

**PARTER****Kärande**

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), 516401-6536
106 40 Stockholm

Ombud: Advokat Nicklas Hansen
Advokatfirman Morris AB
Box 3442
103 69 Stockholm

Svarande

Gå Lugnt Restauranger AB:s konkursbo, 556717-5921
c/o Guy Lofalk
Lofalk Advokatbyrå AB
Strandvägen 7 A
114 56 Stockholm

Konkursförvaltare: Advokat Guy Lofalk
Lofalk Advokatbyrå AB
Strandvägen 7A
114 56 Stockholm

DOMSLUT

1. Gå Lugnt Restauranger AB:s konkursbo förpliktigas att till Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv betala 279 072 kr jämte ränta enligt 4 § tredje stycket och 6 § första stycket räntelagen från den 25 augusti 2020 till dess full betalning sker.
2. Gå Lugnt Restauranger AB:s konkursbo ska ersätta Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Livs rättegångskostnader med 170 000 kr, varav 167 200 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag.

BAKGRUND

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) (Livbolaget) är lagfaren ägare till fastigheten Sperlingens Backe 30 (SB 30). I SB 30 finns bl.a. bostadslägenheter och butiks- och kontorslokaler, vilka Livbolaget hyr ut till olika bostadshyresgäster respektive verksamhetsutövare. Gå Lugnt Restauranger AB (Gå Lugnt Restauranger) har bedrivit restaurangverksamhet under namnet ”Vapiano”. Gå Lugnt Restauranger har av Livbolaget förhyrt en lokal för kontorsändamål inom fastigheten SB 30 med adress Sturegatan 6 i Stockholm enligt hyresavtal med kontraktsnummer 1024-0122-01 jämte tillägg (Lokalen).

Enligt hyresavtalet uppgick bashyran till 1 588 600 kr per år och skulle betalas kvartalsvis i förskott. Hyra för kvartal 2 2020 (april-juni) uppgick till 625 106 kr och förföll till betalning den 31 mars 2020. Någon hyresbetalning har inte influtit.

Den 12 maj 2020 försattes Gå Lugnt Restauranger i konkurs. Till konkursförvaltare utsågs advokaten Guy Lofalk.

På grund av de uteblivna hyrorna för andra kvartalet 2020 sa Livbolaget den 15 maj 2020 upp hyresavtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande. Gå Lugnt Restauranger AB:s konkursbo (Konkursboet) underrättades i samband med detta om möjligheten att få tillbaka hyresrätten i enlighet med 12 kap. 44 § jordabalken.

Efter uppsägningen kvarstod Konkursboet i Lokalen från och med den 16 maj 2020 fram till och med den 6 juli 2020 (51 dagar). Livbolaget framställde krav på betalning avseende Konkursboets avtalslösa nyttjande genom mejl den 26 juni 2020.

Konkursboet har bestritt kravet.

Parterna är överens om att det inte föreligger något hyresavtal mellan parterna i målet samt att det inte har erlagts någon hyra eller motsvarande betalning. Parterna är vidare överens om att Livbolaget inte har uppmanat Konkursboet att ställa Lokalen till

Livbolagets förfogande i enlighet med 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken. Utgången i målet är i huvudsak avhängig svaret på frågan om bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken är tillämplig eller inte. Parterna är överens om att för det fall tingsrätten finner att bestämmelsen är tillämplig så ska ingen ersättning utgå. Parterna är vidare överens om att för det fall tingsrätten finner att bestämmelsen inte är tillämplig så ska ersättning utgå, och då har tingsrätten även att ta ställning till frågan om vilket belopp som ska utges.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Livbolaget

Livbolaget yrkar att Konkursboet till Livbolaget ska betala

1. i första hand ett kapitalbelopp om 279 072 kr, i andra hand det belopp tingsrätten finner skäligt, jämte
2. ränta på beloppet i första hand enligt 4 § tredje stycket och 6 § första stycket räntelagen (1975:635) från och med den 25 augusti 2020, och i andra hand och med stöd av 4 § fjärde stycket och 6 § första stycket räntelagen från och med dagen för delgivning av ansökan om stämning, till dess full betalning sker, och
3. ersättning för rättegångskostnader med 170 000 kr. Av beloppet avser 167 200 kr ombudsarvode och 2 800 kr ersättning för ansökningsavgift. Eftersom mervärdesskatt inte utgör en kostnad för Livbolaget ingår det inte som en del i det yrkade beloppet.

