SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT

DOM
2020-12-03
Meddelad i
Huddinge

Mål nr
T 5804-19
T 5866-19

PARTER

Kärande
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB, 556600-3819
Box 1220
164 28 Kista

Ombud: Advokat Louise D´Oliwa
Advokatbyrån D´Oliwa
Box 123 10
102 28 Stockholm

Ombud: Advokat Lucas Ideström
Advokatbyrån D´Oliwa AB
Box 123 10
102 28 Stockholm

Svarande
BBQ Burger Bar i Solna AB, 556813-5643
Liljeholmstorget 3
117 63 Stockholm

Ställföreträdare: Sadi Inal
Krogtäppan 72
137 68 Jordbro

Ombud: Advokat Fredrik Wennerstrand
ASTRA ADVOKATER KB
Box 7557
103 93 Stockholm

DOMSLUT

Se nästa sida

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
141 84 Huddinge	Björnkullavägen 5 A	08-561 660 30 **E-post**: sodertorns.tingsratt.avdelning3@dom.se www.sodertornstingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:30–16:00

T 5804-19

1. Tingsrätten förklarar att Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har rätt att lyfta ett av BBQ Burger Bar i Solna AB vid Länsstyrelsen i Stockholm (dnr 208-2018-53375) deponerat belopp om 918 087,20 kr. På beloppet ska BBQ Burger Bar i Solna AB betala moms med 229 521,80 kr.

2. Tingsrätten förklarar att hyresrätten för lokalen i fastigheten Stubinen 2 (kontraktsnummer 2-R-13577-18) är förverkad och förpliktar BBQ Burger Bar i Solna AB att omedelbart avflytta från lokalen, vid äventyr av avhysning på BBQ:s egna bekostnad.

3. Domen i delen som avser förverkande och avflyttning får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft. BBQ Burger Bar i Solna AB:s vid huvudförhandlingen framställda avvisningsyrkande avslås.

4. BBQ Burger Bar i Solna AB ska till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB utge ett kapitalbelopp om 2 920 457,20 kr. På beloppet 1 246 757 kr ska ränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen utgå från den 9 maj 2019 till dess full betalning sker.

BBQ Burger Bar i Solna AB ska härefter betala ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen enligt följande.
- För juni, juli, september, oktober och november år 2019 på ett månatligt kapitalbelopp om 3 371 kr från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker.
- För augusti och december år 2019 på ett månatligt kapitalbelopp om 133 756 kr från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker.
- För år 2020 på ett månatligt kapitalbelopp om 135 818 kr från den sista dagen varje månad år 2020 fram till och med den 20 oktober 2020 till dess full betalning sker.

BBQ Burger Bar i Solna AB ska ha rätt till avdrag med det belopp som Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har lyft hos Länsstyrelsen i Stockholm enligt punkten 1.

5. Från den 21 oktober 2020 och fram tills att BBQ Burger Bar i Solna AB avflyttat från lokalen ska BBQ Burger Bar i Solna AB till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB betala ett månatligt kapitalbelopp om 135 818 kr jämte ränta enligt 4 och 6 § räntelagen på respektive månadsbelopp från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker.

6. BBQ Burger Bar i Solna AB ska ersätta Citycon Liljeholmstorget Galleria AB för dess rättegångskostnader med 1 125 560 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagens datum till dess full betalning sker.

7. Citycon Liljeholmstorget Galleria AB ska ersätta BBQ Burger Bar i Solna AB för dess rättegångskostnad med 50 000 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagens datum till dess full betalning sker.

T 5866-19

1. Tingsrätten förklarar att Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har rätt att lyfta ett av BBQ Burger Bar i Solna AB vid Länsstyrelsen i Stockholm (dnr 208-2018-53379) deponerat beloppet om 35 065,50 kr. BBQ Burger Bar i Solna AB ska betala moms på beloppet med 8 766,375 kr.

2. Tingsrätten förklarar att hyresrätten för lokalen i fastigheten Stubinen 2 (kontraktsnummer 2-R-13576-18) är förverkad och förpliktar BBQ Burger Bar i Solna AB att omedelbart avflytta från lokalen, vid äventyr av avhysning på BBQ:s egna bekostnad.

3. Domen i delen som avser förverkande och avflyttning får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft. BBQ Burger Bar i Solna AB:s vid huvudförhandlingen framställda avvisningsyrkande avslås.

4. BBQ Burger Bar i Solna AB ska till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB utge ett kapitalbelopp om 1 152 093,50 kr. På beloppet 116 675 kr ska ränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen utgå från den 9 maj 2019 till dess full betalning sker.

BBQ Burger Bar i Solna AB ska härefter betala ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen enligt följande.
- För juni, juli, augusti, oktober och november 2019 på ett månatligt kapitalbelopp om 1 725 kr från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker.
- För september och december 2019 på ett månatligt kapitalbelopp om 69 182 kr från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker.
- För år 2020 på ett månatligt kapitalbelopp om 70 248 kr från den sista dagen varje månad år 2020 fram till och med den 20 oktober år 2020 till dess full betalning sker.

BBQ Burger Bar i Solna AB ska ha rätt till avdrag med det belopp som Citycon Liljeholmstorget Galleria AB har lyft hos Länsstyrelsen i Stockholm enligt punkten 1.

5. Från den 21 oktober 2020 och fram tills att BBQ Burger Bar i Solna AB avflyttat från lokalen ska BBQ Burger Bar i Solna AB till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB betala ett månatligt kapitalbelopp om 70 248 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen på respektive månadsbelopp från den sista dagen varje månad till dess full betalning sker

6. Angående rättegångskostnader, se domslutet för B 5804-19

_____

BAKGRUND

BBQ Burger Bar i Solna AB (BBQ) har hyrt lokaler av Citycon Liljeholmstorget Galleria AB (Citycon) i Liljeholmstorget Galleria. Lokalerna är fördelade på två hyresavtal.

Det ena avtalet innefattar en yta om 249,5 kvm som i sin tur är fördelat på två enheter, nämligen dels en hamburgerrestaurang om 15,5 kvm, dels en kebabrestaurang om 16,5 kvm, (avtalet benämns härefter ”**Hamburgerrestaurangen**”) (T 5804-19).
Det andra avtalet innefattar en yta om 130 kvm och består av en enhet om 21 kvm (härefter ”**Indiska restaurangen**”) (T 5866-19). Restaurangerna är belägna i gallerians foodcourt.

Avtalen signerades den 9 maj 2018. Hyrestiden angavs till från den 1 oktober 2017 till och med den 30 september 2020. Kontraktet för den Indiska restaurangen träffades med en årshyra om 809 480 kr och kontraktet för Hamburgerrestaurangen träffades med en årshyra om 1 564 616 kr.

Innan dessa avtal signerades hade BBQ hyrt motsvarande ytor men uppdelade på ett annat sätt, dock även då fördelat på två avtal. I och med att de nu aktuella avtalen signerades fördelades ytorna om till den fördelning som framgår ovan.

Tillkomsten av de i målet aktuella hyresavtalen föregicks av att Citycon hade sagt upp de tidigare gällande hyresavtalen för villkorsändring. Genom de nya avtalen höjdes månadshyrorna för lokalerna. Det överenskoms vidare att Citycon skulle bekosta en anpassning av Hamburgerrestaurangen på så sätt att en vägg mellan hamburgerrestaurangen och kebabrestaurangen skulle tas ner. Citycon åtog sig vidare att utföra en renovering av foodcourtens allmänna utrymmen upp till ett visst belopp. När det gäller den senare avtalsförpliktelsen var den beroende av att en överenskommelse angående vilka arbeten som skulle utföras träffades med foordcourtens samtliga hyresgäster. Utöver BBQ fanns vid avtalets ingående en annan hyresgäst i foodcourten.

Under hösten år 2017 utförde Citycon besiktningar av lokalerna. Besiktningarna mynnade ut i att Citycon skickade rättelseanmodanden till BBQ, dels den 30 oktober 2017, dels den 27 februari 2018. Under hösten 2018 vidtog Citycon en efterbesiktning av lokalerna och en efterkontroll skedde under hösten år 2019.

Den 22 november 2018 upprättade Citycon uppsägningar avseende båda hyreskontrakten på grund av förverkande.

Den 26 november 2018 delgavs BBQ uppsägning avseende kontraktet för Hamburgerrestaurangen. Ombudet för BBQ kontaktade Citycon den 3 december 2018 och ifrågasatte om delgivning verkligen skett den 26 november. Citycon upprättade då en ny uppsägning som delgavs den 5 december 2018, nu med ett högre belopp än vad som framgick enligt den ursprungliga uppsägningen.

