



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 03  
Rotel 030109

**DOM**  
2023-03-15  
Stockholm

Mål nr  
T 1575-22

Sid 1 (20)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2022-01-12 i mål nr T 11610-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Solidaritet AB, 556629-5613  
Box 5078  
121 16 Johanneshov

Ombud: Advokat Pontus Scherp samt juristerna Erik Bogegård och Ellen Ekman  
Norburg & Scherp Advokatbyrå AB  
Birger Jarlsgatan 15  
111 45 Stockholm

### Motpart

Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB, 916502-7971  
c/o Vasakronan AB  
Box 30074  
104 25 Stockholm

Ombud: Advokaterna Niklas Lidquist och Elin Isakzon  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

## SAKEN

Skadestånd

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Det som tingsrätten beslutat om sekretess ska fortsätta att gälla.
3. Sekretessbestämmelsen i 36 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska vara tillämplig på uppgifter rörande enskilda affärs- och driftsförhållanden som lagts fram även i hovrätten vid huvudförhandling inom stängda dörrar.

Dok.Id 1898422

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 669 80 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

4. Solidaritet AB ska ersätta Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB för dess rättegångskostnader i hovrätten med 768 994 kr, varav 767 895 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

### YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Solidaritet AB (Solidaritet) har yrkat bifall vid sin i tingsrätten förda talan samt att hovrätten ska befria Solidaritet från skyldigheten att ersätta Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB:s (Skjutsgossen) rättegångskostnader i tingsrätten och förplikta Skjutsgossen att utge ersättning för Solidaritets rättegångskostnader i tingsrätten med där yrkat belopp.

Skjutsgossen har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Båda parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

### PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten.

Solidaritet har förtydligat att det, inom den talan som fördes i tingsrätten, görs gällande att hyrorna för ersättningslokalerna inte var marknadsmässiga.

Hovrätten har tagit del av ljud- och bildinspelningar av förhören i tingsrätten med Jesper Ahlbom, Johanna Skogestig, Andreas Lindwall, Magnus Steninger, Abbe Ibrahim, Ronald Bäckrud, Martin Sandgärde, Marcus Lewén, Hans Öberg, Magnus Källander, Feyaz Deniz, Carl Berndtsson, Robin Kvist, Jens Lindestam och David Wastå samt den syn som hölls i tingsrätten av vissa av i målet aktuella lokalerna. På begäran av Skjutsgossen har det hållits kompletterande förhör med Martin Sandgärde.

Martin Sandgärde har i huvudsak hörts om det hyresavtal som tecknats med Phil's Burger avseende lokalen i Erbjudande 2.

Den skriftliga bevisning som åberopades i tingsrätten har i huvudsak lagts fram även i hovrätten. Därutöver har båda parter åberopat viss ny skriftlig bevisning, framför allt avseende de nuvarande hyresavtalen som tecknats för de i målet aktuella lokalerna.

### HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Till att börja med ansluter sig hovrätten till det som tingsrätten har redogjort för vad gäller de rättsliga utgångspunkterna vid hovrättens bedömning.

#### *Hade Skjutsgossen sakligt skäl för uppsägning?*

Vid sin prövning av om uppsägningshandlingen innehåller det verkliga skälet för uppsägning, dvs. ombyggnad, gör hovrätten samma bedömning som tingsrätten med följande förtydliganden. För att Skjutsgossen ska anses ha visat att det har funnits sakligt skäl för uppsägning ska det även framgå att den planerade ombyggnaden var något så när nära förestående. Som tingsrätten har konstaterat förelåg det ett reellt och relativt omedelbart behov av modernisering av fastigheten. Jesper Ahlbom har uppgett att han förevisades ett prospekt någon gång under 2018 och redan då fanns det alltså planer på en ombyggnation. Det framgår dessutom av utredningen att byggnaden sedan tidigare delvis stod tom sedan andra hyresgäster hade avflyttat samt att den slutligen stod helt tom efter att Solidaritet avflyttat och att det inte fanns planer på att ersätta de tomma lokalerna med andra hyresgäster. Sammantaget med vad som framkommit genom förhören med bl.a. Johanna Skogestig och Ronald Bäckrud anser hovrätten att Skjutsgossen även visat ombyggnadens aktualitet.

Det innebär att hovrätten i likhet med tingsrätten ska pröva om det förelåg någon besittningsbrytande grund, i första hand enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 p jordabalken (ombyggnadsfallet) och i andra hand enligt 4 p (generalklausulen), som medför att Skjutsgossen inte är ersättningskyldig i förhållande till Solidaritet.

#### *Har Skjutsgossen anvisat en godtagbar ersättningslokal?*

När det gäller frågan om anvisning av ersättningslokalerna har gjorts på rätt sätt och i rätt tid ansluter sig hovrätten till de överväganden som tingsrätten har gjort. Eftersom Skjutsgossen har erbjudit Solidaritet att kvarstanna i lokalen till dess att ersättningslokalerna skulle vara inflyttningsklar i oktober 2020, anser hovrätten även att lokalen varit tillgänglig i rätt tid. Inte heller kommer hovrätten till någon annan slutsats än

tingsrätten i fråga om Solidaritet utan nämnvärd olägenhet hade kunnat sitta kvar i lokalen under ombyggnadstiden.

Även hovrätten ska alltså bedöma om någon av de fyra anvisade ersättningslokalerna på Malmskillnadsgatan är godtagbara. Som tingsrätten har konstaterat ska vid bedömningen av om en ersättningslokal är godtagbar beaktas hyresgästens möjligheter att fortsatt kunna bedriva sin verksamhet på ett i huvudsak oförändrat sätt. Av förarbetena till jordabalken framgår att ersättningslokalen bör uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som *skäliga* (se SOU 1966:14 s. 331). Bedömningen av lokalens godtagbarhet ska göras objektivt utifrån den bedrivna verksamhetens behov. Att hyresgästen i något avseende har preferenser som inte representerar ett genomsnittligt önskemål för verksamheten torde således inte tillmätas betydelse (Edling, Jordabalken 12 kap. 57 §, Lexino, 31 augusti 2016, JUNO).

Det hovrätten har att utgå från är den verksamhet som Solidaritet bedrev i lokalen på Lästmakargatan, vilket var en nattklubb som var öppen mellan kl. 23.00 och kl. 05.00 och som hade vissa begränsade möjligheter till matservering. Jesper Ahlbom och Andreas Lindwall har i sina förhör framhållit att Solidaritets framgångskoncept låg dels i dess unika läge på Stureplan, dels i lokalens speciella utformning och storlek. Det är dock viktigt att framhålla att Solidaritet, av en godtagbar ersättningslokal, inte kunde förvänta sig en helt likvärdig lokal med samma fabrikskänsla eller att det skulle gå att bedriva verksamhet under exakt samma förutsättningar och med samma omsättning eller vinstmarginal som tidigare.

Vad gäller frågan om läget på ersättningslokalerna håller hovrätten med Solidaritet om att dessa lokaler hade ett sämre läge än den tidigare lokalen på Lästmakargatan och att detta skulle medföra ett lägre kundflöde, åtminstone till dess att olika verksamheter hade etablerat sig i det nya området.

Häremot ska ställas att Malmskillnadsgatan trots allt ligger inom ett sådant avstånd från Stureplan och andra restaurangstråk att läget på de nya lokalerna, med hänsyn

taget även till den omvandlingsplan som fanns för området, måste anses ha en påtaglig utvecklingspotential. Här beaktar hovrätten även att Solidaritet självt framhållit verksamhetens solida varumärke, som vid en flytt av verksamheten till nya lokaler härigenom kan locka till sig åtminstone delar av den befintliga kundbasen. Det sämre läget kan därför inte ensamt vara avgörande vid bedömningen av lokalernas godtagbarhet.

Solidaritet har vidare framhållit osäkerheten kring om det skulle gå att få tillstånd till alkoholservering i lokalerna till kl. 03.00, och i förlängningen till kl. 05.00, och att lokalernas storlek i förhållande till hyreskostnaden bidrog till svårigheter att bedriva en lönsam nattklubsverksamhet.

Det kan konstateras att det i utredningen inte finns stöd för att det vid tidpunkten för anvisningarna fanns några någorlunda jämförbara verksamheter i det nya området som hade tecknat hyreskontrakt, än mindre ansökt om serveringstillstånd. Det har dock framkommit under förhöret med bl.a. Robin Kvist att det fanns några serveringar i närområdet med tillstånd till i vart fall kl. 03.00. Närmare villkor för dessa ställen har dock inte presenterats och några säkra slutsatser i fråga om hur de lokalerna förhöll sig till eventuellt näraliggande bostäder går inte att dra. Mot denna bakgrund anser hovrätten att det förelåg sådan osäkerhet vad gäller Erbjudande 1, 3 och 4 när det gäller främst närheten till bostäder att dessa inte kan anses godtagbara utifrån förutsättningen att det ska kunna gå att bedriva en nattklubb där.

När det gäller Erbjudande 2 anser hovrätten däremot att utredningen talar för att det skulle gå att bedriva någon typ av nattklubsverksamhet i lokalen med alkoholservering till i vart fall kl. 03.00 och att det inte heller skulle vara uteslutet med ett utökat tillstånd till kl. 05.00 efter en provotid om minst två år.

Det kan genom Skjutsbossens anvisning av Erbjudande 2 och PreOpenings förslag konstateras att lokalen på Malmskillnadsgatan, med en gästyta på som mest 310 kvm, var betydligt mindre än den på Lästmakargatan. Det framgår dock även att lokalerna utifrån ett brandskyddsperspektiv fick inrymma fler personer än i lokalen på Lästmakargatan. Det har även framkommit att det förslag som finns i anvisningen på

utformning av lokalen med ett fullskaligt restaurangkök, hade gått att anpassa efter en verksamhet mer inriktad på nattklubb.

När det gäller hyresnivån ansluter sig hovrätten, mot bakgrund av vad som framkommit i hovrätten om hyran för likvärdiga lokaler som numera hyrts ut i Sergelstaden, till tingsrättens synpunkt att hyran för lokalen, även om det ligger i det övre spannet, framstår som rimlig och skälig.

Sammantaget anser hovrätten att lokalens läge, storlek, utformning och hyra i och för sig är skäliga.

Fråga är då om Solidaritet hade kunnat bedriva sin nattklubsverksamhet i lokalen med vinst, i vart fall efter en uppstartstid, något som enligt hovrättens mening är en ytterligare förutsättning för att lokalen ska anses vara godtagbar. Solidaritet har i denna del invänt mot att det skulle vara möjligt.

Som tingsrätten har funnit visar utredningen att hyran för lokalen på Lästmakargatan var betydligt lägre än marknadshyran för motsvarande objekt. Även mot bakgrund av en uppräknad hyra på Lästmakargatan ligger dock hyresnivån för Erbjudande 2 avsevärt högre. Utifrån den angivna hyreskostnaden och kostnaden för att inreda lokalen har Solidaritet, enligt vad som bl.a. framkommer i bolagets avslag på anvisningslokalerna från oktober 2019, gjort kalkyler som visade på en förlust även efter de inledande åren. Solidaritet har där särskilt pekat på den osäkerhet som finns när det gäller potentiellt kundflöde och kundattraktionen. Den kalkyl som presenterats i avslaget verkar emellertid vara en ren uppskattning. I vart fall saknas det närmare underlag för beräkningarna i målet.

Skjutsgossen har till motbevisande av Solidaritets invändning att det inte går att få lönsamhet i lokalen åberopat PreOpenings konceptförslag. Även om Solidaritet måste acceptera vissa kompromisser med en ny lokal anser hovrätten dock att det inte är rimligt att kräva en så långtgående verksamhetsförändring som den som presenterades i PreOpenings förslag. Konceptet och uträkningarna i det förslaget är mer inriktat på

restaurang än på nattklubb, med öppettider från i vart fall kl. 17.00 och med en inredning som utgår från i första hand sittande gäster. Förslaget talar visserligen för att det skulle gå att bedriva en lönsam restaurang/nattklubb i lokalen. Det går dock inte dra någon slutsats om samma sak gäller för en nattklubb med i huvudsak barer och dansgolv. Hovrätten fäster därför inte någon särskild vikt vid PreOpenings förslag vid bedömningen. I stället beaktar hovrätten att Skjutsgossen har invänt att det fanns ett förhandlingsutrymme för Solidaritet att få ner hyreskostnaden och att det även hade funnits möjlighet att få ett investeringsbidrag. Detta stöds av anvisningen för lokalen, i vilket det anges att hyresvillkoren kan diskuteras närmare. Något nytt erbjudande i denna del har visserligen inte presenterats för Solidaritet. Med tanke på det skarpa avslag som Solidaritet gav som svar på anvisningarna kan det dock inte begäras att Skjutsgossen i det skedet skulle ta ett initiativ till förhandlingar.

Sammantaget anser hovrätten att utredningen visserligen visar på en osäkerhet kring om det går att bedriva en i alla avseenden likartad verksamhet i ersättningslokalen med samma ekonomiska utfall som verksamheten på Lästmakargatan har gett. Det kan dock konstateras att Solidaritet haft en stor vinstmarginal i sin tidigare verksamhet, en marginal som torde klara vissa ökade kostnader och en något minskad omsättning. Och alldeles oavsett detta anser hovrätten att det är Solidaritet som har bäst möjlighet att presentera utredning om varför dess verksamhet på Malmskillnadsgatan inte skulle bära sig ekonomiskt. Som nämnts ovan har något underlag eller någon utredning i denna del inte tillförts målet. Hovrätten ansluter sig därför till tingsrättens slutsats att det har funnits förutsättningar för Solidaritet att bedriva nattklubsverksamhet med ett positivt driftsnetto i lokalen i Erbjudande 2. Lokalen är alltså godtagbar.

Tingsrättens domslut ska därför fastställas.

Med denna utgång ska Solidaritet ersätta Skjutsgossen för dess rättegångskostnader i hovrätten, som är skäliga, på det sätt som framgår av domslutet.



**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B  
Överklagande senast 2023-04-12



I avgörandet har deltagit f.d. hovrättslagmannen Magnus Göransson, hovrättsråden Mats Holmqvist (skiljaktig) och Viktoria Thörnqvist, referent, samt adjungerade rådet Richard Perez (skiljaktig).

Skiljaktig mening

Hovrättsrådet Mats Holmqvist är skiljaktig enligt följande.