Konkursboet

Konkursboet bestrider Livbolagets yrkande och yrkar för egen del att talan ska ogillas i sin helhet.

Sättet att beräkna ränta vitsordas som skäligt i och för sig. Konkursboet överlämnar till rätten att pröva om förutsättningarna enligt 4 § tredje stycket räntelagen är uppfyllda. Konkursboet vitsordar att ränta ska utgå från dag för delgivning av ansökan om stämning.

Konkursboet yrkar ersättning för rättegångskostnader med 350 700 kr. Av det yrkade beloppet avser 280 560 kr ombudsarvode och 70 140 kr mervärdesskatt.

GRUNDER

Livbolaget

Gå Lugnt Restauranger har inte betalat hyra för andra kvartalet 2020 trots att hyran förfallit till betalning. Livbolaget har därför med stöd av 12 kap. 42 § andra punkten jordabalken sagt upp hyresrätten för förverkande per den 15 maj 2020. Konkursboet var till följd av uppsägningen skyldigt att omedelbart avflytta från Lokalen.

Från den 16 maj 2020 fram till Konkursboets avflyttat från Lokalen den 6 juli 2020 har Konkursboet nyttjat Lokalen utan stöd i avtal. Konkursboet har beskurit Livbolagets rätt att nyttja Lokalen och därmed ådragit sig ersättningsskyldighet för tiden vilken det nyttjat Lokalen avtalslöst (jfr NJA 2007 s. 519).

Enligt NJA 1993 s. 13 ska ersättningens storlek motsvara skälig hyra för Lokalen för de dagar Konkursboet nyttjat den avtalslöst. Det omstämda kapitalbeloppet motsvarar hyran enligt hyresavtalet, dvs. 5 472 kr per dag och totalt 279 072 kr, vilket väsentligen understiger vad uthyrning av Lokalen faktiskt hade kunnat inbringa på hyresmarknaden om den hade varit tillgänglig. Till förtydligande omfattar Livbolagets krav mot Konkursboet i förevarande mål endast ersättning för Konkursboets avtalslösa nyttjande av Lokalen. Livbolaget har anmält krav på förfallen hyra före uppsägningen och skadestånd på grund av förverkandet i konkursen.

Krav på betalning samt utredning framställdes till Konkursboet den 26 juli 2020. Rätt till ränta följer av lag.

Konkursboet

Den 12 maj 2020 då Gå Lugnt Restauranger gick i konkurs fanns det fortfarande ett gällande hyresavtal. Konsekvensen av att det vid konkursutbrottet fanns ett gällande hyresavtal är att regeln i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken blir tillämplig. Enligt denna bestämmelse kan konkursboet bli ersättningskyldigt till hyresvärden från konkursbeslutet till dess konkursboet ställer lokalen till hyresvärdens förfogande. För att ett sådant ansvar ska uppkomma krävs enligt nämnda lagrum att hyresvärden lämnar en klar och tydlig uppmaning till konkursboet att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande inom en månad. I detta fall har inte Konkursboet erhållit någon sådan uppmaning att flytta och det har därför inte uppkommit något ansvar för Konkursboet att ersätta Livbolaget med något belopp.

För det fall tingsrätten anser att Konkursboet är ersättningskyldigt för den tid Konkursboet haft tillgång till Lokalen ska ersättningen fastställas till skälig marknadshyra. Det av Livbolaget yrkade kapitalbeloppet baserar sig på ett avtal som funnits mellan Gå Lugnt Restauranger och Livbolaget. Hyresavtalet som Livbolaget åberopar var förverkat enligt 12 kap. 42 § jordabalken. Det har således inte funnits något hyresavtal mellan Konkursboet och Livbolaget och inte heller någon avtalad hyra. Skälig hyra motsvarar ett betydligt lägre belopp än det belopp som Livbolaget har yrkat.