Den 26 november 2018 delgavs också BBQ uppsägning avseende kontraktet för den Indiska restaurangen. Uppsägningen innehöll liksom uppsägningen för Hamburgerrestaurangen ett flertal förverkandegrunder, bland annat förverkande på grund av obetald hyra. Summan av de obetalda hyrorna hade dock angivits felaktigt på uppsägningen. Citycon författade en ny uppsägning som delgavs BBQ den 5 december 2018, nu med ett korrekt belopp angivet.

Den 13 december 2018 deponerade BBQ hyra avseende båda hyreskontrakten hos Länsstyrelsen enligt 12 kap. 21 § jordabalken. Länsstyrelsen underrättade Citycon den 17 december 2018 om att deponering hade skett.

Citycon har därefter delgett BBQ reservationsvisa förverkandeuppsägningar i såväl september 2019 som i april 2020. BBQ har inte deponerat något belopp till Länsstyrelsen med anledning av dessa uppsägningar. När det gäller förverkandeuppsägningen från år 2019, sade Citycon även upp hyresavtalen till avtalstidens utgång den 30 september 2020.

BEGÄRAN OCH INSTÄLLNING

Hamburgerrestaurangen

Citycon

Citycon har begärt:

- att tingsrätten ska fastställa att Citycon äger rätt att lyfta det vid Länsstyrelsen deponerade beloppet om 918 087,20 kr och att BBQ ska betala moms på ovanstående belopp med 229 521,80 kr.

- att BBQ till Citycon ska betala ett belopp om 2 920 457,20 kronor exklusive moms. För det fall tingsrätten finner att moms helt eller delvis ska utgå på beloppet, begärs att BBQ ska betala moms med 25 procent på ett sådant belopp. För det fall tingsrätten bifaller Citycons begäran om att få lyfta deponerat belopp hos Länsstyrelsen, ska det beloppet räknas av mot nu nämnda kapitalbelopp.

- att BBQ fram till det att BBQ avflyttar från lokalen ska betala Citycon med ett belopp per månad om 135 818 kr exkl. moms (169 772,50 kr inkl. moms).

- att hyresrätten förklaras förverkad, alternativt att hyresförhållandet i sista hand upphör vid hyrestidens utgång 2020-09-30, och att BBQ förpliktas att omedelbart avflytta från lokalen i fastigheten Stubinen 2, vid äventyr av avhysning på BBQ:s egna bekostnad,

- att domen i delen som avser förverkande och/eller avflyttning får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft,

- att ränta på samtliga kapitalbelopp enligt 3 och 6 § § räntelagen ska utgå från och med den 9 maj 2019. Härefter begärs ränta efter respektive månadsbelopps förfallodag.

För det fall ersättningen ska utgå som skadestånd ska ränta därför utgå från den dag skadan uppstått, dvs. sista dagen för respektive månad efter den 9 maj 2019 på beloppet 133 756 kr för år 2019 och på 135 818 kr för år 2020. Om ersättningen ska utgå som hyra ska ränta från den sista vardagen månaden innan respektive månadshyra.

Indiska restaurangen

Citycon har begärt:

- att tingsrätten ska fastställa att Citycon äger rätt att lyfta det vid Länsstyrelsen deponerade beloppet om 35 065,50 kr och att BBQ ska betala moms på ovanstående belopp med 8 766,375 kr.

- att BBQ ska betala ett belopp om 1 152 093,50 kronor exklusive moms. För det fall tingsrätten finner att moms helt eller delvis ska utgå på beloppet, begärs att BBQ ska betala moms med 25 procent på ett sådant belopp. För det fall tingsrätten bifaller Citycons begäran om att få lyfta deponerat belopp hos Länsstyrelsen, ska det beloppet räknas av mot nu nämnda kapitalbelopp.

- att BBQ fram till det att BBQ avflyttar från lokalen ska betala Citycon med ett belopp per månad om 70 248 kr exkl. moms (87 810 kr inkl. moms).

- att hyresrätten förklaras förverkad, alternativt att hyresförhållandet i sista hand upphör vid hyrestidens utgång 2020-09-30, och att BBQ förpliktas att omedelbart avflytta från lokalen i fastigheten Stubinen 2, vid äventyr av avhysning på BBQ:s egna bekostnad,

- att domen i delen som avser förverkande och/eller avflyttning får verkställas utan hinder av att den vunnit laga kraft,

- att ränta på samtliga kapitalbelopp enligt 3 och 6 § § räntelagen ska utgå från och den 9 maj 2019. Härefter begärs ränta efter respektive månadsbelopps förfallodag. För det fall ersättningen ska utgå som skadestånd ska ränta därför utgå från den dag skadan uppstått, dvs. sista dagen för respektive månad efter den 9 maj 2019 på beloppet 69 182 kr för år 2019 och på 70 248 kr för år 2020. Om ersättningen ska utgå som hyra ska ränta utgå från den sista vardagen månaden innan respektive månadshyra.

Citycon har i båda målen begärt ersättning för sin rättegångskostnad.

BBQ

BBQ har bestritt samtliga Citycons yrkanden. Vad gäller Citycons fullgörandeyrkanden har inget belopp kunnat vitsordas som skäligt i och för sig. BBQ har dock vitsordat att Citycon angett korrekta hyresbelopp, inklusive indexering, i enlighet med avtalen. Sättet att beräkna ränta fram till den 9 maj 2019 vitsordas som skäligt i och för sig. För tiden därefter vitsordas endast ränta enligt lag, dvs. 30 dagar efter varje betalningsanmodan, som skäligt i och för sig.

BBQ har vidare begärt att vissa av Citycon pläderingsvis anförda omständigheter knutna till begäran om omedelbart avflyttande ska avvisas.

BBQ har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

De grunder och omständigheter som parterna angett nedan är till största del gemensamma för de två hyresavtalen. För det fall någon omständighet endast avser något av hyresavtalen, anges detta särskilt.

Citycon

Citycon ska ha rätt att lyfta de deponerade beloppen eftersom deponering har skett efter förverkande och inte inom återvinningsfristen samt eftersom Citycon äger rätt till full ersättning för BBQ:s nyttjande av ytorna. Det deponerade beloppen är oskäligt stora och saknar grund. BBQ har inte rätt till nedsättning av hyra och/eller inte rätt till nedsättning avseende belopp för olovligt nyttjande. Återvinning av hyresrätterna kan inte ske genom nedsättning av hyra med ett belopp som är oskäligt stort. BBQ har inte tidigare påstått att de har en motfordran och det nedsatta beloppet överstiger deras påstådda motfordran om 338 000 kr. Det bestrids att den första uppsägningen skulle vara belagd med formfel. Parterna har inte kommit överens om en avbetalningsplan.

BBQ ska till Citycon betala de begärda kapitalbeloppen, eftersom BBQ inte har betalat hyra enligt hyreskontraktet. Efter att hyresrätterna förklarats förverkade har BBQ olovligen kvarblivit i lokalen och detta har orsakat Citycon skada.

Hyresrätterna är i första hand förverkade på grund av att BBQ inte har betalat förfallna hyror och inte återvunnit hyresrätten i tid med anledning av uppsägningarna som skedde 2018. Förverkande ska i första hand anses ha skett den 22 november och i andra hand den 4 december.

Hyresrätterna är i andra hand förverkade på grund av att BBQ inte har betalat förfallna hyror och inte återvunnit hyresrätten i tid med anledning av de reservationsvisa uppsägningarna den 25 september 2019.

Hyresrätterna är i tredje hand förverkade på grund av att BBQ inte har betalat förfallna hyror och inte återvunnit hyresrätten i tid med anledning av de reservationsvisa uppsägningarna den 6 april 2020.

Hyresrätterna är i fjärde hand förverkade på grund av att lokalen har vanvårdats av BBQ och BBQ inte har vidtagit rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse i enlighet med uppsägningarna från år 2018, 2019 och 2020.

Hyresrätterna är i femte hand förverkade på grund av att BBQ har åsidosatt avtalsenlig skyldighet, som går utöver deras skyldigheter enligt 12 kap. jordabalken i enlighet med uppsägningarna från år 2018, 2019 och 2020.

För det fall tingsrätten inte anser att hyresrätterna är förverkade enligt någon grund enligt ovan var för sig, ska grunderna sammantaget utgöra grund för förverkande av hyresrätterna.

Uppsägning ska i sista hand anses ha skett per hyrestidens utgång den 30 september 2020. Citycon vägrar förlängning.

BBQ

Citycon har inte hållit lokalerna i avtalsenligt skick och har inte renoverat lokalerna i enlighet med avtalad skyldighet. Detta har föranlett att BBQ har haft och har en rätt till nedsättning av hyran, vilket motsvarar en fordran på Citycon. Detta gäller särskilt Hamburgerrestaurangen, eftersom Citycon inte har utfört anpassningar av lokalen i enlighet med hyresavtalet och har inte heller låtit utföra avtalat arbete. Denna underlåtenhet har inneburit en skada för BBQ, varför bolaget har en skadeståndsfordran mot Citycon. BBQ har därmed motfordringar som ska avräknas på Citycons krav på hyra.