Jag ansluter mig till det majoriteten har anfört i frågan om uppsägningshandlingen har angett det riktiga skälet för uppsägningen, om den planerade uppsägningen hade tillräcklig grad av aktualitet, om Solidaritet utan nämnvärd olägenhet hade kunnat sitta kvar i lokalen under ombyggnadstiden samt om anvisning av ersättningslokaler gjorts på rätt sätt och i rätt tid. Jag är emellertid skiljaktig i fråga om huruvida omständigheterna är sådana att besittningsbrytande grund enligt 12 kap. 57 § första stycket jordabalken har förelegat, enligt vad som redovisas nedan.

*12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken*

På de skäl som majoriteten har anfört ansluter jag mig till bedömningen att de ersättningslokaler som avsågs med Erbjudande 1, 3 och 4 inte kan anses vara godtagbara ersättningslokaler vid en tillämpning av 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken.

Frågan är således om lokalen som avsågs med Erbjudande 2 uppfyllde kraven för att utgöra en godtagbar ersättningslokal.

Som majoriteten har redovisat ska bedömningen utgå från den verksamhet som Solidaritet bedrev i lokalen på Lästmakargatan, dvs. en nattklubb som var öppen mellan kl. 23.00 och kl. 05.00 och som hade vissa begränsade möjligheter till matservering.

Jag ansluter mig vidare till majoritetens bedömning att lokalen som avsågs med Erbjudande 2 hade ett sämre läge än lokalen på Lästmakargatan, men att det inte är fråga om ett så pass mycket sämre läge att det förhållandet är ensamt avgörande för frågan om ersättningslokalen var godtagbar.

Ytterligare en faktor av betydelse vid bedömningen är osäkerheten i fråga om utsikterna till att få ett tillstånd för alkoholservice – i vart fall i förlängningen – till kl. 05.00 i ersättningslokalen.

Vidare kan det genom Skjutsgossens anvisning av Erbjudande 2 och PreOpenings förslag konstateras att den lokalen var betydligt mindre än lokalen på Lästmakargatan. Även om det i viss mån hade varit möjligt att anpassa lokalen i Erbjudande 2 för Solidaritets ändamål, hade den lokalen en sämre disposition för Solidaritets verksamhet än lokalen på Lästmakargatan. Särskilt betydelse får i det sammanhanget de uppgifter som har lämnats av bl.a. Jesper Ahlbom och Abbe Ibrahim om att innergården på Lästmakargatan bidrog till att ge Solidaritets verksamhet ett unikt koncept. Enligt min bedömning erbjöd lokalen som avsågs Erbjudande 2 sämre förutsättningar för Solidaritets verksamhet, utifrån faktorer som storlek och disposition. Inte heller dessa omständigheter är emellertid av sådant slag att de ensamt är avgörande för frågan om den erbjudna ersättningslokalen var godtagbar.

I enlighet med vad majoriteten har redovisat står det vidare klart att hyran på Lästmakargatan var lägre än marknadshyran för motsvarande objekt, men det står också klart att även med en uppräknad hyra för lokalen på Lästmakargatan så var hyresnivån för Erbjudande 2 avsevärt högre. Det är i och för sig så att en hyresgäst inte kan uppställa ett krav på likvärdig hyra för en ersättningslokal (se prop. 1968:91 Bihang A s. 236). Samtidigt är en påtaglig ändring i hyresnivå inte en faktor som det helt kan bortses från, särskilt inte om det är fråga om att hyresgästen erbjuds en annan typ av lokal än den som han eller hon tidigare innehaft (se Svea hovrätts dom av den 20 maj 2014 i mål nr T 10009-12 samt Erika P Björkdahl, Hyra, Arrende och Bostadsrätt, 2023, version 3, JUNO, s. 219).

Skjutsgossen har emellertid invänt att hyresnivån – samt investeringsbidrag – var något som skulle ha kunnat diskuteras vid en eventuell förhandling mellan parterna, om någon förhandling hade blivit av. Det har emellertid inte framkommit att det tydliggjorts för Solidaritet att hyresnivån i anvisningarna inte låg på i huvudsak i den nivå som Skjutsgossen hade tänkt sig. Detta faller tillbaka på Skjutsgossen på så sätt att utgångspunkt får tas i de hyresnivåer som angavs i anvisningarna. Även den angivna

hyresnivån för lokalen i Erbjudande 2 – oavsett om denna ska anses som skälig eller inte – talar således mot att det var fråga om en godtagbar ersättningslokal som erbjöds.

Skjutsossen har till styrkande av att det går att få lönsamhet i lokalen åberopat Pre-Openings konceptförslag. Jag instämmer med majoriteten att det utifrån det förslaget inte kan dras någon slutsats beträffande förutsättningarna för en sådan verksamhet som Solidaritet drev, dvs. en nattklubb med i huvudsak barer och dansgolv. Jag konstaterar dock att Robin Kvist, som medverkat i upprättandet av PreOpenings konceptförslag, i förhör har uttryckt tveksamhet i frågan om huruvida det varit möjligt att driva en ren nattklubb i lokalen, i vart fall om det inte blev ett serveringstillstånd som gällde längre än till kl. 03.00.

Vid en samlad bedömning av de olika omständigheter som gjorts gällande i målet bedömer jag att Skjutsossen inte har erbjudit Solidaritet någon godtagbar ersättningslokal.

*12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken*

Vid en tillämpning av 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken faller ersättnings-skyldigheten bort, om hyresvärden i annat fall (än som avses i punkterna 1–3) har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Vid denna bedömning ska det göras en intresseavvägning mellan hyresvärdens intressen och hyresgästens intressen.

I enlighet med vad som konstaterats ovan har Skjutsossen haft ett sakligt skäl för uppsägningen till följd av de ombyggnadsåtgärder som planerades.

Genom utredningen, däribland de uppgifter som lämnats av Martin Sandgärde och Johanna Skogestig, står det klart att fastigheten på Lästmakargatan var i stort behov av upprustning. Det står vidare klart att fastigheten redan sedan tidigare hade börjat tömmas på hyresgäster och att – sedan övriga hyresgäster lämnat fastigheten – Solidaritet under våren 2019 var den enda kvarvarande hyresgästen. Det hade dessutom varit tal om att renovera under flera år, vilket Solidaritet hade fått information om genom ett prospekt som hade upprättats i ett tidigare skede. Solidaritet får dessutom anses ha åtnjutit en förmånlig hyra som under lång tid hade varit oförändrad, vilket delvis får

antas bero på lokalernas skick. Det står således klart att det var angeläget med en ombyggnation av fastigheten – inklusive en teknisk uppgradering och modernisering – och att detta skulle kunna medföra ökad lönsamhet och en mer ändamålsenlig användning av fastigheten. Skjutsgossens intresse av att upplösa hyresförhållandet vägde under dessa förhållanden tungt.

Mot detta ska ställas det förhållandet att Solidaritet hade bedrivit sin verksamhet i lokalen med framgång under lång tid. Utredningen ger stöd för att Solidaritet hade upparbetat en stabil kundkrets i lokalen på Lästmakargatan och att denna kundkrets i vart fall delvis var beroende av Solidaritets närhet till Stureplan. Utredningen i målet har vidare visat att det var svårt, för att inte säga omöjligt, att hitta en likvärdig lokal i innerstan där verksamheten skulle kunna bedrivas vidare på ett i huvudsak oförändrat sätt, varför skadan för Solidaritet att bli av med hyresrätten får anses vara påtaglig. Solidaritet får därför anses ha haft ett betydande intresse av att stanna kvar i lokalen.

Vid bedömningen av om Skjutsgossen har haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet får det betydelse att Skjutsgossen trots allt har erbjudit Solidaritet ett antal ersättningslokaler, även om dessa inte var att anse som godtagbara ersättningslokaler vid en bedömning enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Vidare har Skjutsgossen erbjudit Solidaritet att stanna kvar i lokalen även efter uppsägningstidens utgång och till den 30 september 2020, dvs. till dess att ersättningslokalen färdigställts. Dessa förhållanden talar till Skjutsgossens fördel (se prop. 1968:91 Bih A s. 114 och NJA 2011 s. 27 p. 12).

Konstruktionen med det indirekta besittningsskyddet innebär emellertid att en lokalhyresgäst, till skillnad från en bostadshyresgäst, vid en uppsägning inte har någon rätt till förlängning av hyresavtalet, men att han eller hon i stället har rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs. Huvudregeln är med andra ord att hyresgästen har rätt till ersättning, om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet (se prop. 1968:91 Bihang A, s. 120 och NJA 2013 s. 1112 p. 6.) En skyldighet att på något sätt gottgöra en hyresgäst med indirekt besittningsskydd får i många fall anses ingå i kalkylen när en ombyggnad kostnadsberäknas (jfr NJA 1991 s. 419 och NJA 2013 s. 1112 p. 17).

Mot bakgrund av att en utgångspunkt för det indirekta besittningsskyddet är att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, finner jag vid en samlad bedömning att Solidaritets intresse av att behålla lokalen väger tyngre än de skäl som Skjutsgossen har åberopat.

Vid denna bedömning är Solidaritet berättigad till ersättning enligt 12 kap. 57 § första stycket och 58 b § jordabalken.

#### *Ersättningens storlek*

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust överstiger en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, ska hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust (12 kap. 58 b § jordabalken).

Vid beräkningen av en rörelseskada finns det ofta skäl att utgå från differensprincipen. Principen innebär att det görs en jämförelse mellan å ena sidan ett verkligt händelseförlopp fram till bedömningstidpunkten (vad som rent faktiskt har inträffat efter den skadegörande händelsen) och den sannolika fortsättningen på detta förlopp samt å andra sidan ett hypotetiskt händelseförlopp (vad som sannolikt skulle ha inträffat om den skadegörande händelsen inte hade inträffat), se NJA 2019 s 693 p. 11.

Solidaritet har gjort gällande att Solidaritet har förorsakats skada genom att Solidaritets verksamhet har behövt läggas ner.

Solidaritet har i första hand yrkat ersättning beräknat utifrån avkastningsvärdemetoden. Den metoden innebär sammanfattningsvis att det görs en nuvärdesberäkning framtida kassaflöden i rörelsen. Ju längre bort i tiden en förväntad vinst ligger, desto lägre nuvärde har en sådan framtida vinst. Motsatsvis gäller att vinster under de närmast kommande åren har en jämförelsevis stor betydelse för beräkningen av nuvärdet.

I förevarande fall lades Solidaritets verksamhet ner i början av år 2020. Endast en kort tid därefter bröt Covid-19-pandemin ut och det innebar ett stort avbräck för restaurang- och nattklubbsverksamheter, i vart fall i tiden närmast därefter. Detta är knappast något

som det går att bortse från vid skadeberäkningen (jfr Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 2017, version 4, JUNO, s. 103).

Mot bakgrund av att förutsättningarna för Solidaritets verksamhet i grunden rubbades i och med pandemin, ger avkastningsvärderingsmetoden ett alltför osäkert resultat för att läggas till grund för bedömningen i förevarande fall.

I andra hand har Solidaritet yrkat ersättning enligt marknadsvärdesmetoden. Den metoden bygger på att åsätta rörelsen ett värde vid en tänkt överlåtelse. Vid en sådan värdering har Solidaritet värderat rörelsen till 51 500 000 kr med ett spann på +/- 3 500 000 kr.

För marknadsvärdesmetoden gäller, liksom för andra värderingsmetoder, att det inte går att styrka ett visst värde i den meningen att endast ett värde är riktigt och att alla andra värden är felaktiga. Det handlar i stället om att domstolen på grundval av den utredning som lagts fram ska finna ett värde som är det mest sannolika uttrycket för vad en köpare skulle betala för rörelsen. Att bestämma detta värde är en rättslig bedömning som domstolen har att göra (NJA 2017 s. 261 p. 15).

Genom Feyaz Deniz uppgifter står det klart att det genom åren varit ett antal aktörer som varit intresserade av att förvärva Solidaritets rörelse. Vid den hypotetiska bedömning som ska göras, får det mot den bakgrunden antas att om hyresavtalet inte hade sagts upp så hade det varit möjligt att sälja rörelsen vid årsskiftet 2019/2020, dvs. före pandemin bröt ut.

Feyaz Deniz värdering utgår från hans marknadskännedom och han har därtill redovisat ett antal överlåtelser av andra rörelser i närområdet som han har kännedom om. Hans värdering utgår bl.a. från den tämligen låga hyresnivå som gällde för lokalen på Lästmakargatan. Utredningen ger emellertid vid handen att Skjutsgossen redan några år tidigare hade försökt höja hyran, men att uppsägningen då hade varit förenad med vissa formella brister och att ingen höjning därför hade skett. Det får således anses stå klart att om Skjutsgossen inte sagt upp hyresavtalet till upphörande, hade bolaget i vart fall sagt upp avtalet i syfte att åstadkomma en hyreshöjning. Därtill kommer att Feyaz

Deniz i såväl sitt förhör som i sina utlåtanden har presenterat Solidaritets verksamhet på ett sätt som ger intryck av att han inte fullt ut beaktat även eventuella brister i verksamheten.

Sammantaget finns det mot den bakgrunden skäl att betrakta Feyaz Deniz värdering med viss försiktighet. Det kan inte anses vara visat att Solidaritets rörelse haft ett värde som varit fullt så högt som det lägsta värde som Feyaz Deniz åsatt rörelsen. I stället får rörelsen antas ha haft ett värde som legat en liten bit under det av Feyaz Deniz åsatta lägsta värdet.

Därtill kommer att ersättning ska utgå i skälig omfattning. Även om en hyresvärds vägran att gå med på en förlängning är att anse såsom otillräckligt grundad, kan hyresvärderna likväl ha så mycket fog för sitt anspråk på hyresförhållandets upplösning, att ett erbjudande från dennes sida att ersätta bara en del av hyresgästens förlust skulle ha varit nog för att hyresvärdens ställningstagande i förlängningsfrågan skulle framstå som befogat. I ett sådant fall kan det vara följdriktigt att i motsvarande mån begränsa ersättningsskyldigheten. Ersättningen kan därför jämkas till vad som prövas skäligt med hänsyn tagen till de motstående intressenas inbördes tyngd. (SOU 1961:47 s. 117 och prop. 1968:91 Bihang A s. 363.) En omständighet av betydelse i sammanhanget kan vara att ersättningslokal har erbjudits, trots att denna inte ansetts fullt godtagbar (Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, Norstedts Juridik, 10 uppl., 2022, s. 135). Nedsättning ska dock bara ske i undantagsfall.

