



GÖTEBORGS TINGSRÄTT
Avdelning 1

DOM
2022-06-15
Meddelad i
Göteborg

Mål nr
T 8167-20
T 8279-20
T 5769-21
T 5909-21

PARTER

Kärande

1. KB Balder 421, 916560-8010,
2. Trenum Angered AB, 559086-4368,
3. Balder Ale Torg AB, 556703-4912 och
4. Fast Marie AB, 559001-9328
c/o Fastighets AB Balder
Box 53121
400 15 Göteborg

Ombud för 1-4: Juristen Carl Johnson
Ropo Legal
Box 6125
102 32 Stockholm

Svarande

Lindex Sverige AB, 556068-8565
Box 233
401 23 Göteborg

Ombud: Advokaterna Peter Wik och Max Glanzelius
ASK Advokater AB
Västra Hamngatan 10
411 17 Göteborg

DOMSLUT

T-8167-20

1. Lindex Sverige AB ska till KB Balder 421 betala ett kapitalbelopp om totalt 393 840 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på
- 83 564 kr från den 31 mars 2020,
 - 83 564 kr från den 30 april 2020,
 - 83 564 kr från den 29 maj 2020,
 - 42 133 kr från den 31 januari 2021,

Dok.Id 2455273

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-743 60 01

E-post: avdelning1tgg@dom.se

www.goteborgstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid

måndag – fredag

08:00–16:00

- e) 50 456 kr från den 31 mars 2021 och på
 - f) 50 559 kr från den 31 maj 2021, allt till dess betalning sker.
2. Lindex Sverige AB ska till KB Balder 421 betala upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 4 537 kr.

T 8279-20

3. Lindex Sverige AB ska till Trenum Angered AB betala ett kapitalbelopp om totalt 240 619 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen på
- a) 100 160 kr från den 31 mars 2020,
 - b) 33 398 kr från den 30 juni 2020,
 - c) 33 392 kr från den 30 september 2020,
 - d) 33 487 kr från den 30 december 2020 och på
 - e) 40 182 kr från den 31 mars 2021, allt till dess betalning sker.
4. Lindex Sverige AB ska till Trenum Angered AB betala upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 6 377 kr.

T 5769- 21

5. Lindex Sverige AB ska till Balder Ale Torg AB betala ett kapitalbelopp om totalt 402 494 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen på
- a) 155 962 kr från den 31 mars 2020,
 - b) 50 596 kr från den 30 september 2020,
 - c) 61 083 kr från den 30 december 2020 och på
 - d) 134 853 kr från den 31 mars 2021, allt till dess betalning sker.
6. Lindex Sverige AB ska till Balder Ale Torg AB betala upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 11 424 kr.

BAKGRUND

Gemensamt för samtliga mål är att de inleddes med en stämningsansökan mot Lindex Sverige AB (Lindex) där respektive hyresvärd (nedan Balder som samlingsnamn) yrkade ersättning för bl.a. obetalda lokalhyreskostnader av Lindex som är hyresgäst. Högsta domstolen förordnade den 29 mars 2021 att de fyra tidigare separata målen skulle förenas i en och samma rättegång vid Göteborgs tingsrätt.

Parterna är överens om att det under åren 2020 och 2021 har funnits lagar, förordningar, regler och restriktioner som bland annat inneburit att Lindex har varit skyldigt att bl.a. begränsa antalet kunder, utforma butikerna på ett sådant sätt att trängsel undveks och att se till att in- och utpassering till verksamhetslokaler, områden och utrymmen utomhus kunde ske på ett sådant sätt att trängsel undveks. Varje besökare i Lindex butiker skulle enligt föreskriften HSLF-FS 2021:2 kunna disponera minst tio kvadratmeter i lokalerna. Nu nämnda föreskrift upphörde att gälla den 29 september 2021. Pandemilagen och den till lagen hörande förordningen [förordning (2021:8) om särskilda begränsningar för att förhindra spridning av sjukdomen covid-19] upphävdes den 1 april 2022.

Västra Götalandsregionen har även haft lokala rekommendationer under perioden den 17 april 2021 – 6 juni 2021. De lokala rekommendationerna innebar bl.a. att var och en skulle ”undvika platser som exempelvis kollektivtrafik, köpcentrum och butiker om det är risk för trängsel”, välja att ”handla på tider när minimalt antal andra personer finns i butiken” samt ”vistas i butiken så kort tid som möjligt, och handla helst utan medföljande sällskap”.

Inga av de omständigheter som endera parten anfört i något av målen är tvistiga i sak.

Den huvudsakliga frågan i målet är om Lindex på grund av de effekter som statens lagar, förordningar, regler och restriktioner i anledning av covid-19-pandemin haft på Lindex verksamhet i de i målet aktuella lokalerna har rätt till nedsättning av lokalhyran

från och med pandemins utbrott i mars 2020 till och med den 30 september 2021, antingen enligt 12 kap. jordabalken eller enligt 36 § avtalslagen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Balder

KB Balder 421 (T 8167-20) har yrkat att Lindex att utge ett kapitalbelopp om 393 840 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på

- 83 564 kr från den 31 mars 2020,
- 83 564 kr från den 30 april 2020,
- 83 564 kr från den 29 maj 2020,
- 42 133 kr från den 31 januari 2021,
- 50 456 kr från den 31 mars 2021 och på
- 50 559 kr från den 31 maj 2021, allt till dess betalning sker.

Bolaget har vidare yrkat upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 4 537 kr.

Trenum Angered AB (T 8279-20) har yrkat att Lindex ska utge ett kapitalbelopp om 240 619 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen på

- 100 160 kr från den 31 mars 2020,
- 33 398 kr från den 30 juni 2020,
- 33 392 kr från den 30 september 2020,
- 33 487 kr från den 30 december 2020 och på
- 40 182 kr från den 31 mars 2021, allt till dess betalning sker.

Bolaget har vidare yrkat upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 6 377 kr.

Balder Ale Torg AB (T 5769-21) har yrkat att Lindex ska utge ett kapitalbelopp om 402 494 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen på

- 155 962 kr från den 31 mars 2020,
- 50 596 kr från den 30 september 2020,

- 61 083 kr från den 30 december 2020 och på
- 134 853 kr från den 31 mars 2021, allt till dess betalning sker.

Bolaget har vidare yrkat upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 11 424 kr.

Fast Marie AB (T 5909-21) har yrkat att Lindex ska utge ett kapitalbelopp om 456 941 kr, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen på

- 169 585 kr från den 31 mars 2020,
- 56 539 kr från den 30 juni 2020,
- 49 462 kr från den 30 september 2020,
- 56 673 kr från den 30 december 2020 och på
- 124 682 kr från den 31 mars 2021, allt till dess betalning sker.

Bolaget har vidare yrkat upplupen ränta på tidigare betalda belopp med sammanlagt 10 581 kr.

Lindex

Lindex har bestritt betalningsskyldighet avseende samtliga mål men vitsordat de yrkade beloppen samt sättet att beräkna ränta som skäligen i och för sig.