När det gäller förverkandeuppsägningarna under 2018 görs det i båda målen gällande att de första uppsägningarna varit ogiltiga på grund av formfel. BBQ har under alla förhållanden deponerat medel till Länsstyrelsen motsvarande Citycons krav inom återvinningsfristen, varför hyresrätterna inte har förverkats genom uppsägningarna. Parterna har vidare under hösten 2018 träffat ett avtal om avbetalningsplan, vilket innebär att hyresbeloppen inte var förfallna till betalning vid tidpunkten för uppsägningarna.

När det gäller senare förverkandeuppsägningarna från september 2019 och framåt görs det gällande att BBQ har erlagt hyra dels monetärt, dels genom att BBQ haft kvittningsvisa motfordringar att avräkna mot hyresfordran. Citycon har alltså inte haft någon fordran mot BBQ vid uppsägningstillfällena.

Citycons talan beträffande vanvård och underlåtenhet att uppfylla en avtalsenlig förpliktelse är hänförlig till annat avtalsförhållande och kan inte läggas till grund för förverkande av de aktuella avtalen. För det fall tingsrätten skulle finna att åberopade omständigheter tillhör aktuellt avtalsförhållande, bestrids att vanvård eller underlåtenhet att uppfylla en avtalsenlig förpliktelse skulle vara för handen.

Hyresrätterna är inte heller uppsagda vid hyrestidens utgång. Den uppsägningshandling som Citycon lagt till grund för sitt påstående är ogiltig på grund av dess otydlighet.

Det föreligger ingen grund för att domen ska får verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga. Detta gäller särskilt eftersom det är fråga om prövning av ömsesidiga fordringar och ingen av parterna har ett högre skyddsintresse än den andre, särskilt inte hyresvärden.

UTVECKLING AV TALAN

Citycon

Uppsägningarna i november och december 2018 samt påstådd avbetalningsplan

I och med efterbesiktningarna avseende foodcourten den 28 september 2018 och Safety checklist utförd av Safe Shopping Centre den 4 oktober 2018 fick Citycon kännedom om de omständigheter som – utöver obetald hyra – utgör grund för förverkande. Så snart Citycon fick kännedom om att rättelse inte vidtagits enligt anmodan sade Citycon upp hyresrätten för förverkande i slutet av 2018.

Hamburgerrestaurangen

Uppsägningen daterad den 22 november delgavs den 26 november 2018. Uppsägningen är giltig och återvinningsfristen började löpa den 26 november 2018. Eftersom det tidigare rådde tvist om delgivning verkligen hade skett den 26 november upprättades en ny uppsägningshandling som delgavs 5 december 2018. Den senare uppsägningen hade ett högre belopp beträffande obetald hyra eftersom det löpt hyra under tiden mellan uppsägningarna. Beloppen i båda uppsägningshandlingarna är korrekta. Avdrag har gjorts för de inbetalningar BBQ gjort. Att beloppet skulle vara felaktigt som svaranden anför är dock under alla förhållanden oväsentligt; en uppsägning behöver inte innehålla beloppet för att vara giltig. Det är tydligt i båda uppsägningarna vad hyran avser.

Indiska restaurangen

Den 26 november 2018 delgavs BBQ uppsägning. Uppsägningen innehöll ett flertal förverkandegrunder, bland annat förverkande på grund av obetald hyra. Summan av de obetalda hyrorna har dock felaktigt angivits på uppsägningen. Citycon upprättade en ny uppsägning som delgavs BBQ den 5 december 2018, nu med ett korrekt belopp angivet.

Beloppet i uppsägningen som delgavs den 26 november 2018 var felaktigt. Övriga grunder för uppsägning av hyreskontraktet görs dock gällande. BBQ har alltså delgetts en korrekt uppsägning den 26 november 2018 avseende förverkande på grund av vanvård och avtalsbrott. Att delgivning skett framgår också av att ombud för BBQ har varit i kontakt med ombud för Citycon med anledning av uppsägningen. Den 5 december 2018 delgavs en ny uppsägning med korrekt belopp. Denna ersätter inte den första uppsägningen och återvinningsfristen har i och med återvinningsmeddelandet alltså börjat löpa den 26 november 2018.

Påstådd avbetalningsplan

Inbetalning inom återvinningsfristen i förhållande till de första uppsägningarna har inte skett. Någon överenskommelse om avbetalningsplan har över huvud taget inte träffats, vare sig genom accept från Citycons sida eller på grund av passivitet från Citycon.

Citycon vill i det sammanhanget särskilt påtala att bolaget har att följa ett särskilt regelverk, Sarbanes-Oxley Act, vilket innebär att alla ändringar eller tillägg till hyreskontrakten kräver skriftlig form och att de behörigen undertecknas.

Deponeringen och den påstådda motfordran

Deponeringen

BBQ har beträffande den andra uppsägningen endast haft rätt att deponera den del av hyran som anses utgöra en motfordran. BBQ har inte före deponeringen påstått att de haft en motfordran och inte heller begärt nedsättning av hyran.

Påstådd motfordran

När det gäller den påstådda rätten till nedsättning av hyra framgår det visserligen av hyreskontraktet att Citycon åtagit sig att uppgradera/renovera serveringsytan och/eller toalett och diskutrymmet till en kostnad om max 400 000 kr. Renoveringen krävde dock också samtycke från övriga hyresgäster som nyttjar serveringsytan. Något sådant

samtycke har inte kommit Citycon tillhanda. Citycon har fått ett förslag på ritningar för detta från BBQ men förslaget var ej tekniskt genomförbart. Arbetena har inte kommit att utföras av anledningar som Citycon inte råder över. Citycon var under sommaren 2018 beredd att utföra dessa åtgärder men BBQ kunde ej acceptera vad och hur. BBQ är själva vållande till situationen.

Citycon har enligt avtal också åtagit sig att ta ner väggen mellan kebabrestaurangen och hamburgerrestaurangen så att de kan anpassas till en enhet. Utförandet av detta arbete var beroende av att BBQ skulle komma in med underlag, tex. ritningar, för att arbetet ska kunna genomföras. Något sådant underlag har inte kommit Citycon tillhanda. Citycon har lämnat en offert till BBQ men BBQ har inte återkopplat denna till Citycon. Citycon har alltså inte kunnat genomföra arbetet eftersom BBQ inte har följt sina förpliktelser vilka framgår av hyreskontraktet.

I fråga om tidpunkten för renoveringarna av de gemensamma ytorna och anpassningen av Hamburgerrestaurangen är det visserligen riktigt att den att den gemensamma ambitionen var att renoveringarna skulle ske sommaren 2018. Det bestrids dock att det ska ha ingåtts ett avtal om detta och att det därmed var avtalat att arbetena skulle ha varit utförda senast vid ett visst datum. Citycon har därmed inte varit i dröjsmål med genomförandet av renoveringen eller anpassningen. BBQ har inte rätt till nedsättning av hyra eller till skadestånd. Det föreligger ingen brist, hinder eller men i hyresrätten.

Rätt till nedsättning i hyra avser dessutom tid från vilken hyresgästen påtalat denna rätt. Något sådant påtalande har inte skett. Även om ett sådant påtalande skulle ha skett äger BBQ ej rätt till nedsättning i hyra – och inte heller till skadestånd – eftersom de själva varit vållande till den uppkomna situationen. Den eventuella rätt till kompensation som BBQ kan anses ha ska dock aldrig överstiga värdet av de byggnadsarbeten som hyresvärden under vissa förutsättningar, och inte inom någon viss angiven tid, skulle bekosta. Eventuell kompensation kan inte uppgå till mer än enhetens andel (25 %) av värdet av åtgärden: dvs av max 400 000 kronor.

Det belopp som BBQ har deponerat uppgår till 918 087,20 kr, men deras motfordran uppgår enbart till 338 000 kr. De har alltså, under alla omständigheter, deponerat ett för stort belopp. Återvinning av hyresrätterna kan ej ske genom nedsättning i hyra med ett belopp som är oskäligt stort. Inte heller har BBQ redogjort för beräkningen av nedsättningen i hyra alternativt det påstådda skadeståndet, än mindre redogjort för eller framställt dessa krav gentemot Citycon tidigare. BBQ synes således mena att man ägde rätt att nyttja lokalen helt vederlagsfritt. BBQ:s agerande kan i det närmaste liknas vid trakasserier mot hyresvärden.

Med tanke på den tydliga lydelsen kring villkor för renoveringen och med tanke på att hyresgästen själv varit vållande till att renoveringarna ej kommit till stånd, har hyresgästen ej varit i god tro avseende rätten att deponera hyra hos länsstyrelsen, i varje fall inte avseende rätten att deponera ett så pass stort belopp som det aktuella beloppet är. Citycon ifrågasätter också om det går att skjuta över motfordringar på det sätt som BBQ gör gällande.