I förevarande fall har emellertid Skjutsgossens intresse av att upplösa hyresförhållandet vägt tungt. Därtill kommer att Solidaritet har erbjudits ett flertal ersättningslokaler, även om dessa inte har varit sådana att Solidaritet hade kunnat driva vidare sin rörelse utan att behöva vidta tämligen stora anpassningar. Vid en samlad bedömning finner jag därför att skälig ersättning i förevarande fall uppgår till 25 000 000 kr. I det beloppet ingår kostnader för avflyttning.

Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.



*Skiljaktig mening*

Adjungerade rådet Richard Perez är skiljaktig enligt följande.

Precis som majoriteten ansluter jag mig till de rättsliga utgångspunkter som tingsrätten redogjort för. Vad gäller frågan om Skjutsgossen haft sakligt skäl för uppsägningen gör jag följande bedömning.

För att hyresvärden ska undgå ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken måste hyresvärden presentera tillförlitlig utredning som visar att evakueringen är det enda kvarvarande hindret för ombyggnadens igångsättande (jfr SOU 1966:14 s. 161 och prop. 1968:91 bih. A, s. 91 f.). Det är därför inte tillräckligt att vid uppsägningen bara uppskatta att ett tänkt händelseförlopp möjligen inträffar inom en snar framtid utan sakförhållanden bör vara helt utredda och aktuella vid uppsägningstidpunkten (jfr RH 1999:45). Om de skäl som hyresvärden anfört för uppsägningen inte kan beläggas, kan uppsägningen inte anses sakligt grundad (se Erika Björkdahl, Hyra av Bostad och Lokal, 2 uppl., s. 345 f.). Några närmare bevekelsegrunder för ombyggnaden behöver dock inte anges (se NJA 2011 s. 27). Om hyresvärden inte har haft ett sakligt avflyttningsskäl har hyresgästen alltid rätt till ersättning. I sådant fall ska inte någon avvägning mellan parternas motstående intressen göras.

Skjutsgossen har gjort gällande att huset på Lästmakargatan 3 skulle genomgå en större ombyggnad och att Solidaritet därför inte kunde sitta kvar i lokalen. Solidaritet har invänt att det vid uppsägningstidpunkten inte fanns några konkreta planer på en nära förestående och omfattande ombyggnad utan att de egentliga skälen för uppsägningen var att fastigheten skulle säljas. Utifrån dessa förhållanden är således utgångspunkten att det är Skjutsgossen som har bevisbördan för att huset skulle genomgå den påstådda ombyggnaden och att Solidaritets avflyttning var det enda kvarvarande hindret för ombyggnadens igångsättande (sakligt avflyttningsskäl).

Vid förhör med Skjutsgossens representanter i fråga om ombyggnadsplanerna och skälen för uppsägningen har följande framkommit.

Martin Sandgärde har berättat att planen var att fastigheten skulle genomgå en ombyggnation, men han har inte kunnat berätta när den diskussionen fördes och vad den utmynnade i. Han har i stället hänvisat till att det alltid pågår en löpande diskussion gällande fastigheter i Vasakronans fastighetsbestånd. Han har vidare uttryckt att han fick en order av Ronald Bäckrud att säga upp Solidaritet på grund av ombyggnad.

Ronald Bäckrud har besvarat frågan om ombyggnadsplanerna genom att uttrycka att Vasakronans grundtanke är att bolaget ska äga och förädla fastigheter, dock utan att ange någonting specifikt om fastigheten i fråga. Enligt honom hade dock ett inriktningsbeslut om ombyggnationen tagits och kostnader hade lagts på att utreda frågan, varvid det framkom att fastigheten var i behov av grundförstärkning. Hans uppfattning synes dock vara att denna utredning togs fram först under 2020 och då av den nya fastighetsägaren, inte av Skjutsgossen. Skjutsgossen har inte heller i målet påstått att någon sådan utredning tagits fram eller bekostats av Skjutsgossen.

Marcus Lewén har i sin tur berättat att hans uppfattning var att det fanns ombyggnadsplaner men på frågan om vem som fattat beslutet därom svarat att det var Henrik Rand, fastighetsansvarig för den aktuella fastigheten. Henrik Rand har dock inte hörts i målet.

Johanna Skogestig har även hon berättat att det fanns ombyggnadsplaner men inte konkretiserat vad dessa bestått i eller när de skulle sätta i gång. Hon har dock uppgett att ombyggnaden skulle ha föranlett ett styrelsebeslut på grund av den omfattande kostnaden denna skulle medföra. Som hon får förstås fattades alltså aldrig något styrelsebeslut i frågan. Skjutsgossen har inte heller gjort gällande att något sådant styrelsebeslut fattats av bolaget.

Förhören med de anställda på Vasakronan ger sammantaget bilden att det förvisso har förekommit *diskussioner* rörande en större ombyggnad av fastigheten, men att dessa inte konkretiserats eller föranlett något beslut. Detta är även förenligt med vad Skjutsgossen angett sakframställningsvis, nämligen att det fördes ett ”informellt samråd” och att ombyggnation var ett ”troligt scenario”. Motsvarande budskap får

anses framgå av försäljningsprospektet från oktober 2018 vari det angavs att byggnaden "eventuell[t]" var i behov av ombyggnation.

Uppfattningen om att det endast funnits vaga planer på ombyggnation förstärks ytterligare av att varken budget, ritningar, utredningar, bygglovsansökan eller andra ombyggnadshandlingar hade tagits fram. De enda relevanta handlingar som getts in i målet avser en bygglovshandling och en antikvarisk konsekvensanalys från maj respektive juni 2020. Dessa handlingar har således tagits fram drygt ett år efter uppsägningstidpunkten och inte någon av handlingarna togs fram av Skjutgossen utan av den nya fastighetsägaren efter att fastigheten avyttras slutet av 2019.

Såväl förhören som det skriftliga underlaget ger därför sammantaget bilden av att det vid tiden för uppsägningen endast funnits vaga planer på ombyggnation och att något beslut inte hade fattats av styrelsen, vilket enligt Johanna Skogestig varit en förutsättning. Någon närmare konkretion i planerna synes inte ha uppnåtts och något projekteringsunderlag har inte funnits.

Det faktum att Skjutgossen i augusti 2019 erbjöds uppskov med avflyttningen till den 30 september 2020 talar även emot att ombyggnationen varit nära förestående. Förhållandet har inte heller varit sådant att Solidaritet varit en av de första hyresgästerna som fått lämna fastigheten i en mer långtgående plan på att tömma huset på hyresgäster för att en ombyggnation skulle kunna genomföras. Tvärtom har Solidaritet varit den sista hyresgästen kvar i fastigheten och tidigare hyresgäster hade, såvitt framkommit, lämnat självmant.

Den omständighet att fastigheten inte hade renoverats sedan 1940-talet talar i och för sig för att en ombyggnation varit befogad. Härigenom går det emellertid inte dra någon slutsats om att planerna nått sådan aktualitet som krävs. Det förhållandet att den nya fastighetsägaren ca ett år senare påbörjade planering av ombyggnationen saknar betydelse eftersom det är förhållandena vid uppsägningstidpunkten som är avgörande för prövningen.

Mot denna bakgrund har Skjutsghossen inte visat att huset vid tiden för uppsägningen skulle genomgå någon ombyggnation eller att avflyttningen av Solidaritet var det enda kvarvarande hindret för ombyggnationens igångsättande. Några andra sakliga skäl för uppsägningen har inte uppgivits i uppsägningshandlingen. Det sagda innebär att Skjutsghossen inte anfört ett sakligt skäl för sin vägran att förlänga hyresförhållandet. Solidaritet är därmed berättigad till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

I fråga om ersättningens storlek ansluter jag mig till hovrättsrådets Mats Holmqvists skiljaktiga mening.

Överröstad i dessa delar är jag i övrigt ense med majoriteten.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Avdelning 1

**DOM**  
2022-01-12  
Meddelad i  
Stockholm

Mål nr  
T 11610-20

## PARTER

### Kärande

Solidaritet AB, 556629-5613  
Box 5078  
121 16 Johanneshov

Ombud: Advokat Girion Blomdahl och biträdande jurist Agnes Lange  
Setterwalls Advokatbyrå AB  
Box 1050  
101 39 Stockholm

### Svarande

Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co Kommanditbolag, 916502-7971  
c/o Vasakronan AB  
Box 30074  
104 25 Stockholm

Ombud: Advokat Niklas Lidquist och advokat Elin Isakzon  
Advokatfirman Steinmann AB  
Box 5220  
102 45 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Käromålet lämnas utan bifall.
2. Solidaritet AB ska ersätta Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co Kommanditbolags rättegångskostnad med 2 657 735 kr, varav 1 450 302 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
3. Sekretessbestämmelsen i 36 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska även fortsättningsvis vara tillämplig på uppgifter rörande enskilda affärs- och driftsförhållanden som lagts fram vid huvudförhandling inom stängda dörrar.

---

Dok.Id 2465591

**Postadress**  
Box 8307  
104 20 Stockholm

**Besöksadress**  
Scheelegatan 7

**Telefon**  
08-561 651 40

**E-post:**  
stockholms.tingsratt.avdelning1@dom.se  
www.stockholmstingsratt.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

**BAKGRUND**

Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co Kommanditbolag (Skjutsgossen) är ett fastighetsägande bolag inom Vasakronankoncernen. Skjutsgossen ägde tidigare fastigheten Stockholm Vildmannen 11 (Fastigheten). Fastigheten är belägen på adressen Lästmakargatan 3, Stockholm, cirka 50 meter från Stureplan.

Solidaritet AB (Solidaritet) har sedan åtminstone år 2006 hyrt lokal (Lokalen) för en nattklubb i Fastigheten. Huruvida Solidaritet hyrt Lokalen före år 2006 framstår som tvistigt i målet. I hyresavtalet har användningsområdet angetts som ”restaurang” men verksamheten har i vart fall från år 2006 även kommit att omfatta nattklubsverksamhet. Skjutsgossen har varken godkänt eller invänt mot utvidgningen och det avtalade upplåtelseändamålet utgörs därmed enligt parterna ostridigt av ”restaurang- och nattklubsverksamhet”. Upplåtelseändamålet är alltså vidare än vad som angetts i hyresavtalet och inbegriper den faktiskt bedrivna nattklubben under namnet Solidaritet.

Skjutsgossen tog inför en tilltänkt försäljning av Fastigheten fram ett prospekt (Prospektet) med information om möjliga framtidsplaner för Fastigheten. Den 7 november 2018 översände Skjutsgossen Prospektet till Solidaritet, som tog del av det.

Den 15 mars 2019 sade Skjutsgossen skriftligen upp Solidaritet till avflyttning vid kontraktstidens utgång den 31 december 2019 (Uppsägningen). I Uppsägningen angavs som uppsägningsorsak att Skjutsgossen skulle bygga om Fastigheten.

Nattklubsverksamheten kom att bedrivas till den 26 december 2019. Parterna kom överens om att Solidaritet skulle tömma och återställa Lokalen under januari 2020. Avflyttning har skett och ansökan om medling har ägt rum i laga tid. Skjutsgossen har erbjudit Solidaritet ersättningslokaler på Malmskillnadsgatan i området Sergelstaden. Ersättningslokalerna utgörs av Malmskillnadsgatan 40, Unit R:401 (Erbjudande 1),

Malmskillnadsgatan 11, Unit R:102 (Erbjudande 2), Malmskillnadsgatan 21, Unit R:103 (Erbjudande 3) och Malmskillnadsgatan 21, Unit R:103B (Erbjudande 4) (tillsammans, Erbjudandena). Huruvida Erbjudandena avsett godtagbara ersättningslokaler är tvistigt i målet.

## **YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**

### **Solidaritet**

Solidaritet har yrkat att Skjutsgossen ska förpliktas att till Solidaritet utge 61 039 471 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 15 juli 2020 till dess betalning sker.

### **Skjutsgossen**

Skjutsgossen har bestritt käromålet i dess helhet.

Om tingsrätten skulle finna att Skjutsgossen är ersättningskyldigt har i första hand vitsordats ett belopp om 1 924 628 kr, motsvarande en årshyra. För det fall tingsrätten skulle anse att Skjutsgossen är ersättningskyldigt utöver 1 924 628 kr har även ett belopp om 139 471 kr, avseende avflyttningskostnader, vitsordats. Sättet att beräkna ränta har också vitsordats som skäligt i och för sig.

Båda parter har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

## **GRUNDER FÖR TALAN**

### **Solidaritet**

*Uppsägningen*

Skjutsgossen har genom Uppsägningen sagt upp Solidaritet från Lokalen och vägrat förlängning av hyresavtalet. Solidaritet har avflyttat och hänskjutit Uppsägningen för medling inom två månader. Solidaritet har besittningsskydd till Lokalen.

Den av Skjutsgossen i Uppsägningen angivna uppsägningsanledningen var inte den verkliga anledningen till att Solidaritet sades upp. Därmed är Skjutsgossen skadeståndsskyldigt mot Solidaritet utan att någon prövning av de besittningsbrytande grunderna i 12 kap. 57 § jordabalken (JB) behöver ske.

*Besittningsskyddet är inte brutet*

För det fall tingsrätten skulle finna att den angivna uppsägningsanledningen var den verkliga är Solidaritets besittningsskydd inte brutet enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 p. JB eftersom Skjutsgossen saknat befogad anledning att upplösa hyresförhållandet på grund av ombyggnad i jämförelse med Solidaritets berättigade intresse av fortsatt förhyrning.

Inte heller är besittningsskyddet brutet enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 p. JB, dels eftersom Solidaritet inte uppenbarligen inte hade kunnat sitta kvar i Lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden, dels eftersom Skjutsgossen inte har anvisat ersättningslokal som är godtagbar för Solidaritet. De ersättningslokaler som erbjudits är inte användbara för Solidaritets nattklubsverksamhet på grund av storlek, disposition, läge, bristande förutsättningar att kunna bedriva verksamhet med positivt driftnetto, bristande förutsättningar att få utskänkningstillstånd till kl. 05.00 samt på grund av när de funnits tillgängliga.

*Ersättning enligt 12 kap. 58 b § JB*

Genom Uppsägningen har Skjutsgossen förorsakat Solidaritet en ersättningsgill skada uppgående till omstämt belopp, varav 60 900 000 kr avser förlust i rörelsen och 139 471 kr avser kostnader vid avflyttningen.