Parterna

Båda parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Balder

Lindex hyr respektive lokal av Balder enligt skriftliga hyreskontrakt. Enligt respektive hyreskontrakt har Lindex att under avtalstiden betala hyra för nyttjandet av respektive lokal. Lindex har underlåtit att betala hyra i enlighet med vad som följer av avtalen och har därför att betala de förfallna beloppen, jämte ränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen.

Det bestrids att Lindex har rätt till hyresnedsättning på grund av rådande covid-19-pandemi och dess effekt för Lindex verksamhet i respektive lokal. Det har inte rätt förbud mot att besöka respektive lokal och Lindex har inte varit förhindrade att bedriva verksamhet eller ta emot besökare i respektive lokal.

För respektive lokal har parterna ingått hyresavtal enligt följande.

Lokalen i Högsbo (T 8167-20)

Genom skriftligt hyreskontrakt har Lindex förhyrt en lokal på fastigheten Högsbo 23:4 med adress Otto Elanders Gata 6, objektnummer 1440-5005 i Göteborgs kommun. Fastigheten utgörs av köpcentrumet 421 i Högsbo. Avtalet har ursprungligen tecknats med en första hyrestid från och med den 25 oktober 2006 med AB Lindex som hyresgäst. Hyresrätten har redan under 2006 kommit att överlåtas till hyresgästen. Innevarande hyrestid löper till och med den 31 december 2022 med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och med fem års förlängning för varje gång uppsägning av avtalet uteblir. Avtalad hyra består dels av en bashyra (minimihyra), dels av en omsättningshyra. Parterna har periodvis avtalat om hyresrabatter, bl.a. i ett tillägg för perioden 2020-01-01 – 2022-12-31. Hyreskostnaden uppgår för närvarande till 167 128 kr per månad och hyresbetalning ska erläggas månadsvis i förskott, senast sista vardagen före respektive kalendermånads början.

Lokalen i Angereds Centrum (T 8279-20)

Genom skriftligt hyresavtal har Lindex hyrt en lokal på fastigheten Angered 94:5, med gatuadressen Angered Centrum och objektnummer 1408-5043 i Göteborgs kommun. Efter avtalets tecknande har Trenum Angered AB förvärvat och fått lagfart på fastigheten och därigenom inträtt som ny hyresvärd i förhållande till Lindex. Avtalad hyra består dels av en bashyra, dels av en omsättningshyra. Hyran för lokalen uppgår för närvarande till 200 231 kr per kvartal. Parterna har i ett tillägg avtalat om hyresrabatt för perioden 2020-01-01 – 2022-12-31. Enligt avtalet ska hyresbetalning erläggas kvartalsvis i förskott, senast sista vardagen före respektive kalenderkvartals början.

Avtalet har upphört, i enlighet med den exitklausul som finns i avtalet, till den 31 december 2022.

Lokalen på Ale Torg (T 5769-21)

Genom skriftligt hyreskontrakt har Lindex förhyrt en lokal på fastigheten Nödinge 38:14, med gatuadressen Ale Torg och objektnummer 1142-5170 i Ale kommun. Avtalet är ursprungligen tecknat med AB Lindex med en första hyrestid från den 1 oktober 1999 men hyresrätten till lokalen har under 2006 kommit att överlåtas till Lindex. Balder Ale Torg AB har förvärvat och fått lagfart på fastigheten efter avtalstecknande och i samband med det kommit att inträda som hyresvärd i förhållande till Lindex. Den innevarande hyrestiden löper till och med den 31 december 2022 med tolv månaders ömsesidig uppsägningstid och fem års förlängning vid utebliven uppsägning. Balder Ale Torg AB upplåter enligt skriftligt avtal även sex flaggstänger till Lindex på ovan nämnda fastighet. Avtalad lokalhyra består dels av en bashyra eller minimihyra, dels av en omsättningshyra. Hyran för lokalen uppgår för närvarande till 314 011 kr per kvartal och avgiften för nyttjanderätten uppgår för närvarande till 2 086 kr per kvartal. Enligt båda avtalen ska hyresbetalning erläggas kvartalsvis i förskott, senast sista vardagen före respektive kalenderkvartals början. Sammanlagt belopp att kvartalsvis erlägga uppgår till 316 097 kr.

Lokalen i Mariestad (T 5909-21)

Genom skriftligt hyreskontrakt har Lindex förhyrt en lokal på fastigheten Hunden 3, med gatuadressen Nya Torget 3 och objektnummer 5027-5004 i Mariestads kommun. Avtalet är ursprungligen tecknat med en första hyrestid från och med den 1 maj 2000 och med AB Lindex som hyresgäst. Hyresrätten har under 2006 kommit att överlåtas till Lindex. Fast Marie AB har förvärvat och fått lagfart på fastigheten efter avtalstecknandet och därigenom kommit att inträda som ny hyresvärd i förhållande till Lindex. Hyrestiden löper med nio månaders ömsesidig uppsägningstid samt fem års förlängning för var gång vid utebliven uppsägning av avtalet. Parterna har enats om att förlänga avtalet till den 31 december 2023. Lokalhyran uppgår för närvarande till

339 169 kr per kvartal. Enligt avtalet ska hyresbetalning erläggas kvartalsvis i förskott, senast sista vardagen före respektive kalenderkvartals början.

För samtliga lokaler har Lindex erlagt delbetalningar av den avtalad hyran. De yrkade beloppen motsvarar därför de kvarstående belopp som Lindex har att betala avseende förfallna hyror samt upplupen ränta efter tidigare delbetalningar.

Lindex

Lindex har rätt till skälig hyresreduktion som i vart fall motsvarar den utestående hyran enligt hyreskontrakten på grund av (i) att coronapandemin och statens regler i anledning av den utgör en inskränkning i och ett försvårande av Lindex möjlighet att bedriva verksamheten i lokalerna på det sätt som följer av hyreskontrakten, (ii) att coronapandemins effekter för verksamheten i lokalerna – betydande minskning av antal besökare, kraftigt försämrad försäljning och försämrat resultat – utgör oförutsebara negativa effekter för Lindex som ligger utanför bolagets kontroll och (iii) att Balder har valt att inte följa statens anvisning om att träffa ett subventionerat avtal om hyresrabatt med Lindex, trots att Lindex har tagit ett sådant initiativ.

Coronapandemin och statens regler i anledning av den innebär vidare att Lindex inte varit skyldigt att betala den hyra som Lindex i och för sig ska betala på de i hyreskontrakten angivna förfallodagarna.

Lokalen i Högsbo (T 8167-20)

Butiken i köpcentrumet 421 har inte utgjort något undantag från vad som framkommit ovan. Med den hyresnivå som har gällt enligt hyreskontraktet för lokalen med nummer OT 05 i fastigheten Högsbo 23:4 har verksamheten i lokalen under coronapandemin saknat marknadsmässigt värde. Därmed har även själva lokalen varit värdelös för Lindex.

Lokalen i Angered Centrum (T 8279-20)

Butiken i köpcentrumet Angered Centrum utgör inte något undantag från vad som framkommit ovan. Med den hyresnivå som har gällt enligt hyreskontraktet för lokalen med kontraktsnummer 24401 0145 01 i fastigheten Angered 94:2 har verksamheten i lokalen under coronapandemin saknat marknadsmässigt värde. Därmed har även själva lokalen varit värdelös för Lindex.