UTVECKLING AV TALAN

Livbolaget

Bestämmelsen i 12 kap. 31 § jordabalken behandlar verkan av konkurser som sådana, däribland under vilka omständigheter ett konkursbo svarar för hyra. Enligt femte

stycket kan ett konkursbo undvika ersättningsskyldighet genom att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande inom en månad från hyresvärdens uppmaning. Av förarbetena framgår att bestämmelsen endast är tillämplig om konkursboet inte har förklarat sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter. Bestämmelsen är med andra ord tillämplig på hyresavtal som alltså består och är därmed inte tillämplig i nu aktuellt fall eftersom Livbolaget inte har uppmanat Konkursboet att flytta utan istället har sagt upp hyresavtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande. Att bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken tar sikte på hyresavtal som består framgår även av dess ordalydelse, samt av praxis och i doktrin. Bestämmelsen är således inte tillämplig i detta fall eftersom hyresavtalet upphört att gälla på grund av förverkande. Någon uppmaning enligt bestämmelsen behöver därför inte göras för att ersättningsskyldighet ska inträda för konkursboet. Icke desto mindre har Livbolaget i sin korrespondens med Konkursboet varit tydligt med att hyresavtalet upphört och att Livbolaget har rätt till ersättning för Konkursboets avtalslösa nyttjande av Lokalen.

Den ersättning som ska utges för avtalslöst nyttjande av lokal ska motsvara skälig hyra för lokalen. Skälig hyra i förevarande fall bör motsvara den hyra Lokalen kunde antas ha betingat på hyresmarknaden (marknadshyran) vid hyrestidens utgång, om den hade varit tillgänglig för uthyrning. Utgångspunkten bör härvid tas i 12 kap. 57 a § jordabalken, enligt vilken marknadshyra i första hand ska bestämmas efter en jämförelse med hyror för liknande lokaler. Eftersom värderingen ska avse marknadshyran vid hyrestidens utgång, ska äldre avtal i regel tillmätas mindre vikt. Aktuellt hyresavtal ingicks i mars 2012 och är således att beteckna som ett äldre hyresavtal. Den ersättning som Livbolaget yrkar är baserad på bashyran enligt hyresavtalet, jämte indextillägg och tillägg för fastighetsskatt och drift, som vid hyrestidens utgång uppgick till ca 5 900 kr per kvm. Bashyran, inklusive index, uppgick vid denna tidpunkt till 5 020 kr. Yrkandet som framställs i målet är i sig inte grundat på hyresavtalet vilket framgår av hur Livbolaget har utformat sin talan, men *beräkningen* avseende skälig hyra har grundats på avtalet.

Den aktuella lokalen ligger vid Humlegården i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Vid en genomgång av Livbolagets senast ingångna hyresavtal i SB 30 kan det konstateras att den genomsnittliga bashyran per kvm, exklusive tillägg, uppgår till 7 500 kr, dvs. ca 2 500 kr högre än bashyran för Lokalen jämte index. Det yrkade beloppet motsvarar också en lägre hyra än genomsnittet för lokaler inom Stockholms så kallade Central Business District (CBD).

Mot bakgrund av det ovan anförda är skälig hyra för Lokalen i själva verket högre än den hyra som Livbolaget nu beräknat den yrkade ersättningen på.

Konkursboet

Konkursboet har inte erhållit någon uppmaning att flytta i enlighet med 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken och det har därför inte uppkommit något ansvar för Konkursboet att ersätta Livbolaget med något belopp. Förverkandet har riktats mot Gå Lugnt Restauranger. Att man kan delge Konkursboet med bindande verkan gör inte Konkursboet till part. Bestämmelsen utgör en specialreglering av vad som gäller i förhållandet mellan hyresvärd och konkursbo. Bestämmelsen kan inte sättas ur spel genom att istället förverka hyresavtalet. Den tolkning av bestämmelsen som Livbolaget förespråkar innebär att konkursbon i situationer som den nu aktuella omedelbart på dagen skulle behöva flytta ut ur en lokal för att undvika massaansvar. Det skulle stå i strid med konkursrättsliga principer och kan inte ha varit lagstiftarens syfte.

För det fall tingsrätten anser att Konkursboet är ersättningskyldigt för den tid Konkursboet haft tillgång till Lokalen ska ersättningen fastställas till skälig marknadshyra eftersom det inte finns någon avtalad hyra. Marknadshyran är beroende av ett flertal omständigheter.

