



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Kafé i Gamla stan får två miljoner för uppsägning på grund av matlagning

Publicerad

17 MAY 2022

*En kaféörelse i Gamla stan i Stockholm tilldöms över två miljoner kronor i ersättning sedan lokalen sagts upp. Hovrätten anser i likhet med tingsrätten att hyresvärden inte visat att hyresgästen har bedrivit någon verksamhet i form av matlagning eller uppvärmning av mat som gör att hyresavtalet inte ska förlängas.*

Café Cissi & Aly HB hyrde tidigare en lokal om cirka 48 kvadratmeter på Stora Nygatan i Stockholm av AB Parts & Paomees Fastigheter. Från den 18 september 2013 och fram till avflyttningen i september 2019 drev Café Cissi & Aly verksamhet i lokalen under kännetecknet ”Cosy Café”.

Bolaget Tre Pazzi bedrev tidigare caféverksamhet i lokalen under kännetecknet ”Urban Coffee” och var den hyresgäst vars hyreskontrakt överläts till Café Cissi & Aly. I överlåtelsehandlingen angavs att lokalen skulle användas för glassförsäljning och kioskverksamhet, att ingen matlagning eller uppvärmning av mat fick ske i lokalen och inte heller tillagning av varken kalla eller varma rätter eller liknande. Årshyran för lokalen uppgick till ett belopp om 241 582 kronor.

Den 6 december 2018 sade Parts & Paomees upp hyresavtalet avseende lokalen för avflyttning per den 30 september 2019. I uppsägningen angavs att skälet till uppsägningen var att Parts & Paomees behövde lokalen för att upplåta den till en annan befintlig hyresgäst som hade behov av ytterligare ytor och att Café Cissi & Aly - trots påpekanden - bedrev verksamhet som inte var förenlig med hyresavtalet.

Den 30 september 2019 avflyttade Café Cissi & Aly från lokalen och avvecklade sin verksamhet helt.

Café Cissi & Aly anser sig ha rätt till ersättning avseende förlust av sin rörelse. Ersättningens storlek ska i första hand beräknas med tillämpning av marknadsvärdeметoden och i andra hand med avkastningsvärdeметoden. Värdet på rörelsen uppgår enligt båda metoderna till mellan 1 800 000 och 2 200 000 kronor och hyresgästen begärde 2 029 190 kronor.

Hyresvärden hävdade att det fanns saklig grund för uppsägning på grund av misskötsamhet. Tingsrätten konstaterade att Parts & Paomees får anses ha godkänt att Café Cissi & Aly värmd mat i mikrovågsugn, rostade pinjenötter på spisen, gjorde sallader och kokade pasta, potatis, quinoa och liknande. Dessa omständigheter kan således inte göras gällande som misskötsamhet och därmed heller inte utgöra saklig grund för uppsägning.

Parts & Paomees gjorde även gällande att Café Cissi & Aly brutit mot hyresavtalet genom att (i) installera en fettavskiljare, (ii) blockera en utrymningsväg (iii) inte förhindrat att deras gäster rökt på uteserveringen, och (iv) det har förelegat så kallade avträdesbrister i enlighet med vad som åberopats till grund för angivna motfordringar.

Sammanfattningsvis ansåg tingsrätten att det inte visats att Café Cissi & Aly skulle ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kunde krävas att Parts & Paomees förlängde hyresförhållandet, varför sakligt skäl för uppsägning inte förelegat på grund av hyresgästens misskötsamhet.

Parts & Paomees hade också gjort gällande att bolaget haft annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och även i denna del åberopat Café Cissi & Alys påstådda misskötsamhet samt även att Parts & Paomees behövde lokalen för att upplåta den till en annan befintlig hyresgäst som var i behov av ytterligare lokalyta. Det sistnämnda togs tillbaka i hovrätten.