Lokalen på Ale Torg (T 5769-21)

Butiken på Ale Torg har inte utgjort något undantag från ovanstående. Med den hyresnivå som har gällt enligt hyreskontraktet för lokal 43-170-1 har Lindex verksamhet i lokalen under coronapandemin saknat marknadsmässigt värde. Därmed har även lokalen varit värdelös för Lindex.

Lokalen i Mariestad (T 5909-21)

Butiken i cityhuset i Mariestad har inte utgjort något undantag från vad som framkommit ovan. Med den hyresnivå som gäller enligt hyreskontraktet för lokal 2108-1004 i fastigheten Hunden 3 har verksamheten i lokalen under coronapandemin saknat marknadsmässigt värde. Därmed har även själva lokalen varit värdelös för Lindex.

UTVECKLING AV TALAN**Balder**

Parterna i den aktuella tvisten är dels fyra hyresvärdsbolag, som är del av ett av Sveriges största fastighetsbolag Balder, dels Lindex som är en multinationell modekoncern.

Parternas hyresförhållande är skriftligt reglerat. Det rör sig om sedvanliga hyresavtal framtagna av Svensk Handel m.fl. Genom myndighetsklausulen i det skriftliga hyresavtalet har parterna reglerat att Lindex efter tillträdet till lokalen svarar för att bolaget följer de regler, normer och föreskrifter som åläggs av myndigheter för att bedriva den i lokalen avsedda verksamheten. Balder var på tillträdesdagarna skyldig att se till att

lokalerna gick att använda för de ändamål som fanns. Det har inte gjorts gällande att det förelegat några fel eller avvikelser i lokalernas beskaffenhet i förhållande till vad som är avtalat. Det föreligger därmed inga avtalsbrott. För tiden före coronapandemin har Lindex också betalat hyra i enlighet med avtalen.

Under coronapandemin har Lindex sökt överenskommelser med avsteg från parternas avtal med anledning av pandemins effekter på Lindex verksamhet, erbjudanden som Balder svarat med att man inte velat ingå. Lindex har även tillställt sina hyresvärdar skrivelser om att de inte kommer att betala avtalad hyra och underlåtit att betala. Inga belopp har deponerats hos Länsstyrelsen. Balder har till följd av den uteblivna hyresbetalningen väckt talan vid tingsrätten men avstått från att säga upp avtalen. Lindex har för det tredje kvartalet 2021 åter börjat betala full hyra. Lokalernas beskaffenhet har varit helt oförändrade under hela tiden och det har inte funnits något i lokalerna som Balder kunnat åtgärda.

Skyldigheten att följa lagar och principer om bl.a. företagaransvar och straffrättsligt ansvar för spridande av sjukdom är sådant som gäller för alla juridiska och fysiska personer. Folkhälsomyndighetens föreskrifter och allmänna råd om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19 m.m. saknar förbud och innehåller rekommendationer för att förhindra smitta av covid-19. Lindex har redogjort för hur bolaget uppfyller de av Folkhälsomyndigheten utfärdade råden och därför har bolaget kunnat ta emot de personer som vill uppsöka Lindex butiker. Det har inte funnits något förbud mot att besöka Lindex lokaler och det har inte funnits något förbud för Lindex att ta emot besökare i sina lokaler.

Genom av Lindex vidtagna och redogjorda åtgärder har bolaget försökt att aktivt begränsa sin minskade försäljning. Att Lindex har vidtagit åtgärder för att fortsatt kunna bedriva en vinstdrivande verksamhet i lokalen visar att förutsättningarna till följd av samhällssituationen har varit överstigligna. Det har därmed inte förelegat en force majeure-situation.

Det är Lindex sak att tillse att bolagets verksamhet genererar vinst. Det har inte förelegat några hinder eller men i lokalerna som Lindex har bedrivit sin verksamhet med vinst i. Lindex vinstdrivande verksamhet i lokalerna har inneburit att lokalerna för Lindex verksamhet har betingat ett värde.

Innebörden av förordning (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran är att parterna i hyresrelationen träffar ett avtal och att hyresvärden ska skriva av en del av hyresfordran. Om en hyresgäst har erhållit stöd i stor omfattning riskerar hyresvärdar att inte erhålla ersättning från staten. Lindex har för både 2018 och 2019 genererat en vinst om minst 58 miljoner kr och bolaget uppger att överenskommelse om hyresrabatt har träffats med omkring åttio procent av bolagets hyresvärdar. Avtalsfrihet ger också Balder frihet att avstå från att ingå avtal. Det har inte funnits skäl för Balder att med Lindex träffa en överenskommelse som innebär att Balder skriver av del av hyresfordran för att låta Lindex göra en vinst på Balders ekonomiska bekostnad.

Lindex har inte varit berättigat till hyresnedsättning då det inte har förelegat hinder och/eller men i lokalerna. För det fall Lindex är berättigat till hyresnedsättning utgör den 10 juli 2020 påtalandedag. En nedsättning ska svara mot det men i nyttjanderätten Lindex lider och då Lindex inte varit förhindrade att bedriva verksamheten ska nedsättning inte utgå.

Lindex

Lindex är verksamt inom detaljhandeln och säljer barn- och damkläder samt kosmetika. Lindex har 198 fysiska butiker i Sverige och cirka 90 procent av bolagets försäljning sker i de fysiska butikerna. Lindex försäljning i butik var i stort sett oförändrad under 2019 jämfört med 2018 och i januari–februari 2020 jämfört med samma månader 2019.

Under vecka 11 2020 (den 9 – 15 mars) började det nya coronaviruset att spridas bland allmänheten i Sverige vilket ledde till att regeringen och Folkhälsomyndigheten beslutade om flera olika restriktioner samt råd och rekommendationer för allmänheten och för verksamheter. Det övergripande syftet var att begränsa smittspridningen i samhället genom att få allmänheten att iaktta social distansering.

Statens beslut innebar i praktiken ett förbud för allmänheten att fritt besöka Lindex butiker och ett förbud för Lindex att fritt ta emot kunder i sina butiker. Allmänheten och Lindex har följt statens beslut och antalet besökare i de svenska Lindexbutikerna har nästintill halverats när pandemin nådde Sverige. Som ett resultat har även försäljningen i butikerna minskat på ett sätt som Lindex aldrig tidigare har upplevt, detta trots omfattande kampanjer om realisation. Lindexbutikernas försäljning och lönsamhet styrdes inte längre av marknadskrafterna.

Statens restriktioner samt råd och rekommendationer för att hindra smittspridning av det nya coronaviruset har inneburit en inskränkning i och ett försvårande av Lindex möjlighet att bedriva verksamhet på det sätt som följer av hyreskontraktet. Effekterna för verksamheten i lokalen – betydande minskning av antal besökare och kraftigt försämrad försäljning – har utgjort oförutsebara negativa effekter för Lindex som har legat utanför bolagets kontroll.

