



Rättelse/komplettering

Dom, 2021-05-11

Rättelse, 2021-05-27

Beslut av: rådmannen Jonas Härkönen

Under punkten 3 i domslutet ska rätteligen anges att Hamngatan 37 Intressenter AB ska ersätta Gallerians samfällighetsförening för deras rättegångskostnad med 2 347 757 kr, varav 1 504 856 kr för ombudsarvode och 842 901 kr för utlägg.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 2

DOM
2021-05-11
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 4601-19

PARTER

Kärande

Hamngatan 37 Intressenter AB, 559182-3876
c/o Gottfarb
Odengatan 33
113 51 Stockholm

Ombud: advokaterna Jan Alexanderson och Catarina Rivero Lira
Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB
Box 7543
103 93 Stockholm

Svarande

Gallerians samfällighetsförening, 716420-7594
c/o AMF Fastigheter AB
113 88 Stockholm

Ombud: advokaterna Niclas Lifsten och Charlotte Nothnagel
Brick Advokat KB
Box 16160
103 23 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Hamngatan 37 Intressenter AB:s yrkande om avvisning avslås.
3. Hamngatan 37 Intressenter AB ska ersätta Gallerians samfällighetsförening för dess rättegångskostnad med 2 934 696 kr, varav 1 504 856 kr för ombudsarvode, 842 901 kr för utlägg och 586 939 kr för mervärdesskatt. På beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 2340922

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 10

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning2@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Inledning

Stockholm Info AB (Stockholm Info) förhyrde av Gallerians samfällighetsförening genom hyresavtal en lokal i köpcentret Gallerian på Hamngatan i centrala Stockholm. (Gallerians samfällighetsförening är en del av AMF Pensionsförsäkringar AB och kallas därför fortsättningsvis för AMF.)

Hyrestiden varade inledningsvis under tiden den 1 januari 2011–31 mars 2014 och avsåg en lokal om 40 kvadratmeter och tillgång till gemensamma ytor, bl.a. galleriagångar, yttre och inre skyltar och fasader, samt entréer. När det gäller dessa gemensamma ytor framgår av p. 7.1 i de särskilda bestämmelserna till hyresavtalet att hyresvärden ansvarar för bl.a. drift, tillsyn, underhåll och reparationer av dessa ytor. Stockholm Info tillträdde lokalen den 1 januari 2011. Hyran uppgick till 500 000 kr per år exklusive vissa tillägg. Lokalen låg i mittengången av Gallerian – i närheten av entrén mot Hamngatan.

Lokalen skulle enligt hyresavtalet användas till ”Turistinformation samt informationsdisk för Gallerians besökare och hyresgäster”. Av punkten 1.4 i de särskilda bestämmelserna till hyresavtalet framgår bl.a. följande.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att Gallerian regelbundet förnyas och att det från tid till annan kan förekomma störningar på grund av att hyresvärden utför arbeten för att utveckla, förnya och förbättra Gallerian eller på grund av att andra lokaler iordningsställs, samt att andra hyresgäster under hyrestiden kan komma att utföra inredningsarbeten i sina lokaler varför lokalen från tid till annan kan komma att vara i sämre skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som anges i hyresavtalet. Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyra på grund av sådana störningar.

Hyresavtalet förlängdes sedermera 2014 med tre år, till och med den 31 mars 2017. För åren 2014–2016 uppgick hyran till 544 488 kr, 543 836 kr respektive 544 300 kr.

AMF inledde 2015 en ombyggnation av bl.a. Gallerian.

Den 28 juni 2016 sade AMF upp hyresavtalet med Stockholm Info till upphörande per den 31 mars 2017 grund av ombyggnationen.

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

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

Närmare om Gallerian m.m.

Gallerian var under den tid som målet gäller en av de största köpcentrumanläggningarna i Stockholm city med cirka 30 000 kvadratmeter butiker.

Gallerian ligger i det s.k. Galleriankvarteret, som vid den tidpunkt som målet gäller var ett fastighetskomplex bestående av fem självständiga fastigheter (T29–T33) och omfattade närmare 130 000 kvadratmeter kontor, butiker, restauranger, hotell och bostäder. Fram till mitten av 2015 fanns ett 80-tal butiker, restauranger och caféer i köpcentret. Sådana fanns även i Gallerian under ombyggnationen. I en byggnad på fastigheten T33 hade Swedbank sitt huvudkontor om 45 000 kvadratmeter. Swedbank beslutade 2014 att flytta från lokalerna i Galleriankvarteret. Gallerian bestod under den tid som målet gäller av tre plan, plan 2–4. Lokalen var placerad i Gallerians kundgata på plan 3. Gallerian låg i byggnader som var belägna på samtliga av fastigheterna T29–T33.

Gallerian hade under den tid som målet gäller tio ingångar enligt följande.

1. Huvudentré från Hamngatan (plan 3),
2. Sergels torg (plan 3),
3. Regeringsgatan, mittemot Kocksgränd (plan 3),
4. korsningen Regeringsgatan/Jakobsgatan (plan 3),
5. korsningen Jakobsgatan/Malmtorgsgatan (plan 3),
6. Malmtorgsgatan (plan 4),
7. Brunkebergstorg (plan 4),
8. Sergelgången, under Hamngatan, mot Sergels torg (plan 2),
9. Sergelgången, under Hamngatan, mot NK (plan 2), samt
10. från parkeringshus och tunnelbanans blå linje (plan 2).

Närmare om ombyggnationen m.m.

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

När det gäller ombyggnationen av byggnaden på fastigheten T30, tomställdes butikslokalerna i den byggnaden under första kvartalet 2016 för att förbereda inför rivningen.

Därefter uppfördes en ljudisolerande s.k. parocvägg, som avskilde byggarbetena med den nya byggnaden på fastigheten T30 mot Gallerian. Mot parocväggen uppfördes nya, tillfälliga, försäljningsenheter.

Vad gäller ombyggnationen av byggnaden belägen på fastigheten T33 uppfördes inför det arbetet en ljudisolerande parocvägg mot Galleriagången.

Därutöver inrättades nya rulltrappor i Gallerian. Vidare lades nytt golv i kundgången och i övriga allmänna delar av Gallerian.

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

AMF anvisar Stockholm Info ersättningslokaler

AMF anvisade i slutet av januari 2017 Stockholm Info en tillfällig ersättningslokal för nyttjande under tiden den 1 april 2017–31 mars 2018, samt en permanent ersättningslokal för nyttjande under tiden den 1 april 2018–31 mars 2021.

Tillträdet angavs till den 1 april 2017 med reservation för att tillträdesdagen kunde komma att ändras på grund av ombyggnadsprojektet. När det gäller tillträdet till den permanenta ersättningslokalen, angavs den till den 1 april 2018; även tillträdet till den lokalen gjordes med reservation för att tillträdesdagen kunde komma att ändras på grund av ombyggnadsprojektet.

Den tillfälliga ersättningslokalen uppgick till cirka 15 kvadratmeter och låg i anslutning till Gallerians huvudentré mot Hamngatan. Den tillfälliga ersättningslokalen skulle, till skillnad från vad som gällde för den ursprungliga lokalen, vara placerad mot en parocvägg.

Hyran för lokalen skulle uppgå till 200 000 kr per år exklusive mervärdesskatt. Därutöver skulle tillägg för gemensamma kostnader utgå om 1 050 kr per kvadratmeter och år samt även för drift av lokalen och marknadsföring av Gallerian. Stockholm Info skulle erhålla ett marknadsföringsbidrag om 200 000 kr om året för att bedriva verksamhet i lokalen.

När det gäller den permanenta ersättningslokalen uppgick den till 35 kvadratmeter och låg även den i anslutning till Gallerians huvudentré mot Hamngatan. Hyran för lokalen skulle uppgå till 875 000 kr per år exklusive mervärdesskatt. Därutöver tillkom ersättning för gemensamma kostnader om 1 071 kr per kvadratmeter och år, samt för drift av lokalen och marknadsföring av Gallerian.