I andra hand ska skadan på Solidaritets rörelse beräknas utifrån en marknadsvärdevärdering avseende värdet på rörelsen om 51 500 000 kr per den 31 december 2019, med utgångspunkt i en marknadsjämförelsevärdering avseende jämförbara överlåtelseobjekt.

Skadeståndsberäkningen ska utgå från den dag skadan inträffade, den 31 december 2019. Omständigheter som inträffat därefter, som pandemin, ska inte beaktas. Även om pandemin skulle beaktas har den inte haft någon större effekt på värdet, dels då Solidaritet skulle ha överlevt pandemin, dels eftersom nattklubbsmarknaden återhämtat sig.

#### *Skälig omfattning*

Det föreligger inte skäl för jämkning. Det positiva kontraktsintresset av en förlängning utgör skälig ersättning.

Jämkning ska inte ske utifrån senare inträffade förhållanden som inte Solidaritet kan skyllas för, såsom pandemin. De omständigheter som enligt Skjutsossen utgör en befogad anledning att upplösa hyresförhållandet kan inte även utgöra skäl för jämkning. Erbjudandena utgör vidare inte en jämkningsgrund eftersom Solidaritet inte hade kunnat bedriva en lönsam verksamhet i angivna lokaler och en flytt därmed inte hade varit skademinimerande.

#### *Ränta*

Ett specificerat krav översändes till Skjutsossen den 15 juni 2020, varvid ränta utgår från 30 dagar därefter.

**Skjutsgossen***Uppsägningen och ersättningslokal*

Uppsägning har skett till upphörande och avflyttning. Solidaritet har erbjudits ytterligare förlängning av hyresavtalet under viss tid. Den uppsägningsanledning som angetts i Uppsägningen var den verkliga anledningen till att Solidaritet sades upp.

Godtagbara ersättningslokaler har anvisats. Anvisningarna har skett korrekt, i tid och funnits tillgängliga vid den tidpunkt den uppsagda lokalen skulle lämnas.

*Besittningsskyddet är brutet*

Det har förelegat en besittningsskyddsbrytande grund för Uppsägningen.

Besittningsbrytande grund har förelegat enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 p. alternativt 4 p. JB. Solidaritet hade inte kunnat sitta kvar i Lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden. Skjutsgossen har därtill haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Ombyggnaden medför ökad lönsamhet och mer ändamålsenlig användning av Fastigheten samt teknisk uppgradering och modernisering av Fastigheten. Solidaritet har erbjudits ersättningslokaler samt ytterligare förlängning av hyresavtalet under viss tid. Skjutsgossens intresse av att upplösa hyresförhållandet väger därmed över Solidaritets intresse av att behålla lokalen.

*Ersättning enligt 12 kap. 58 b § JB*

Solidaritet har av ovan angivna skäl inte rätt till någon ersättning. För det fall Solidaritet skulle ha rätt till ersättning har Solidaritet inte visat att Solidaritet lidit skada utöver 1 924 628 kr, dvs. minimiersättningen en årshyra enligt 12 kap. 58 b §

JB. För det fall Solidaritet har rätt till ersättning utöver en årshyra vitsordas kostnaden för avflyttning om 139 471 kr som ersättningsgill.

Skadeståndsberäkning ska ske enligt differensprincipen och utgå från en jämförelse mellan det verkliga händelseförloppet och ett hypotetiskt händelseförlopp, dvs. vad som sannolikt skulle ha inträffat om den skadegörande händelsen inte hade ägt rum.

Den aktuella värdetidpunkten för skadeståndsberäkning blir därför dagen då dom meddelas, eftersom en jämförelse med ett hypotetiskt händelseförlopp ska ta hänsyn till händelser som inträffar efter hyresförhållandets slut. Värderingen ska därför beakta utbrottet av Covid-19 och dess konsekvenser för bland annat nattklubbar.

#### *Skälig omfattning*

Skulle Solidaritet anses ha rätt till ersättning utöver vad som anges ovan, ska ersättningen jämkas till ett skäligt belopp om 1 924 628 kr motsvarande minimiersättningen om en årshyra enligt 12 kap. 58 b § JB.

Skälen för jämkning av ersättningen motsvarar de som åberopats till stöd för att det föreligger befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Därutöver föreligger skäl för jämkning då den justering av verksamheten Solidaritet hade behövt göra för att anpassa sin verksamhet till ersättningslokalerna i Erbjudandena är obetydlig i förhållande till Solidaritets val att lägga ned rörelsen.

De beräkningsunderlag som åberopats innehåller betydande osäkerheter rörande prognostiserade utfall, bland annat beroende på pandemin och dess effekter på samhället samt nattklubbs- och restaurangverksamhet i synnerhet. Stor försiktighet måste därför iaktas vid den rättsliga bedömningen av skäligheten i utdömt belopp. Det är inte skäligt att en hyresvärd ska bära risken av en pandemisk konsekvenser på en nattklubbs- och restaurangrörelse.

*Ränta*

Sättet att beräkna ränta vitsordas som skäligt i och för sig.

**UTVECKLING AV TALAN****Solidaritet***Lokalen och Solidaritets verksamhet*

Solidaritet har hyrt Lokalen, i vilken tidigare funnits en annan restaurang, från i vart fall år 2006, men det är sannolikt att hyresförhållandet pågått från år 2001 eller 2002. Nattklubbsverksamheten har utgjort det mest centrala verksamhetsändamålet. Lokalen, som enligt hyreskontraktet och ett tilläggsavtal har en totalyta om 694 kvm, innefattade bland annat fem barer för verksamhet riktad mot olika kundgrupper, och därmed sammanhängande samkväms- och dansytor. Den integrerade gårdsytan om 100 kvm innefattas enligt kontraktet i nyss angiven totalyta och fungerade som en inomhusyta. Den inbyggda ytan hade löst tak, ljud- och ljusramper, platsbyggda soffor, permanent bar och värme och var således en integrerad del av serveringsytan. Både gården och övriga delar av Lokalen som kunde användas av kunder var intäktsgenererande, totalt cirka 560 kvm. I praktiken var innergården, med dess unika koncept att gästerna samtidigt kunde vara inom- och utomhus, den kanske mest värdegenererande delen av Lokalen. Nattklubben var ett av få utskänkningsställen i Stockholms stad som fått utskänkningstillstånd till kl. 05.00, vilket varit fallet sedan år 2006. Med beaktande av läge och verksamhet finns totalt mindre än tio konkurrerande nattklubbar.

Solidaritet, med ett läge 50 meter från Stureplan och dess andra nattklubbar, hade ett industriellt och inte ”fint” koncept och ett väl inarbetat varumärke vilket drog publik. Lokalens skick innebar låga underhållskostnader och verksamheten var överlag lönsam. År 2018, det sista året verksamheten kunde bedrivas som vanligt, uppgick

omsättningen till 39 175 000 kr. Solidaritet hade drivits under cirka 15 år och varit föremål för löpande livsmedels- och alkoholtillsyn utan risk att få de tillstånd som meddelats indragna.

### *Uppsägningen*

Uppsägningshandlingen överlämnades på ett möte i Vasakronans lokaler den 15 mars 2019. Som enda anledning till Uppsägningen angavs att huset som Lokalen är belägen i skulle genomgå en större ombyggnad vilket medförde att hyresgästen uppenbarligen inte kunde sitta kvar i Lokalen utan olägenhet för genomförandet av ombyggnaden. Detta ska ställas mot att Fastigheten några få månader före Uppsägningen lagts ut till försäljning och att det i Prospektet då angavs att byggnaden skulle totalrenoveras och uppgraderas men att befintliga hyresgäster skulle kunna sitta kvar. Att Skjutsgossen därefter inom loppet av kortare tid fram till Uppsägningen skulle hunnit evaluera och förkasta bud, helt ändra inriktning för Fastigheten, projektera en ombyggnad av denna, få Vasakronans godkännande om den ändrade inriktningen för Fastigheten, besluta om uppsägning av Solidaritet på grund av den förestående ombyggnaden samt boka tid för delgivning av Uppsägningen framstår som orimligt. Försäljningsprocessen avbröts den 6 december 2018 och avbrottet i försäljningsprocessen var inte betingat av ombyggnad. Mer än ett år efter Uppsägningen fanns heller inte någon ansökan om bygglov för Fastigheten. Den 5 december 2019 fattades beslut om försäljning av Fastigheten, som på nytt hade varit ute till försäljning under januari till september det året. All planering av ombyggnaden har ägt rum efter överlåtelsen av Fastigheten. Den 29 april 2020 inleddes exempelvis en antikvarisk utredning, något som regelmässigt görs inför ombyggnation av kulturhistoriskt s.k. grönklassade byggnader som Fastigheten.

Det är läget vid tidpunkten för Uppsägningen som är av relevans för bedömningen. Vid den tidpunkten hade Skjutsgossen för avsikt att sälja hela Fastigheten och det fanns inte några ombyggnadsplaner, i vart fall inte några tillräckligt konkreta sådana, som kunnat leda till slutsatsen att Solidaritet inte kunde sitta kvar utan nämnvärd

olägenhet. Den verkliga anledningen bakom Uppsägningen är att Solidaritet ansågs vara värdesänkande vid en försäljning av Fastigheten.

*Besittningsskyddet är inte brutet*

Generalklausulen (12 kap. första stycket 4 p. JB)

Solidaritet hade vid hyresförhållandets upphörande förhyrt Lokalen under en längre period, i vart fall från år 2006, och har därigenom ett starkt besittningsskydd till Lokalen. Besittningsskyddet är inte avstått. Det förnekas att Solidaritet redan vid tidigare förlängning skulle accepterat att avflytta utan beaktande av besittningsskyddsreglerna.

Solidaritet har rätt till ersättning om inte Skjutsgossen har haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, något som bygger på en intresseavvägning. Solidaritet har under lång tid bedrivit en konstant lönsam verksamhet med ett starkt driftnetto och en unik ställning i branschen. Verksamheten utgör ett inarbetat varumärke i nattklubsstockholm och verksamheten har haft ringa investeringsbehov och en stabil kundkrets. Nattklubben har bedrivits i en billig och passande lokal, bland annat med flertalet barer och prång, och med ett s.k. 05.00-tillstånd. I detta sammanhang ska även närheten till Stureplan beaktas. Lokalmarknaden i Stockholm är sådan att det är omöjligt att hitta en ersättningslokal som kan fungera. Mot detta ska ställas ett legitimt intresse att bygga om Fastigheten. Det har däremot vid tidpunkten för Uppsägningen, som angetts, inte funnits någon konkret ombyggnadsplan. Skjutsgossen har inte heller i Uppsägningen angett något visst ändrat framtida bruksändamål för Fastigheten. Det finns därmed inte något annat än Skjutsgossens påstådda ombyggnadsplaner att väga in i bedömningen.

I intresseavvägningen ska också till Solidaritets fördel slutligen vägas in Skjutsgossens – som del av Vasakronankoncernen – avsevärda storlek. Sammantaget är Solidaritets skäl för ett fortsatt hyresförhållande mycket starka.

Ombyggnadsfallet (12 kap. första stycket 3 p. JB)

Det förnekas också att en ombyggnation av resterande delar av byggnaden inte hade kunnat ske med Solidaritet kvar som hyresgäst. Vid bedömningen ska det vara uppenbart att det inte förelåg en möjlighet för Solidaritet att kvarsitta i Lokalen. Solidaritet har haft en avgränsad lokal och resterande delar hade kunnat byggas om utan att det hade varit omöjligt för Solidaritet att sitta kvar. Del av Lokalens yta ska vidare, enligt köparens ombyggnadsplaner, användas för samma verksamhet som del av den av Solidaritet bedrivna verksamheten. Av Prospektets innehåll framgår att det var fullt möjligt att bygga om och fortsätta hyra ut till Solidaritet och att Solidaritet därmed inte hade behövt flytta vid en ombyggnad. Det finns inte heller någon utredning om en temporär lösning, exempelvis en evakuering under begränsad tid.

Inga godtagbara ersättningslokaler har erbjudits. Vid möten mellan parterna i mars 2019 samt före halvårsskiftet 2019 i anledning av uppsägningen var parterna överens om att ersättningslokaler för Solidaritets verksamhet inte fanns. I stället angavs att båda parter skulle ta fram egna värderingar i syfte att hitta en ekonomisk lösning. Erbjudandena lämnades först under september 2019. Dessa avser lokaler disponerade av Vasakronan och hade kunnat erbjudas redan i mars 2019 vid mötet rörande Uppsägningen om Skjutsossen hade ansett att dessa lokaler utgjorde godtagbara ersättningslokaler. Solidaritets uppfattning är att de erbjudna lokalerna inte är allvarligt menade, utan endast var ett förhandlingssteg efter det att Solidaritet före sommaren 2019 tagit fram en värdering och Skjutsossen hade fått veta värdet på Solidaritets verksamhet.

Solidaritets ställföreträdare och externa konsulter besökte de lokaler som omfattas av Erbjudandena för att seriöst bedöma dessa. Ett självklart krav på en ersättningslokal är att den möjliggör för hyresgästen att där bedriva sin verksamhet. Erbjudandena avser emellertid lokaler som inte gått att använda för Solidaritets nattklubsverksamhet. Solidaritet fick muntligen besked från Skjutsossen om att den verksamhet som skulle

få bedrivas i ersättningslokalerna var det som står antecknat i hyresavtalet, ”restaurang”, och inte nattklubsverksamhet trots att parterna var överens om att detta utgjorde Solidaritets tillåtna verksamhet i Lokalen.

Ersättningslokalerna som erbjöds i Erbjudande 1, 3 och 4 ligger i närheten av bostäder vilket hade omöjliggjort för Solidaritet att där få utskänkningstillstånd till kl. 05.00. Lokalerna brister vidare i storlek och disposition. Skjutsgossen har gjort en felaktig beräkning av den del av Lokalens yta som är användningsbar mot kund och angett denna till 370 kvm. Lokalerna som omfattas av Erbjudandena är mindre och betydligt mindre än Lokalens verkliga yta mot kund om 560 kvm. Det är inte heller, med hänsyn till Lokalens läge nära andra nattklubbar vid Stureplan, riktigt att en flytt av Solidaritets verksamhet till en av de erbjudna ersättningslokalerna på Malmskillnadsgatan hade inneburit ett ökat kundflöde. Det är tvärtom så att nattklubbarna vid Stureplan drar nytta av närheten till varandra och någon möjlighet till ett sådant kundflöde på Malmskillnadsgatan föreligger inte under överskådlig tid. Lokalerna i Erbjudandena skulle vidare troligen aldrig kunna generera ett positivt netto för verksamheten. Sammantaget utgör inte Erbjudandena godtagbara ersättningslokaler för Lokalen.