Enligt Lindex hyreskontrakt ska Lindex verksamhet i respektive lokal bestå av försäljning av kläder och kosmetik. Avsikten med den av Lindex bedrivna verksamheten i respektive lokal är att sälja så mycket som möjligt av sitt sortiment till ett så bra pris som möjligt. Att ha många besökare i respektive lokal är eftersträvarvärt och också normalt förekommande. Spridningen av covid-19 i Sverige har inneburit att Lindex har förhindrats att bedriva sin verksamhet på det sätt som avsetts. Antalet besökare i Lindex butiker har minskat kraftigt, både i de lokaler som målet omfattar samt i övriga butiker.

Coronapandemin har försvårat Lindex verksamhet, dels för att människor har varit rädda för smittan, dels för att staten har beslutat att allmänheten inte fritt har fått vistas i Lindex butiker så att Lindex inte fritt har fått ta emot kunder i sina butiker.

Förbud för allmänheten att fritt besöka Lindex butiker

Enligt 2 kap. smittskyddslagen (2014:168) ska var och en genom uppmärksamhet och rimliga försiktighetsåtgärder medverka till att förhindra spridning av smittsamma sjukdomar samt, om man har anledning att misstänka att man bär på en smittsam sjukdom, vidta de åtgärder som krävs för att skydda andra mot smittrisk.

Den 1 april 2020 sammanfattade Folkhälsomyndigheten med stöd av 12 § smittskyddsförordningen (2004:255) sina föreskrifter och allmänna råd om allas ansvar att förhindra smitta av covid-19 m.m. i HSLF-FS 2020:12.

Av HSLF-FS 2020:12 framgår bland annat att alla i Sverige har ett personligt ansvar att hålla avstånd till varandra inom- och utomhus på platser där människor samlas, som exempelvis butiker och köpcentrum, att hålla avstånd till varandra i kollektivtrafiken och i andra allmänna färdmedel samt att undvika att resa i rusningstid.

Av HSLF-FS 2020:12 framgår vidare att personer över 70 år och de som tillhör andra riskgrupper, utöver ovanstående, bland annat bör undvika att åka med kollektivtrafik och andra allmänna färdmedel samt undvika att handla i butiker eller vistas på andra platser där människor samlas. Därtill framgår att den som vet att den är smittad eller som har symtom på covid-19 bör stanna hemma. Konsekvenserna för en individ som inte iakttar reglerna kan bli allvarliga.

Den 1 februari 2020 antog regeringen med stöd av 9 kap. 2 § smittskyddslagen en förordning om att bestämmelserna om allmänfarliga och samhällsfarliga sjukdomar i smittskyddslagen ska tillämpas på infektion med det nya coronaviruset. Därigenom blev flera stränga bestämmelser i smittskyddslagen tillämpliga.

Enligt 5 kap. 1 § smittskyddslagen får den som bär på en allmänfarlig sjukdom isoleras om det av omständigheterna klart framgår att den enskilde inte är beredd eller i stånd att frivilligt underkasta sig de åtgärder som krävs för att förebygga eller så långt som möjligt minska risken för smittspridning eller det finns grundad anledning anta att den enskilde inte följer de förhållningsregler som har beslutats.

Enligt 5 kap. 3 § smittskyddslagen får den som bär på eller misstänks bära på en allmänfarlig sjukdom och genom sitt beteende utsätter någon annan för omedelbar risk att smittas tillfälligt isoleras.

Utöver att en individ som bryter mot Folkhälsomyndighetens föreskrifter riskerar att isoleras enligt smittskyddslagen, kan även straffrättsliga konsekvenser bli aktuella. Vid uppsåtlig smittspridning kan man göra sig skyldig till misshandel eller spridande av smitta, se 3 kap. 5 § brottsbalken och 13 kap. 7 § brottsbalken. Redan en oaktsam spridning av det nya coronaviruset kan dock konstituera brott.

Enligt brottsbalken 13 kap. 7 och 9 §§ är det ett brott att av oaktsamhet framkalla allmän fara för människors liv eller hälsa genom att överföra eller sprida allvarlig sjukdom (vårdslöshet med smittämne). Även brotten vållande till kroppsskada eller sjukdom (3 kap. 8 § brottsbalken), vållande till annans död (3 kap. 7 § brottsbalken) och framkallande av fara för annan (3 kap. 9 § brottsbalken) kan aktualiseras redan vid oaktsam smittspridning.

Enligt prop. 2003/04:30 s. 179 och s. 181 är de förhållningsregler som meddelats (i det här fallet av Folkhälsomyndigheten genom HSLF-FS 2020:12) av central betydelse vid bedömningen av om en viss gärningsman i det enskilda fallet kan anses ha handlat av oaktsamhet (subjektiv täckning) enligt ovan nämnda bestämmelser.

Utöver de regler som gällt generellt för Sverige har Lindex och dess besökare även haft att förhålla sig till Västra Götalandsregionens lokala rekommendationer under perioden 29 oktober 2020–6 juni 2021.

Enligt de lokala rekommendationerna skulle var och en ”undvika platser som exempelvis kollektivtrafik, köpcentrum och butiker om det är risk för trängsel”, välja att ”handla på tider när minimalt antal andra personer finns i butiken” samt ”vistas i butiken så kort tid som möjligt, och handla helst utan medföljande sällskap”.

Sammanfattningsvis har allmänheten i praktiken varit förbjuden att fritt besöka Lindex butiker, inklusive respektive lokal. Personer över sjuttio år, vilket motsvarar omkring fyra procent av Lindex kunder, har enligt Folkhälsomyndighetens föreskrifter varit mer eller mindre helt förbjudna att besöka Lindex butiker, inklusive respektive lokal. Vidare skulle allmänheten undvika att färdas kollektivt vilket ytterligare har begränsat möjligheterna att besöka respektive lokal.

Förbud för Lindex att fritt ta emot kunder

För Lindex som verksamhetsutövare har bl.a. följande regler gällt i anledning av coronapandemin.

Av HSLF-FS 2020:12 framgår att man i alla slags verksamheter bör undvika att flera personer samlas, särskilt i trånga lokaler. Verksamheter ska också sätta upp information om covid-19 till kunder och andra besökare samt markera avstånd på golvet. För butiker framgår det uttryckligen av HSLF-FS 2020:12 att butiker ska begränsa antalet kunder som vistas i en lokal samtidigt.

Enligt förordning (2020:162) om ändring i förordningen (2020:114) om förbud mot att hålla allmänna sammankomster och offentliga tillställningar får allmänna sammankomster och offentliga tillställningar med fler än femtio deltagare tills vidare inte hållas inom Sverige. Det betyder att Lindex inte får ha fler än femtio besökare samtidigt i sina butiker, oavsett trängsel i övrigt. Lokalen är cirka 708 kvadratmeter stor och rymmer således vanligtvis flera hundra människor samtidigt. Konsekvenserna om Lindex inte iakttar reglerna kan bli allvarliga.

Enligt 9 kap. 6 a § smittskyddslagen har regeringen fram till den 1 juli 2020 haft rätt att meddela särskilda föreskrifter om tillfällig nedstängning av köpcentrum och andra handelsplatser, om det av smittskyddsskäl behövs för att hantera spridning av det virus som orsakar covid-19 och riksdagens beslut inte kan avvaktas. Regeringen har meddelat sådana föreskrifter beträffande restauranger och caféer, vilket fått till följd att flera restauranger tvingats tillfälligt stänga på grund av att man inte följt Folkhälsomyndighetens föreskrifter.