Stockholm Info ingick inte avtal med AMF såvitt gällde de anvisade lokalerna.

Hamngatan 37 Intressenter AB förvärvar av Stockholm Info i målet aktuella fordringar

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

De huvudsakliga frågorna i målet

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

AMF har bestritt skadeståndsansvar. AMF har vidare framställt en reklimationsinvändning.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Hamngatan Intressenter har i första hand yrkat att tingsrätten ska förplikta AMF att till Hamngatan Intressenter utge ett kapitalbelopp 13 682 000 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) dels på 3 678 000 kr från den 5 november 2017, dels på 10 004 000 kr från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess betalning sker.

Hamngatan Intressenter har i andra hand yrkat att tingsrätten ska förplikta AMF att till Hamngatan Intressenter utge ett kapitalbelopp om 10 863 000 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen dels på 2 920 000 kr från den 5 november 2017, dels på 7 943 000 kr från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess betalning sker.

AMF har bestritt Hamngatan Intressenters yrkanden. Inget kapitalbelopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Som skäligt ränta har vitsordats ränta enligt 6 § räntelagen på ett belopp om 2 424 423 kr, vilket angetts motsvara det belopp Stockholm Info den 5 oktober 2017 till AMF framställt skadeståndskrav på.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Hamngatan Intressenter

Skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten samt avtalsbrott

Gallerian har sedan 2015 genomgått en omfattande ombyggnationen. Ombyggnationen har medfört hinder och/eller men, eller i vart fall intrång, i Stockholm Infos nyttjanderätt till lokalen och de gemensamma ytorna i Gallerian under perioden 1 januari 2015–31 mars 2017. Bland annat har Stockholm Infos nyttjanderätt påverkats av försämrade kundflöden och reducerade exponerings- och försäljningsytor. Stockholm Info har orsakats skada i form av bruttovinstbortfall till följd av detta. AMF har orsakat skadan i vart fall genom försumlighet. Stockholm Info har rätt till ersättning för skadan enligt 12 kap. 11 § första stycket 4 jämte 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken, samt enligt allmänna avtalsrättsliga principer. Skadan uppgår därvid till 3 678 000 kr, varav 758 000 kr för bolagsskatt.

Stockholm Info framställde krav på skadestånd på grund av hinder och men mot AMF den 5 oktober 2017. Dröjsmålsränta löper på yrkade belopp från den 5 november 2017 i enlighet med 4 § tredje stycket räntelagen.

Skadestånd på grund av uppsägningen

AMF sade den 28 juni 2016 upp hyresavtalet till upphörande per den 31 mars 2017. Stockholm Info hade indirekt besittningsskydd till lokalen. Stockholm Info ansökte den 13 juli 2016 om hänskjutande av tvisten till hyresnämnden för medling. Stockholm

Info avflyttade från Lokalen den 31 mars 2017. AMF:s skäl för uppsägningen var den pågående ombyggnationen. Det har inte förelegat någon besittningsskyddsbrytande grund enligt 12 kap. 57 § jordabalken. Stockholm Info har till följd av hyresförhållandets upphörande varit tvunget att lägga ned sin verksamhet i Gallerian. Stockholm har därför orsakats en rörelseskada som överstiger en årshyra för Lokalen. Stockholm Info har rätt till ersättning från AMF för sin rörelseskada enligt 12 kap. 58 b § jordabalken. Skadan uppgår därvid till 10 004 000 kr, varav 2 061 000 kr för bolagsskatt.

Dröjsmålsränta löper på yrkade belopp från dagen för delgivning av stämningsansökan enligt 4 § fjärde stycket räntelagen.

AMF

Skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten samt avtalsbrott

Det har inte förelegat något hinder eller men i Stockholm Infos nyttjanderätt enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken i anledning av de av Hamngatans intressenter påstådda begränsningarna i form av försämrad visibilitet, försämrad åtkomlighet, lägre antal hyresgäster, minskat antal besökare till Gallerian och reducerade exponerings- och försäljningsytor till lokalen.

AMF har inte agerat vårdslöst såvitt gäller ombyggnationen. Stockholm Info har därför inte rätt till skadestånd med stöd av 12 kap. 11 § första stycket 4 jordabalken. Stockholm Info har inte drabbats av skada i anledning av ombyggnationen och i vart fall inte i den omfattning som påstås. Stockholm Info har inte heller begränsat sin skada.

Stockholm Info har i vart fall inte rätt till skadestånd för tid under vilken Stockholm Info utan protest erlagt hyra till AMF och utan att påtala bristen för AMF.

AMF har inte begått något avtalsbrott.

Skadestånd på grund av uppsägningen

AMF har haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och AMF har erbjudit Stockholm Info en godtagbar ersättningslokal.

Stockholm Info har inte heller drabbats av skada i anledning av uppsägningen eller i vart fall inte i den omfattning som påstås. Stockholm Info har inte begränsat den skada som bolaget påstår sig ha lidit.

UTVECKLING AV TALAN

Hamngatan Intressenter

Skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten

Stockholm Info orsakades hinder och men i nyttjanderätten som medförde en inskränkning i möjligheten för Stockholm Info att bedriva sin verksamhet på sätt som följde av hyresavtalet enligt följande.

Ombyggnationen medförde ett lägre antal hyresgäster i Gallerian.

Längs med båda sidorna av kundgången i Gallerian uppfördes parocväggar. Det medförde att kundgången smalnades av. Det förekom även avspärningar i kundgången. Det ledde till att exponerings- och försäljningsytorna till Stockholm Infos lokal reducerades.

Ombyggnationen medförde även försämrad visibilitet av – och åtkomlighet till – Gallerian. Detta gäller i allt väsentligt eftersom dels entrén mot NK under cirka två år var stängd, dels Gallerian var omgärdad av byggnadsställningar, byggplank och lyftkranar. Det gav intrycket av att Gallerian var stängd.

Till följd av ombyggnationen minskade antalet besökare i Gallerian. Detta gäller enligt följande tabell.

År	Antal besökare
2013	17 927 302
2014	17 165 636
2015	15 036 130
2016	9 842 465
2017	10 060 077
2018	9 645 980

Byggnadsarbeten orsakade även vidare störningar i form av buller, brandlukt, byggdamm, dålig ventilation, dålig belysning och avstängning av värme. Ombyggnationen var även omfattande och pågick länge.

Skadan i den här delen uppgår till 3 678 000 kr. Beloppet har beräknats utifrån skillnaden mellan intäkterna i ett hypotetiskt händelseförlopp, i form av att ombyggnationen inte hade skett, jämfört med de faktiska intäkterna.

Det vårdslösa agerandet består i följande omständigheter.

AMF visste innan ombyggnationen påbörjades att den skulle bli väldigt omfattande och pågå under lång tid, samt att den skulle få negativa effekter för Gallerians hyresgäster, däribland Stockholm Info. Vidare förlade AMF ombyggnationen av Gallerian samtidigt som Stockholms stad utförde tätskiktsarbeten i city, vilket var olägligt. Stockholms stads projekt påbörjades 2010 och byggandet pågick 2012–2018.

Till detta kommer att AMF inte begränsat Stockholm Infos skada genom att träffa en överenskommelse om ekonomisk ersättning för skada på grund av ombyggnationen, alternativt erbjuda Stockholm Info en ersättnings- eller evakueringslokal att flytta in i före eller under ombyggnationen.

Skadestånd på grund av avtalsbrott

Lokalen och de gemensamma utrymmena har på grund av de omfattande ombyggnadsåtgärderna av och i Gallerian inte kunnat användas för det avsedda ändamålet enligt hyresavtalet. Lokalen har således varit i bristfälligt skick under skadepérioden. AMF har därmed brutit mot sin skyldighet i hyresavtalet att tillhandahålla lokalen för det avsedda ändamålet.

Skadan uppgår till samma belopp – och har beräknats på samma sätt – som för skadan på grund av hinder och men i nyttjanderätten enligt ovan.