Solidaritet avböjde, efter att ha genomfört utredningar, Erbjudandena den 14 oktober 2019, något som dock inte är detsamma som att Solidaritet tackat nej till att bli erbjudet godtagbara ersättningslokaler. Med beaktande av att Solidaritet bedömde det utsiktslöst att Skjutsgossen skulle medverka till att hitta en godtagbar ersättningslokal i vilken det var möjligt att bedriva Solidaritets verksamhet riktade Solidaritet slutligt in sig på en nedläggning av verksamheten. Skjutsgossen hade erbjudit förlängning av hyreskontraktet i ett halvår eller upp till nio månader. Det första kalenderhalvåret är emellertid inte tillnärmelsevis lika lönsamt som andra halvåret och det hade inte varit skademinimerande med en kortare förlängning. En del av personalen hade sex månaders uppsägningstid och Solidaritet fick trots förfrågan inte något besked före sommaren 2019 om en eventuell förlängning. Därmed fanns ett behov av att säga upp all personal för att kunna avflytta i enlighet med Uppsägningen. Uppsägning av



personalen skedde den 28 juni 2019 och besked om förlängning gavs först den 5 juli 2019. Med beaktande av behovet av en återrekrytering av personal samt risk för bristande lojalitet hos dessa hade en kortare förlängning inte varit försvarbar. Sista dag för verksamheten var den 26 december 2019 och avflyttning skedde under påföljande månad.

*Ersättning enligt 12 kap. 58 b § JB*

#### Avkastningsvärdering

Uppsägningen har förorsakat Solidaritet skada i form av att Solidaritets verksamhet behövt läggas ner. Vid värdering av rörelseskadan har det genom avkastningsvärdeметoden kunnat konstateras att skadan, efter uppräknig för skatt, uppgår till 60 900 000 kr. Därtill har Solidaritet tillfogats skada i form av nedläggningskostnader om 139 471 kr, ett belopp som vitsordats av Skjutsgossen.

Solidaritets intäkter har de senaste tre åren uppgått till 36 000 000 kr, 38 600 000 kr respektive 39 900 000 kr, varav det lägre beloppet hänför sig till nedläggningsåret 2019.

När Solidaritet i mars 2019 blev uppsagt för avflyttning vidtogs förberedelser för nedläggning av verksamheten genom bland annat begränsningar av kostnader hänförliga till långsiktiga marknadsplaner och minskning av personalstyrka. Mot den bakgrunden minskade Solidaritets omsättning under år 2019. Med hänsyn till att metoden ska utgå från ett läge där Solidaritet inte hade sagts upp och således rörelsen hade kunnat fortsätta, är utfallet för år 2019 inte representativt. Resultatet för år 2019 har därmed justerats och normaliserats baserat på en förväntad och hypotetisk utveckling för Solidaritets verksamhet utifrån tidigare år. Vid en sådan justering har det gjorts ett antagande om en omsättningstillväxt på två procent, vilket per värdetidpunkten den 31 december 2019 får anses rimligt mot bakgrund av att det motsvarar Riksbankens inflationsmål.

Med utgångspunkt i Solidaritets omsättning för år 2018 (som uppgick till 39 900 000 kr) och en omsättningstillväxt om två procent, uppgår Solidaritets förväntade omsättning för år 2019 till 40 700 000 kr. För att värdera rörelseskadan enligt avkastningsvärdeometoden måste Solidaritets framtida kassaflöden bedömas med utgångspunkt i ovannämnda tidigare årsresultat. Det görs således en prognos över Solidaritets framtida resultat med utgångspunkt i en årlig omsättningstillväxt om två procent per år för de närmaste fem åren (2020–2024) och för tiden därefter ett antagande om en omsättningstillväxt om en procent.

Det kan, såvitt avser kostnaderna, inte vitsordas att en marknadshyra för Lokalen skulle uppgå till 4 500 kr per kvadratmeter, vilket Skjutsossen, med hänvisning till sitt sakkunnigutlåtande, gör gällande. Bedömningen är felaktig eftersom endast tre av där angivna jämförelseobjekt avser nattklubbar och jämförelser dessutom görs med restauranger utan nattklubsverksamhet. Det framgår inte heller om jämförelsen sker mot hyresobjekt med fast hyra, vilket Solidaritet hade i hyran av Lokalen, eller om jämförelsen sker mot hyresobjekt med omsättningsmoment i hyran. Dessutom jämförs Solidaritet endast med den av nattklubbarna i utredningen som har högst hyra.

För att bestämma avkastningskravet, som ska användas vid nuvärdesberäkningen, används den så kallade WACC-metoden som baseras på kostnaden för eget respektive lånat kapital. För Solidaritet räknar man med ett eget kapital om 90 procent, med en kostnad om 14,6 procent, och ett lånat kapital om tio procent, med en kostnad om 4,1 procent efter skatt. Detta innebär att det sammantagna avkastningskravet för rörelsen uppgår till 13,5 procent. Det stämmer inte, som antagande för fastställande av WACC, att det förelegat risk att Solidaritet skulle ha förlorat sitt utskänkningstillstånd eftersom verksamheten löpande varit föremål för tillsyn utan anmärkningar som varit i närheten av den art att utskänkningstillståndet kunnat mistas.

Det antagna avkastningskravet är marknadsmässigt och tar utgångspunkt i att Solidaritet utgör en del av en koncern, är mindre beroende av nyckelpersoner och har

stabil intjäningsförmåga med höga marginaler. Det som Skjuts-gossen anfört angående koncern-effekten på risker stämmer inte. Det är inte så att andra bolag i en koncern enskilt minskar risken för koncernen som helhet, utan det är den diversifiering som flera bolag medför som i sin tur leder till lägre risk.

För att beräkna värdet på rörelsen, och därmed den ekonomiska skadan, ska de förväntade resultaten för Solidaritet slutligen diskonteras till ett nuvärde per den 31 december 2019 med det ovan angivna avkastningskravet om 13,5 procent. Detta innebär att värdet av Solidaritets verksamhet uppgår till 48 300 000 kr efter skatt och, baserat på en skattesats om 20,6 procent, 60 900 000 kr före skatt, vilket är den relevanta siffran med tanke på att beloppet är skattepliktigt hos mottagaren.

#### Marknadsvärdevärdering

Den relevanta tidpunkten för bedömning av en skadas ekonomiska konsekvenser är den dag skadan inträffat, en tid som utgör utgångspunkt för avkastningsvärderingen. I andra hand ska ersättning bestämmas enligt en marknadsvärdevärdering. En sådan måste baseras på en faktisk reell tidpunkt när skadan sker och en överlåtelse hypotetiskt äger rum, dvs. den 31 december 2019, och uppgår till 51 500 000 kr.

Då marknadsvärdemetoden utgår från vad verksamheten kan betinga vid en överlåtelse är det naturligt att titta på vad andra liknande och någorlunda jämförbara rörelser har överlåtits för. I förevarande fall har en jämförelse gjorts med värderingar av restaurang- och nattklubsrörelserna Limerick, East, Snaps, Kellys, Boquerian, The Laughing Duck, Grill och Pelikan. En värdering ska bygga på subjektiva värderande moment, dvs. Solidaritets förutsättningar och jämförelseobjektens överlåtelsefakta. Vid värderingen görs en jämförelse av alla objekt för att ge en allmän bild, varefter det görs ett urval av de mest jämförbara objekten. Därefter vidtas en viss ytterligare sällning för att utesluta objekt som sticker ut. Slutsatsen i förevarande fall är ett värde om 51 500 000 kr med ett spann på +/- 3 500 000 kr.

Även om marknadsvärdevärderingen till viss del bygger på jämförbara överlåtelse; utgör den i slutändan en erfarenhetsbaserad värdering av Solidaritet. Teorin bakom värderingen är en överlåtbarhet per värderingstidpunkten, något som varit fallet då Solidaritet hade kunnat säljas som ett bolag med utskänkningstillstånd till kl. 05.00. En värdering enligt denna alternativa värderingsmetod hamnar i närheten av en avkastningsvärdering och inte nära det värde som Skjutsgossen vill åsätta verksamheten.

En marknadsvärdering avser alltså att bedöma ett värde vid en specifik i tiden bestämd värderingstidpunkt och det i form av en fiktiv överlåtelsestidpunkt. Skulle därmed bedömningen bli att det vid avkastningsvärdering ska beaktas att pandemin inträffat under år 2020 och detta leda till att avkastningsvärderingen landar på ett värde understigande 51 500 000 kr ska ersättningen ändå bestämmas till 51 500 000 kr.

Ett antal verksamheter liknande Solidaritets har lagts ner beroende på annan lokalanvändning. Detta har inneburit att det blivit ett underskott på lokaler liknande den på Lästmakargatan, med dess läge och utskänkningstillstånd till kl. 05.00. Därtill växer Stockholm. Samtliga dessa förhållanden medför att det föreligger stor efterfrågan på nattklubbslokaler, men litet utbud. Detta leder till höga priser, vilket har generell påverkan på värdena i aktuell bransch. Lokalen var välbelägen, ändamålsenlig och prisvärd och hade dessutom utvecklingsmöjligheter. Läget på Lästmakargatan är ett av Stockholms mest attraktiva med ett affärsläge som var väl positionerat inför framtiden. Lokalen låg vidare på gatuplan och var effektivt disponerad för Solidaritets verksamhet. Inventarierna hade också normal standard, även om det fanns ett visst investeringsbehov. Det stora investeringsbehov som fanns avsåg ventilation vilket hade fallit tillbaka på Skjutsgossen som hyresvärd. Solidaritets lokal hade sammantaget stor dragningskraft på köpare

Sammanfattningsvis skulle följande faktorer beaktas vid en marknadsvärdering avseende Solidaritet:

- Stockholm som en av de mer expansiva orterna i riket.

- Läget på Lästmakargatan var ypperligt för nattklubsverksamhet och väl positionerat för framtiden.
- Lokalens storlek om 694 m<sup>2</sup> var lämplig, effektiv och lönsam för nattklubsverksamhet, därtill rymlig och försedd med en stor innergård som ökade attraktiviteten.
- Utskänkningstillståndet till kl. 05.00 har mycket stor resultatpåverkan och därmed värdepåverkan.
- Lokalen innebar goda utvecklingsmöjligheter för en ny ägare.
- Skicket på lokalen var normalt och gav inte upphov till något omedelbart renoveringsbehov.
- Solidaritets koncept var väletablerat sedan år 2006.
- Solidaritet var en av norra Europas mest väletablerade houseklubbar och en av Stockholms mest populära nattklubbar.
- Gästunderlaget var brett, från såväl när som fjärran, och mindre priskänsligt.
- Hyran var godtagbar.
- Omgivningens positiva konkurrens genom nyttan att ligga i närheten av sina konkurrenter i aktuell bransch.
- Närheten till mycket goda kommunikationer.
- Alkoholvolymen var 63 000 liter/år, vilket är positivt i och med att finansieringen i aktuell bransch ofta bygger på billiga krediter från bryggerier.
- Att det kontinuerligt minskade lokalutbudet på nattklubslokaler lett till en ökad prisbild för sådana lokaler.

Det fanns inget hinder mot att sälja Solidaritet med utskänkningstillståndet även om en ny företrädare hade behövt vandelsprövas. Som angetts ovan har det inte förelegat risk för att Solidaritet, som varit föremål för löpande tillsyn utan anmärkningar, skulle förlora detta tillstånd.

### Pandemin

Skjutgossens påstående om att företagen i Solidaritets koncern inte skulle ha klarat av att överleva pandemin är inte riktigt. I den bransch som företagen i Solidaritets koncern verkar är en mycket liten andel av personalen tillsvidareanställd och personalkostnaderna kan därför snabbt sänkas. De övriga fasta kostnaderna av någon storlek avser bryggerilån och lokalhyra. Såvitt gäller bryggerilån finns ingen vilja hos bryggerierna att verksamheten går i konkurs och krediterna har därför regelmässigt förlängts. Det är således i stort sett enbart hyran som måste täckas när verksamheten ligger nere under en pandemi. På intäktsidan går intäkterna ner under pandemin men

vissa intäkter går det att uppbringa även i en mindre verksamhet. Till det kommer omställningsstöd och permitteringsstöd. Solidaritet var det mest lönsamma bolaget i koncernen och det hade inte behövts något kapitaltillskott för att rädda Solidaritet under pandemin. Det har också funnits utrymme för tillskott i Solidaritets koncern. Solidaritets verksamhet skulle i själva verket ha gått med visst överskott under pandemin i och med att EU-kommissionen godkänt ett förstärkt omställningsstöd för särskilt utsatta branscher, något som inneburit att alla fasta kostnader under hela pandemin ersatts till hundra procent.

Om man, som Skjutsgossen gör gällande, istället skulle beakta en senare tidpunkt för bedömning av en skadas ekonomiska konsekvenser ska inte bara nedgångar utan även uppgångar tas i beaktande. I och med att restriktionerna med anledning av Covid-19 nu släppts hade Solidaritets omsättning idag varit högre än vid uppsägningen, vid en jämförelse med verksamheten i andra bolag i Solidaritets koncern. Om framtida förhållanden beaktas kan tillfälliga övergående förhållanden inte tillmätas relevans, utan det som får eftersökas är ett stabilt värde. Någon större värdepåverkan blir det därmed inte fråga om.

### **Skjutsgossen**

#### *Uppsägningen och ersättningslokal*

Solidaritet har hyrt del av Lokalen från och med den 1 augusti 2006 men redan tidigare bedrevs annan verksamhet där i form av restaurangen Halv Trappa plus Gård. Hyresavtalet undertecknades den 23 respektive den 25 oktober 2006 med en hyrestid om tio år samt sedvanliga villkor rörande förlängning och uppsägningstid. Upplåtelseändamålet anges i avtalet som "restaurang". Verksamheten kom dock över tid att utvecklas till att omfatta såväl restaurang- som nattklubbsverksamhet. Upplåtelseändamålet omfattade inte utskänkningstillstånd, varken till kl. 05.00 eller överhuvudtaget, då detta är något som inhämtas av rörelsen.