Konkursboet bevistade Lokalen mellan konkursutbrottet den 12 maj 2020 och den 6 juli 2020. Konkursboet har ”blivit med lokal” och inte kunnat göra något eget val i det avseendet. Konkursboets faktiska nytta av Lokalen måste därför beaktas. Den

verksamhet som bedrevs direkt efter konkursutbrottet bedrevs till största delen hemifrån de anställdas bostäder på grund av de restriktioner som rådde på grund av pandemin. I Lokalen fanns endast Gå Lugnt Restaurangers gamla kontorsmöbler och kontorsmaterial. Konkursboet har således inte haft någon egentlig nytta av Lokalen och det yrkade beloppet är därför oskäligt.

Hela tiden som Konkursboet befann sig i lokalen var den globala pandemin ett faktum vilket renderade i att marknaden för lokaler totalt stagnerade. Ett talande exempel för hur illa marknaden påverkats är de subventioner till hyresvärdar för att halvera hyrorna som regeringen har inrättat. Bidraget möjliggör för hyresvärdar att erbjuda en minimihyressänkning med 50 procent till hyresgäster. Från det att Konkursboet lämnade ifrån sig nycklarna den 6 juli 2020 står Lokalen utan ny hyresgäst. Inget nytt avtal har tecknats. Lokalen har de facto inte inbringat någon hyra vilket visar att marknaden för Lokalen är sval och att marknadshyran under rådande omständigheter är noll. Det är inte skäligt att Konkursboet ska betala hyra för en lokal som inte går att hyra ut på marknaden.

UTREDNINGEN

På Livbolagets begäran har vittnesförhör hållits med Alexander Wijkman.

Livbolaget har även åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Den huvudsakliga tvistefrågan i målet är om bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken är tillämplig på den aktuella situationen. Tingsrätten inleder med att pröva denna fråga. Om svaret på frågan är ja, är parterna överens om att någon ersättning för Konkursboets nyttjande av Lokalen inte ska utgå. Käromålet kommer då att ogillas. Om svaret istället är nej, har tingsrätten även att ta ställning till vilken ersättning som ska utgå för Konkursboets nyttjande av Lokalen.

Tillämpligheten av 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken

I 12 kapitlet jordabalken finns bestämmelser om hyra. 29 – 31 §§ reglerar hyresförhållanden vid utmätning och konkurs. Bestämmelsen i 12 kap. 31 § jordabalken behandlar verkningarna av en hyresgästs konkurs. I femte stycket anges att om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. Det femte stycket fick sin nuvarande lydelse den 1 januari 2004.

I rättsfallet NJA 2007 s. 519 prövade Högsta domstolen frågan om ett konkursbo som använt en hyreslokal efter det att konkursgäldenärens hyresavtal upphört att gälla, hade ådragit sig massaansvar för hyresvärdens fordran på ersättning för nyttjandet av lokalen. Omständigheterna i målet var följande.

STS Skoglund Transport System i Göteborg försattes den 25 augusti 2003 i konkurs. Sedan konkursförvaltaren meddelat Oceanterminalen att konkursboet inte avsåg att inträda i hyresavtalet sade Oceanterminalen den 5 september 2003 upp hyresavtalet hos konkursboet till omedelbart upphörande på grund av att hyresrätten var förverkad eftersom avtalad hyra inte hade erlagts före konkursen. Konkursboet avflyttade från hyreslokalen den 5 november 2003. Frågan i målet gällde om ett konkursbo som använt en hyreslokal efter det att hyresavtalet upphört att gälla, har ådragit sig massaansvar för hyresvärdens fordran på ersättning motsvarande skälig hyra för nyttjandet av lokalen eller om hyresvärdens fordran skall utgå som skadestånd ur konkursboet.

Högsta domstolen uttalade i domen bland annat följande, där bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken berörs.