Skadestånd på grund av uppsägningen

AMF har underlåtit att iaktta sin anvisningsskyldighet eftersom AMF inte anvisade ersättningslokalerna i tid. Stockholm Info kunde inte inom loppet av två månader hinna ta ställning till om ersättningslokalerna i olika avseenden var godtagbara.

Ersättningslokalerna var under alla förhållanden inte godtagbara. Detta gäller eftersom (1) den tillfälliga lokalen inte var tillgänglig vid avflyttningen från den ursprungliga lokalen, (2) tillträdet till den permanenta lokalen var osäkert i tiden, (3) båda lokalerna var avsevärt mindre än den ursprungliga lokalen, (4) de föreslagna hyresavtalen för båda lokalerna inskränkte den verksamhet Stockholm Info skulle bedriva i den ursprungliga lokalen, samt (5) hyrorna för båda lokalerna varken var marknadsmässiga eller skäliga.

Ombyggnationen innebär i sammanhanget att AMF haft sakliga skäl att säga upp hyresavtalet. Däremot övervägde Stockholm Infos intresse av att få behålla lokalen AMF:s intresse att förfoga över lokalen. Det gäller eftersom Stockholm Info inte i någon annan lokal hade kunnat bedriva verksamhet i form av marknadsföring, försäljning av Welcome to Stockholm Map, souvenirer och biljetter, samt bokningar av hotell och sightseeingturer.

Det finns inget som kan räknas AMF till godo vid intresseavvägningen. AMF har haft ekonomiskt utrymme att erbjuda Stockholm Info pengar. Någon förlängning av hyresavtalet under begränsad tid har inte erbjudits av AMF. Vidare anvisades ersättningslokalerna för sent.

Stockholm Infos skada uppgår till 10 004 000 kr. Skadan har beräknats enligt den s.k. avkastningsvärdemetoden.

AMF

Skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten

Hamngatan Intressenter har inte till AMF påtalat någon brist. Först efter att hyresförhållandet upphörde framställde Hamngatan Intressenter skadeståndskrav mot AMF, nämligen den 5 oktober 2017. Under sådana förhållanden har Hamngatan Intressenter inte rätt till skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten.

Det har förekommit avspärningar, byggställningar, byggtält och byggplank på Hamngatan utanför entrén till Gallerian. Dessa åtgärder har dock inte utförts av AMF, utan av Stockholms stad respektive Vasakronan. Därutöver fanns flera andra omfattande ombyggnadsprojekt, med tillhörande avspärningar och avskärmningar i närheten av Gallerian och som utfördes av andra fastighetsägare. AMF har inget ersättningsansvar gentemot Stockholm Info för andra fastighetsägares arbeten.

Den första parocväggen monterades längsmed T33, dvs. i andra änden av Galleriangången sett från Stockholm Infos lokal. Väggen monterades stegvis under fyra veckor med början i slutet av juni 2015. Större delen av väggen demonterades i mars 2016, förutom en liten del som låg direkt framför den nya entrén till Brunkebergstorg. Den återstående delen togs bort i mars 2017.

Den andra parocväggen uppfördes som skydd när byggnaden på fastigheten T30 revs. Parocväggen monterades stegvis från Hamngatan med början i februari 2016. Den blev

klar i mars 2016. Väggen utsmyckades för övrigt för att tydliggöra och framhäva de montrar som stod placerade mot väggen. Parocväggen togs bort med början i augusti 2018 och demontaget var helt färdigställt i oktober 2018.

Minskade kundflöden eller minskat antal besökare kan i sig inte utgöra hinder eller men enligt jordabalken.

När det gäller de mätningar som gjorts beträffande antalet besökare i Gallerian, har dessa skett i två olika system mellan åren 2013–2015 och 2016–2019. De mätningar som Hamngatan Intressenter redovisat är därmed inte korrekta.

Vad gäller frågan om påstådda störningar i form av buller m.m. bör noteras att Stockholm Info under hyresförhållandet mellan parterna aldrig klagade på att det förekom något störande buller. Inte heller andra omkringliggande hyresgäster har under deras respektive hyresförhållande med AMF klagat över buller, brandlukt, byggdamm, dålig ventilation, dålig belysning eller avstängning av värme. AMF har även i annat sammanhang låtit utföra en bullerutredning, som visar i allt som nu är väsentligt att stadigvarande byggbuller förekom dagtid endast vid enstaka tillfällen varje månad.

Vidare gäller att AMF inte hade något kontraktuellt eller legalt åliggande gentemot Stockholm Info beträffande antal uthyrda butikslokaler, val av hyresgäster eller storleken på kundflöden inom Gallerian. AMF har inte heller lämnat någon utfästelse angående storleken på Stockholm Infos omsättning. Några utfästelser har inte heller lämnats beträffande Gallerians utformning och utseende.

Vad Hamngatan Intressenter anfört rörande vårdslöshet utgör ingen vårdslöshet enligt jordabalkens mening. AMF har inte agerat vårdslöst. Ombyggnaden föregicks av en omfattande och noggrann planering och genomfördes på ett ytterst strukturerat sätt. En röd tråd genom ombyggnaden var att AMF tog hänsyn till butikshyresgästernas intressen. En absolut förutsättning var att Gallerian skulle förbli öppet under så

normala förhållanden som möjligt under hela ombyggnadstiden. Vidare anpassades utförandet av ombyggnaden även i flera andra avseenden för att begränsa störningarna för handeln i Gallerian i största möjliga mån.

Ombyggnationen har skett etappvis och i överensstämmelse med gällande myndighetskrav. Till saken hör att AMF under tiden ombyggnationen pågick arbetade med att levandegöra Gallerian, bl.a. genom olika event.

Skadestånd på grund av avtalsbrott

Stockholm Info kunde enligt hyresavtalet efter överenskommelse med Gallerians centrumledning genomföra turistrelaterade aktiviteter riktade mot turister och Gallerianbesökare. Av detta följer att sådana turistrelaterade aktiviteter krävde godkännande från AMF i varje enskilt fall. AMF har därför inte begått något avtalsbrott.

När det gäller eventytan bör framhållas att det var en yta som AMF helt kontrollerade användningen av. Ytan har alltså inte kunnat vara föremål för några förväntningar om intäkter eller liknande eftersom den inte disponerades fritt av Stockholm Info.

Skadestånd på grund av uppsägningen

AMF har uppfyllt sin anvisningsskyldighet. Anvisningen av ersättningslokalerna innehöll nämligen uppgifter om lokalens adress, lokalens ungefärliga storlek, lokalens ungefärliga hyra, samt vem Stockholm Info kunde vända sig till för att få diskutera hyresvillkoren.

Anvisningen av ersättningslokalerna skedde inte för sent. Den skedde innan hyrestidens utgång och innan medlingsärendet i hyresnämnden avslutats. Därtill kommer att diskussioner mellan AMF och Stockholm Info om en ersättningslokal påbörjades redan under hösten 2016, och den 27 januari 2017 gav AMF en anvisning om en permanent och en tillfällig ersättningslokal vilket utgjorde en konkretisering av erbjudandet under hösten 2016.

Erbjudandet om ersättningslokalen har inte på något sätt inskränkt den verksamhet som Stockholm Info bedrev. Ersättningslokalen hade varit tillgänglig då avflyttning från lokalen skulle ha skett för det fall Stockholm Info hade godtagit anvisningen.

Ersättningslokalerna var i övrigt godtagbara. De låg i princip på samma plats i kundgången som Lokalen. Stockholm Info hade inga invändningar mot ersättningslokalernas storlek eller att lokalerna skulle ha anvisats för sent i relation till Stockholm Infos möjligheter att fortsätta att bedriva sin verksamhet. Däremot hade parterna diskussioner om vilka tjänster Stockholm Info skulle utföra för AMF, vilket är en avtalsrättslig fråga som ligger helt utanför den hyresrättsliga frågan om ersättningslokalernas godtagbarhet.

