



BLENDOW

**LEXNOVA**

LEXNOVA NYHETER

## Ingen ersättning när turistbyrå i Stockholm drabbades av ombyggnad vid Gallerian

Publicerad

09 SEP 2021

*Turistbyrån Stockholm Info drabbades inte av ombyggnaden av Galleriankvarteret på ett sätt som medförde hinder eller men i nyttjanderätten av dess lokal eller till gemensamma ytor. Fastighetsägaren slipper därmed undan ett skadeståndskrav på över 13 miljoner kronor.*

Stockholm Info AB förhyrde av Gallerians samfällighetsförening genom hyresavtal en lokal i köpcentret Gallerian på Hamngatan i centrala Stockholm. Gallerians samfällighetsförening är en del av AMF Pensionsförsäkringar AB och kallas därför fortsättningsvis för AMF. Gallerian var under den tid som målet gäller en av de största köpcentrumanläggningarna i Stockholm city med cirka 30 000 kvadratmeter butiker.

Hyrestiden varade inledningsvis under tiden den 1 januari 2011-31 mars 2014 och avsåg en lokal om 40 kvadratmeter och tillgång till gemensamma ytor, bland annat galleriagångar, yttre och inre skyltar och fasader, samt entréer. När det gäller dessa gemensamma ytor framgår av p. 7.1 i de särskilda bestämmelserna till hyresavtalet att hyresvärden ansvarar för bl.a. drift, tillsyn, underhåll och reparationer av dessa ytor.

Stockholm Info tillträdde lokalen den 1 januari 2011. Hyran uppgick till en halv miljon kronor per år exklusive vissa tillägg. Lokalen låg i mittengången av Gallerian - i närheten av entrén mot Hamngatan.

Hyresavtalet förlängdes och hyran höjdes något. AMF inledde 2015 en ombyggnation av bland annat Gallerian. Den 28 juni 2016 sade AMF upp hyresavtalet med Stockholm Info till upphörande per den 31 mars 2017 grund av ombyggnationen.

Stockholm Info hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling den 13 juli 2016. Medlingsärendet i hyresnämnden avslutades den 7 april 2017. Stockholm Info avflyttade från lokalen den 31 mars 2017.

Stockholm Info framställde den 5 oktober 2017 skadeståndskrav om 2 424 423 kr mot AMF på grund av hinder och men i nyttjanderätten av lokalen i anledning av ombyggnationen.

Ombyggnationen avsåg huvudsakligen följande åtgärder: Rivning av byggnad - där det hade funnits butiker - belägen på fastigheten T30 för att ersätta den med en ny byggnad, ersätta Swedbanks tidigare lokaler i byggnaden på fastigheten T33 med två hotell, samt bygga om och bygga nya kontorslokaler i fastigheterna T29, T31 och T32. Vidare skulle ett taklandskap skapas på byggnaderna med bland annat flera restauranger.

Under ombyggnationen fanns byggnadsställningar omkring Gallerian kvarteret, byggtält, lyftkranar och byggplank. Parterna är dock inte överens i vilken utsträckning dessa hade koppling till den aktuella ombyggnationen.

Den 25 mars 2019 överlät Stockholm Info de fordringar och krav som rör den aktuella tvisten till Hamngatan 37 Intressenter AB.

Hamngatan Intressenter har väckt talan mot AMF och yrkat skadestånd med drygt 13,6 miljoner kronor. Det skadeståndsgrundande agerandet har enligt Hamngatan Intressenter bestått i dels att Stockholm Info orsakats hinder och men i nyttjanderätten av lokalen och till lokalen hörande gemensamma ytor enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken, dels att AMF brutit mot hyresavtalet eftersom Stockholm Info inte kunnat använda lokalen för det avtalade ändamålet, dels att uppsägning av hyresavtalet skedde trots att det inte fanns någon besittningsskyddsbrytande grund enligt 12 kap. 57 § jordabalken.

AMF gjorde gällande att Stockholm Info under tiden hyrestiden pågick inte påtalat någon brist för AMF och att Hamngatan Intressenter därför inte har rätt till skadestånd på grund av påstått hinder och men i nyttjanderätten. Eftersom talan väcktes inom två år från att hyresavtalet upphörde väcktes dock talan i tid, enligt Stockholms tingsrätt.

Tingsrätten kan konstatera att Hamngatan Intressenter inte lagt fram någon bevisning som ger stöd åt slutsatsen att ombyggnationen varit mer omfattande eller pågått längre än vad Stockholm Info haft anledning att räkna med vid tidpunkten för när hyresavtalet förlängdes.

Sammanfattningsvis finner tingsrätten att det inte kommit fram någon omständighet som utgjort hinder eller men i nyttjanderätten till lokalen eller de gemensamma utrymmena. Vid denna bedömning saknas skäl att pröva frågorna om försummelse från AMF:s sida och om Stockholm Info i den här delen orsakats skada.

När det gäller att tillämpa allmänna avtalsrättsliga principer framhåller domstolen att en grundläggande utgångspunkt torde vara att bland annat fylla ut luckor i lagen (jfr t.ex. Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, JUNO Version 11, avsnitt 1.4.1). Det bör annorlunda uttryckt innebära att det i regel inte finns skäl att tillämpa allmänna avtalsrättsliga principer på en fråga som omfattas av en bestämmelse med tämligen klara regler.

Käromålet i ifrågavarande hänseende går ut på att AMF genom att utföra ombyggnationen begick ett väsentligt brott mot det aktuella hyresavtalet. Avtalsbrottet bestod enligt Hamngatan Intressenter i att lokalen och gemensamma utrymmen inte kunde användas för det avsedda ändamålet. Som det får förstås gör Hamngatan Intressenter härvid gällande samma omständigheter som bolaget gjort till stöd för att brister i nyttjanderätten förelegat.

Tingsrätten anser att de omständigheter som prövats såvitt avser brister i nyttjanderätten omfattas av en rättslig reglering med förhållandevis klara regler. Dessa omständigheter kan därför enligt tingsrätten - med beaktande av vad som anförts ovan om tillämpningsområdet för allmänna avtalsrättsliga principer - inte prövas inom ramen för Hamngatan Intressenters talan i den här delen.

Vid uppsägning av annan anledning än kontraktsbrott från hyresgästen har denne enligt 12 kap. 56-60 §§ jordabalken som utgångspunkt ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs (jfr 12 kap. 58 b § jordabalken).

I bestämmelsen ligger krav på dels att hyresvärden ska anvisa annan lokal, dels att lokalen är godtagbar för hyresgästen. Hyresvärden har bevisbördan för att hyresgästen erbjudits en ersättningslokal

AMF anvisade i slutet av januari 2017 Stockholm Info dels en tillfällig ersättningslokal med tillträde cirka den 1 april 2017, dels en permanent ersättningslokal med tillträde cirka den 1 april 2018. Respektive tillträdesdag angavs med reservation för att de skulle komma att ändras i anledning av ombyggnationen.

Det har framkommit att AMF i september 2016 inledde en kontakt med Stockholm Info rörande en eventuell tillfällig ersättningslokal.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att AMF inte underlåtit att iakttä sin anvisningsskyldighet på sätt som Hamngatan Intressenter påstått. Och de ersättningslokaler som erbjudits Stockholm Info har enligt tingsrätten ansetts vara godtagbara.

Hamngatan 37 Intressenter AB förlorar målet och ska ersätta Gallerians samfällighetsförening för dess rättegångskostnad med 2 934 696 kronor.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Lokalhyra](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Entreprenadrätt](#), [Avtalsrätt](#)

## LEXNOVA NYHETER

### Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)