I rättsfallet NJA 1999 s. 617 var frågan huruvida ett konkursbo - när ett hyresavtal löper mellan hyresvärden och konkursgäldenären - svarar gentemot

hyresvärden för förpliktelser enligt hyresavtalet eller däremot svarande skadestånd för tid då konkursboet drivit gäldenärens verksamhet vidare i de av denne förhyrda lokalerna. HD slog fast att så inte var fallet, om inte konkursboet åtagit sig ansvaret enligt avtalet. Ställningstagandet motiverades med att det [...] framstod som mindre lämpligt att föregripa lagstiftarens överväganden genom att ålägga konkursboet en betalningsskyldighet för hyra eller däremot svarande skadestånd som endast med svårighet lät sig förena med gällande lag och lagförarbeten.

Genom ett nytt femte stycke till 12 kap. 31 § JB har numera det problem som var föremål för prövning i det angivna rättsfallet lösts för framtiden. Det nya stycket innebär att, om ett konkursbo inte ställer en av gäldenären förhyrd lokal till hyresvärdens förfogande en månad efter det att hyresvärden har uppmanat boet till detta, boet ansvarar för hyran från konkursbeslutet till dess att konkursboet ställer lokalen till hyresvärdens förfogande.

I förevarande mål är emellertid situationen en annan, eftersom hyresavtalet med Oceanterminalen upphörde att gälla strax efter konkursutbrottet. Skyldighet att omedelbart avflytta inträdde då för konkursboet, men konkursboet fortsatte att faktiskt nyttja lokalen i ytterligare två månader. Situationen ter sig därmed likartad den som förelåg i rättsfallet NJA 1993 s. 13. I det rättsfallet slog HD fast att den som använde en lokal utan avtalsstöd skulle utge ersättning motsvarande skälig hyra för nyttjandet. Utgången får antas närmast ha grundats på allmänna förmögenhetsrättsliga principer om obehörig vinst (jfr Hellner-Radetzki, Skadeståndsrätt, 7 uppl. s. 421).

Genom att nyttja lokalen efter det att hyresrätten upphört har konkursboet undandragit Oceanterminalen möjligheten att själv använda lokalen. Ersättningskyldighet i ett sådant fall uppkommer oberoende av avtalsförpliktelse och förutsätter inte heller att skadan har vållats genom brott. Eftersom grunden för hyresvärdens fordran på ersättning för användningen av lokalen har uppkommit efter konkursutbrottet utgör Oceanterminalens fordran en massafordran.

I kommentaren till bestämmelsen i 12 kap. 31 § jordabalken görs hänvisningar till NJA 2007 s. 519. I det avseendet anges bland annat följande. ”Om hyresvärden säger upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad upphör det att gälla genast, se 12 kap. 6 § första stycket jordabalken. Efter en sådan uppsägning finns inte längre något hyresförhållande mellan parterna. Det har i kommentaren till 1 § uppmärksamrats att hyresgästen i ett sådant fall anses skyldig att betala ersättning motsvarande skälig hyra för lägenheten (se NJA 1993 s. 13). Det är i ett sådant fall inte

avtalet som sådant utan det obehöriga nyttjandet som ger hyresvärden rätt till betalning. En följd av detta är att ett konkursbo som i en sådan situation inte lämnar lokalen ådrar sig massaansvar för hyresvärdens anspråk på ersättning (se NJA 2007 s. 519)” (Edling, jordabalken, JUNO, kommentaren till 12 kap. 31 § tredje stycket jordabalken). I kommentaren anges vidare att ”Det kan konstateras att det genom NJA 2007 s. 519 numera är klargjort att ett konkursbo som använder lokalen efter att hyresrätten förverkats ansvarar för det obehöriga utnyttjandet.” (Edling, jordabalken, JUNO, kommentaren till 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken).

I nu aktuellt mål är det ostridigt att Livbolaget den 15 maj 2020 sagt upp hyresavtalet avseende Lokalen till omedelbart upphörande på grund av förverkande till följd av obetald hyra. Gå Lugnt Restauranger försattes i konkurs den 12 maj 2020.

I nu aktuellt mål har Livbolaget argumenterat för att bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken inte är tillämplig eftersom hyresavtalet i målet upphört att gälla på grund av förverkande. Någon uppmaning enligt bestämmelsen behöver därför inte göras för att ersättningsskyldighet ska inträda för konkursboet.