När det gäller den tillfälliga ersättningslokalen bör det understrykas att det är naturligt att det beträffande en provisorisk lösning finns anledning att förvänta sig en lägre standard än på en permanent lösning.

Vad gäller hyran för den permanenta ersättningslokalen om 25 000 kr per kvadratmeter och år låg den under den marknadsmässiga hyran. Liknande lokaler uthyrdes för omkring 35 000 kr/kvadratmeter/år.

Ombyggnaden utgjorde en befogad anledning för uppsägning av hyresavtalet. AMF:s intresse att genomföra ombyggnaden var avsevärt större än Stockholm Infos intresse av att behålla lokalen. Ombyggnaden skedde nämligen för att både Gallerian som köpcentrum och kontorsytorna inom Galleriankvarteret var i stort behov av renovering och uppgradering för att inte förlora i konkurrenskraft.

En tidsmässigt sammanfallande faktor som påskyndade behovet av åtgärder var Swedbanks beslut att under 2014 flytta sitt 45 000 kvadratmeter stora huvudkontor från Galleriankvarteret. De lokaler som Swedbank satt i hade inte varit möjliga att hyra ut på nytt utan en större ombyggnad. Av fastighetsekonomiska skäl var det mer rationellt att sammanlägga den ombyggnaden med övriga kommande renoverings- och

ombyggnadsåtgärder som behövde utföras inom kvarteret.

Målsättningen med ombyggnationen var att utveckla Galleriankvarteret till ett levande stadsrum med en attraktiv kombination av hotell, kontor, handel, restauranger och mötesplatser som bidrar till ett Stockholm i världsklass.

Påstådd skada

Hamngatan Intressenters beräkningar såvitt gäller skadans storlek är baserade på uppskattningar som saknar förankring i trovärdiga underlag. Stockholm Info har således inte visat att det drabbats av ett bruttovinstbortfall orsakat av ombyggnationen eller att verksamheten hade något värde när hyresavtalet upphörde att gälla mellan parterna.

UTREDINGEN

På Hamngatan Intressenters begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med Micha Gottfarb och Mattias Johansson. Vittnesförhör har på Hamngatan Intressenters begäran hållits med Mikael Ebe, Kjell-Arne Forsberg, Sara Weidenhayn, Niklas Berglund, Alejandra Silva, Tobias Becker och David Wastå.

På AMF:s begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med Mats Hederos. Vittnesförhör har på AMF:s begäran hållits med Anette Schilde, Niklas Haglund, Johnny Strömfelt, Ulf Eriksson, Lars Backemar, Jan-Erik Invansson, Magnus Källander, Peggy Fagergren och Kenneth Jävervall.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Tingsrätten har på begäran av AMF hållit syn av film.

DOMSKÄL

Avvisning

Tingsrätten väljer att inledningsvis pröva Hamngatan Intressenters begäran om avvisning.

AMF har i slutet av huvudförhandlingen anfört att det vid bestämning av den påstådda skadans storlek inte ska tas hänsyn till skatt. AMF har därvid hänvisat till ersättningsreglerna vid expropriation.

Hamngatan Intressenter har gjort gällande att vad AMF anfört i detta hänseende utgör en ny omständighet som lagts fram efter att förberedelsen i målet avslutats och yrkat att den ska avvisas.

AMF har bestritt Hamngatan Intressenters yrkande om avvisning och anfört att det angivna bestridandet inte utgör en sådan omständighet som avses rättegångsbalken.

Tingsrättens bedömning

Vad AMF anfört kan inte anses utgöra en omständighet i rättegångsbalkens mening. Hamngatan Intressenters yrkande avslås därför.

Har Hamngatan Intressenter reklamerat i tid beträffande fordringsanspråk i form av skadestånd på grund av hyresförhållandet?

AMF har gjort gällande att Stockholm Info under tiden hyrestiden pågick inte påtalat någon brist för AMF och att Hamngatan Intressenter därför inte har rätt till skadestånd på grund av påstått hinder och men i nyttjanderätten. Hamngatan Intressenter har bestritt detta.

Av 12 kap. 61 § jordabalken framgår att hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Med lägenhet avses bl.a. en lokal som den ifrågasvarande (jfr 12 kap. 1 § första stycket jordabalken).

Något krav på att hyresgästen dessförinnan måste reklamera till hyresvärden för att göra fordringen gällande finns inte (jfr Hovrätten för Övre Norrland dom den 20 juni 2013 i mål T 44-12).

I målet har framkommit att hyresförhållandet mellan AMF och Stockholm Info upphörde den 31 mars 2017. Hamngatan Intressenter väckte talan mot AMF i anledning av hyresförhållandet och framställde därvid skadeståndsanspråk på grund av bl.a. hinder och men i nyttjanderätten den 29 mars 2019, dvs. inom två år från det att Stockholm Info lämnade lokalen. Det innebär att Hamngatan Intressenter har rätt att föra talan i målet.

Har det förelegat hinder eller men i nyttjanderätten?

Övergripande om den rättsliga regleringen

Hyresvärden ska på tillträdesdagen, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla en lägenhet i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (12 kap. 9 § första stycket jordabalken). Med lägenhet avses alltså en lokal som den ifrågasvarande (jfr 12 kap. 1 § första stycket jordabalken). När upplåtelsen avser en lokal kan parterna avtala om att lägenheten ska vara i sämre skick (12 kap. 9 § andra stycket 1 jordabalken).

Av det anförda följer att vid tillträdet av en lokal gäller att lokalen ska vara i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats. Lokalen ska under hyrestiden också hållas i sådant skick (12 kap. 15 § första stycket jordabalken). Detsamma gäller för gemensamma utrymmen, om sådana ingår enligt avtalet (jfr 12 kap. 15 § tredje stycket jämte 12 kap. 2 § tredje stycket jordabalken).

Av 12 kap. 16 § första stycket 3 jämte 11 § första stycket 4 jordabalken följer att hyresgästen har rätt till ersättning för skada på grund av hinder och men i nyttjanderätten, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse. Hinder och men kan begreppsmässigt gemensamt beskrivas som brist. Bestämmelsen i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken tar sikte på brist som inträffar under hyrestiden.

Bestämmelserna om brister i nyttjanderätten är i betydande utsträckning baserade på allmänna obligationsrättsliga principer. Vid prövningen av om brist har förelegat är således utgångspunkten vad hyresgästen med fog kunnat förvänta sig när hyresavtalet träffades. Lokalen och sådant som behövs för dess nyttjande ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Hyresvärdens ansvar omfattar inte bara det inre skicket utan också utifrån kommande hinder eller men. Det kan gälla till exempel buller från grannar men också brister i tillgången till andra ytor i eller utanför byggnaden, såsom trappor, portar, förråd och gemensamma utrymmen, se NJA 2019 s. 445.

En viss begränsning måste dock göras när det gäller frågan om vad som utgör en brist. För att en brist ska anses föreligga, bör det krävas att någon form av standard är åsidosatt. (jfr SOU 1981:77 s. 337 f., Synnergren & Larsson, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, JUNO version 6, avsnitt 6.4.1 och Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, JUNO version 4, avsnitt 10.5.) Störningar av tillfällig karaktär kan sannolikt inte anses utgöra en brist (se t.ex. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, JUNO version 2, avsnitt 4.6.2).

Hyresgästen har bevisbördan för att det förelegat brist under hyrestiden och att denne lidit skada på grund härav. Beviskravet är detsamma som i civilrättsliga mål i allmänhet.

Tingsrättens bedömning

Käromålet i den här delen går ut på att ombyggnationen medförde en inskränkning i möjligheten att bedriva Stockholm Infos verksamhet på sätt som följde av hyresavtalet.

Enligt Hamngatan Intressenter uppstod det vissa hinder eller men i nyttjanderätten till Stockholm Infos lokal och till lokalen hörande gemensamma utrymmen.

Dessa hinder eller men har enligt käromålet bestått i dels minskat antal hyresgäster i Gallerian, dels minskat antal besökare i Gallerian, dels att hyresgästerna i Gallerian stannade betydligt kortare tid än före ombyggnationen.