Utöver att en verksamhet som bryter mot Folkhälsomyndighetens föreskrifter och regeringens förordning riskerar att stängas ned, kan som framgått ovan även straffrättsliga konsekvenser bli aktuella. Lindex löper därmed risk att åläggas företagsbot om bolaget inte uppfyller Folkhälsomyndighetens föreskrifter. Därutöver löper ansvarig butikschef och styrelseledamöter i Lindex risk att dömas för brott enligt principerna om så kallat företagaransvar.

Den 10 januari 2021 trädde pandemilagen och den kompletterande förordningen [förordning (2021:8) om särskilda begränsningar för att förhindra spridning av sjukdomen covid-19] i kraft. Med stöd av förordningen utfärdade Folkhälsomyndigheten samma dag HSLF-FS 2021:2.

Enligt förordning 2021:8 var Lindex skyldigt att (i) begränsa antalet kunder och andra besökare på ett sätt som är säkert från smittskyddssynpunkt, (ii) utforma butikerna på ett sådant sätt att trängsel undviks och att kunder och andra besökare kan hålla ett från smittskyddssynpunkt säkert avstånd från varandra samt (iii) se till att in- och utpassering till verksamhetslokaler och områden och utrymmen utomhus kan ske på ett sådant sätt att trängsel undviks. Enligt de allmänna råden till förordningen (som framgår av HSLF-FS 2021:2) innebar förordningen vidare att Lindex var skyldigt att anvisa besökare till en särskilt angiven in- eller utgång, ta fram alternativa lösningar till fysiska köer, anvisa vilket avstånd som kunder eller besökare bör hålla till varandra och hur de bör förflytta sig i en lokal samt uppmana kunder eller besökare att handla ensamma och på tider med mindre beläggning.

Genom HSLF-FS 2021:2 förtydligades Lindex skyldighet att begränsa det maximala antalet kunder som vistades i Lindex butiker samtidigt. Enligt föreskriften skulle varje kund kunna disponera minst 10 kvadratmeter i lokalerna. För Högsbolokalens del innebar det att 92 personer kunde vistas i lokalen samtidigt, för Mariestadslokalens del innebar det att 71 personer kunde vistas i lokalen samtidigt, för Angeredslokalens del innebar det att 66 personer kunde vistas i lokalen samtidigt och för Alelokalens del innebar det att 70 personer kunde vistas i lokalen samtidigt. Lindex var skyldigt att följa Pandemilagen samt de förordningar och föreskrifter som utfärdades med stöd av dem. Enligt Pandemilagen hade länsstyrelsen rätt att ”besluta de förelägganden som behövs för tillsynen och för att föreskrifter som har meddelats [...] ska följas”. Ett sådant föreläggande kunde förenas med vite.

Sammanfattningsvis har Lindex inte fritt fått ta emot kunder i sina butiker, inklusive respektive lokal.

Lindex efterlevnad

Allmänheten har följt statens beslut. Enligt Folkhälsomyndigheten har åttio procent av befolkningen anpassat sitt vardagliga liv på grund av coronaviruset. Under perioden maj till juni 2020 har nästan nio av tio hållit avstånd till andra personer både inomhus och utomhus. En stor andel har undvikit att åka kollektivt samt att vistas på platser med mycket folk. Lindex har självklart följt statens beslut de också. Allmänheten har i praktiken varit förbjuden att fritt besöka Lindex butiker och Lindex har varit förbjudet att fritt ta emot kunder i sina butiker. Förbuden har följts av både allmänheten och Lindex och Lindex har därför inte haft möjlighet att bedriva verksamhet på det sätt som följer av respektive hyreskontrakt.

Pandemins effekter på Lindex verksamhet

Coronapandemin har haft dramatiska effekter på Lindex verksamhet. Antalet besökare i Lindex butiker har minskat med mellan 24 och 53 procent under mars 2020 – juli 2020 jämfört med samma månader 2019.

Lindex har permitterat samtliga 1 373 anställda med en permitteringsgrad som varierat mellan tjugo och sextio procent. Under sommaren 2020 har Lindex inte permitterat samtliga sina anställda i butik men butikerna har heller inte fått anställa några vikarier. Detta har inneburit att bemanningen varit omkring trettio procent lägre än under normala förhållanden. Vidare har Lindex

- i) sagt upp samtliga visstidsanställda och vikarier,
- ii) träffat avtal om hyresrabatt med en stor majoritet av sina hyresvärdar,
- iii) infört rekryteringsstopp.
- iv) ställt in samtliga fysiska möten och infört förbud mot resor på företagets bekostnad,
- v) infört ett generellt köpstopp inom företaget samt
- vi) ställt in alla slags evenemang i sina butiker. Syftet har varit att minska kostnaderna, men även att minska risken för spridning av covid-19.

Lindex har haft realisationer i princip samtliga butiker. Dessa har varit längre än någonsin tidigare och har även inneburit större prisreduktioner än någonsin tidigare. Lindex har även förlängt sina mest förmånliga kampanjer från att gälla en dag till att gälla flera veckor.

Lindex försäljning i butiker har efter coronapandemins intåg sjunkit med mellan femton och fyrtio procent under mars 2020 till juli 2020, jämfört med hur det såg ut under 2019. Lindex försäljning har inte sjunkit i lika hög utsträckning som antalet besökare vilket sannolikt beror på att Lindex realisationer och kampanjer fick genomslag och intensifierades.

Avseende Lindex resultat under coronapandemin har Lindex vinst från butikerna halverats under perioden mars 2020 till juli 2020 jämfört med hur samma period såg ut under 2019.

Lindex Sverige AB har minskat sin vinst från knappt 59 miljoner kr under 2019 till 44 miljoner kr under 2020. Den huvudsakliga anledningen till att Lindex inte har gjort en

brakförlust till följd av statens förbud och restriktioner under pandemin, är att Lindex tagit emot omkring 90 miljoner kr från statens olika räddningspaket. Utan statens bidrag hade 2020 således varit en ekonomisk katastrof för Lindex, trots att Lindex andra hyresvärdar accepterade hyresreduktioner under pandemin, att Lindex kapade sina övriga kostnader och att Lindex (till skillnad från många andra i branschen) snabbt förmådde ställa om till försäljning via internet när pandemin slog till.

Lindex omsättning 2020 har minskat med cirka 620 miljoner kr jämfört med 2019, från 3,32 miljarder kr till 2,88 miljarder kr. Så låg omsättning har Lindex inte haft sedan Lindexkoncernens försäljningsverksamhet i Sverige placerades i det bolaget under 2013.

Lindex har å sin sida noterat att Balderkoncernen redovisat ett förvaltningsresultat för 2020 om 4,24 miljarder kr och att Balders hyresintäkter under 2020 har ökat med 7 procent jämfört med 2019 (från 7,61 miljarder kr till 8,13 miljarder kr).