Konkursboet har å sin sida argumenterat för att bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken är tillämplig på den nu aktuella situationen. Vid konkursutbrottet fanns det fortfarande ett bestående hyresavtal mellan Gå Lugnt Restauranger och Livbolaget. För att Konkursboet ska bli ersättningsskyldigt för att de kvarstannat i Lokalen skulle det därför ha krävts att Livbolaget gjort en uppmaning enligt 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken. Någon sådan uppmaning har ostridigt inte lämnats, och någon ersättningsskyldighet har därför inte inträtt för Konkursboet.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Omständigheterna i det nu aktuella målet är i allt väsentligt identiska med de som förelåg i NJA 2007 s. 519. Även i det rättsfallet fanns det vid tiden för konkursutbrottet ett bestående hyresavtal mellan parterna, som sedan förverkades med

anledning av obetalda hyror. Högsta domstolen konstaterar i rättsfallet att situationen då är "en annan" än den situation som bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken reglerar. Vid en uppsägning till omedelbart upphörande på grund av förverkande inträder skyldigheten att avflytta från en lokal omedelbart. Med hänvisning till rättsfallet NJA 1993 s. 13 samt till allmänna principer om obehörig vinst konstaterade Högsta domstolen att konkursboet undandragit hyresvärden möjligheten att själv nyttja lokalen och att ersättningsskyldighet då uppkommer oberoende av avtalsförpliktelse, och heller inte förutsätter att skadan vållats genom brott. I nu aktuellt mål är det ostridigt att Livbolaget har sagt upp hyresavtalet avseende Lokalen till omedelbart upphörande på grund av förverkande och att Konkursboet kvarstannat i Lokalen en tid därefter. Enligt tingsrätten är bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken därmed inte tillämplig på den nu aktuella situationen.

Konkursboet har anfört att NJA 2007 s. 519 inte kan tillmätas någon betydelse eftersom det var jordabalkens bestämmelser i sin lydelse före den 1 januari 2004 som tillämpades. Tingsrätten konstaterar i detta avseende att Högsta domstolen dels gör ett generellt uttalande avseende bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken, dels uttryckligen anger att det inte är den bestämmelsen som domstolen tillämpar när konkursboet bedöms vara ersättningsskyldigt mot hyresvärden. Inte heller Konkursboets hänvisning till att den tolkning som Livbolaget förordar skulle stå i strid med konkursrättsliga principer föranleder tingsrätten att göra någon annan bedömning. Sammanfattningsvis bedömer tingsrätten alltså att det mot bakgrund av NJA 2007 s. 519 är klarlagt att bestämmelsen i 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken inte är tillämplig på den nu aktuella situationen, och att Konkursboet blivit ersättningsskyldigt gentemot Livbolaget till följd av sitt avtalslösa nyttjande av Lokalen.

Skälig hyra

I rättsfallet NJA 1993 s. 13 slog Högsta domstolen fast att den som använde en lokal utan avtalsstöd skulle utge ersättning motsvarande skälig hyra för nyttjandet. Av det

ovan refererade rättsfallet NJA 2007 s. 519 framgår att Högsta domstolen, med hänvisning till NJA 1993 s. 13, kom fram till att ersättningen som konkursboet i det fallet skulle utge skulle motsvara skälig hyra.

Det anges inte uttryckligen i de rättsfall som tingsrätten redogjort för ovan hur skälig hyra ska bestämmas i den nu aktuella situationen. Tingsrätten konstaterar att det i 12 kap. 57 a § jordabalken bland annat anges att vid tillämpning av 57 § första stycket 5 ska en krävd hyra inte anses som skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra).

Marknadshyran ska i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Tingsrätten bedömer att ledning avseende hur skälig hyra ska bestämmas kan hämtas från denna bestämmelse.

Livbolaget har i målet i första hand yrkat att konkursboet ska förpliktigas att betala 279 072 kr och angett att beloppet har räknats fram baserat på den bashyra Gå Lugnt Restauranger betalade enligt hyresavtalet, inklusive indextillägg och tillägg för fastighetsskatt och drift som vid hyrestidens utgång uppgick till ca 5 900 kr per kvadratmeter. Bashyran, inklusive index, uppgick vid denna tidpunkt till 5 020 kr per kvadratmeter.