Tingsrätten konstaterar att det alltså bör krävas att någon form av standard är åsidosatt för att en brist ska anses föreligga. Det kan vidare konstateras att hyresavtalet inte innehåller någon reglering avseende antalet besökare och hyresgäster i Gallerian eller att besökare i Gallerian ska stanna en viss tid. Inte heller i övrigt har det framkommit att någon standard i dessa hänseenden. Hamngatan Intressenter har därmed inte visat att någon sådan brist som avses i 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken föreläggat.

Käromålet i den här delen går i övrigt ut på att hinder eller men i nyttjanderätten bestått i att parocväggar uppfördes på båda sidor av kundgången i Gallerian, att avspärningar förekom i kundgången, att exponerings- och försäljningsytorna till Stockholm Infos lokal reducerades, att det skedde en försämrad visibilitet av – och åtkomlighet till – Gallerian, att byggnadsarbeten orsakade visa störningar, samt att ombyggnationen var omfattande och pågick länge.

Utgångspunkten vid bedömningen om det föreläggat hinder och men i nyttjanderätten i nu aktuella hänseenden måste vara vad Stockholm Info med fog kunnat förvänta sig när hyresavtalet träffades.

I det här fallet uthyrdes lokalen för att användas till turistinformation samt informationsdisk för Gallerians besökare och hyresgäster. I särskilda bestämmelser till hyresavtalet preciserade bl.a. användningsändamålet och vilka gemensamma utrymmen som hörde till lokalen.

Punkten 1.4 i de särskilda bestämmelserna till det hyresavtal AMF och Stockholm info ingick inför tillträdet till lokalen 2011 gick ut på att Stockholm Info fick tåla vissa störningar från bl.a. hyresvärden i anledning av att Gallerian regelbundet skulle förnyas. Hyresgästen hade inte rätt till hyresnedsättning i anledning av sådan störning som avsågs i avtalsvillkoret.

Det anförda innebär att vad som anges i den ovan angivna punkten 1.4 i hyresavtalet utgör utgångspunkt vid den ifrågavarande prövningen. Detta gäller med beaktande av att parterna haft möjlighet att avtala om att lokalen och tillhörande gemensamma utrymmen skulle vara i sämre skick än att lokalen enligt den allmänna uppfattningen i orten varit fullt brukbar för det avsedda ändamålet (12 kap. 9 § första stycket och andra stycket 1 jordabalken.

Det har också kommit fram att hyresavtalet förlängdes 2014. Av Micha Gottfarbs och Mattias Johanssons uppgifter framgår att Stockholm Info innan hyresavtalet förlängdes hade kännedom om att det skulle ske en ombyggnation av bl.a. Gallerian. Till detta kommer att Gallerian öppnade 1976, dvs. omkring 25 år före hyresavtalets ingående. Några större ombyggnationer hade inte skett före hyresavtalets ingående, vilket Micha Gottfarbs och Mattias Johansson måste haft kännedom om.

Det sagda leder tingsrätten till slutsatsen att Stockholm Info haft anledning att räkna med att Gallerian skulle genomgå en större ombyggnation. För den slutsatsen talar även uppgifterna vad AMF anført – och som bekräftats av flera förhörs personer som varit involverade i ombyggnationen – om att planerna beträffande ombyggnationen löpande kommunicerades med befintliga hyresgäster. Det förhållandet att Micha Gottfarb och Mattias Johansson uppgett att de inte haft närmare kännedom kring omfattningen av ombyggnationen ändrar inte den bedömningen.

Med beaktande härav är frågan om de omständigheter Hamngatan Intressenter gjort gällande till stöd för att brister i nyttjanderätten förelåg, gått utöver vad Stockholm Info hade anledning att räkna med vid tidpunkten för när hyresavtalet förlängdes.

Av den bevisning som presenterats framgår att området kring Gallerian ofrånkomligen gav intryck av att byggnadsarbeten pågick. Detta kan dock enligt tingsrätten inte anses särskilt anmärkningsvärt med hänsyn till hur omfattande ombyggnationen var.

Tingsrätten delar inte heller Hamngatan Intressenters uppfattning om att dessa arbeten gav intrycket av att Gallerian var stängd. I sammanhanget beaktar tingsrätten att Gallerian var skyltad med bl.a. dess logotyp och flera av hyresgästernas logotyper. I Gallerian förekom det även under ombyggnationen olika former av evenemang.

Vidare var flertalet av Gallerians entréer öppna under hela den tid som Stockholm Info hade lokalen. Det har inte framkommit annat än att de entréer som var stängda, inte var stängda längre än nödvändigt.

AMF har anfört att det fanns provisoriska butiker utmed Gallerian, längs Hamngatan, där Gallerians huvudentré var belägen. Dessa har, såvitt framkommit, dock funnits först sedan hyresförhållandet mellan Stockholm Info och AMF upphört. Dessa provisoriska butiker saknar därmed betydelse vid bedömningen.

Vid en sammantagen bedömning finner tingsrätten att omständigheterna är sådana att vad Hamngatan Intressenter gjort gällande såvitt angår försämrad visibilitet av – och åtkomlighet till – Gallerian inte kan anses ha gått utöver vad Stockholm Info haft anledning att räkna med vid tidpunkten för förlängningen av hyresavtalet. Detta gäller alltså med beaktande av att Stockholm Info vid den tidpunkten måste anses ha haft kännedom om att Galleriankvarteret skulle genomgå en omfattande ombyggnation.

Nästa fråga gäller vad Hamngatan Intressenter anfört beträffande att parocväggarna medförde att kundgången smalnades av och att det förekom avspärningar i kundgången, vilket ledde till att exponerings- och försäljningsytorna till lokalen minskade.

Det har i och för sig framkommit att det i februari 2016 uppställdes en parcovägg som medförde att den cirka 12 meter breda gången i anslutning till Stockholm Infos lokal

smalnades av med 4 meter. Den väggen uppfördes dock för att minska störningarna från byggnadsarbeten. Samtidigt fanns en annan parocvägg i andra änden av gången i Gallerian, sett från den aktuella lokalen. Även den väggen uppfördes för att minska störningarna från byggnadsarbeten. Parterna är oense om när den sistnämnda väggen demonterades. Väggen var i vart fall borttagen någon gång i april 2016.

Det ligger nära till hands att, mot bakgrund av vad som redovisats ovan, bedöma att även uppförandet av parocväggen legat inom ramen för vad Stockholm Info hade anledning att räkna med vid en sådan omfattande ombyggnation som den aktuella. Det kan nämligen, såvitt framkommit, knappast anses ha varit en lämplig ordning att underlåta att uppföra dessa provisoriska väggar. Det har inte heller framkommit att väggarna var uppställda längre än nödvändigt. Till detta kommer att storlek av den förhyrda lokalens yta varit oförändrad under den tid som avtalet gällde, det vill säga fram till AMF:s uppsägning av avtalet. Mot bakgrund av det sagda finner tingsrätten att parocväggarna inte har utgjort en brist i den aktuella nyttjanderätten.

När det gäller påståendet om att det förekom avspärningar i kundgången anser tingsrätten att det av utredningen inte framgår närmare var, när och i vilken omfattning sådana avspärningar skulle ha skett. Tingsrätten finner därför att Hamngatan Intressenter inte kan vinna framgång med sin talan i den här delen redan av den anledningen.

Hamngatan Intressenter har även gjort gällande att byggnadsarbeten orsakade vissa störningar i Stockholm Infos nyttjanderätt till lokalen och de gemensamma utrymmena enligt hyresavtalet. Störningarna har enligt Hamngatan Intressenter bestått i buller, brandlukt, byggdamm, dålig ventilation, dålig belysning och avstängning av värme i Gallerian. AMF har bestritt att så varit fallet.