Uppsägningarna i september 2019

Skälen för de reservationsvisa uppsägningarna från den 25 september 2019 var att ytterligare skulder uppkommit efter uppsägningarna i december 2018, men även förhållanden som tillkommit efter den senaste uppsägningen. De reservationsvisa uppsägningarna delgavs den 30 september 2019. Återvinning av hyresrätten har inte skett eftersom någon inbetalning ej skett som motsvarar den skuld som föreligger. BBQ har inte heller deponerat till Länsstyrelsen de aktuella beloppen. Hyresrätterna är i varje fall förverkade genom dessa uppsägningar.

Uppsägningarna i april 2020

Den 6 april 2020 företog Citycon ytterligare reservationsvisa uppsägningar av hyresavtalen. Skälen för de reservationsvisa uppsägningarna var att ytterligare skulder uppkommit efter uppsägningarna i september 2019, men även förhållanden som tillkommit efter den senaste uppsägningen. Delgivning av uppsägningarna skedde den 8 april 2020.

Den uteblivna hyran

Citycon vitsordar att BBQ gjort påstådda betalningar. Avräkning har dock skett utifrån de belopp BBQ betalat in. Beloppen har inte tagit emot som hyra, men har avräknats mot skadeståndet. Citycon har därför utgått från att moms inte är inkluderat i beloppen som betalats in. Citycon förbehåller sig rätten till ersättning för moms å beloppen för det fall tingsrätten kommer fram till att hyra skulle utgått och ej ersättning för olovligt nyttjande. Citycon förbehåller sig rätten till ytterligare ersättning för olovligt nyttjande. Ersättningen som begärs skall anses vara skadestånd till den del den fortlöper på tid efter förverkande. För det fall tingsrätten anser att förverkande inte föreligger skall ersättningen utgöra hyra. Moms tillkommer då på beloppen.

Skuldernas beräkning

Skulderna har beräknats enligt nedan. Ersättningskravet ökar för varje dag som nyttjandet fortlöper. Detta gäller oavsett om nyttjandet anses vara lovligt eller olovligt.

Hamburgerrestaurangen

- Skulden i uppsägningshandlingarna som delgavs den 26 november respektive den 5 december 2018 har räknats fram genom att dela hyresbeloppet enligt avtalet med 12 för att ta fram månadshyran.
- Avtalet började gälla den 1 oktober 2017 och eftersom skulden i uppsägningshandlingen har beräknats t.o.m. november månads hyra 2018, har månadshyran multiplicerats med 14.
- I oktober 2018 gjorde BBQ två inbetalningar. Beloppen har avräknats mot hyresskulden.
- Skulden uppgick per uppsägningen den 5 december 2018 således till 918 087,20 kr exklusive moms (1 147 609 kronor inklusive moms).

- Skulden hade vid uppsägningen den 25 september 2019 ökat med 682 270 kr exklusive moms (852 839 kr inklusive moms) sedan den 5 december 2018.

Beloppet innefattar månadshyran för december år 2018, eftersom det beloppet inte ingick i uppsägningen från den 5 december 2018.

- Det vitsordas att BBQ gjort de inbetalningar som påstås under år 2019. Avräkning har dock skett i beräkningen i uppsägningshandlingen mot de inbetalningar BBQ gjort.
- Vid uppsägningen hade dock inte Citycon registrerat den betalning BBQ gjort i september år 2019.

- För varje månad därefter under 2019, det vill säga från och med 1 oktober 2019, begär Citycon ersättning för olovligt nyttjande med 133 756 kronor exklusive moms per månad (167 195 kr inklusive moms).
- BBQ har, utöver inbetalningen i september, gjort två inbetalningar: en i oktober och en i november 2019. Beloppet för de tre inbetalningarna uppgår sammanlagt till 391 155 kronor. Beloppet har inte tagits emot som hyra, men avräknats mot det begärda skadeståndet. Citycon har alltså utgått från att moms ej är inkluderade i beloppen som betalats in.

- För varje månad under år 2020 fram till och med den 20 oktober 2020, begär Citycon ersättning för olovligt nyttjande med 135 818 kronor exklusive moms (169 772,50 kr inklusive moms). Månadsbeloppet har höjts med anledning av avtalad indexering.
- BBQ har inte gjort någon inbetalning under år 2020.
- Citycon förbehåller sig rätten till ytterligare ersättning för olovligt nyttjande med 135 818 kr per månad till dess att BBQ avflyttat från lokalen.
- Ersättningen som begärs skall anses vara skadestånd till den del den fortlöper på tid efter förverkande. För det fall tingsrätten anser att förverkande inte föreligger skall ersättningen utgöra hyra. Moms tillkommer då på beloppen.

Indiska restaurangen

- Skulden i uppsägningshandlingen som delgavs den 26 november respektive den 5 december 2018 har räknats fram genom att dela hyresbeloppet enligt avtalet med 12 för att ta fram månadshyran.
- Avtalet började gälla den 1 oktober 2017 och eftersom skulden i uppsägningshandlingen har beräknats t.o.m. november månads hyra 2018, har månadshyran multiplicerats med 14.
- Skulden uppgick per den 5 december 2018 uppgick skulden till 35 065,50 kr exklusive moms (43 832 kronor inklusive moms).

- Skulden hade per den 25 september 2019 ökat med 366 843 kr exklusive moms (458 554 kr inklusive moms) sedan den 4 december 2018. Beloppet innefattar månadshyran för december år 2018, eftersom det beloppet inte ingick i uppsägningen från den 5 december 2018.
- Det vitsordas att BBQ gjort de inbetalningar som påstås under år 2019. Avräkning har dock skett i beräkningen i uppsägningshandlingen mot de inbetalningar BBQ gjort.

- För varje månad därefter under år 2019, det vill säga från och med 1 oktober 2019, begär Citycon ersättning för olovligt nyttjande med 69 182 kr exklusive moms per månad (86 477,5 kr inklusive moms).
- BBQ har i oktober och november 2019 inbetalt två belopp om vardera 67 457 kr. Beloppen har inte tagits emot som hyra, men avräknas mot skadeståndet. Citycon har alltså utgått från att moms ej är inkluderade i beloppen som betalats in.

- För varje månad under år 2020 fram till den 20 oktober 2020 begär Citycon ersättning för olovligt nyttjande med 70 248 kronor exklusive moms (87 810 kr inklusive moms). Månadsbeloppet har höjts med anledning av avtalad indexering.
- BBQ har inte gjort någon inbetalning under år 2020.

- Citycon förbehåller sig rätten till ytterligare ersättning för olovligt nyttjande med 70 248 kr per månad till dess att BBQ avflyttat från lokalen.
- Ersättningen som begärs skall anses vara skadestånd till den del den fortlöper på tid efter förverkande. För det fall tingsrätten anser att förverkande inte föreligger skall ersättningen utgöra hyra. Moms tillkommer då på beloppen.

Vanvård av lokalerna

BBQ har haft en plikt att vårda och förbättra lokalerna. I första hand följer vårdplikten av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken. I andra hand följer vårdplikten av avtalet, punkt 2.3 – 2.4 i de allmänna villkoren. Lokalerna är i nuläget farliga att vistas i. Anmodan har skett utifrån det Citycon har sett i lokalerna under 2017. Den 30 oktober 2017 daterades den första anmodan avseende vårdplikt, med mera. Den 27 februari 2018 daterades den andra anmodan.

Lokalen har vanvårdats av BBQ och BBQ har inte vidtagit rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse. När Citycon fått kännedom om vanvården som BBQ gjort sig skyldig till har Citycon anmodat BBQ att vidta rättelse. Vanvården har skett på sätt som framkommer av besiktningsutlåtanden och de båda anmodan att vidta rättelse. BBQ har enligt 12 kap. 24 § jordabalken inte vårdat hyresobjektet och heller inte iakttagit den aktsamhet som kan fordras av en ordentlig person. De har heller inte vidtagit de åtgärder som behövs för att förebygga brand eller olycka enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Vårdplikten kan utökas genom att underhållsansvar helt eller delvis övergår på BBQ vilket har skett genom hyresavtalet, 12 kap. 24 § 5 st. jordabalken.

Reglerna i 12 kap 24 § jordabalken är i viss utsträckning dispositiva. Möjligheterna att avtala om ett utvidgat ansvar för BBQ i de avseenden som behandlas i paragrafen gäller lägenheter som “upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad”. Undantagsregeln gäller således förutom rena lokaler också sådana som delvis har bostads- och delvis lokalanvändning oavsett fördelning mellan de olika användningssätten. Det innebär att avtalsfriheten omfattar även sådana kombinerade

lägenheter som enligt definitionen i 1 § tredje stycket är att anse som bostadslägenheter. De utvidgade skyldigheter för BBQ varom parterna kan överenskomma behöver inte ens vara begränsade till lokaldelen. I nu aktuellt fall skulle BBQ även iakttagit vårdplikten avseende den gemensamma serveringsytan (biytorna).