Livbolaget har till stöd för påståendet att det yrkade beloppet motsvarar skälig hyra åberopat en sammanställning av hyra för 37 lokaler som liksom Lokalen ligger inom CBD i Stockholm. Livbolaget har även åberopat vittnesförhör med Alexander Wijkman, fastighetsförvaltare på Novi Real Estate AB. Alexander Wijkman har i sitt förhör berättat att han är förvaltare för bl.a. SB 30. Han har beskrivit att fastigheten är väldigt fin, en av de bättre i beståndet med en äldre charm men prestanda som nästintill motsvarar en nybyggd fastighet. Han har vidare berättat att läget för fastigheten SB 30 är väldigt attraktivt samt att Lokalen har ett bra läge i SB 30, ett hörnläge med utsikt över Humlegården i Stockholm. Alexander Wijkman har även hörts om hyresnivåerna för andra lokaler i SB 30 samt i grannfastigheten och uppgett att de genomgående är högre än hyran som det yrkade beloppet motsvarar, även efter avdrag för hyresrabatter

i de fall sådana förekommer. Han har vidare hörts angående sammanställningen av 37 lokaler och uppgett att genomsnittshyran om 6 709 kr per kvadratmeter i varmhyra enligt honom ger en bra bild av nivån på hyror inom CBD eftersom de avser faktiska avslut och inte värderingar, även om det är ett brett genomsnitt. Han har dock poängterat att hyresnivåerna varierar och att det åtminstone delvis beror på omständigheter som han inte har närmare insikt i, t.ex. lokalernas exakta läge, skick etc. Han har uppgett att han inte vet om de hyresnivåer som anges i sammanställningen är inklusive eller exklusive eventuella hyresrabatter eftersom det är fastighetsägarna som rapporterar in siffrorna. Han har uppgett att det är vanligt att hyresrabatter ges för en viss del av hyrestiden, t.ex. om ett hyresavtal tecknas på 3-5 år kan en rabatt på ca 10 % ges på hyran det första året. På fråga om hur Coronapandemin har påverkat förhållandena på hyresmarknaden har han uppgett att pandemin haft en påverkan. Precis när pandemin slog till stannade marknaden av men därefter har de gjort avslut. Hyresnivåerna är enligt Alexander Wijkman desamma men ledtiderna är lite längre, det vill säga de får jobba lite längre med lokalerna men marknadshyrorna på kontor har inte påverkats särskilt mycket. Alexander Wijkman har vidare berättat att Lokalen för närvarande utannonseras för 7 800 kr per kvadratmeter. Om Lokalen hade utannonserats för den hyra som Gå Lugnt Restauranger betalade, 5 900 kr i varmhyra per kvadratmeter, hade den enligt Alexander Wijkman varit uthyrd vid det här laget. De vill dock få Lokalen uthyrd till en marknadsmässig nivå.

Tingsrätten bedömer att sammanställningen över lokaler som Livbolaget åberopat ger stöd för att hyresnivåerna för lokaler i CBD i genomsnitt är högre än det belopp som yrkats i målet. Vittnet Alexander Wijkman har i sitt förhör på ett tydligt och trovärdigt sätt redogjort för att Lokalen har ett mycket attraktivt läge, även inom CBD och inom SB 30, och att den är i bra skick. Han har vidare resonerat kring sammanställningen som har åberopats, och på ett nyanserat sätt redogjort för varför den enligt honom ger en rättvisande bild av hyresnivåerna inom CBD. Han har vidare vittnat om att lokaler i samma fastighet som Lokalen har hyrts ut till betydligt högre belopp än det i målet yrkade, och att Lokalen, om den hade utannonserats till den hyra som Gå Lugnt Restauranger betalade, skulle ha varit uthyrd vid det här laget. Sammantaget ger