Av utredningen i målet framgår att Parts & Paomees förvärvade fastigheten under hösten 2016. Två vittnen har i förhör berättat att Parts & Paomees syfte med fastighetsköpet var att ett annat närstående bolag skulle bedriva skolverksamhet i byggnaden. Med beaktande härav är det klarlagt att Parts & Paomees syfte med fastighetsförvärvet redan från början var att ta över en del av lokalerna i fastigheten för att ett närstående bolag skulle bedriva skolverksamhet där och att detta skulle ske genom uppsägningen av hyresavtalet med Café Cissi & Aly. Därmed bedömer tingsrätten att Parts & Paomees behov av lokalen inte har utgjort ett sakligt skäl för uppsägningen.

Tingsrätten bedömde sammanfattningsvis att Parts & Paomees inte haft godtagbara skäl till att säga upp hyresavtalet. Parts & Paomees var därför skyldigt att ersätta Café Cissi & Aly för bolagets förlust till följd av uppsägningen.

Tingsrätten övergick därmed till att pröva ersättningsfrågorna.

Tingsrätten konstaterade att Parts & Paomees inte har åberopat någon egen utredning avseende värdet av rörelsen. Med hänsyn till att hyresgästen får åberopa den värderingsmetod som är mest fördelaktig för denne anser tingsrätten inte att det finns skäl att gå in på en värdering enligt avkastningsvärdemetoden.

Café Cissi & Aly hade därmed visat att uppsägningen orsakade bolaget en förlust bestående av en rörelseskada uppgående till 1 937 150 kronor. Med tillägg för deposition och flyttkostnad blev ersättningen i enlighet med det yrkade beloppet på 2 029 190 kronor.

Svea hovrätt instämmer i tingsrättens slutsats att aktiebolaget måste ha insett att hyresgästen, efter att en representant för Fabege bekräftat att de tillåtit uppvärmning av pajer och tillagning av toast, utgick från att hyresvärden godtog att verksamheten fortsatte att bedrivas som tidigare.

Hyresgästen anses ha haft rätt att i lokalen bedriva verksamhet i vart fall innefattande uppvärmning av mat i mikrovågsugn, tillagning av toast samt kokande av pasta, potatis och quinoa.

Har då hyresvärden haft godtagbara skäl att säga upp hyresavtalet? Hovrätten anser i likhet med tingsrätten att värden inte har visat att hyresgästen har bedrivit någon verksamhet i form av matlagning eller uppvärmning av mat som gått utöver parternas avtal i sådan mån att det inte skäligen kunde fordras att aktiebolaget förlängde hyresavtalet.

Av hyresvärdens grund för talan och vad som är utrett i målet framgår att bolaget vid tidpunkten för uppsägningen inte hade kännedom om det förhållandet att hyresgästen hade installerat en så kallad fettavskiljare. Bestämmelserna i 12 kap. 57 §, 58 § och 58 b §jordabalken innebär dock att annan uppsägningsanledning än den som angivits i uppsägningshandlingen inte kan tas upp till prövning vid bedömningen av rätten till ersättning. Det som värden har anfört om omständigheter som inträffat i tiden efter uppsägningen kan därför överhuvudtaget inte utgöra godtagbara skäl för uppsägning.

I fråga om det som påståtts av hyresvärden om att hyresgästen skulle ha agerat svekligt eller vilseledande gör hovrätten inte någon annan bedömning än tingsrätten. Sammanfattningsvis innebär det anförda att hyresvärden inte har visat att godtagbara skäl att säga upp hyresavtalet har förelegat.

Hovrätten delar slutligen tingsrättens bedömning att det inte framkommit några skäl att jämka ersättningen.

Hyresgästen har inte lagt fram någon bevisning i hovrätten till stöd för sin talan i denna del varför hyresvärdens överklagande ska bifallas såvitt avser den aktuella kostnaden om 4 040 kronor. Tingsrättens dom ska ändras i enlighet med det sagda.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Lokalhyra](#), [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 skräddarsydda 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)