Citycon anser i första hand att alla de besiktningsanmärkningar som framgår av besiktningsprotokollen faller in under vanvården. I andra hand ska de falla in under avtalsenlig skyldighet. Citycon gör således gällande att grund för förverkande föreligger enligt 12 kap. 42 § jordabalken, i första hand enligt punkten 9 då lokalen har vanvårdats och rättelse ej gjorts utan dröjsmål efter tillsägelse. Enligt 12 kap. 43 § jordabalken hade förverkande inte kunnat göras gällande om rättelse gjorts innan uppsägning. Någon rättelse har dock inte heller gjorts innan uppsägning.

Vidare gör Citycon gällande att grund för förverkande föreligger enligt 12 kap. 42 § punkten 11 jordabalken då BBQ åsidosatt avtalsenlig skyldighet som går utöver BBQ:s skyldigheter enligt detta kapitel och det är av synnerlig vikt för Citycon att skyldigheten fullgörs. Om domstolen kommer fram till att punkten 11 skall tillämpas (och inte punkten 9) gäller att BBQ ej heller kan skiljas från lägenheten om hyresvärden inte sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Vetskap om förhållandet fick Citycon först i samband med efterkontrollerna den 28 september 2018 respektive 4 oktober 2018. Således har uppsägningen skett inom tvåmånadersfristen.

Rättelseanmaningarna från oktober 2017 och februari 2018 skedde visserligen för det nu gällande avtalet. Det rör sig om ett och samma hyresförhållande trots att det mellan parterna förekommit flera kontrakt. Det har under hela hyresförhållandets tid varit samma objekt och ytor som förhyrts. Syftet med en anmaning att vidta rättelse är att ge hyresgästen möjlighet att förhindra förverkande genom alternativet att följa vårdplikten, underhållsskyldigheten och efterleva myndighetskraven i enlighet med hyresförhållandet. Hyresvärden får därför anses kunna begränsa sin tillsägelse till att

begära att hyresgästen ska vidta rättelse i enlighet med hyresförhållandet. En anmodan om rättelse ska till sitt innehåll vara klar, entydig och innehålla en upplysning om i vilka avseenden hyresvärden anser att hyresgästen genom bristande ordning och gott skick inom fastigheten förverkar sin hyresrätt. Det måste dessutom stått klart för BBQ att risk för förverkande förelegat då anmodan om att vidta rättelse skett vid ett flertal tillfällen och då hyresavtalen avsett samma objekt.

Lokalerna är alltjämt behäftade med allvarliga brister. Citycon har därför den 20 mars 2020 och den 3 april 2020 reservationsvis anmodat BBQ till rättelse eftersom det har framgått att anmärkningarna från tidigare rättelseanmodanden inte är åtgärdade. Anmodandena har delgetts.

Åsidosättande av avtalsenlig skyldighet

BBQ har alternativt har åsidosatt sina avtalsenliga skyldigheter i enlighet med vad som anförs ovan, vilket framgår av besiktningarna. Av rättelseanmodandena framgår det tydligt vilka skyldigheter BBQ brutit mot med hänvisning till det då gällande hyresavtalet.

Vanvården/brotten mot de avtalsenliga förpliktelserna följer även av det senare tecknade hyresavtalet. BBQ har i denna del vanvårdat och brutit mot hyresavtalets förpliktelser. I punkten 2.4 i Bilaga 1 till avtalet framgår BBQ:s underhållsansvar, vilket BBQ har brutit mot. Enligt anmodan har BBQ även brutit mot myndighetskrav, vilket är något som BBQ skall följa enligt punkt 7.3. Därtill kommer att de har brutit mot punkt 7.6.

BBQ

Avtal om avbetalningsplan samt uppsägningarna i november och december 2018

Avtal om avbetalningsplan

Det stämmer att BBQ hamnade i betalningsdröjsmål under hösten 2018, vilket i sin tur hade ett direkt samband med att Citycon inte uppfyllt sina avtalsenliga förpliktelser (se nedan). Parterna hade under hösten 2018 en korrespondens om betalningsdröjsmålet, vilket föranledde att BBQ lade fram ett förslag till avbetalningsplan. Sadi Inal skickade den 20 september 2018 förslaget till Johan Calner på Citycon, som vid det tillfället var centrumchef och den person som hyresavtalen förhandlats med. Johan Calner svarade inte på mejlet, men BBQ påstår att Citycon accepterat avbetalningsplanen på grund av passivitet.

Uppsägningarna

När det gäller de första uppsägningarna från den 22 november 2018 bestrider BBQ att uppsägningarna är giltiga eftersom det fanns en avbetalningsplan, vilket innebär att hyresskulderna inte var förfallna till betalning. Uppsägningarna var också behäftade med formfel, eftersom beloppen i uppsägningarna inte har kunnat förstås och inte åtföljts av beräkningsunderlag. Av betydelse i det sammanhanget är att BBQ avseende Hamburgerrestaurangen gjort två betalningar under hösten 2018: en med 244 358 kr och en med 493 005 kr. Det framgick inte av uppsägningen om hänsyn tagits till dessa betalningar. Det framgick inte av de nya uppsägningarna som delgavs den 5 december att de framställdes reservationsvis till de första uppsägningarna. När det gäller Hamburgerrestaurangen angavs en annan hyresskuld, högre hyresskuld än i den första uppsägningen. I fråga om den Indiska restaurangen innehöll den andra uppsägningen ett betydligt lägre belopp än vad som gjordes gällande i den första uppsägningen. Det förhållandet att hyresbeloppen i uppsägningarna inte korrelerar bekräftar att den första uppsägningen var felaktiga och därmed ogiltig. Eftersom den andra uppsägningen, vare sig för Hamburgerrestaurangen eller den Indiska restaurangen, framställts reservationsvis, har de senare uppsägningarna ersatt de första. Vad gäller den Indiska restaurangen har dessutom Citycons ombud i mejl från den 3 december 2018 uppgett att återvinningsfristen börjat löpa från den senare uppsägningen.
Återvinningsfristen för båda uppsägningarna ska därför räknas från den 5 december 2018. Den 13 december deponerade BBQ hyra avseende båda kontrakten, dvs. inom återvinningsfristen.

BBQ:s motfordran och deponering

Vad parterna avtalat om i fråga om renovering och anpassning av lokalerna
De tidigare hyresavtalen sades upp vid avtalstidens utgång för villkorsändring. Den huvudsakliga villkorsändringen gällde förhöjd hyra. Eftersom BBQ motsatte sig en höjd hyra, fördes omfattande förhandlingar mellan parterna. Förhandlingarna uppehöll sig kring skäligheten av den begärda hyran och hur man skulle kunna träffa en överenskommelse. BBQ:s bedömning var att man inte skulle mäkta med att fortsätta driva verksamheten med den förhöjda hyran. Parterna kom därför överens om att fördela om restaurangernas ytor på det sätt som beskrivs i bakgrunden. Skälet till att den Indiska restaurangen lades på ett eget kontrakt var att den restaurangen bar sig ekonomiskt. Det gick sämre ekonomiskt för de övriga restaurangerna, framför allt för hamburgerrestaurangen. I förhandlingarna resonerade därför parterna som så att att om man lade hamburgerrestaurangen och kebabrestaurangen på samma kontrakt skulle man kunna öppna upp lokalerna genom att ta bort väggen mellan restaurangerna. På så sätt skulle BBQ kunna göra kostnadsbesparingar genom att minska personalstyrkan, vilket är en av de stora kostnaderna för en restaurangverksamhet. Citycon hade inte några invändningar mot förslaget.

Parterna var också var överens om att anpassningen av lokalen skulle ske på hyresvärdens ansvar också vad gäller kostnaden, dock upp till ett maxbelopp. De aktuella restaurangverksamheterna bedrivs i en foodcourt på gallerians källarplan. Foodcourtens, och därmed BBQ:s, minst lönsamma period är under sommarmånaderna. Parterna var överens om att anpassningen skulle ske så att den i minsta möjliga mån inverkade på BBQ:s verksamhet, vilket innebar att arbetena skulle utföras under sommaren år 2018.

Under avtalsförhandlingarna kom parterna också överens om att renoveringsarbeten behövde utföras i foodcourtens gemensamma diskutrymme. Renoveringen skulle utföras och bekostas av Citycon. Av mejl från den andre hyresgästen som skickades till företrädare för Citycon den 27 juni 2018 framgår att den hyresgästen pratat med

BBQ:s ställföreträdare Sadi Inal och de var överens om att det var tvungna att hitta en lösning för diskutrymmet. Hyresgästerna var alltså vid den här tidpunkten överens diskutrymmet behövde renoveras.