Alexander Wijkmans uppgifter enligt tingsrätten ett starkt stöd för att det yrkade beloppet med marginal motsvarar skälig hyra för Lokalen. Konkursboets invändning om att Coronapandemin medfört att hyresnivåerna har sänkts avsevärt motsägs av Alexander Wijkmans uppgifter. Tingsrätten ser ingen anledning att ifrågasätta hans uppgifter om att hyresnivåerna i stort sett är desamma även om ledtiderna för uthyrning har förlängts. Att Lokalen ännu inte är uthyrd är enligt tingsrätten inte heller en omständighet som förtar värdet av den bevisning som Livbolaget åberopat avseende skälig hyra. Det är enligt tingsrätten naturligt att det krävs en viss ledtid för att hitta en ny hyresgäst, särskilt när det tidigare hyresavtalet upphört plötsligt i och med ett förverkande. Alexander Wijkman har dessutom, vilket framgått ovan, uppgett att Lokalen enligt honom skulle ha varit uthyrd om den hade utannonserats till den hyra som Gå Lugnt Restauranger betalade och som yrkandet i målet baseras på.

Konkursboet har å sin sida inte åberopat någon bevisning till stöd för sitt påstående om att skälig hyra för Lokalen är betydligt lägre än det yrkade beloppet.

Sammanfattningsvis bedömer tingsrätten att Livbolaget genom den åberopade bevisningen har visat att det yrkade beloppet om 279 072 kr motsvarar skälig hyra för Konkursboets nyttjandet av Lokalen under den avtalslösa perioden. Konkursboet ska därför utge detta belopp till Livbolaget.

Ränta

Livbolaget har i första hand begärt ränta på kapitalbeloppet från och med den 25 augusti 2020 enligt 4 § tredje stycket och 6 § första stycket räntelagen.

Av 4 § tredje stycket räntelagen framgår att om en fordran avser skadestånd eller annan liknande ersättning som inte kan fastställas utan särskild utredning ska ränta betalas på förfallet belopp från den dag som infaller trettio dagar efter det att borgenären har framställt krav på ersättning och lagt fram utredning som med hänsyn

till omständigheterna skäligen kan begäras av honom. Gälldenären är dock inte skyldig att betala ränta för tiden innan kravet och utredningen har kommit honom till handa.

Av förarbetena till bestämmelsen anges att regeln omfattar även vissa typer av ersättning som rättstekniskt inte räknas som skadestånd. Såväl när det gäller skadestånd som annan ersättning är det dock en förutsättning att beloppet inte kan fastställas utan särskild utredning. Med att beloppet inte kan fastställas utan särskild utredning avses, att det fordras utredning om de faktiska förhållandena, inte att det juridiska läget är komplicerat. Behovet av utredning kan avse såväl förutsättningarna för ersättningskyldighet över huvud taget, t.ex. om vållande föreligger när krav på skadestånd framställs, som beloppet det vill säga storleken av den ersättningskrävandes förlust (prop. 1975:102 s. 124 – 125).

Även om det i målet yrkade beloppet inte rättstekniskt avser skadestånd bedömer tingsrätten att den ersättning som Konkursboet ska utge till Livbolaget är näraliggande, eftersom den utgör ersättning för att Konkursboet undandragit Livbolaget möjligheten att utnyttja Lokalen. Tingsrätten bedömer vidare att beloppet inte kunnat fastställas utan särskild utredning, främst avseende storleken på ersättningen. Den aktuella fordringen är alltså enligt tingsrätten i och för sig är sådan att den omfattas av bestämmelsen i 4 § tredje stycket räntelagen.

Det krävs vidare att Livbolaget har framställt krav på ersättning och lagt fram utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras av bolaget. Livbolaget har angett att krav på betalning framfördes i ett e-postmeddelande mellan parternas ombud den 26 juli 2020 och anfört att meddelandet även innehöll sådan utredning som skäligen kan begäras. Tingsrätten konstaterar att meddelandet innehåller uppgifter om de sakförhållanden som ersättningskravet grundar sig på och även belopp samt hur det har beräknats. Livbolaget får därmed anses ha lagt fram den utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras av bolaget. Ränta på det yrkade beloppet ska därmed utgå från den dag som infaller 30 dagar efter att meddelandet skickades, det vill säga från den 25 augusti 2020.

Rättegångskostnad

Mot bakgrund av utgången i målet ska Konkursboet ersätta Livbolaget för dess rättegångskostnader. Det yrkade beloppet är vitsordat och ska utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (TR-02)

Ett överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 9 juni 2021. Det ska vara ställt till Svea hovrätt. Prövningstillstånd krävs.

Jenny Kylås



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.