punkten 11 i hyresavtalets ordningsregler. Den regeln anger att det är förbjudet att använda fyrverkeripjäser i bostaden. Den förbjuder dock inte förvaring. Vid en sammantagen bedömning finner hyresnämnden det inte visat att Martin Janton åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas.

Beslutet kan överklagas till Svea hovrätt **senast den 22 juni 2022.**

Hur man överklagar, se bilaga.

Ylva Lönnaeus



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I MALMÖ
Hyresnämnden

PROTOKOLL
2021-05-11

Aktbilaga 10

Ärende nr	Rotel 3
743-21	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Ylva Lönnaeus (ordförande)
Jesper Karyd och Aniko Wolf

Protokollförare

Kristina Håkansson

Plats för sammanträde

Hyresnämnden, Malmö

Fastighet/Adress

Färdigheten 1, Vitemöllegatan 15 D, Malmö

Sökande

MKB Fastighets AB, 556049-1432

Box 50405

202 14 Malmö

Närvarande genom ombud

Ombud: Lars-Gunnar Larsson, MKB Fastighets AB

Motpart

Martin Janton, 19920810-5651

Vitemöllegatan 15 D Lgh 1102

214 42 Malmö

Närvarande: Personligen och genom ombud

Ombud: Advokat Elisabeth Ask Lundgren

Advokat Elisabeth Ask Lundgren AB

Skeppsbron 5

211 20 Malmö

Saken

Förlängning av hyresavtal

Elisabeth Ask Lundgren ger in fullmakt, aktbil. 11.

Dok.Id 106955

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 4287	Hovrättstorget 1	040-35 34 00	-	måndag – fredag
203 14 Malmö		E-post: hyresnamndenimalmo@dom.se		08:00–16:00
		www.domstol.se/hyres--och-arrendenamnden-i-malmo/		

Lars-Gunnar Larsson: MKB Fastighets AB (MKB) yrkar enligt ansökan, aktbil 1. Grunden för uppsägningen är att åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, 12 kap. 46 § första stycket p 2.

Lars-Gunnar Larsson förtydligar att Martin Janton inte iakttagit vad som krävs enligt 12 kap. 25 §.

Lars-Gunnar Larsson: Martin Janton har också brutit mot punkt 11 i ordningsreglerna i hyresavtalet.

Elisabeth Ask Lundgren: Martin Janton bestrider yrkandet.

Lars-Gunnar Larsson: Tullverket gjorde husrannsakan i Martin Jantons lägenhet i mars 2020 och fann då, utöver narkotika, en hemmagjord bomb och över 100 fyrverkeripjäser som tillsammans innehöll nästan ett kilo krut. I åklagarens stämningsansökan står att Martin Janton i sin bostad har hanterat pyrotekniska kulor, pyrotekniska satser, svartkrut och nitrocellulosakrut och därmed gjort sig skyldig till brott mot lagen om brandfarliga och explosiva varor. Han har i och med detta utsatt sina grannar och fastigheten för stor fara.

Lars-Gunnar Larsson: Innehavet av narkotika anförs inte som grund för uppsägningen.

Elisabeth Ask Lundgren: Det är ostridigt att Martin Janton har förvarat fyrverkeripjäser i sin lägenhet. Han köpte fyrverkeripjäserna i samband med nyår, men hann inte smälla alla. De pjäser som blev över förvarade han i lägenheten – dock inte nära tändstickor eller liknande. Han har inte känt till att man inte får göra så. Martin avlägsnade alla pjäser från lägenheten så fort han fick klart för sig att det inte var tillåtet att förvara fyrverkeripjäser hemma. Han vidtog därmed rättelse direkt.

Martin Janton: Han köpte lite för många fyrverkeripjäser till nyår. Han ville spara de pjäser som blev över till nästa nyår och smälla dem då. Han modifierade och gjorde

ändringar på en av fyrverkeripjäserna för att få den att smälla riktigt högt. Han hade tagit bort alla kulor. Den skulle bara smälla högt. Det är det som MKB kallar bomb. Krutet till bomben tog han från en fyrverkeripjäs. Han skulle aldrig smälla i bostadsområdet utan tänkte göra det på Limhamnsfältet eller på en åker. Han visste inte att det var olagligt att ha fyrverkeripjäser i lägenheten. Så fort han fick reda på det blötte han ner de pjäser som han hade kvar efter husrannsakan och slängde dem.

Elisabeth Ask Lundgren: Martin har multipla diagnoser och har gått utan sysselsättning en tid. Han har nu ansökt om att få börja på en svetsarutbildning. Han har goda kontakter med sina grannar och är inte störande. Det är väldigt viktigt för honom att få bo kvar i lägenheten. Han har små andra möjligheter att få en annan bostad.

Parterna slutför talan.

Sammanträdet avslutas med besked till parterna att beslut kommer att meddelas den 25 maj 2021 kl. 11.00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli. Beslutet kommer samma dag att skickas till parterna.

Hyresnämnden håller enskild överläggning.

Protokollförare

Protokollet uppvisat den



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>