Citycon har inte uppfyllt sina avtalsenliga skyldigheter
Anpassningen av Hamburgerrestaurangen kom inte till stånd under sommaren 2018 trots att BBQ hade lämnat nödvändigt underlag till Citycon. Det förelåg inget hinder för Citycon att utföra renoveringarna under sommaren 2018.

Det finns också en överenskommelse mellan BBQ och den andra hyresgästen beträffande renovering av serveringsytan och/eller toalett och diskutrymmet. Avtalsvillkoren var alltså uppfyllda och Citycon har varit skyldiga att utföra arbetet. Detta har inte gjorts. BBQ har därför rätt till nedsättning av hyran.
På grund av att Citycon inte har anpassat kebabrestaurangen och hamburgerrestaurangen till en enhet genom att ta ner en vägg har BBQ lidit skada för vilken bolaget har rätt till ersättning. Det föreligger ett direkt samband mellan detta och med att BBQ hamnade i dröjsmål med betalning av hyran under hösten 2018, eftersom den tilltänkta kostnadseffektiviseringen uteblev.

Beräkningen av BBQ:s motfordran vid deponeringstillfället
Det deponerade beloppet avseende Hamburgerrestaurangen kan delas upp i tre delar. Ett belopp om 338 998 kr avser nedsättning av hyra. Beloppet har beräknats utifrån en nedsättning av hyran med 20 % på grund av att Citycon inte hållit lokalen i avtalsenligt skick under 13 månader, dvs. från det datum då det nya avtalet började gälla. Ett belopp om 483 120 kr hänför sig till de till de merkostnader BBQ ådragit sig med anledning av den uteblivna anpassningen av lokalen. Beloppet har räknats fram enligt följande. Såväl hamburgerrestaurangen som kebabrestaurangen hade fyra anställda. BBQ:s bedömningen var att man genom att riva väggen skulle kunna reducera personalstyrkan med fyra anställda. Varje anställd hade en genomsnittlig månatlig kostnad om 30 195 kr. Det beloppet ska alltså multipliceras med fyra. Det deponerade beloppet i denna del motsvarar den uteblivna kostnadsbesparingen under

fyra månader, med utgångspunkt tagen i att arbetena skulle vara färdigställda i augusti 2018.

Sista delen av det deponerade beloppet uppgår till 95 969 kr är hänförligt till att BBQ avseende den Indiska restaurangen hade ett krav på nedsättning av hyran med 20 % på grund av lokalen inte var i avtalat skick. BBQ har haft rätt till 20 % nedsättning varje månad från 1 oktober 2017 fram till och med sista november 2018, vilket innebär att BBQ haft en motfordran om 175 385 kr för den Indiska restaurangen. BBQ har deponerat ett belopp om 35 065,50 avseende den Indiska restaurangen och flyttat över resten av motfordran till Hamburgerrestaurangen. En fordran kan skjutas över mellan kontrakten eftersom det är samma avtalsparter i avtalen.

Det saknar relevans att BBQ inte påtalat att de hade en motfordran mot Citycon före det att BBQ deponerade betalning hos Länsstyrelsen vid prövningen om BBQ haft rätt att deponera hyra eller inte. Det är i lag inte föreskrivet att hyresgästens rätt att deponera betalning hos Länsstyrelsen är villkorad av att hyresgästen dessförinnan skulle ha meddelat hyresvärden att hyresgästen anses sig ha en fordran på hyresvärden.

Citycons krav på betalning, BBQ:s fortsatta rätt till nedsättning av hyran och uppsägningarna från september 2019 samt april 2020

BBQ har efter deponeringen i december 2108 fortsatt att bedriva verksamhet i lokalerna. Någon anpassning eller renovering av lokalerna har inte skett. BBQ har därför på samma grunder som vid deponeringen rätt till nedsättning av hyran och rätt till skadestånd. Det innebär följande ifråga om Citycons begäran om ersättning för utebliven hyra.

Citycons sammanlagda hyresfordran för Hamburgerrestaurangen från januari 2019 fram till och med oktober 2020 uppgår till 2 868 462 kr. För den Indiska restaurangen uppgår motsvarande belopp till 1 484 046 kr. Totalt uppgår hyresfordran till 4 352 508 kr.

Under den här perioden har BBQ avseende Hamburgerrestaurangen gjort åtta betalningar á 130 385 kr (januari, februari, april, juni, juli, september, oktober och november) och avseende Indiska restaurangen åtta betalningar á 67 457 kr (januari, februari, april, juni, juli, augusti, oktober och november). BBQ har därför totalt erlagt betalning med 1 582 736 kr.

Utöver den erlagda betalningen hade och har BBQ alltså fortsatt rätt till nedsättning av hyran och till skadestånd. För december 2018 uppgick detta krav för Hamburgerrestaurangen till 20 076 kr avseende nersättning av hyra och till 120 780 kr avseende skadestånd. För hela år 2019 uppgick motsvarande krav till 240 912 kr (nedsättning) respektive 1 449 360 kr (skadestånd) och för år 2020 till 200 076 kr (nedsättning) respektive 1 207 800 kr (skadestånd). Det sammanlagda beloppet uppgår till 3 239 688 kr.

Den kvarstående skulden efter BBQ:s betalningar uppgår till 1 825 282 kr. Eftersom avräkning ska ske mot BBQ:s motfordran om 3 239 688 finns det alltså en nettofordran till BBQ:s förmån om 1 414 306 kr. Det finns därför ingen obetald hyra att lägga till grund för förverkandet.

När det gäller den Indiska restaurangen har BBQ en motfordran om totalt 320 643 kr. Citycons hyresfordran uppgår totalt till 1 484 032 kr. BBQ har erlagt 539 656 kr i hyra under perioden, vilket innebär att skulden uppgår till 944 376 kr. Avräkning ska sedan ske med 320 643 kr, vilket innebär att den kvarstående hyresskulden är 623 733 kr. BBQ har redovisade motfordringar hänförliga till Hamburgerrestaurangen, som ska avräknas inom ramen för samma partsförhållande vilket innebär att skulden för den Indiska restaurangen i sin helhet ska avräknas.

Efter nämnda avräkningar skett har BBQ en kvarstående nettofordran mot Citycon om 790 573 kr.

Uppsägningen till avtalstidens utgång

Uppsägning till avtalstiden utgång är ogiltig eftersom den gjordes tillsammans med en förverkandeuppsägning och sekundärt i förhållande till föreverkandeuppsägningen. Den är otydlig till sitt innehåll och kan inte läggas till grund för avtalets upphörande.

Påstående om vanvård och att BBQ åsidosatt sina avtalsenliga skyldigheter

De rättelseanmaningar Citycon framfört under år 2018 var hänförliga till ett annat avtalsförhållande. Det är vidare ostridigt att de brister som görs gällande är uppkomna i tiden innan det aktuella hyresavtalen började löpa. En hyresgäst kan inte åläggas ett ansvar för förpliktelser från ett annat avtal. Det bestrids att de brister som görs gällande är sådana brister som faller inom BBQ:s underhållsskyldighet.

BBQ bestrider att det inom ramen för de i målet aktuella hyresavtalen åligger bolaget ansvar för brister och/eller skador på lokalerna som uppkommit före hyrestiden. Mot den bakgrunden bestrider BBQ också att det föreligger grund för förverkande av de i målet aktuella hyresavtalen med åberopandet av de brister och/eller skador som uppkommit och var kända för Citycon redan före det att i målet aktuella hyresavtal ingicks.

Citycon påstår att BBQ åsidosatt sina avtalsenliga skyldigheter. De avtalsbestämmelser som hänvisas till utgör dock bestämmelser i parternas gamla hyresavtal varför det ifrågasätts vilken relevans dessa har i förevarande mål och varför Citycon hänvisar till dessa bestämmelser. Det framgår inte heller vilken rättslig relevans dessa påstådda åsidosättanden skulle ha.

DOMSKÄL

Utredningen i målet

Förhör under sanningsförsäkran har ägt rum med BBQ:s ställföreträdare Sadi Inal. På Citycons begäran har vittnesförhör hållits med Marcus Rylander, Johan Calner, Thalia Nunez Olsson, Leif Rosell, Roine Löfving och Johan Parmborg. På BBQ:s begäran har vittnesförhör hållits med David Birenstam och Muammer Inal. Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

Tingsrättens prövning

Såsom Citycons talan är utformad har tingsrätten först att ta ställning till om bolaget har rätt att lyfta det av BBQ deponerade beloppet hos Länsstyrelsen. I den prövningen ingår att ta ställning till om BBQ vid deponeringstidpunkten hade en motfordran mot Citycon och vilket belopp denna motfordran i så fall uppgick till.