Av utredningen har det framkommit att byggnadsarbetena i huvudsak skedde nattetid, men att det ibland förekom buller från byggnadsarbeten dagtid. Det även framkommit att det förekom damm. Vidare har Tobias Becker, som under ombyggnationen arbetade

i en butik intill Stockholm Info, berättat bl.a. att det på vintern upplevdes att det var kallt i anslutning till Stockholm Infos lokal. Det finns enligt tingsrätten inte skäl att ifrågasätta Tobias Beckers uppgifter i det hänseendet. Tingsrätten anser dock att de uppgifter som lämnats beträffande dessa nyssnämnda störningar är ganska knapphändiga och generella.

Niklas Haglund, som var projektansvarig för ombyggnationen, har berättat bl.a. att värmen i Gallerian inte stängdes av under ombyggnationen. Johnny Strömfelt, som även han var projektansvarig för ombyggnationen, har berättat bl.a. att det någon gång i det inledande skedet förekom damm på någon av hyresgästernas bord, men att det därefter varje dag inför öppning skedde städning med avseende på bl.a. damm. Tingsrätten finner inte heller skäl att ifrågasätta dessa uppgifter.

Mot den redovisade bakgrunden bedömer tingsrätten att det inte kommit fram annat än att störningarna såvitt avser buller och damm endast förekom tillfälligt. Sådana tillfälliga störningar kan enligt tingsrätten i sammanhanget inte anses utgöra en brist. När det gäller de påstådda störningarna i form av dålig ventilation, dålig belysning och avstängning av värme anser tingsrätten att någon utredning av särskild tyngd inte presenterats till stöd för dessa påståenden. Det kan således inte anses visat att sådana störningar förekommit. Hamngatan Intressenter kan därmed inte vinna framgång med sin talan i dessa delar.

Hamngatan Intressenter har vidare gjort gällande att det förhållandet att ombyggnationen varit omfattande och pågått under lång tid utgjort hinder eller men i nyttjanderätten till lokalen.

Tingsrätten kan konstatera att Hamngatan Intressenter inte lagt fram någon bevisning som ger stöd åt slutsatsen att ombyggnationen varit mer omfattande eller pågått längre än vad Stockholm Info haft anledning att räkna med vid tidpunkten för när hyresavtalet förlängdes. De uppgifter som i detta avseende lämnats av Mattias Johansson och

Micha Gottfarb har varit tämligen detaljfattiga. Omständigheterna har, såvitt framkommit, varit sådana att samtliga tider beträffande ombyggnationen har hållits. Det anförda leder tingsrätten till slutsatsen att Hamngatan Intressenter inte visat att det i den här delen kan anses ha uppkommit en brist.

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

Allmänna avtalsrättsliga principer

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

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

AMF har anfört att den prövning som ska göras beträffande Hamngatan Intressenters talan i den här delen är densamma som prövningen vad angår frågan om hinder och men i nyttjanderätten. Det innebär enligt AMF att allmänna avtalsrättsliga principer inte kan prövas på samma omständigheter.

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

Kvar blir dock vad Hamngatan Intressenter anført rörande att ombyggnationen medförde dels minskat antal hyresgäster i Gallerian, dels minskat antal besökare i Gallerian, dels att hyresgästerna i Gallerian stannade betydligt kortare tid än före ombyggnationen.

En förutsättning för att en avtalspart ska begå avtalsbrott, bör vara att parten underlåtit att fullgöra något som ålegat denne enligt avtalet. Hamngatan Intressenter har inte gjort gällande att det enligt hyresavtalet mellan AMF och Stockholm Info ålegat AMF att i Gallerian ha ett minsta antal hyresgäster, besökare eller att tillse att besökare till Gallerian skulle stanna en viss tid. Under sådana förhållanden finner tingsrätten att AMF inte begått något avtalsbrott på sätt som Hamngatan Intressenter gjort gällande.

På grund av det anförda ska Hamngatan Intressenters talan i den här delen avslås.

Skadestånd på grund av uppsägningen av hyresavtalet för förlängning

Övergripande rättslig reglering m.m.

Allmänt

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

Rätten till ersättning kan falla bort enligt bestämmelsen i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Av den bestämmelsen framgår att hyresgästen inte har rätt till ersättning om huset ska undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen.

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

Närmare om anvisningsskyldigheten

Frågan om vad anvisningsskyldigheten närmare får anses innebära har inte besvarats särskilt utförligt i lagmotiven. Det anges dock att anvisningsskyldigheten kan fullgöras genom att hyresgästen erbjudes lokal i den nya fastigheten och i avvaktan på inflyttningen i denna anvisas annan lokal såsom ett provisorium (SOU 1966:14 s. 330).

Av rättsfallet NJA 1989 s. 824 framgår bl.a. att anvisning av en ersättningslokal ska ske i rimlig tid.

I litteraturen har det uttryckts så, att i kravet på att lokalen ska anvisas får anses ligga att lokalen ska stå till hyresgästens disposition i nära anslutning till den tidpunkt då avflyttning ska ske från den förhyrda lokalen. Anvisning får vidare anses innebära att hyresvärden lämnar uppgifter om den erbjudna lokalens adress, ungefärliga storlek och hyra samt vem hyresgästen kan vända sig till för att diskutera hyresvillkoren. Det torde dock förutsätta att tidpunkten för hyrestidens utgång inte passerats och att hyresgästen inte flyttat. Anvisning ska alltså ske i rimlig tid. Vad som ska anses vara rimlig tid torde variera beroende på omständigheterna (Holmqvist & Thomsson, JUNO, version 12A, Hyreslagen – En kommentar, 12 kap. 57 § jordabalken.)

Närmare om ersättningslokalens godtagbarhet

När det gäller frågan om ersättningslokalens godtagbarhet ska hyresgästen skäligen kunna godta den anvisade lokalen. Den anvisade lokalen bör uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som är skäliga med hänsyn till hyresgästens verksamhet. Prövningen ska göras objektivt av samtliga relevanta omständigheter. Däremot kan krav på likvärdig hyra inte uppställas. Hyran ska vara skälig, dvs. motsvara marknadshyran. (Se SOU 1966:14 s. 210 och 331).

Med marknadshyra avses den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Vid bestämmandet av marknadshyra bör främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Jämförelse bör därvid i första hand göras med hyrorna för sådana lokaler som i grova drag är jämförbara med avseende på lokaltyp, läge, storlek och standard. Vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som inom sådana ramar bedrivs i lokalerna ska inte tillmätas någon betydelse. (Jfr t.ex. prop. 1987/88:146 s. 22 f. och prop. 2001/02:41 s. 52.)

Hyresgästen ska ha ungefär samma möjligheter att driva verksamheten i den anvisade lokalen som i den tidigare förhyrda (Holmqvist & Thomsson, JUNO, version 12A, Hyreslagen – En kommentar, 12 kap. 57 § jordabalken). Avgörande vikt fästs vid om den erbjudna lokalen kan innebära likvärdiga förutsättningar att bedriva verksamhet som i den tidigare lokalen. Hyresgästen kan behöva tåla bl.a. vissa förändringar (Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, JUNO version 2, avsnitt 8.4.2.2.).

Bedömningen innefattar alltså två led; dels om lokalen är godtagbar i fysiskt hänseende, dels om hyran för den erbjudna lokalen är godtagbar (Björkdahl, a.a.).

Kravet på anvisningsskyldigheten kan alltså fullgöras genom att en tillfällig lokal erbjuds som ett provisorium i avvaktan på att byggnationen blir färdig och hyresgästen får tillträda den permanenta ersättningslokalen (SOU 1966:14 s. 331). Den metoden torde kunna godtas i vart fall om hyresvärden erbjuder hyresgästen viss kompensation (Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, JUNO version 4, avsnitt 4.3.4.) Kraven på en

sådan tillfällig lokal kan inte ställas lika högt som annars (Holmqvist & Thomsson, JUNO, version 12A, Hyreslagen – En kommentar, 12 kap. 57 § jordabalken.)

Tingsrättens bedömning

Inledande anmärkningar

AMF har som grund för uppsägning av hyresavtalet för avflyttning angett ombyggnationen av Gallerian. Det är den grunden tingsrätten har att utgå från vid prövningen av frågan ersättning i anledning av uppsägningen (12 kap. 58 § jordabalken, jfr rättsfallet NJA 1981 s. 675).