Effekten på respektive butik

Lokalen i Mariestad (T 5909-21)

I mars 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om 5 000 kr, att jämföra med en vinst om 203 000 kr samma månad föregående år och 217 000 kr samma månad 2018 (en minskning med nittioåtta procent). Antalet besökare minskade samma månad med 36 procent och försäljningen minskade med 41 procent jämfört med 2019.

I april 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om 112 000 kr, att jämföra med en vinst om 283 000 kr samma månad föregående år och 306 000 kr samma månad 2018 (en minskning med sextio procent respektive sextiotre procent). Antalet besökare minskade samma månad med 44 procent och försäljningen minskade med 34 procent jämfört med 2019.

I maj 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om 157 000 kr, att jämföra med en vinst om 303 000 kronor samma månad föregående år och 469 000 kr samma

månad 2018 (en minskning med fyrtioåtta procent respektive sextiosju procent).

Antalet besökare minskade samma månad med 44 procent och försäljningen minskade med 36 procent jämfört med 2019.

Av det positiva resultatet i april och maj har det statliga permitteringsstödet stått för 117 000 kr (utöver den kostnadsminskning som permitteringarna innebär i sig själva). Permitteringsstödet förutan minskade Lindex vinst i lokalen under mars–maj 2020 med sextiofem procent.

Antalet besökare i lokalen minskade för helåret 2020 med 28 procent jämfört med 2019 och med 25 procent januari–september 2021 jämfört med samma månader 2019. Försäljningen minskade för hela 2020 med 22 procent och för januari–september 2021 med 18 procent.

Lokalen på Ale Torg (T 5769-21)

I mars 2020 har verksamheten gjort en vinst i lokalen om 50 000 kr, att jämföra med en vinst om 207 000 kr samma månad föregående år och 228 000 kr samma månad 2018. I april 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om 221 000 kr, att jämföra med en vinst om 205 000 kronor samma månad föregående år och 308 000 kr samma månad 2018.

Antalet besökare minskade januari–december 2020 med 29 procent jämfört med 2019 och med 36 procent för januari–september 2021 jämfört med 2019. Försäljningen minskade för hela 2020 med 21 procent och för januari–september 2021 med 24 procent.

I maj 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om 219 000 kr, att jämföra med en vinst om 209 000 kronor samma månad föregående år och 562 000 kr samma månad 2018. Lindex har under april–maj 2020 lyckats upprätthålla ett acceptabelt resultat trots kraftigt lägre besöks- och försäljningssiffror. Det huvudsakliga skälet till det är att all personal i lokalen då hade permitterats och att Lindex köpstopp hade fått

genomslag. Av det positiva resultatet i april och maj stod det statliga permitteringsstödet för 110 000 kr (utöver den kostnadsminskning som permitteringarna innebär i sig själva). Permitteringsstödet förutan har Lindex vinst i lokalen minskat under mars–maj 2020 med fyrtio procent.

Lindex ansträngningar för att begränsa besöks- och försäljningsbortfallens påverkan på resultatet har med andra ord varit framgångsrikt. Som framhållits ovan är emellertid de kostnadsbesparingar, realisationer och kampanjer som begränsat skadan en form av konstgjord andning som med nödvändighet kommer att behöva upphöra. Utan dessa åtgärder och de statliga stöd som är kopplade till kostnadsbesparingarna är lokalen för närvarande värdelös.

Lokalen i Högsbo (T 8167-20)

Antalet besökare minskade för helåret 2020 med 21 procent jämfört med 2019 och med 14 procent för januari–september 2021 jämfört med samma tid 2019. Försäljningen minskade för hela 2020 med 14 procent och för januari–september 2021 med 10 procent.

Lokalen i Angereds Centrum (T 8279-20)

I mars 2020 har verksamheten i lokalen gjort en förlust med cirka 57 000 kr, att jämföra med en förlust med cirka 1 000 kr samma månad föregående år och en vinst om cirka 62 000 kr samma månad 2018. I april 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om cirka 500 kr, att jämföra med en vinst om cirka 52 000 kronor samma månad föregående år och en vinst om cirka 110 000 kr samma månad 2018.

I maj 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om cirka 33 000 kr, att jämföra med en vinst om 83 000 kronor samma månad föregående år och en vinst om cirka 259 000 kr samma månad 2018. I juni 2020 har verksamheten i lokalen gjort en vinst om cirka 139 000 kr, att jämföra med en vinst om 172 000 kronor samma månad föregående år och en vinst om cirka 205 000 kr samma månad 2018.

I juli 2020 har verksamheten i lokalen lyckats, tack vare kraftiga realisationer, statliga stöd och kostnadsbesparingar, göra ett något bättre resultat än under samma månad 2018 och 2019. Sammantaget har resultatet från verksamheten i lokalen under coronapandemin (mars–juli 2020) ungefär halverats jämfört med samma period 2019 och försämrats med cirka sjuttio procent jämfört med samma period 2018.

Antalet besökare minskade för helåret 2020 med 27 procent jämfört med 2019 och med 13 procent för januari–september 2021 jämfört med samma tid 2019. Försäljningen minskade för hela 2020 med 23 procent och för januari-september 2021 med 7 procent.

Hyresreduktion för respektive butik

Gällande Mariestadslokalen (T 5909-21) har Lindex, mot angiven bakgrund, gjort hyresreduktioner med femtio procent för april-juni 2020, tjugofem procent för augusti 2020, nitton procent för november 2020, trettio procent för december 2020, tjugoprocent för januari 2021, trettiofem procent för mars 2021, trettiofem procent för april 2021 och fyrtio procent för maj 2021. Hyresreduktionerna har gjorts genom avdrag på förskottshyresbetalningarna avseende efterföljande månad. För lokalen har Lindex uppfattningen att bolaget, utöver de avdrag på hyran som gjorts, har rätt till i vart fall femtio procents hyresreduktion för mars 2020, tjugofem procents hyresreduktion för juli 2020, tio procents hyresreduktion för september 2020, femton procents hyresreduktion för oktober 2020, tjugoprocents ytterligare hyresreduktion för januari 2021, tjugofem procents hyresreduktion för februari 2021 samt femton procents hyresreduktion för juli, augusti och september 2021.

För Alelokalen (T 5769-21) har Lindex, mot angiven bakgrund, gjort hyresreduktioner med femtio procent för april-juni 2020, tjugoprocent för oktober 2020, trettio procent för november 2020, tjugoprocent för december 2020, tjugofem procent för januari 2021, femton procent för februari 2021, fyrtio procent för mars 2021, fyrtio procent för april 2021, femtio procent för maj 2021. Hyresreduktionerna har gjorts genom avdrag på förskottshyresbetalningarna avseende efterföljande månad. Lindex har vidare uppfattningen att bolaget, utöver de avdrag på hyran som gjorts, har rätt till i vart fall

femtio procents hyresreduktion för mars 2020, tjugofem procents hyresreduktion för juli 2020, tjugoprocent hyresreduktion för augusti 2020, femton procents hyresreduktion för september 2020, tjugoprocent ytterligare hyresreduktion för februari 2021, tjugoprocent hyresreduktion för juni och juli 2021, tjugofem procents hyresreduktion för augusti 2021 samt tjugofem procents hyresreduktion för september 2021.