Oavsett utgången i den frågan, går tingsrätten därefter över till att pröva om respektive hyresavtal har förverkats genom Citycons uppsägningar i november 2018. Tingsrätten ska i det sammanhanget pröva om Citycon hade en hyresfordran mot BBQ till påstått belopp. Vid den bedömningen måste tingsrätten också ta ställning till om parterna kommit överens om en avbetalningsplan. Om tingsrätten kommer fram till att båda eller något av hyresavtalen inte är förverkade med anledning av de uppsägningarna, går tingsrätten över till att pröva om hyresavtalen ska anses förverkade per den 5 december 2018 på grund av att BBQ varit i ond tro vid deponeringen av beloppen.

Om det inte är visat att hyresavtalen sagts upp genom förverkande i november eller december 2018 har tingsrätten att ta ställning till om avtalen förverkats på grund av obetald hyra i september 2019 och alternativt i april 2020.

För det fall det inte skulle vara visat att hyresrätterna är förverkade på grund av obetald hyra går tingsrätten över till att pröva om förverkande trots detta har skett på grund av vanvård eller till följd av att BBQ inte uppfyllt en avtalsenlig skyldighet.

Om tingsrätten funnit att hyresavtalen ska anses ha upphört till följd av någon av de grunder som Citycon åberopat ska tingsrätten ta ställning till om domen ska få gå i verkställighet omedelbart. Tingsrätten ska också ta ställning till om av Citycon pläderingsvis åberopade omständigheter ska avvisas.

Ska Citycon ha rätt att lyfta det deponerade beloppet?

BBQ hade vid deponeringstidpunkten en hyresskuld uppgående till det deponerade beloppet

Citycon har på s. 18–20 redogjort för hur de belopp som angavs vid förverkandeuppsägningarna den 5 december 2018 – och som legat till grund för det belopp som BBQ deponerat – har beräknats. BBQ har egentligen inte heller invänt mot att det utifrån det belopp bolaget hade att betala enligt avtalen fanns en hyresskuld motsvarande det deponerade beloppen och det saknas skäl att ifrågasätta att beloppen är korrekta (se vidare nedan). BBQ invändning i den här delen tar istället sikte på att man hade en motfordran uppgående i vart fall till hyresskulden, varför det saknas rätt för Citycon att lyfta beloppen.

Hade BBQ en motfordran mot Citycon vid deponeringstidpunkten?

BBQ har påstått att Citycon inte uppfyllt sina avtalsenliga förpliktelser i enlighet med de omförhandlade hyresavtalen från maj 2018 och att detta lett till att BBQ dels hade rätt till nedsättning av hyran, dels att BBQ med anledning härav hade en skadeståndsfordran mot Citycon.

När det gället den avtalade anpassningen av Hamburgerrestaurangen framgår följande av avtalet i relevant avseende.

” Väggen mellan Kebab och Burger skall tas ned och anpassas till en enhet […]. Hyresvärden utför och bekostar en anpassning av lokalen upp till ett maximalt belopp om 250 000 SEK exklusive moms. Hyresgästen skall inkomma med en ritning/layout på anpassningen som skall godkännas av Hyresvärden. Hyresgästen skall stå för att ersätta Hyresvärden för överskjutande belopp givet att Hyresgästen har varit med och godkänt offerten […]. Arbetets utförande såvitt avser att ta ned väggen mellan Kebab och Burger och anpassa till en enhet skall planeras i samförstånd mellan Hyresvärd och Hyresgäst med ambitionen att arbetet i minsta möjliga mån skall inverka på Hyresgästens verksamhet. I det fall arbetets utförande försenas och förseningarna inte är hänförliga till Hyresgästen, skall Hyresgästen ha rätt till ersättning från Hyresvärden för den tid Hyresgästen inte kan nyttja lokalen. […].

I fråga om renoveringen av gemensamma utrymmen framgår följande av avtalet.
” Hyresvärden utför och bekostar en uppgradering/renovering av den gemensamma serveringsytan och/eller en ihopslagning av toalettutrymmet och diskutrymmet till ett större diskrum […]. Uppgraderingen/renoveringen är villkorat att motsvarande överenskommelse görs med övriga Hyresgäster som förhyr berörd yta.”

Beträffande anpassningen av Hamburgerrestaurangen förutsätter alltså avtalet bl.a. att BBQ skulle inkomma med en ritning som godkändes av hyresvärden, men också att BBQ skulle ersätta Citycon för det överskjutande belopp (dvs. överstigande 250 000 kr) en av Citycon godkänd anpassning skulle kosta. När det gäller uppgraderingen av foodcourtens gemensamma ytor förutsattes att en motsvarande överenskommelse träffades med den andre hyresgästen.

BBQ har gjort gällande att bolaget gjort det som åvilat BBQ enligt avtalen och att anledningen till att arbetena inte utförts beror på Citycon. BBQ har vidare gjort gällande, såsom deras talan måste förstås, att parterna var överens om att arbetena skulle utföras under sommaren 2018 och att detta utgjort avtalsinnehåll.

Av central betydelse för prövningen i denna del är vad som har framkommit genom förhören med Sadi Inal och Markus Rylander. Den senare var driftschef för Liljeholmens galleria vid den aktuella tidpunkten och var den som ansvarade för anpassningen och renoveringen för Citycons räkning. De kontakter som förevarit mellan parterna i fråga om arbetena har därför skett mellan honom och Sadi Inal.

Redan av ordalydelsen av avtalet till Hamburgerrestaurangen framgår att arbetet skulle utföras med en så liten påverkan för BBQ:s verksamhet som möjligt. Att detta som utgångspunkt innebar att de avtalade arbetena skulle ske samtidigt under sommaren 2018 – då BBQ:s kunderunderlag var som lägst – har framgått genom Sadi Inals och Markus Rylanders i denna del samstämmiga uppgifter. Även Johan Calner som var den som förhandlade fram avtalet för Citycons räkning har bekräftat detta.

Genom Sadi Inals, Markus Rylanders och Johan Calners uppgifter står det vidare klart BBQ skickade en ritning för att anpassa Hamburgerrestaurangen till Citycon. Det är dock ostridigt att Citycon inte godkände ritningen, eftersom denna innebar att disken för restaurangen flyttades fram, vilket enligt Citycon skulle leda till att allmänytan skulle minska och därmed störa siktlinjerna i köpcentret. Det är även ostridigt att någon ytterligare ritning därefter inte skickats in av BBQ.

Såväl Markus Rylander som Sadi Inal har dock berättat att Markus Rylander därefter föreslog för Sadi Inal att de kunde gå vidare med förslaget, under förutsättning att den del av ritningen som medförde att siktlinjen stördes togs bort, vilket Sadi Inal accepterade. Markus Rylander har därefter berättat han tog fram en offert på att riva väggen och för att anpassa ventilationen till den nya ritningen. Han mejlade offerten till Sadi Inal som tyckte att kostnaden för att anpassa ventilationen var för hög. Till slut fick han ett mejl från Sadi Inals ombud där det framgick att BBQ inte ville ändra ventilationen. Sadi Inal och Markus Rylander har sedan samstämmigt berättat att BBQ därefter själva tog in en offert för genomförandet av arbetena. Det är vidare ostridigt att Citycon inte godkände offerten, eftersom Citycon ifrågasatte om entreprenören kunde utföra ett fackmannamässigt arbete.

Markus Rylander har därefter uppgett han sedan tog fram en ny offert som bara avsåg rivningen av väggen, men med krav på att BBQ själva skulle anpassa ventilationen. BBQ svarade dock inte på mejlet och återkom inte heller i övrigt till honom vad gäller anpassningen.

Sadi Inal har uppgett att han fick ett förslag om att rivningen av väggen kunde påbörjas den 16 juni 2018, vilket han i och för sig accepterade. Eftersom renoveringen av allmänytorna inte skulle påbörjas vid samma tillfälle, frågade han dock Citycon om vem som skulle stå för kostnaderna för att BBQ skulle behöva stänga restaurangen vid två tillfällen. Citycon svarade dock inte på detta.

Sadi Inal har även gjort gällande att han godkänt offerten på arbetena i Hamburgerrestaurangen vid ett möte i juni 2018. Påståendet vinner dock inte stöd av någon ytterligare utredning i målet. Det kan i det sammanhanget nämnas att Sadi Inal över huvud taget inte nämnt någonting om att Citycon krävde att ventilationen skulle anpassas. Markus Rylanders uppgifter får däremot ett påtagligt stöd av mejlkorrespondens under den aktuella perioden mellan honom och Sadi Inal. Av ett mejl från Markus Rylander till Sadi Inal framgår således bl.a. att den offert som hämtades in även innefattade en kostnad för ventilationsarbeten och att den posten utgjorde den större kostnadsposten av offerten. Markus Rylanders påstående om att BBQ ville få en offert som endast avsåg rivningsarbetet vinner stöd av ett mejl från den 28 juni 2018, i vilket en sådan offert bifogas. I mejlet skriver dock Markus Rylander också följande: ”Då vi inte bygger om ventilationen ankommer det på er som hyresgäst att se till att utrustning under kåporna är dimensionerade rätt mot befintlig kåpa”. Mejlet har ostridigt inte besvarats mejlledes och någon annan utredning som visar att BBQ accepterat offerten, och därmed också kravet på att anpassa ventilationen, finns alltså inte.