I målet är ostridigt att den nu aktuella ombyggnaden av Gallerian avsåg en sådan större ombyggnad som avses i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken.

Har AMF underlåtit att iaktta sin anvisningsskyldighet på sätt som Hamngatan

Intressenter gjort gällande?

Till stöd för att de anvisade ersättningslokalerna inte varit godtagbara har Hamngatan Intressenter angett att den tillfälliga lokalen inte var tillgänglig vid avflyttningen från den ursprungliga lokalen, samt att tillträdet till den permanenta lokalen var osäkert i tiden. Dessa omständigheter tar enligt tingsrätten sikte på frågan huruvida AMF uppfyllt sin anvisningsskyldighet. Tingsrätten prövar därför vad Hamngatan Intressenter därvid gjort gällande utifrån det synsättet.

I tillägg till nyssnämnda omständigheter går käromålet i den aktuella delen ut på dels att anvisningen skedde så pass sent att Stockholm Info inte hann ta ställning till om ersättningslokalerna i olika avseenden var godtagbara, dels att tillträdet till ersättningslokalerna angavs med en preliminär tillträdesdag och att detta inneburit att Stockholm Info inte kunde planera sin verksamhet.

AMF anvisade i slutet av januari 2017 Stockholm Info dels en tillfällig ersättningslokal med tillträde cirka den 1 april 2017, dels en permanent ersättnings-lokal med tillträde

cirka den 1 april 2018. Respektive tillträdesdag angavs med reservation för att de skulle komma att ändras i anledning av ombyggnationen.

Det har framkommit att AMF i september 2016 inledde en kontakt med Stockholm Info rörande en eventuell tillfällig ersättningslokal. Kontakten bestod i, såvitt framkommit, e-postkorrespondens mellan företrädare för AMF och Micha Gottfarb, som vid tidpunkten företrädde Stockholm Info. Av e-postmeddelandet från företrädare för AMF framgår bl.a. att den tillfälliga ersättningslokalen skulle placeras mot en vägg och vara mindre än den ursprungliga lokalen.

Tingsrätten bedömer att beskrivningen av den tillfälliga ersättningslokalen i detta skede i stora drag motsvarade den faktiska utformningen av lokalen enligt den anvisning som gjordes i slutet av januari 2017. Det talar med styrka för att Stockholm Info redan under hösten 2016 kunnat göra affärsmässiga överväganden. Det anförda får visst stöd av Micha Gottfarbs svar på det angivna e-post-meddelandet. Av svaret framgår bl.a. att han – som det får förstås – ansåg att det var en bättre lösning att AMF ersatte Stockholm Info med pengar i anledning av uppsägningen.

Till detta kommer att anvisningen av ersättningslokalerna skedde under tiden som medlingsärendet i hyresnämnden pågick. Dessa förhållanden talar enligt tingsrätten för att anvisningen skedde i rimlig tid.

Inflyttning i den permanenta ersättningslokalen skulle ske drygt ett år efter anvisningen. I den lokalen skulle Stockholm Info bedriva sådan verksamhet som bedrevs i den ursprungliga lokalen. En annan sak är att Stockholm Info anser att den verksamhet bolaget fick bedriva i den permanenta ersättningslokalen inskränktes, vilket tingsrätten återkommer till.

Vid en sammantagen bedömning av de redovisade omständigheterna anser tingsrätten att anvisningen har skett inom rimlig tid.

Nästa fråga gäller vad Hamngatan Intressenter anfört om att tillträdet till ersättningslokalerna angavs med en preliminär tillträdesdag och att detta inneburit att Stockholm Info inte kunde planera sin verksamhet.

Tingsrätten kan konstatera att även tillträdet till den ursprungliga lokalen angavs med en preliminär tillträdesdag. Mot den bakgrunden, samt med beaktande av ombyggnationens omfattning, framstår enligt tingsrättens mening ett sådant avtalsvillkor inte som märkligt eller orimligt. Vid dessa förhållanden anser tingsrätten att det angivna villkoret inte kan anses innebära att AMF underlåtit att iaktta sin anvisningsskyldighet.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att AMF inte underlåtit att iaktta sin anvisningsskyldighet på sätt som Hamngatan Intressenter påstått. För att anvisningen ska uppfylla de i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken uppställda kraven krävs vidare att lokalen är godtagbar. Tingsrätten övergår därför i det följande till att pröva om ersättningslokalerna var godtagbara.

Har de anvisade ersättningslokalerna varit godtagbara?

I frågan om ersättningslokalerna varit godtagbara går käromålet ut på dels att båda lokalerna var avsevärt mindre än den ursprungliga lokalen, dels att de föreslagna hyresavtalen för båda lokalerna inskränkte den verksamhet Stockholm Info skulle bedriva i den ursprungliga lokalen, dels att hyrorna för lokalerna inte var skäligen.

Vad angår frågan om den tillfälliga lokalen var godtagbar, anser tingsrätten följande.

Ytan av den tillfälliga lokalen uppgick till 15 kvadratmeter, dvs. 25 kvadratmeter mindre än den ursprungliga lokalen. Den var även placerad mot en vägg, till skillnad från den ursprungliga lokalen. Dessa omständigheter i sig anses tala mot att lokalen var godtagbar.

Kravet på en tillfällig lokal kan dock inte ställas lika högt som annars. Den tillfälliga ersättningslokalen var placerad i förhållandevis nära anslutning till den ursprungliga lokalen. Det innebar bl.a. att även den tillfälliga ersättningslokalen var placerad nära Gallerians huvudentré, dvs. entrén vid Hamngatan.

Det har även kommit fram att lokalen hade en försäljningsdisk om sex meter och att den vägg om 35 kvadratmeter som lokalen var placerad mot kunde användas för marknadsföring, som Hamngatan Intressenter anfört var en viktig inkomstkälla för Stockholm Info.

I det här fallet skulle Stockholm Info sitta i den tillfälliga lokalen i ett år. Det är enligt tingsrätten inte en i sammanhanget särskilt lång tid. Härvid beaktar tingsrätten att ombyggnationen pågick i över fyra år.

I litteraturen återfinns uppfattningen att en tillfällig lokal torde kunna godtas bl.a. om hyresvärden erbjuder hyresgästen viss kompensation. Stockholm Info skulle få ett bidrag om 200 000 kr för att sitta i lokalen i ett år. Det bidraget bör ses i ljuset av hyreskostnaden för lokalen om 200 000 kr/år. Det är enligt tingsrätten i sammanhanget en inte obetydlig kompensation. Det anförda talar enligt tingsrätten med styrka även emot att hyran för den tillfälliga lokalen inte var oskäligen.

Hamngatan Intressenter har till stöd för sitt påstående att hyran för den tillfälliga ersättningslokalen inte var skäligen dock pekat på att Gallerians informationsdisk numera är bemannad av ett annat företag, som inte betalar någon hyra. Istället gäller att AMF utger ersättning till företaget. AMF har anfört att det angivna företaget inte bedriver någon egen affärsverksamhet, utan endast ombesörjer bemanning av informationsdisken, som drivs av AMF. Någon jämförelse med det företaget kan därför enligt AMF inte göras i detta sammanhang. Mot AMF:s bestridande går det därför enligt tingsrätten inte att lägga det företags hyresvillkor till grund för bedömningen av om hyran för den tillfälliga ersättningslokalen var oskäligen. Mot den redovisade bakgrunden

finner tingsrätten att omständigheterna är sådana att den tillfälliga lokalen får anses ha varit godtagbar.

När det gäller frågan om den permanenta ersättningslokalens godtagbarhet gör tingsrätten följande överväganden.

Tingsrätten konstaterar att den prövning som nu ska göras om den permanenta ersättningslokalens godtagbarhet utgår från 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Lokalen ska därvid uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som är skäligen med hänsyn till hyresgästens verksamhet.