För Högsbolokalen (T 8167-20) har Lindex, mot angiven bakgrund, gjort hyresreduktioner med femtio procent för april–juni 2020, tjugofem procent för juli 2020, tjugofem procent för januari 2021, tjugofem procent för mars 2021 och trettio procent för maj 2021. Hyresreduktionerna har gjorts genom avdrag på förskottshyresbetalningarna avseende efterföljande månad. Lindex har uppfattningen att bolaget, utöver de avdrag på hyran som gjorts, har rätt till i vart fall femtio procents hyresreduktion för mars 2020, tio procents hyresreduktion för augusti 2020, femton procents hyresreduktion för oktober 2020, femton procents hyresreduktion för november 2020, tjugoprocent hyresreduktion för december 2020, tio procents hyresreduktion för februari 2021, tjugoprocent hyresreduktion för april 2021 samt tio procents hyresreduktion för juni och juli 2021.

För Angeredslokalen (T 8279-20) har Lindex, mot angiven bakgrund, gjort hyresreduktioner med femtio procent för april–juni 2020, tjugofem procent för juli 2020, tjugofem procent för augusti 2020, tjugoprocent för oktober 2020, trettio procent för november 2020, tjugofem procent för december 2020, tjugofem procent för januari 2021, trettio procent för mars 2021 och trettio procent för april 2021. Hyresreduktionerna har gjorts genom avdrag på förskottshyresbetalningarna avseende efterföljande månad. Lindex har vidare uppfattningen att bolaget, utöver de avdrag på hyran som gjorts, har rätt till i vart fall femtio procents hyresreduktion för mars 2020, femton procents hyresreduktion för augusti 2020, tio procents hyresreduktion för september 2020, tjugofem procents ytterligare hyresreduktion för januari 2021, tjugoprocent hyresreduktion för februari 2021 och femton procents hyresreduktion för maj 2021.

Balder har vägrat att lämna den av staten anvisade hyresrabatten

Den 17 april 2020 utfärdade regeringen förordning (2020:237) om stöd för vissa lokalhyresgäster. Lindex är en sådan hyresgäst som omfattas av förordningen. Stöd får enligt förordningen lämnas till en hyresvärd med femtio procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om för perioden april–juni 2020. Stödet kan emellertid inte överstiga tjugofem procent av den tidigare fasta hyran. Förordningen innebär i praktiken en statlig anvisning till hyresvärdar om att lämna en femtioprocentig hyresrabatt under perioden april–juni 2020 i de fall stöd kan beviljas enligt förordningen. Lindex har också ingått avtal om hyresrabatt med cirka åttio procent av sina hyresvärdar.

Lindex har föreslagit att parterna ska ingå sådana överenskommelser men Balder har inte återkommit. Balder har därigenom valt att inte följa statens anvisning om att träffa avtal om hyresrabatt, trots att Lindex har tagit ett sådant initiativ. Balder har därmed också frivilligt frånsagt sig möjligheten att få hälften ersatt av den hyresreduktion som är skälig under april till juni 2020. Detta agerande utgör ytterligare skäl för hyresreduktion.

Motsvarande stödåtgärder som framgår ovan återinfördes den 3 maj 2021 genom förordning (2021:273) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran under 2021. Enligt den nya förordningen erbjöd sig staten att ersätta 50 procent av sådan hyresrabatt som hyresvärden och hyresgästen kom överens om för perioden januari–september 2021. Balder har klargjort att bolaget inte kommer att träffa en uppgörelse enligt den nya förordningen heller.

BEVISNING

Ingen av parterna har åberopat någon bevisning.

DOMSKÄL**Utgångspunkter för tingsrättens bedömning**

Det är ostridigt i målet att parterna ingått hyresavtal, att Lindex inte har betalat full hyra under perioden mars 2020 – september 2021 och att de belopp som Balder yrkat motsvarar återstående obetald del av hyresfordringar jämte räntor. För det fall Lindex inte har rätt till hyresreduktion på någon av angivna grunder ska talan alltså bifallas.

De frågor som tingsrätten ska pröva är således om rätt till hyresreduktion föreligger på någon av de grunder som Lindex anfört enligt 12 kap. jordabalken eller 36 § avtalslagen. Lindex har under slutanförandet förtydligat att 12 kap. 16 § första stycket 4 p. jordabalken inte är tillämplig (myndighetsbeslut), utan att det som görs gällande är men och hinder enligt 12 kap. 16 § första stycket 2 p. jordabalken.

Har Lindex rätt till nedsättning av hyran enligt 12 kap. jordabalken?

I 12 kap. 16 § jordabalken regleras vad som gäller om skada, hinder och men uppstår under hyrestiden. Om en lägenhet under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas till avsett ändamål förfaller avtalet (punkt 1). Om det, utan att hyresgästen är vållande, uppstår hinder eller men i nyttjanderätten till lägenheten på annat sätt kan hyresgästen ha rätt till bland annat reducering av hyran (punkt 2). Detsamma gäller om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet (punkt 3). Vidare gäller att rätt till skälig nedsättning av hyran föreligger om ett myndighetsbeslut leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att denne på annat sätt lider intrång i nyttjanderätten (punkt 4). En förutsättning för att bestämmelsen i punkt 4 ska kunna tillämpas är dock att användningsförbudet meddelats på grund av lägenhetens beskaffenhet.

Hinder och men enligt 12 kap. 16 § 1 stycket 2 p. jordabalken

Med hinder eller men i nyttjanderätten avses att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål. I rättspraxis finns flera exempel på vad som ansetts vara hinder eller men. I huvudsak rör det sig dels om fysiska brister rörande inomhusmiljön, som t.ex. fukt, temperatur, radon och varmvattenbrist, dels störningar utifrån som t.ex. från störande grannar och buller eller brister i tillgång till andra ytor som trappor, förråd och andra gemensamma ytor (se bl.a. Leif Holmqvist m.fl. Hyreslagen en kommentar, kommentar till 11 §, JUNO version 13, publicerad digitalt 2022-05-04).

Att hyresvärden blir ansvarig för brister utanför aktuell fastighet och som är hänförliga till yttre faktorer förklaras med att hyran bestämts med utgångspunkt att störningen eller bristen inte finns. Föreligger en brist levererar hyresvärden inte en fullgod prestation och hyresgästen kan då göra gällande påföljder med anledning av att en avtalsenlig förmån uteblivit (se bl.a. Erika P Björkdahl, Hyra av Bostad och Lokal, s. 124, JUNO version 2 publicerad digitalt 2018). I NJA 1950 s. 131 där kommunen hade meddelat föreskrifter om vattenransonering har Högsta domstolen sålunda uttalat att eftersom parternas hyresavtal skulle tolkas som att tillgång till vatten i normal omfattning utgjorde en förmån som enligt avtalet skulle vara förknippad med lägenheten utgjorde vattenransoneringen ett men i nyttjanderätten. Hyresgästerna fick därför nedsättning av hyran, oaktat att vattenransoneringen i sig inte var något som fastighetsägaren kunnat påverka.

