



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Staden slipper betala 63 miljoner till restaurang som hoppade av från Stadsmuseet

Publicerad

17 FEB 2023

Ett restaurangbolag som skulle ha bedrivit verksamhet i Stockholms Stadsmuseums lokaler förlorar en skadeståndstalan i tingsrätten på 63 miljoner kronor efter påståenden om bristande ventilation. Men Staden nekas ersättning för avhoppet på grund av preskription.

Stockholms stad genom fastighetsnämnden genomförde under 2010-talet en omfattande ombyggnation av Stadsmuseets kulturminnesmärkta byggnad i Stockholm med adress Peter Myndes backe 6/Götgatan 1. Inom ramen för ombyggnationen projekterade Staden även för en café- och restauranglokal i museibygnaden. I syfte att hitta en lämplig hyresgäst som skulle bedriva verksamhet i lokalen inledde Staden ett anbudsförfarande, varvid Staden tillsammans med representanter från Stadsmuseet höll ett antal möten med olika intressenter som fick presentera sina koncept för verksamheten.

Myller Slussen AB som ingår i restaurangkoncernen Boqueria Group AB, vann anbudsförfrandet. Den 26 juni 2018 undertecknade Staden och Myller ett hyresavtal beträffande lokalen. Enligt avtalet skulle Myller bedriva café- och restaurangverksamhet i lokalen, vilken förhyrdes i befintligt skick, samt ha rätt att nyttja delar av Stadsmuseets innergård som skulle tjäna som uteservering. Myller skulle även ha viss möjlighet att hyra museets festvåning. Den preliminära tillträdesdagen bestämdes till den 18 oktober 2018. Parterna kom härefter överens om att flytta fram tillträdesdagen till den 1 januari 2019.

Årshyran för lokalen uppgick enligt avtalet uppgick till 2 500 000 kr. Myller skulle därutöver betala ett årligt fast hyrestillägg.

Den 30 april 2019 hävde Myller hyresavtalet, vilket enligt Staden aldrig hade trätt i kraft på grund av Myllers underlåtenhet att uppfylla villkoret om bankgaranti.

Parterna väckte talan mot varandra med yrkanden om skadestånd.

Myller menar att vid tillträdesdagen var lokalen inte brukbar för det avsedda ändamålet och inte i det skick som Myller hade rätt att fordra enligt hyresavtalet. Ventilationens, fettavskiljarens och elens kapacitet i köket var otillräcklig och den restaurangverksamhet som skulle bedrivas enligt hyresavtalet kunde på grund av bristerna inte bedrivas i lokalen.

Staden har ansvarat för och projekterat för ombyggnationen av lokalen och har kraftigt underdimensionerat de tekniska anordningarna, vilket medfört att lokalen inte är brukbar för ändamålet. Staden har själv vållat bristerna och har känt till eller borde i vart fall ha känt till dem. Trots det har staden inte upplyst Myller om bristerna eller avhjälpt dem. Staden har långt före tillträdesdagen fått vetskap om att lokalen var bristfällig, men har ändå underlåtit att åtgärda bristerna. Någon åtgärd för att avhjälpa bristerna har inte skett trots tillsägelser. I stället har staden klargjort att bristerna inte kommer att åtgärdas. Genom att själv vålla bristerna vid projekteringen och genom att underlåta att åtgärda bristerna har Staden varit försumlig.

Bolaget begärde drygt 63 miljoner kronor i skadestånd av Staden.

I ett genkärsmål begärde Staden drygt 3,2 miljoner kronor av bolaget eftersom företaget inte lämnat någon bankgaranti, vilket var en överenskommen och avtalad förutsättning för det villkorade hyresavtalets ikraftträdande. Det villkorade hyresavtalet har därmed aldrig trätt i kraft. Till följd av att Myller aldrig erlade någon bankgaranti och det villkorade hyresavtalet därmed aldrig trädde i kraft har Myller begått kontraktsbrott och åsamkat Staden ekonomisk skada.

Stockholms tingsrätt konstaterar inledningsvis att även om det inte kan anses utrett att den aktuella verksamheten skulle kräva den av Myller påstådda kapaciteten på köksventilationen (1 700 liter per sekund) bedömer tingsrätten att det är visat att den för lokalen tilltänkta verksamheten skulle kräva mer omfattande köksutrustning än vad ventilationskapaciteten i köket varit dimensionerad för.

Och eftersom det sammantagna antalet sittplatser därmed uppskattningsvis skulle uppgå till 250, och den avtalade verksamheten skulle omfatta servering både dag- och kvällstid, det vill säga flera portioner per sittplats och dygn, skulle verksamheten sannolikt överstiga vad som är rekommenderat för en fettavskiljare av den aktuella kapaciteten.