Lokalytan uppgick ursprungligen till 542 kvm, varav 320 kvm i källarplan och 140 kvm på bottenvåningen. Därtill tillkom en lageryta om 82 kvm. Ytterligare en yta om 100 kvm utgjordes av en innergård, belägen utomhus på Fastighetens innergård och har inte utgjort en del av lokalytan. Användningen av gårdsytan följer av en särskild bestämmelse i hyresavtalet, i vilken anges att ytan fick disponeras som uteservering och på ett sätt som inte medförde störningar för närboende hyresgäster.

Parterna tecknade den 19 januari 2007 ett tilläggsavtal (Tillägg nr 1) enligt vilket lokalytan utökades med cirka 52 kvm avseende en yta på plan 1. Den tillkommande ytan avsåg kontor och omklädningsrum för personal, och därmed inte gästytta. Total lokalarea för förhyrningen uppgick efter Tillägg nr 1 till cirka 594 kvm. Det är denna omfattning som Lokalen hade och som utgör utgångspunkten för hyresförhållandet. Av den totala lokalarean utgör 370 kvm effektiv kundytta. Gården, som är att jämföra med en uteservering, ska inte räknas in i kundytan. Det stämmer alltså inte som Solidaritet påstår att Lokalen är 694 kvm och att den yta som gäster kan vistas på uppgår till 560 kvm.

Den 15 mars 2016 sade Skjutsgossen upp hyresavtalet för villkorsändring och begärde att ändrade villkor skulle gälla från och med den 1 januari 2017. Solidaritet invände dock mot uppsägningens giltighet under åberopande av att bland annat fel yta angetts i Uppsägningen och att uppsägningen skett till fel datum. Vid invändningen mot uppsägningen för villkorsändring uppgav Solidaritet att Lokalen rätteligen omfattade 542 kvm. Vid det tillfället omfattade Lokalen samma yta som idag. Parterna tecknade därefter, efter en tids förhandlingar, tilläggsavtal den 14 respektive den 20 december 2016 innebärande att hyresförhållandet löpte vidare på oförändrade villkor.

Fastigheten Vildmannen 11 hade förvärvats av Skjutsgossen år 1998. Det hade då inte företagits några ombyggnader sedan 1940-talet i samband med att Fastigheten konverterades till kontorsfastighet. Fastigheten var därför av fastighetstekniska och ekonomiska skäl i behov av en omfattande omdaning och uppgradering vilket skulle

medföra en nödvändig standardhöjning. Bland annat behövde hiss och gemensam ventilation installeras. Enligt gällande detaljplan fanns en outnyttjad byggrätt.

Vildmannen 11 ingick inte i ett fastighetskluster utan utgjordes av en ensam fastighet med ett centralt läge. En sådan fastighet är alltid till salu till rätt köpare. För Skjutsgossens del framstod det som oundvikligt att Fastigheten skulle behöva byggas om och Fastigheten hade börjat tömmas på hyresgäster. Under år 2018 samrådde regionchefen Ronald Bäckrud och den dåvarande chefen för fastighetsinvesteringar Johanna Skogestig, båda hos Vasakronan, för att finna en gemensam strategi. De kom därvid fram till att vakansen efter den största hyresgästen medförde att en ombyggnation var trolig. I detta läge utreddes även förutsättningarna för en försäljning och det lämnades ett uppdrag till Newsec Capital Markets AB (Newsec) att ge rådgivning vid en avyttring av Fastigheten. Newsec tog fram ett prospekt av vilket det framgår att byggnaden var i behov av en total ombyggnad. Fastigheten hade behövt byggas om oavsett om Skjutsgossen hade sålt den eller inte. Solidaritet fick del av Prospektet och en försäljningsprocess inleddes. Då Vasakronan inte godkände lämnade bud avbröts dock försäljningsprocessen efter ett styrelsebeslut den 6 december 2018.

Sedan övriga hyresgäster lämnat Fastigheten var Solidaritet under våren 2019 enda kvarvarande hyresgäst, något som förstärkte befintliga planer på ombyggnation. Solidaritet skulle inte kunna sitta kvar i Lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnationen. Martin Sandgärde, som var chef för området Handel i Vasakronan, fick i uppdrag att verkställa en uppsägning av Solidaritet. Inför uppsägningen kopplades Vasakronans bolagsjurist in för genomgång av kontraktet. Uppsägningen undertecknades för Skjutsgossens räkning av Henrik Rand och överlämnades till Solidaritet vid ett möte hos Vasakronan den 15 mars 2019. Vid mötet informerades Solidaritet om det pågående projektet Sergelstaden. Som skäl för uppsägningen angavs att huset som lokalen ligger i skulle undergå större ombyggnad som medför att hyresgästen uppenbarligen inte kunde sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden. Vidare angavs att hyresvärden hade befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Skjutsgossen



erbjöd genom regionchefen Ronald Bäckrud Solidaritet att sitta kvar i Lokalen till, i första hand, den 30 juni 2020 och erbjöd även Solidaritet ett uppskov till den 30 september 2020. Solidaritet svarade då genom styrelseledamoten Jesper Ahlbom att all personal redan sagts upp och att Solidaritet därför inte var intresserat av det. Hyrestiden löpte ut den 31 december 2019 och Solidaritet lämnade Lokalen den 31 januari 2020.

Vid tiden för uppsägningen utgick Skjutsgossen från och planerade för att Fastigheten skulle vara kvar i Skjutsgossens ägo. Att en aktör under våren 2019 framförde önskemål om att förvärva Fastigheten är utan betydelse i detta mål. Nytt styrelsebeslut hos Skjutsgossen om att genomföra en försäljning igen togs först i december 2019, dvs. långt efter uppsägningen av Solidaritets hyresavtal. Oavsett det förhållandet att Fastigheten skulle säljas har ändamålet med uppsägningen av Solidaritet alltid varit ombyggnationen.

Efter Skjutsgossens uppsägning ansökte Solidaritet om medling vid hyresnämnden den 27 mars 2019. Medlingsärendet avskrevs av hyresnämnden i Stockholm den 25 februari 2020. I de efterföljande diskussionerna uppfattade Skjutsgossen att Solidaritet i princip saknade intresse av en ersättningslokal utan enbart ville diskutera ekonomisk ersättning. Inom ramen för Vasakronans projekt Sergelstaden kunde Vasakronan emellertid under senare delen av våren 2019 identifiera fyra lokaler som var avsedda för samma verksamhet som Solidaritet bedrev och som kunde erbjudas Solidaritet. Att de inte presenterades tidigare berodde på att de inte tidigare var färdiga för presentation. Anvisningarna skedde när minst cirka fyra månader återstod av den nio månader långa uppsägningstiden och cirka fem månader före det att avflyttning från lokalen skedde, vilket innebär att Erbjudandena lämnats inom rimlig tid. I brev den 14 oktober 2019 avböjde Solidaritet de anvisade lokalerna och framförde invändningar mot lokalernas godtagbarhet. Vasakronan bemötte Solidaritets invändningar genom brev daterat den 12 november 2019. De lokaler Vasakronan anvisat har inga begränsningar i jämförelse med den lokalen på Lästmakargatan som medför att utskänkningstillstånd till kl. 05.00 inte skulle kunna medges. Flera närliggande

verksamheter har idag sådana tillstånd till kl. 03.00. Utskänkningstillstånd till kl. 05.00 kan därefter erhållas efter en provperiod.

De ersättningslokaler som Vasakronan anvisat är och kommer att vara i absolut bästa läge i Stockholms innerstad, särskilt såvitt avser Erbjudande 2. Lokalen på Lästmakargatan är däremot belägen på en smal bakgata bredvid Stureplan, och det fanns bostäder i närheten av denna. Utöver byggnaden med adress Malmskillnadsgatan 40 finns inga bostäder nära de erbjudna ersättningslokalerna, och på Malmskillnadsgatan 40 är inga bostäder belägna i de två nedersta våningsplanen. Samtliga Erbjudanden avser lokaler med möjlighet till uteservering och de anvisade lokalerna erbjöd än bättre förutsättningar för att bedriva nattklubsverksamhet. Området kring Sergelstaden innebär en restaurang- och bartät gata som förbinder Mäster Samuelsgatan med Brunkebergstorg och de hotell, barer och restauranger som där är belägna, något som hade medfört ökad kundtillströmning till en verksamhet bedriven av Solidaritet. De mätningar av flöden av personer som vidtagits på Lästmakargatan respektive Malmskillnadsgatan har ägt rum i september 2019, dvs. vid en tidpunkt då det på Malmskillnadsgatan pågick ombyggnation av området varför resultatet som Solidaritet presenterar är missvisande och saknar relevans. Om Solidaritets kunder inte följt med efter en flytt till en ny adress ett par kvarter från den gamla är inte Solidaritets varumärke starkt och saknar ersättningsbart goodwillvärde. Förlust av kundattraktion knuten till lokalen som sådan är heller inte en del av vad som skyddas genom det indirekta besittningsskyddet och kan inte innebära att anvisad lokal inte är godtagbar. Hyresgästen får tåla en sådan förändring och sådana eventuella konsekvenser om ersättningslokalen är godtagbar. Solidaritet hade inte drabbats av marknadsföringskostnader utöver de som Solidaritet ändå skulle ha behövt lägga ned på verksamheten.

De anvisade lokalerna är yteffektiva och har en större andel gästytta i förhållande till total area. Lokalerna hade också kunnat anpassas i enlighet med Solidaritets önskemål. Stureplansområdet står vidare inför en omfattande omdaningsprocess vilket innebär att stor del av området kommer att vara en byggarbetsplats under längre tid.

För att en lokal ska vara godtagbar krävs endast att hyran ska vara marknadsmässig och något krav på likartad hyresnivå kan inte uppställas, något som innebär att en ersättningslokal kan vara godtagbar även om lönsamheten skulle påverkas negativt. Parterna har hela tiden varit överens om att Solidaritet skulle ha rätt att även i ersättningslokalerna bedriva den nattklubbsverksamhet som bedrevs i Lokalen. Solidaritet skulle inte drabbas av ekonomiska konsekvenser om något av Erbjudandena accepterats.

*Besittningsskyddet är brutet*

Det har i vart fall sedan år 2018 stått klart för Solidaritet att förlängning av hyresavtalet efter hyresperiodens utgång den 31 december 2019 inte skulle komma att ske och Vasakronan presenterade under hösten 2018 sina planer avseende Fastigheten för Solidaritet genom Prospektet. Oavsett om en försäljning skulle komma till stånd var Fastigheten i behov av en totalrenovering vilket var skälet till att den börjat tömmas på hyresgäster. För att utveckla Fastigheten är det en nödvändighet ur teknisk och ekonomisk synvinkel att en totalrenovering sker som en helhet, med samtida ombyggnad och utnyttjande av den utvecklade byggrätten. Bland annat skulle en renovering innebära installation av för Fastigheten gemensam ventilationsanläggning och hiss. Fastigheten var mogen för ombyggnation och totalrenovering redan vid presentationen av Prospektet för Solidaritet och detta planerades påbörjas inom den förlängningsperiod om tre år som skulle ha börjat löpa enligt Solidaritets hyresavtal om inte uppsägning av hyresavtalet skedde. Det är inte nödvändigt att det måste finnas en konkret ombyggnadsplan vid tidpunkten för Uppsägningen, något som dock var fallet.

Den planerade ombyggnaden innebär en sedvanlig, total urblåsning av Fastigheten och Solidaritet skulle inte kunna kvarsitta utan nämnvärd olägenhet för ombyggnaden. Enligt gällande detaljplan finns det, som angetts, en outnyttjad byggrätt med potential

till påbyggnation. Det fanns inte heller något behov av evakueringslokal eftersom Solidaritet erbjöds godtagbara ersättningslokaler.

Lokalen genomgår en omläggning av bruksändamålet och Solidaritets tidigare lokal förändras till café eller restaurang och kontor. Ombyggnaden innebär att den tidigare s.k. innergården rivs och att det uppförs en tillbyggnad i svängd fasad mot den nya gården vilket medför möjlighet att ha en uteplats för cafét eller restaurangen på nedersta våningen. Solidaritets tidigare lokal upphör således som sådan att existera och användningen av aktuella utrymmen förändras. Den utvecklingspotential som Fastigheten stod inför skulle medföra en väsentligt förbättrad lönsamhet och ändamålsenligare användning.

Skjutsgossen har även den 25 juni 2019, i vart fall senast den 5 juli 2019, erbjudit Solidaritet uppskov med avflyttningen till i första hand den 30 juni 2020. Solidaritet har avböjt detta vilket bör beaktas i intresseavvägningen. Skjutsgossen har även anvisat fyra ersättningslokaler belägna i centrala Stockholm cirka 400 meter från den uppsagda lokalen i vilka Solidaritet skulle kunna fortsatt bedriva sin verksamhet med god lönsamhet. Att Solidaritet istället valt att avböja erbjudna lokaler och lägga ned rörelsen ska tas in i intresseavvägningen, och då ska särskilt omfattningen av den i målet påstådda skadan beaktas.

*Ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken*

Lokalen tillhandhölls enligt hyresavtalet i befintligt skick, utan tillägg för ventilation och utan särskild för verksamheten avsedd inredning. Eventuella krav på verksamheten från myndighet låg på hyresgästen att svara för. Den bedömda marknadshyresnivån för Lokalen enligt marknadshyresutlåtandet är en helhetsbedömning utifrån bland annat lokalens läge, utformning och även skick och oaktat att Lokalen inte tillhandahölls med ventilation.

Lokalen på Lästmakargatan var inte väl positionerad för framtiden. Solidaritets koncept var föråldrat och skulle behöva utvecklas. En ny ägare hade sannolikt inte betalat för att överta konceptet utan snarare sett möjligheter i att utveckla ett eget och nytt koncept. Den vid hyresavtalets upphörande utgående årshyran var 1 924 628 kr. Hyran hade inte, med undantag för tillägg i anledning av tilläggsförhyrningen av personalutrymme den 19 januari 2007, justerats sedan hyresavtalet tecknades den 23 respektive 25 oktober 2006. Den utgående hyresnivån understiger marknadshyran för Lokalen. Solidaritet hade haft att räkna med en marknadshyresanpassning vid en hypotetisk fortsatt verksamhet, vilket lett till en sämre lönsamhet. Även en presumtiv köpare skulle behövt räkna med att en anpassning till marknadshyran skulle komma att ske. Konkurrensen i området innebär att Solidaritet skulle riskera att tappa kunder och marknadsandelar till konkurrenter och påstådda värden av andra åberopade jämförelseobjekt bestrids. Det bestrids även att de överlåtelseerna skulle vara jämförbara med en hypotetisk överlåtelse av Solidaritets rörelse. Det noteras att samtliga jämförelseobjekt är restaurangrörelser.