I NJA 2019 s. 445 har ombyggnadsarbeten i anslutning till en lokal ansetts utgöra en brist i nyttjanderätten. Högsta domstolen konstaterade att hinder och men kan föreligga redan vid en inskränkning i möjligheten att bedriva verksamhet på det sätt som följer av avtalet eller om verksamheten försvåras. Det var i det fallet fråga om omfattande och långvariga ombyggnadsarbeten som bl.a. inneburit att en rulltrappa utanför lokalen varit avstängd och att golvplattor och innertak i allmänna utrymmen i köpcentrumet där lokalen var belägen tagits bort. Lokalen hade därför inte kunnat nyttjas till avsett ändamål varför hyresgästen hade rätt till en hyresnedsättning.

Ytterligare ett exempel på när men och hinder i nyttjanderätten föranlett en hyresnedsättning är Högsta domstolens mål T 3531-21. I målet konstaterades att ett användningsförbud enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) efter en ombyggnad gäller till dess slutbesked finns varför hyresvärden, trots att han ansett att lägenheten var klar för inflyttning, inte kunnat besluta när lägenheten åter kan tas i bruk. Hyresgästen har då haft rätt till nedsättning av hyra på grund av hinder eller men i hyresrätten under den tid användningsförbudet gällt.

Har Lindex rätt till hyresreduktion pga. att coronapandemin och statens regler utgjort en inskränkning i och ett försvårande av Lindex möjlighet att bedriva verksamhet på det sätt som följer av hyresavtalen?

Av ovan redogörelse kan det konstateras att det som i praxis har bedömts utgöra men eller hinder i nyttjanderätten har haft en direkt anknytning till den aktuella hyresrätten. Det har antingen varit fråga om fysiska brister i eller i nära anslutning till hyresrätten, eller enskilda beslut som avsett den aktuella hyresrätten.

Tingsrätten konstaterar att det skiljer sig på att avsevärt sätt jämfört med den reglering som staten infört med anledning av coronapandemin och som har gällt generellt i samhället. Enligt tingsrätten saknas stöd för att en hyresvärds ansvar skulle omfatta samtliga omständigheter och samhällliga beslut som utan hyresgästens egna vållande innebär hinder eller men för den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. En sådan tillämpning av 12 kap. 16 § 1 st 2 p. jordabalken skulle innebära att hyresvärden skulle bära i princip all risk för oförutsedda händelser. Det kan inte vara meningen och saknar stöd i lag.

Tingsrätten anser mot bakgrund härav att Lindex inte har rätt till hyresreduktion pga. att coronapandemin och statens regler skulle ha inneburit en inskränkning i och ett försvårande av Lindex möjlighet att bedriva verksamhet på det sätt som följer av hyresavtalen.

Har Lindex rätt till hyresreduktion pga. att coronapandemins effekter för verksamheten i lokalerna – betydande minskning av antal besökare, försäljning och resultat – utgjort oförutsebara negativa effekter för Lindex som ligger utanför bolagets kontroll?

Tingsrätten konstaterar att lokalerna som Lindex hyrt varit fullt användbara för Lindex verksamhet och att coronapandemins reglering inte heller inneburit några förbud för människor att gå ut, besöka butiker eller handla. Det har inte heller fattats något förbud mot att driva den typ av verksamhet som Lindex driver.

Den omständigheten att staten beslutat om olika regler som bl.a. inneburit att Lindex butiker haft skyldighet att vidta olika åtgärder för att minska trängsel och för att kunder skulle kunna hålla avstånd kan enligt tingsrätten inte anses utgöra hinder eller men i nyttjanderätten som ger rätt till hyresreduktion. Av hyresavtalen framgår också att Lindex, i förhållande till Balder, åtagit sig att följa de regler och föreskrifter som myndigheter beslutar och som gäller för att bedriva verksamheten i lokalerna.

Vidare kan det konstateras att staten fattat beslut om flera stödpaket i förhållande till näringsidkare, t.ex. permitteringsstöd, som Lindex kunnat använda sig av, och också använt, samt att Lindex enligt egna uppgifter haft förmåga att anpassa sin verksamhet förhållandevis väl efter situationen pga. pandemin.

Sammantaget anser tingsrätten att Lindex inte har rätt till hyresreduktion pga. att coronapandemins effekter för verksamheten i lokalerna utgjort oförutsebara negativa effekter för Lindex som ligger utanför bolagets kontroll.

Har Lindex rätt till hyresreduktion pga. att Balder har valt att inte följa statens anvisning om att träffa subventionerat avtal om hyresrabatt med Lindex?

Av förordning (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran följer att om en överenskommelse träffas mellan hyresvärden och hyresgästen om en rabatt på hyran under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020 så

svarar staten gentemot hyresvärden för en del av den rabatten och vilka förutsättningar som gäller i övrigt.

Det kan konstateras att avtalsfrihet gäller och att det inte heller i ovan nämnda förordning finns någon skyldighet för fastighetsägaren att ingå avtal om hyresrabatt. Att hyresvärden väljer att avstå från att träffa ett sådant avtal kan alltså inte i sig medföra att det föreligger hinder och men i nyttjanderätten.

Det finns därmed inget stöd för att Lindex skulle ha rätt till hyresreduktion pga. att Balder har valt att inte följa förordningen om statligt stöd när vissa lokalyresgäster fått rabatt på hyran.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att Lindex saknar rätt till nedsättning av hyran enligt 12 kap. jordabalken.

Ska avtalet jämkas enligt 36 § avtalslagen pga. coronapandemin?

Lindex har, mot bakgrund av coronapandemin och statens regler i anledning av denna, hävdatt att det är oskäligt att bolaget betalar full hyra och därvid åberopat samma omständigheter som ovan. Hyresavtalen ska därför jämkas på så sätt att hyran sätts ned i enlighet med vad bolaget underlåtit att betala.

Inledningsvis kan det konstateras att hyresavtalen har ingåtts i renodlat kommersiella förhållanden mellan jämbördiga parter och näringsidkare. Det finns redan av den anledningen starka skäl att vara restriktiv i bedömningen av om skyldigheten att betala full hyra ska jämkas. Lagstiftaren har genom jordabalkens reglering i viss utsträckning även infört regler som syftar till att reglera balansen mellan parterna i hyresförhållanden.

Det har inte heller framkommit några tungt vägande skäl för jämkning. Snarare förefaller det – såvitt framgår av utredningen – att parterna vid flera tillfällen har

kommit överens om hyresrabatter och justerat tiderna för avtalens förlängning. Detta talar för att det inte finns någon uppenbar obalans i avtalsförhållandena mellan parterna.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det inte finns skäl att tillämpa 36 § avtalslagen för att jämka hyresavtalen så att Lindex skyldighet att betala hyra begränsas.

Sammanfattning

Eftersom tingsrätten inte godtar någon av de invändningar som Lindex presenterat ska Lindex betala den hyra jämte ränta som Balder begärt.

Rättegångskostnader

Lindex ska som tappande part ersätta Balders rättegångskostnader. Begärd ersättning – rätt räknad – har godtagits av Lindex och ska utgå.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 6 juli 2022 och ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Mats Eriksson

Eva Alsin

Gerd Möllers



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.