Frågan blir därmed om de ovannämnda avvikelserna i fråga om fettavskiljare och ventilation utgjort brister i jordabalkens mening. Vid den bedömningen är det av betydelse vilken påverkan som avvikelserna har haft på förutsättningarna för att bedriva den avsedda verksamheten. Tingsrätten har konstaterat att antalet avtalade sittplatser måste anses överstiga vad som var rekommenderat för kapaciteten på fettavskiljaren. Annat har emellertid inte framkommit än att detta, såsom Staden påstått, skulle medföra att fettavskiljaren behövt tömmas mer regelbundet. Enligt den nuvarande restaurangägarens uppgifter skulle detta vara förhållandevis enkelt. Det är därmed inte visat att denna olägenhet varit sådan att den på något sätt skulle ha inskränkt den tilltänkta café- och restaurangverksamheten. Med andra ord kan fettavskiljarens begränsade kapacitet inte anses innebära att lokalen inte var fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Tingsrätten anser dock att Myller förmått visa att kökets ventilationskapacitet avvek från vad bolaget med fog kunde förvänta sig när hyresavtalet ingicks och att lokalen på tillträdesdagen den 1 januari 2019 var behäftad med viss brist i fråga om frånluftskapaciteten i den mening som avses i 12 kap. 11 § jordabalken.

Ventilationskapaciteten i köket utgör en sådan brist i hyresobjektet som kan leda till skadeståndsansvar. För detta krävs dock att det finns ett orsakssamband mellan bristen och den skada som Myller begär

ersättning för, det vill säga att bristen faktiskt har orsakat skadan. Myller har anfört att hyresavtalet hävts eftersom den bristfälliga ventilationskapaciteten har medfört att verksamheten inte har kunnat bedrivas. Någon annan skada än full rörelseskada har inte åberopats. Utifrån hur Myller har formulerat sin talan krävs det alltså för bifall till käromålet att bristen har lett till att bolaget har behövt lägga ned sin verksamhet eller, annorlunda uttryckt, att bolaget har haft rätt att häva hyresavtalet.

Rätt till förtida uppsägning - eller hävning - av hyresavtal förutsätter enligt 12 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken att bristen är av väsentlig betydelse. Myller, som alltså aldrig bedrev någon verksamhet i lokalen, har inte närmare förklarat i vilka utsträckning som restaurangverksamheten skulle ha behövt inskränkas med den befintliga ventilationen. Bolaget har inte heller redovisat vilka intäkter som bolaget med en mindre omfattande verksamhet än den tänkta hade gått miste om eller

alternativt, vilka merkostnader som bristen skulle ha medfört. Vidare har bolaget inte förmått styrka att en sådan, något mindre omfattande, verksamhet inte skulle kunna bära hyran, särskilt mot bakgrund av de uppgifter som framkommit i målet om att Staden varit beredd att omförhandla denna.

Sammantaget har Myller inte visat att ventilationskapaciteten utgjort en sådan avsevärd olägenhet att Myller varit förhindrat att bedriva någon restaurangverksamhet.

När det gäller genkäromålet kontrar Myller med att Staden genom att inte reklamera den obefogade hävningen eller på grund av preskription förlorat rätten att kräva skadestånd.

Myller hävde hyresavtalet genom en uppsägning den 30 april 2019. Hävningen var som ovan konstaterats obefogad. En obefogad hävning kan vara att ses som ett kontraktsbrott som ger rätt till skadestånd. Av allmänna kontraktsrättsliga principer följer emellertid att en avtalspart som vill framställa skadeståndskrav på grund av avtalsbrott inte kan förhålla sig passiv, om rätten till ersättning inte ska gå förlorad (se t.ex. rättsfallen NJA 2018 s. 127 och NJA 2017 s. 203). Reklamation ska ske inom skälig tid eller i vart fall så snart det ekonomiska resultatet av kontraktsbrottet låter sig överblickas (se rättsfallet NJA 2007 s. 909 och Håstad, Klara i Festskrift till Torgny Håstad, 2010, s. 276 f.). Vad som ska anses vara skälig tid avgörs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Staden ansökte om genstämning den 7 november 2021. Det har inte framgått, och heller inte påståtts, att Staden dessförinnan reagerat mot hävningsförklaringen. Staden underrättade således Myller först drygt två år efter hävningen om sitt skadeståndsanspråk. Det kan inte anses vara inom skälig tid. Rätten till ersättning har därmed gått förlorad.

En hyresvärd eller hyresgäst som vill framställa ett fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska dessutom väcka talan om anspråket inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Annars är rätten till talan förlorad (12 kap. 61 § jordabalken).

Enligt tingsrätten måste Myller anses ha lämnat lokalen i samband med uppsägningen den 30 april 2019. Staden har visserligen gjort gällande att Myller inte kan anses ha lämnat lokalen förrän vid den tidpunkt då en ny hyresgäst tillträdde lokalen, eftersom hävningen var felaktig. Situationen bör dock kunna jämföras med den situationen att en hyresgäst överger lokalen. Hyresvärden får i dessa fall återta den, varmed hyresavtalet upphör och preskriptionsfristen börjar löpa (jfr 12 kap. 27 § jordabalken och Edling, jordabalk, 12 kap. 61 §, Lexino 2016-08-31 [JUNO]).

Eftersom Staden inte avkrävde Myller någon hyra efter hävningen utan tvärtom sökte efter alternativa hyresgäster talar allt för att även Staden ansåg att Myller lämnat lokalen. Staden väckte inte talan inom två år från det att Myller lämnade lokalen den 30 april 2019. Talan är därmed preskriberad.

Genkätromålet ska ogillas.

Bolaget ska betala Stadens rättegångskostnader på knappt 3,4 miljoner kronor mot begärda drygt fyra miljoner kronor och Staden ska betala bolagets rättegångskostnader med drygt 700 000 kronor mot begärda drygt fem miljoner kronor.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Kultur, idrott och fritid](#), [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