Hamngatan Intressenters talan i den här delen är viss utsträckning avtalsrättsligt grundad. Detta gäller vad Hamngatan Intressenter anfört om att, till skillnad från vad som gällde för den ursprungliga lokalen, Stockholm Info i ersättningslokalerna inte på exponerings- och eventytor inte skulle få bedriva reklam- och marknadsföringsinsatser riktad mot turister. Vad Hamngatan Intressenter anfört i denna del är därmed inte relevant för den prövning tingsrätten nu ska göra angående om ersättningslokalen varit godtagbar i den mening som avses i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken.

Med beaktande av det ovan sagda gör tingsrätten följande bedömning. Den permanenta ersättningslokalen var placerad på ungefär samma ställe som den ursprungliga lokalen och var 35 kvadratmeter till sin yta. Den erbjudna ersättningslokalen var cirka tolv procent mindre till ytan än den ursprungliga lokalen.

Hamngatan Intressenter har gjort gällande att det i lokalen inte fanns en sådan eventyta som fanns i den ursprungliga lokalen och att eventytan om 10 kvadratmeter var en viktig del av Stockholm Infos verksamhet. AMF har bestritt att det skulle funnits en yta i den ursprungliga lokalen för event. En annan sak är enligt AMF att delar av ytan till den ursprungliga lokalen kunde användas till event.

Skillnaden mellan ersättningslokalen och den ursprunglig lokalen har huvudsakligen varit den storleksmässiga. Den skillnaden kan enligt tingsrätten inte i sig anses medföra att ersättningslokalen inte är godtagbar. Till detta kommer att ersättningslokalen skulle vara belägen i ett nyrenoverat köpcentrum. Vilket, när det gäller bedömningen av ersättningslokalens läge, måste anses ha varit en fördel för Stockholm Info.

När det gäller den påstådda eventytan, har det kommit fram att Stockholm Info suttit i en lokal på Stockholms centralstation om 30 kvadratmeter varvid funnits en yta för evenemang. Det kan sålunda inte anses visat att det varit uteslutet för Stockholm Info att även i ersättningslokalen i Gallerian bedriva event i en lokal om 35 kvadratmeter. Detta gäller även med beaktande av att verksamheterna på Stockholms centralstation och i Gallerian inte var desamma.

Vid angivna förhållanden anser tingsrätten att den permanenta ersättningslokalen får anses ha uppfyllt sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som var skäliga med hänsyn till Stockholm Infos verksamhet. Lokalen får alltså ha ansetts vara godtagbar i fysiskt hänseende.

Frågan är då vidare om hyran för den permanenta ersättningslokalen inte var skälig.

Skälig hyra motsvarar marknadshyran. Hyreskostnaden för den permanenta ersättningslokalen uppgick till 1 225 000 kr per år, dvs. 35 000 kr per kvadratmeter och år. Stockholm Info skulle även få marknadsföringsbidrag om 250 000 kr per år för att bedriva verksamhet i lokalen.

Kenneth Jävervall, leasing manager (ansvarig för bl.a. Gallerian under perioden 2014–2015) har berättat bl.a. att marknadshyran för så kallade kiosker i Gallerian liknande den lokal som Stockholm Info erbjöds från 2017 uppgått till 35 000 kr per kvadratmeter plus vissa tillägg. Ulf Eriksson har uppgett att hyresnivåerna på lokaler i samma läge som Stockholm Info uppgick till 35 000 kr per kvadratmeter i vissa fall.

Uppgifterna från Kenneth Jävervall och Ulf Eriksson talar enligt tingsrätten med styrka för att hyran för den permanenta ersättningslokalen motsvarade marknadshyran. För detta talar även det förhållandet att Stockholm Info skulle få marknadsföringsbidrag om 250 000 kr per år. Hyreskostnaden skulle sålunda uppgå till 25 000 kr per kvadratmeter och år, efter avdrag för marknadsföringsbidraget.

Av sakkunnigutlåtande från Kjell-Arne Forsberg, verksam inom etablerings- och fastighetsbranschen, framgår bl.a. att han anser att hyran för den permanenta ersättningslokalen inte motsvarade marknadshyran. Kjell-Arne Forsberg har i det hänseendet berättat bl.a. följande.

Det fanns inte något jämförbart objekt till den permanenta ersättningslokalen. Detta gäller eftersom Stockholm Info bedrev en unik verksamhet. Vid bedömningen av marknadshyran ska hänsyn tas till vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalen.

Tingsrätten kan konstatera att det inte av sakkunnigutlåtandet framgår hur Kjell-Arne Forsbergs bedömning gjorts. Utifrån vad han berättat ligger det nära till hands att utgå från att hans bedömning gjorts med hänsyn till vilken typ av verksamhet som bedrevs i lokalen. Det ska inte tillmätas någon betydelse vid den bedömning av marknadshyran som nu ska göras.

Det anförda leder tingsrätten till slutsatsen att Kjell-Arne Forsbergs uppgifter i sammanhanget inte förtar styrkan av de uppgifter som Kenneth Jävervall och Ulf Eriksson lämnat. Det innebär att det inte framkommit annat än att hyran för den permanenta ersättningslokalen kunde antas motsvara marknadshyran. Hyran för lokalen var därmed skälig.

På grund av det sagda finner tingsrätten att det inte framkommit annat än att AMF anvisade Stockholm Info godtagbara ersättningslokaler. Hamngatan Intressenters talan

i nu aktuell del inte kan vinna bifall. Vid denna utgång saknas skäl att pröva huruvida Stockholm Info orsakades skada på grund av uppsägningen.

Sammanfattande slutsats rörande de huvudsakliga frågorna i målet

Tingsrätten har funnit att Hamngatan Intressenter gjort gällande fordringsanspråket avseende skadestånd på grund av hinder och men i nyttjanderätten inom den i lag föreskrivna tiden. Hamngatan Intressenter har således inte förlorat sin rätt att göra dessa anspråk gällande.

Tingsrätten har bedömt att Stockholm Info inte visat att ombyggnaden av Gallerian-kvarteret medförde hinder eller men i nyttjanderätten av Stockholm Infos lokal eller till lokalen hörande gemensamma ytor.

De omständigheter som därvid prövats har enligt tingsrättens mening inte kunnat prövas inom ramen för Hamngatan Intressenters talan såvitt avser avtalsbrott. Vad gäller övriga omständigheter som Hamngatan Intressenter i nyssnämnda hänseende gjort gällande, har tingsrätten ansett att dessa inte kan anses ha inneburit att AMF brutit mot hyresavtalet.

När det gäller uppsägningen av hyresavtalet för avflyttning, har tingsrätten kommit fram till utredningen inte ger utrymme för någon annan slutsats än att AMF iakttagit sin anvisningsskyldighet. De ersättningslokaler som erbjudits Stockholm Info har enligt tingsrätten ansetts vara godtagbara.

På grund av det anförda ska käromålet ogillas.

Rättegångskostnad

Hamngatan Intressenter ska som förlorande part ersätta AMF för dess rättegångskostnad.

AMF har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad med 2 347 757 kr exklusive mervärdesskatt, varav 1 504 856 kr för ombudsarvode motsvarande 518 timmars arbete och 842 901 kr för utlägg. När det gäller ersättningsanspråket för utlägg är 815 401 kr hänförligt till sakkunniguppdraget som utförts av Aderio AB.

Hamngatan Intressenter har vitsordat den av AMF yrkade ersättningen såvitt gäller de utlägg som inte varit hänförliga till det nyssnämnda sakkunniguppdraget. Det vitsordade beloppet ska således utgå. Hamngatan Intressenter har i övrigt överlämnat till tingsrätten att pröva skäligheten i ersättningsanspråket.

Enligt tingsrätten har den begärda ersättningen för rättegångskostnad varit påkallad för att tillvarata AMF:s rätt och är därmed skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02).

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha inkommit till tingsrätten senast den 1 juni 2021. Prövningstillstånd krävs.

Niklas Wågner

Jonas Härkönen

Klara Lundh



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.