Minimiskadeståndet motsvarar den utgående årshyran om 1 924 628 kr. I det sakkunnigutlåtande, utfärdat av Magnus Källander på Aderio AB, som Solidaritet åberopat i fråga om rörelseskada utgår värderingen från värderingstidpunkten den 31 december 2019. När det gäller värderingstidpunkten bör bestämmandet av rörelseskada ske enligt differensmetoden, dvs. med utgångspunkt i en bedömning av det faktiska förloppet att uppsägning av hyresavtalet skett jämfört med det hypotetiska förloppet att uppsägningen av hyresavtalet inte skett. Beträffande olika typer av skada kan värdetidpunkten vara olika. Värdet på rörelseskada som baseras på alternativet att hyresgästen driver rörelsen vidare måste baseras på senare inträffade förhållanden i det hypotetiska scenariot att rörelsen fortsatte. Värdetidpunkten för bestämmande av rörelseskadan ska därför vara dag för dom.

Det kan i och för sig vara riktigt att senare inträffade förhållanden inte ska vägas in i överlåtelsealternativet förutsatt att det kan visas att en hypotetisk överlåtelse kunnat ske per en viss tidpunkt. En sådan överlåtelse-tidpunkt skulle dock inte kunna vara den

31 december 2019. En överlåtelse hade inte varit möjlig att realisera fram till tidpunkten då effekterna av Covid-19 började påverka Sverige. Pandemin har inneburit att nattklubbsverksamhet inte har kunnat bedrivas och då smittspridningen alltjämt pågår råder fortfarande stor osäkerhet. Solidaritet hade påverkats kraftigt av Covid-19, något som påvisas av att övriga bolag i koncernen visat ett kraftigt sjunkande resultat. Dessa bolag var redan före utbrottet av Covid-19 inte lönsamma och hårt ansträngda ekonomiskt och moderbolaget Familjen Ahlboms Restauranger AB har de senaste tre till fyra åren uppvisat större förluster än omsättning. Varken moderbolaget eller något av de andra bolagen i koncernen har haft ekonomisk förmåga att stötta Solidaritet med anledning av effekterna av Covid-19 och det är utifrån bolagets begränsade egna kapital svårt att se hur Solidaritet skulle ha kunnat överleva utan i princip någon omsättning. Det har inte funnits tillräckliga möjligheter att via ägartillskott, lån eller samhälleligt stöd kunna stötta Solidaritet med anledning av pandemins effekter. Solidaritet har vidare kontinuerligt hävdats att rörelsen skulle drivas vidare och har inte planerat för en överlåtelse. Solidaritets bevekelsegrunder för att införa överlåtelsealternativet i målet får anses enbart vara för att hantera Covid-19 effekterna på en avkastningsvärdering.

Dessutom hade Solidaritets utskänkningstillstånd inte följt med vid en överlåtelse utan hade behövt anmälas till och prövas av tillsynsmyndigheten. Den grupp av potentiella köpare som haft möjlighet att bibehålla ett utskänkningstillstånd till kl. 05.00 är mycket begränsad, varför det tillståndet inte kan tillmätas så stor betydelse i värderingen. Solidaritet, vars verksamhet byggts på försäljning av alkohol, har också bedrivit verksamheten på ett sätt som inneburit att bolaget riskerat att förlora sitt tillstånd.

Solidaritets agerande att säga upp även de anställda som inte hade sex månaders uppsägningstid tyder på en avsikt att enbart söka utfå ekonomisk kompensation i anledning av uppsägningen. Solidaritet har därmed inte medverkat till att försöka begränsa sin skada. Det stämmer inte att det inte varit möjligt för Solidaritet att återanställa eller nyanställa personal. En verksamhet med tillbörlig kontroll och

arbetsgivaransvar hade inte drabbats av ett stort svinn i en situation med ett halvårs förlängning.

#### *Skälig omfattning*

Skulle Solidaritet ha rätt till ersättning med anledning av Skjutsbossens uppsägning är det inte skäligt att en ersättning ens i närheten av det av Solidaritet yrkade beloppet skulle kunna utgå. Till stöd för att jämkning av ersättningen ska ske åberopas Skjutsbossen motsvarande vad som åberopats till stöd för att det föreligger befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Därutöver ska beaktas att den justering av verksamheten som Solidaritet haft att göra för att anpassa sig till Erbjudande 1–4 måste anses som obetydlig i förhållandet till Solidaritets val att lägga ned rörelsen. Solidaritet har därmed inte begränsat sin skada, innebärande att skäl för jämkning föreligger.

De beräkningsunderlag och värderingar som åberopas i målet innehåller betydande osäkerheter rörande prognostiserade utfall och antaganden om marknadsförutsättningar för överlåtelse av restaurang och nattklubbar, bland annat med beaktande av pandemin och dess effekter, i synnerhet vad avser nattklubbs- och restaurangverksamhet. Stor försiktighet måste därför iakttagas vid den rättsliga bedömningen av skäligheten i utdömt belopp. Det är inte skäligt att en hyresvärd ska bära risken av en pandemisk konsekvenser på en nattklubbs- och restaurangrörelse.

Ska ersättning utgå ska denna jämkas ned till minimiskadeståndet en årshyra, dvs. 1 924 628 kr. Beloppet motsvarar som angetts den hyresersättning som utgick den sista tolv månadersperioden före hyresavtalets upphörande den 31 december 2019.

#### **UTREDNINGEN**

Förhör under sanningsförsäkran har hållits med Jesper Ahlbom, ställföreträdare för Solidaritet och med tidigare chefen för fastighetsinvesteringar hos Vasakronan, numera verkställande direktören, Johanna Skogestig. På Solidaritets begäran har vittnesförhör

ägt rum med ekonomichefen Andreas Lindwall, med advokaten Magnus Steningar och med verkställande direktören Abbe Ibrahim. Skjutsgossen har åberopat vittnesförhör med regionchefen Ronald Bäckrud, med tidigare chefen för affärsområdet Handel Stockholm Martin Sandgärde och med bolagsjuristen Marcus Lewén, samtliga hos Vasakronan. Som partssakkunniga har på Solidaritets begäran hörts Hans Öberg, Magnus Källander och Feyaz Deniz och på begäran av Skjutsgossen Carl Berndtsson, Robin Kvist, Jens Lindestam och David Wastå. Båda parter har därtill åberopat en omfattande skriftlig bevisning samt fotografier. På Solidaritets begäran har hållits syn; dels av Lokalen på Lästmakargatan, dels av de lokaler som omfattas av Erbjudandena. Tillträde har dock inte kunnat ges till en av lokalerna, vilken utgör Erbjudande 3, och i denna del har syn inte kunnat hållas annat än utvändigt. Ritningarna över denna lokal har emellertid getts in och gått igenom under sakframställningen.

## DOMSKÄL

### Allmänna utgångspunkter

En lokalhyresgäst har vid uppsägning inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet och är skyldig att flytta från lokalen. Vid uppsägning av annan grund än kontraktsbrott från hyresgästen har denne dock enligt 12 kap. 56-60 §§ JB i stället ett indirekt besittningsskydd, som innebär att hyresgästen har rätt till ekonomisk kompensation för den skada som drabbar denne om hyresförhållandet inte förlängs. Enligt förarbetena är det framför allt i sådana fall där hyresgästen driver någon form av förvärvsverksamhet i lokalen som behovet av rättsligt skydd gör sig gällande. Anledningen till detta är hyresgästens intresse av att inte, genom hyresavtalets upplösning, gå miste om det ekonomiska värde som denne har skapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser. Vid utformning av ersättningsreglerna har lagstiftaren utgått från att en förlängning av hyresförhållandet normalt ska ske. Huvudregeln är därför, vilket framgår av 12 kap. 57 § första stycket JB, att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet (se prop. 1968:91 Bihang A, s. 120 och 123). Ersättning ska med stöd av 12 kap. 58 b § JB i vart fall alltid utgå med en årshyra. Om hyresgästens



förlust till följd av uppsägningen inte täcks av nämnda ersättning har hyresgästen rätt till skälig ersättning för sin faktiska skada. Det är hyresgästen som har bevisbördan för att skadan överstiger ett belopp motsvarande en årshyra.

Det finns emellertid undantag från det indirekta besittningsskyddet. Rätten till ersättning kan falla bort i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket p. 1-5 JB. I dessa fall anses besittningsbrytande grund ha förelegat. De bestämmelser som här är av intresse är punkterna 3 och 4. I punkten 3 anges inledningsvis förhållandet att huset ska undergå en sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar annan lokal som är godtagbar för hyresgästen. I punkten 4, den s.k. generalklausulen, uttalas vidare att rätten till ersättning faller bort, utan krav på anvisning av godtagbar lokal, om hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet (se även NJA 2011 s. 27).

Det anges inte uttryckligen vem som har bevisbördan för att det har förelegat en besittningsbrytande grund. Med beaktande av hur bestämmelsen är formulerad, nämligen att hyresgästen har rätt till ersättning om inte vissa särskilt angivna omständigheter föreligger, är tingsrättens bedömning att det är hyresvärden som har bevisbördan för att det indirekta besittningsskyddet har brutits.

Solidaritet har emellertid gjort gällande att den verkliga anledningen till uppsägningen inte angetts i uppsägningshandlingen och att detta medför att ersättning ska utgå utan prövning av om det förelegat besittningsbrytande grund. Tingsrätten inleder med att ta ställning till den frågan.

### **Innehåller uppsägningshandlingen det verkliga skälet för uppsägningen?**

Det är ostridigt att Skjutsgossen, genom en uppsägningshandling undertecknad vid ett sammanträffande mellan parterna den 15 mars 2019, har sagt upp hyresgästen Solidaritet till avflyttning den 31 december samma år och att hyreskontraktet inte

förlängts. I handlingen, som åberopats som bevis i målet, anges som anledning till uppsägningen att huset som Lokalen ligger i ska undergå en större ombyggnad som medför att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i Lokalen utan olägenhet för genomförandet av ombyggnaden.

Inledningsvis ska anmärkas att en hyresvärd som anger ombyggnation som skäl för uppsägning inte behöver ange några närmare skäl för behovet av ombyggnad.

Solidaritet har emellertid, som nyss nämnts, invänt att denna uppgivna anledning inte var den verkliga och att skälet till att Solidaritet uppsagts istället varit att fastigheten skulle säljas. I detta sammanhang har Solidaritet särskilt pekat på att Fastigheten kort tid före Uppsägningen varit utlagd för försäljning, att försäljningsåtgärder fortgått under hand även efter det att tidigare försäljningsprocess avbrutits och att Fastigheten slutligen kommit att säljas relativt kort tid efter det att Solidaritet uppsagts. Solidaritet har beskrivit det som att åtgärden att säga upp bolaget med dess nattklubsverksamhet varit ett sätt att "klä bruden" inför försäljning, dvs. göra Fastigheten än mer intressant för spekulanter, något som skulle höja Fastighetens värde. Solidaritet har också betonat att det inte vid tidpunkten för Uppsägningen funnits någon ansökan om bygglov och att all planering för den ombyggnation som nu företas skett efter det att Fastigheten överlåtits.

Skjutsgossen har å sin sida angett att den uppsägningsanledning som angetts i Uppsägningen var den verkliga anledningen till uppsägningen av Solidaritet.

Skjutsgossen har närmare utvecklat att Fastigheten, som byggdes kring förra sekelskiftet och som inte renoverats sedan 1940-talet, var i stort behov av modernisering och uppgradering, bland annat vad gällde installation av hiss och bättre ventilation. Enligt Skjutsgossen var därför en ombyggnation oundviklig och tillfället för renovering framstod som lämpligt i samband med att flera andra hyresgäster avflyttade. Skjutsgossen har vidare angett att en fastighet som den nu aktuella alltid är till salu till, som det uttryckts, rätt köpare. Skjutsgossen har alltså i princip inte ställt sig främmande till en möjlig avyttring av Fastigheten under rätt förutsättningar, samtidigt som det planerades en uppgradering och ombyggnation. Skjutsgossen har

dock betonat att bolaget vid tiden för Uppsägningen planerade för att Fastigheten skulle fortsätta att ägas av Skjutsgossen, och att det förhållandet att Fastigheten kom att säljas inte ändrar ändamålet med uppsägningen av Solidaritet, nämligen ombyggnation.

Enligt 12 kap. 58 § JB ska en hyresvärd som vill säga upp avtalet underrätta hyresgästen om de villkor som krävs för förlängning av hyresförhållandet eller orsaken till att förlängning vägras. Hyresvärden är i en ersättningstvist förhindrad att åberopa en annan orsak för avtalets upphörande än den som angetts i uppsägningshandlingen (se bland annat NJA 1981 s. 675 och RH 2001:1), något som har sin grund i hyresgästens intresse att redan vid uppsägningstidpunkten få klart för sig vilka skäl som görs gällande för att kunna ta ställning till frågor rörande förlängning och ersättning och för bedömningen av om hyresvärden haft saklig grund för uppsägningen. Om hyresvärdens verkliga uppsägningsanledning är en annan än den som anges i handlingen anses hyresvärden inte ha sakligt skäl för förlängningsvägran och skadestånd kan tillerkännas hyresgästen (se RH 1999:45).

Omständigheten ”ombyggnation” framgår av ordalydelsen i uppsägningshandlingen. Det har också framkommit att det förelegat ett reellt och relativt omedelbart behov av modernisering av fastigheten Vildmannen 11 och i bland annat förhören med Johanna Skogestig och Ronald Bäckrud har de uppgett att en ombyggnation möjliggjordes och kom på tal i samband med att flera andra hyresgäster lämnade Fastigheten. Marcus Lewén, som arbetar som bolagsjurist hos Vasakronan, har berättat att han fick ett utkast av uppsägningshandlingen av sin kollega Martin Sandgärde och att det inte var tal om någon annan anledning än att Fastigheten skulle byggas om. Att Fastigheten nu också är föremål för ombyggnation är ostridigt. Det framstår förvisso som klart att det både före, efter och i viss mån i nära anslutning till uppsägningen av Solidaritet förekom vissa ansträngningar för att avyttra Fastigheten. I detta sammanhang ska emellertid beaktas att Skjutsgossen, som del av Vasakronankoncernen, är ett fastighetsbolag med syftet att äga och förvalta fast egendom. Det förhållandet att Fastigheten saluförts och så småningom bytt ägare medför enligt tingsrättens mening

inte att uppsägningsanledningen varit en annan än den som angetts i uppsägningshandlingen. Av det nu sagda följer att Solidaritet inte kan tillerkännas ersättning utan en prövning av om det har förelegat en besittningsbrytande grund.

### **Är besittningsskyddet brutet?**

Tingsrätten inleder här sin prövning med en bedömning enligt 12 kap. 57 § första stycket 3. JB, nämligen det som parterna har benämnt *ombyggnadsfallet*. I denna del har rätten först att ta ställning till om Solidaritet vid en större ombyggnad som ska vidtas inte uppenbarligen hade kunnat sitta kvar i Lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden.

Undantaget för större ombyggnation har, liksom undantaget för rivning enligt 12 kap. 57 § punkten 2 JB, tillkommit för att en önskvärd byggnads- eller stadsförnyelse inte ska motverkas genom att betungande ekonomiska förpliktelser läggs på fastighetsägarna till följd av hyresgästers anspråk på skydd (se NJA 2013 s. 1112). För att en ombyggnad ska vara besittningsbrytande grund krävs att det är fråga om en tämligen omfattande ombyggnad, som medför att hyresgästen inte utan olägenhet kan stanna kvar. Beviskravet för att så är fallet är relativt lågt ställt och ett påstående från hyresvärden att ombyggnaden kan genomföras mer ändamålsenligt om hyresgästen inte stannar kvar godtas i de flesta fall (se Skorup och Underskog, Hyreslagarna, JUNO Version 12, kommentaren till 12 kap. 57 § JB). Att Fastigheten genomgår en omfattande ombyggnation har blivit uppenbart genom den syn som företagits. Det har bland annat framkommit att hiss installeras och att hela ventilationen byggs om i en äldre fastighet med behov av modernisering, vilket utgör sådana åtgärder som Skjutsgossen uppgett att den ombyggnation som planerades vid uppsägningstillfället omfattade.

Solidaritet har invänt att det inte varit uppenbart att bolaget inte kunnat sitta kvar i Lokalen under ombyggnationen utan att detta medfört nämnvärd olägenhet för genomförandet av byggnationerna. Solidaritet har förvisso haft sina utrymmen i nedre

delen av Fastigheten; avskilda från husets övriga delar. Såväl hissen som ventilationsanläggningen påverkar dock Solidaritets delar av huset och även om det teoretiskt funnits en möjlighet att utesluta det utrymme Solidaritet disponerat från ombyggnationen framstår detta, med hänsyn till de omfattande byggnadsåtgärder som vidtas, som fullständigt orimligt. Med beaktande särskilt av den typ av verksamhet Solidaritet bedrivit bedömer tingsrätten att det varit omöjligt för Solidaritet att sitta kvar i lokalerna utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden.

I detta sammanhang kan konstateras att det förhållandet att en ny hyresgäst efter färdigställd renovering kan komma att bedriva restaurang- eller till och med nattklubsverksamhet inte är en omständighet som medför att Solidaritets besittningsskydd kvarstår obrutet.

Tingsrätten har här efter att pröva om Solidaritet har anvisats en godtagbar ersättningslokal. Det är ostridigt att Skjutsossen visat fyra ersättningslokaler för Solidaritet. Vid bedömningen av om en ersättningslokal är godtagbar ska beaktas hyresgästens möjligheter att fortsatt kunna bedriva sin verksamhet på ett i huvudsak oförändrat sätt. Kravet bör dock inte ställas så högt att hyresvärdar i allmänhet inte har rimliga möjligheter att uppfylla dem. I förarbetena till lagen anges att ersättningslokalen bör uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som skäliga (se SOU 1966:14 s. 331). Bedömningen av lokalens godtagbarhet ska göras objektivt utifrån den bedrivna verksamhetens behov. Hyresgästen kan inte kräva identiska förhållanden. Att hyresgästen i något avseende har preferenser som inte representerar ett genomsnittligt önskemål om verksamheten bör heller inte tillmätas betydelse. Solidaritet har påpekat att Skjutsossen inte försökt finna en temporär lösning genom att anvisa en tillfällig ersättningslokal, i form av en evakueringslokal. Någon sådan skyldighet finns dock inte, även om en tillfällig lokal kan beaktas inom ramen för skyldigheten att anvisa en annan godtagbar lokal.

Såväl den ursprungliga Lokalen som de lokaler som omfattas av Erbjudandena är belägna i centrala Stockholm, och på nära gångavstånd från varandra. Lokalen på Lästmakargatan ligger förvisso på en mindre sidogata utan större naturligt flöde av förbipasserande, men dock i omedelbar anslutning till Stureplan och dess många övriga nattklubbar med ett mycket stort kundunderlag. Även med beaktande av de kommande, och i viss mån påbörjade, byggnationerna på Stureplansområdet kan inte bortses från att läget på Lästmakargatan var väl anpassat för Solidaritets verksamhet. Ersättningslokalerna är alla belägna i det nyligen upprustade området Sergelstaden som utvecklats från kvarter med kontorslokaler, huvudsakligen öde kvällar och nätter, till ett område som även rymmer restauranger av olika slag, barer, nattklubbar, caféer och i viss mån även bostäder. Även om omdaningen av detta citykvarter ännu inte till fullo avslutats, och trots Malmskillnadsgatans trista historik, visar utredningen att det finns goda förutsättningar även för detta område att vara en levande plats dygnet runt, inte minst attraktiv för restaurang- och nattklubsbesökare. Trots att den ursprungliga Lokalen haft ett mycket fördelaktigt läge får Solidaritet anses ha möjligheter att bedriva i stort sett samma verksamhet på det nya läget ett par hundra meter bort.

Lokalen på Lästmakargatan var förvisso större än de lokaler som omfattas av Erbjudandena och annorlunda till sin utformning, med gångar och prång. Lokalen var även särpräglad såtillvida att den hade en större uteplats i anslutning till nattklubsytan, ett förhållande som synes ha varit svårt att uppnå även hos de ersättningslokaler som kunde erbjuda uteplats. Det är ostridigt att ersättningslokalerna var i betydligt bättre skick än Solidaritets lokal, vars slitna och ”mindre fina” utseende Solidaritet i stället menat varit en fördel för den där bedrivna verksamheten. Hyran för Lokalen var också påtagligt lägre än för de ersättningslokaler som erbjudits, något som Skjutsgossen angett berott på en eftersatt hyressättning.

En utgångspunkt vid bedömningen av om en anvisad lokal är godtagbar är den lokal som ska ersättas. Hyresgästen kan inte förvänta sig en bättre lokal än så, men givetvis inte heller en lokal i exakt samma skick, i detta fall en ruff industriliknande lokal med prång. Det har också framkommit att den lokal som avsågs med Erbjudande 2 vid

tillfället för erbjudandet, och i nuläget, ännu inte färdigställt och vid den syn som hållits har framkommit att det funnits och finns stora möjligheter att anpassa lokalen efter en kommande hyresgästs önskemål vad gäller utformning och inredning. Att färdigställa denna lokal med barer, dansgolv och möjligheter till musikuppträdanden får således anses ha varit fullt möjligt. Det förhållandet att lokalen på Lästmakargatan var något större än de erbjudna lokalerna, och ur den synvinkeln bättre anpassad för bedrivandet av nattklubb, gör inte heller att de anvisade lokalerna inte kan anses godtagbara. I detta sammanhang ska noteras att lokalen i Erbjudande 2 hade en i förhållande till dess totala area större andel gästyta.

Hyran för den anvisade lokalen ska vara skälig, dvs. marknadsmässig. Det uppställs dock inte något krav på att hyran för den erbjudna lokalen ska ligga i nivå med hyran för den lokal som ska ersättas och hyresgästen har inte rätt till en billig ersättningslokal bara för att den tidigare lokalen, exempelvis med hänsyn till dess lägre standard, haft en låg hyra (jfr. Victorin m.fl, Kommersiell avtalsrätt, JUNO version 4, avsnitt 4.3.4). Utredningen visar att hyresnivån för Lokalen på Lästmakargatan varit låg i förhållande till jämförbara objekt och att den, för det fall Solidaritet hade suttit kvar i Lokalen, skulle ha höjts. Jens Lindestam, som på Skjutsgossens begäran utifrån en ortsprisanalys gjort en bedömning av Solidaritets hyra, har i sitt sakkunnigutlåtande kommit till slutsatsen att marknadshyran för Lokalen legat i en nivå om 4 500 kr per kvm eller 2 670 000 kr om året. Jens Lindestam har anmärkt att det vid tidpunkten för värderingen, i december 2019, inte fanns några jämförbara objekt i Sergelstaden. Martin Sandgårde hos Vasakronan har dock uttalat att den hyresnivå Jens Lindestam talat om, eller däröver, är rimlig. Sammantaget gör tingsrätten bedömningen att hyresnivåerna för de lokaler som anvisats framstår som rimliga och skäliga.

Solidaritet har framfört att närheten till bostäder i området Sergelstaden torde medföra svårigheter att erhålla ett utskänkningstillstånd till kl. 05.00. Tillståndet följer dock inte med lokalen utan meddelas verksamheten i kontakt med tillsynsmyndigheten. Av den bevisning Skjutsgossen åberopat framkommer att det finns närliggande verksamheter med tillstånd att servera alkohol till i vart fall kl. 03.00, och bedömningen har gjorts att

Solidaritet i vart fall på sikt bort kunna få samma alkoholtillstånd som tidigare. Det har också framkommit att det funnits närliggande bostäder även vid Lästmakargatan.

Av utredningen har framkommit att det bara finns ett begränsat antal lokaler att erbjuda i centrala Stockholm. Skjutsgossen har genom sitt fastighetsägande moderbolag Vasakronan kunnat visa så många som fyra lokaler för Solidaritet, samtliga belägna i nära anslutning till varandra. Två av erbjudandena har avsett samma lokaler men med olika disposition. Solidaritet har invänt mot tidpunkten för anvisandet av ersättningslokalerna. Bland annat har advokaten Magnus Steningar, som varit med Solidaritet under mötet vid vilket uppsägningen skedde, angett att det då inte presenterades några ersättningslokaler och att tanken var att parterna istället skulle finna en ekonomisk lösning. Av Skjutsgossens bevisning framgår dock att de erbjudna ersättningslokalerna, som förvisso varit under iordningställande redan under våren 2019, visats så fort de funnits tillgängliga, och detta vid en tidpunkt nära ett halvår innan Solidaritet avflyttade. Martin Sandgårde har exempelvis i denna del berättat att projektet Sergelstaden presenterades för Solidaritet i samband med uppsägningen men att de enskilda lokalerna erbjöds först när det kunnat säkerställas att dessa var lämpliga för bedrivande av nattklubsverksamhet. Av förhöret med Ronald Bäckrud framgår vidare att Skjutsgossen erbjudit sig att eftersöka godtagbara lokaler utanför det egna fastighetsbeståndet, men angett att Solidaritet avböjt detta.

Vid en sammantagen bedömning finner tingsrätten att i vart fall den ersättningslokal som benämns Erbjudande 2 uppfyller de krav som kan ställas i fråga om läge, storlek, utformning och hyra för en nattklubsverksamhet. Det får anses ha förelegat förutsättningar för Solidaritet att uppnå ett positivt driftnetto vid en där bedriven verksamhet. Lokalen är sådan att den får anses godtagbar som ersättningslokal och Solidaritet har skäligen haft att nöja sig med den. Redan av denna grund följer att Skjutsgossen har styrkt besittningsbrytande omständigheter, i enlighet med 12 kap. 57 § första stycket 3. JB. Solidaritet har således inte rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § JB och käromålet ska ogillas.



Vid detta ställningstagande saknas anledning att pröva om hyresvärden i annat fall saknat befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, dvs. om generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4. JB varit tillämplig.

### **Rättegångskostnader**

Som förlorande part är Solidaritet skyldigt att ersätta Skjutsgossen för dess rättegångskostnader.

Båda parter har framställt yrkanden om ersättning för rättegångskostnader med ungefärligen motsvarande belopp. Förelagda att yttra sig över Skjutsgossens kostnadsyrkande har Solidaritets ombud angett att, såvitt avser begäran om ersättning för utlägg, endast ett belopp om 200 000 kr vitsordas avseende Carl Berndtssons och Robin Kvists (Pre Opening) sakkunnigutlåtande och ett belopp om 500 000 kr vitsordas avseende David Wastås (KPMG) sakkunnigutlåtande, båda belopp exklusive mervärdesskatt. Dessutom har Solidaritets ombud, då det gäller Skjutsgossens yrkande för ombudsarvode, angett att endast kostnader som uppkommit efter den 10 juni 2020, dvs. den tidpunkt då Skjutsgossen mottagit utkastet till stämningsansökan, kan vitsordas som skäliga i och för sig. I övrigt har Solidaritet inte haft några invändningar mot Skjutsgossens ersättningsyrkanden.

Ersättning för rättegångskostnad ska inte bara motsvara kostnaden för talans utförande utan även kostnader som avser rättegångens förberedande, allt under förutsättning att kostnaden varit skälig. Som åtgärd för rättegångens förberedande anses förhandling för att bilägga tvistefrågor av omedelbar betydelse för partens talan.

Tingsrätten noterar att Skjutsgossens ersättningsyrkande, i den del det avser kostnader nedlagda före mottagandet av stämningsansökan, endast motsvarar något mer än en arbetsvecka och till stor del avser kontakter mellan parternas ombud. Tingsrätten bedömer, med beaktande av målets beskaffenhet och omfattning, dessa kostnader som skäliga med följd att Solidaritet ska åläggas ersättningsskyldighet. Även kostnaden för

de båda sakkunnigutlåtandena bedöms som skälig. Av det nu sagda följer att Solidaritet ska ersätta Skjutsgossens rättegångskostnader till fullo, med det belopp som begärts. På beloppet ska utgå ränta enligt lag.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)**

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 2 februari 2022. Prövningstillstånd krävs.

Joakim Munter

Lena Carlberg Johansson

Bertil Sundin



## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen 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 domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
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 målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: 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 tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten 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.

## Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

## Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

---

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)