Av intresse i sammanhanget är också ett mejl skickat från BBQ:s ombud till Citycon genom Johan Calner den 7 september 2018, vari ombudet bland annat tar upp frågan om ombyggnationen av Hamburgerrestaurangen. I Johan Calners svar framgår bl.a. att

BBQ enligt Citycon anmärkt att nivån på den av Citycon framtagna offerten var för hög, ”framförallt kopplat till anpassningen av ventilationen”, varvid Citycon tog fram ett reviderat förslag som innebar att kostnaden kunde sänkas. Det framgår vidare att BBQ enligt Citycon inte svarat på det reviderade förslaget.

När det gäller allmänytorna har det genom såväl Markus Rylanders som Sadi Inals uppgifter kommit fram att parterna var överens om att det gemensamma diskutrymmet skulle renoveras. Markus Rylander har vidare berättat att han skickade en offert per mejl till Sadi Inal med priset för att åtgärda diskutrymmet, men att han inte fick något svar på mejlet från BBQ. Han har vidare uppgett att Citycon inte heller fick något svar från den andre hyresgästen. Enligt Markus Rylander träffades därför inte överenskommelse med hyresgästerna om vilka arbeten som skulle utföras eftersom hyresgästerna inte gav sitt godkännande till offerten. Även i detta fall får Markus Rylanders uppgifter stöd av den åberopade mejlkorrespondensen.

Utifrån vad som framgår ovan gör tingsrätten följande bedömning.

När det gäller Hamburgerrestaurangen är det är utrett att BBQ i och för sig tagit fram en ritning för anpassningen, men att denna inte godkänts av Citycon. Att BBQ inte uppfyllt sin del av avtalet i den här delen, saknar dock avgörande betydelse eftersom Citycon med ledning av ritningen ändå kunnat ta fram en offert för att genomföra arbetet. Av större betydelse är dock att den offert som Citycon tagit fram innehållit krav på att BBQ samtidigt skulle bekosta en anpassning av ventilationen, en kostnad som BBQ enligt avtalet skulle stå för. I den offert som skickats den 28 juni 2018 har kostnaden för ventilationen tagits bort, men Markus Rylander påminner samtidigt BBQ att det ankommer på bolaget att anpassa ventilationen i samband med att väggen rivdes. Med hänsyn till detta finner tingsrätten att Citycon har haft fog för uppfattningen att BBQ var tvungna att godkänna offerten för att arbetet skulle påbörjas. Utredningen visar endast att BBQ godkänt att en offert kunde inhämtas för rivningen av väggen. Att BBQ godkänt att en offert inhämtades, innebär dock inte att BBQ härigenom också godkänt själva offerten. Utredningen visar tvärtom att BBQ inte

godkänt den kostnad som en anpassning av ventilationen skulle innebära, något som föranlett att BBQ själv tagit in offert efter det att bolaget erhållit den första offerten från Citycon.

Det är sammantaget utrett att BBQ inte godkänt den offert som Citycon tillsänt bolaget och att Citycon hade befogad anledning att kräva att ett sådant godkännande krävdes.

När det gäller renoveringen av den gemensamma ytan konstaterar tingsrätten att det av avtalet tydligt framgår att en överenskommelse måste träffas av samtliga hyresgäster. Den andre hyresgästen är inte hörd i målet och den enda bevisning som BBQ åberopat i den här delen består av ett mejl från den 27 juni 2018, där den hyresgästen skriver till Markus Rylander om att denne och Sadi Inal var överens om att diskutrymmet behövde åtgärdas. Att parterna varit överens om vilka arbeten som skulle utföras betyder dock inte att en sådan överenskommelse som avtalet förutsatte skett. Som framgått av bl.a. Sadi Inals uppgifter var även tidpunkten för arbetenas utförande av betydelse och att BBQ förutsatte att de båda arbetena skulle utföras samtidigt. Även i detta fall har därför Citycon haft fog för sin uppfattning att hyresgästerna behövt godkänna den offert som Citycon tillsänt dem. Bevisning som tyder på att någon av hyresgästerna skulle ha lämnat ett sådant godkännande saknas helt i målet.

Avslutningsvis vill tingsrätten i denna del framhålla följande. BBQ har gjort gällande att ett avgörande skäl för att bolaget godtog den höjning av hyra de nya avtalen innebar var den avtalade anpassningen och renoveringen, liksom att dessa arbeten utfördes i ett sammanhang under sommaren 2018. Tingsrätten kan dock konstatera att avtalen inte föreskriver när arbetena senast skulle vara slutförda, vare sig vad gäller rivningen av väggen eller renoveringen av de gemensamma utrymmena. Citycon har visserligen bekräftat att det fanns en ambition att slutföra arbetena under sommaren, men det finns ingenting som tyder på att denna ambition konkretiserats på ett sådant sätt att det skulle varit fråga om avtalsinnehåll. Det kan i det sammanhanget betonas att renoveringen av gemensamhetsutrymmena förutsatte även den andre hyresgästens godkännande, vilket i sig innebär att Citycon rimligen inte kunnat garantera att

arbetena utfördes under sommaren 2018. Enligt tingsrättens uppfattning visar även utredningen att Citycon ansträngt sig för att arbetena skulle komma till stånd under sommaren 2018 och att BBQ från juli månad förhållit sig i det närmaste helt passiv och har, utöver nämnt mejl från september 2018, till synes inte vidtagit någon åtgärd för att arbeten skulle komma till stånd. Det sagda innebär att Citycon, i vart fall vad gäller den aktuella tidsperioden, inte under några förhållanden brustit i sina avtalsförpliktelser, eftersom det inte föreskrivits ett datum då arbetena senast skulle vara utförda och ingenting annat visats som styrker att Citycon åtagit sig en sådan förpliktelse.

Sammantaget är utredningen alltså sådan att BBQ inte visat Citycon brustit i sina avtalsförpliktelser i denna del. BBQ har därför inte visat att man haft en motfordran mot Citycon.

Citycon ska ha rätt att lyfta det deponerade beloppet

Det är alltså klarlagt att Citycon vid deponeringstidpunkten hade en hyresfordran motsvarande det deponerade beloppet. Eftersom BBQ inte förmått visa att bolaget haft en motfordran mot Citycon, ska Citycons yrkande i denna del vinna bifall.

Är hyresrätterna uppsagda till följd av uppsägningarna den 26 november 2018 på grund av utebliven hyra?

Inledning

Det är utrett att BBQ delgavs båda uppsägningarna den 26 november 2018. Av de skäl som anges på s. 7, skickade dock Citycon nya uppsägningar till BBQ, vilka delgavs bolaget den 5 december 2018. Det är ostridigt att BBQ inte betalat begärt belopp till Citycon eller deponerat beloppen hos länsstyrelsen vad gäller dessa uppsägningar. Frågan är därför om uppsägningarna i enlighet med de första uppsägningshandlingarna är giltiga, vilket skulle få som konsekvens att hyresrätterna är förverkade per den 26 november 2018.

Rättsliga utgångspunkter

En hyresrätt är enligt 12 kap. 42 § första stycket punkten 2 jordabalken förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen. Hyresgästen får dock enligt 12 kap. 44 § inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 § inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

Av 12 kap. 8 § jordabalken framgår att en uppsägning ska vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än tre månader. Enligt samma bestämmelse bör hyresvärden ange orsaken till att avtalet ska upphöra.

Lagstiftningen ställer alltså upp krav på att uppsägningen ska vara skriftlig och att den måste åtföljas av en underrättelse av vad hyresgästen har att iaktta för att återvinna hyresrätten. Utöver detta uppställs, vad gäller lokaler, inte några närmare formkrav på uppsägningens innehåll. Av rättspraxis framgår dock att en uppsägning av rättssäkerhetsskäl ska ha ett innehåll som är klart och entydigt (se RBD 19:77 och RH 2016:72). Det har vidare uttalats i praxis att hyresavtal kan sägas upp utan att hyresskulden anges i uppsägningshandlingen. Om hyresvärden ändå lämnar en uppgift om hyresfordringen, men denna är felaktig eller otydlig, är det inte uteslutet att detta kan leda till att återvinningsfristen inte börjar löpa. En förutsättning måste dock vara att felet eller otydligheten hos hyresgästen skapar en väsentlig osäkerhet om vad hyresvärden gör gällande (se NJA 1992 s. 286).

Tingsrätten går med dessa utgångspunkter över till att pröva om uppsägningshandlingarna för respektive restaurang/avtal är giltiga.

Indiska restaurangen

Den första uppsägningshandlingen som delgavs BBQ innehöll vad gäller hyresfordran ostridigt ett felaktigt belopp. Utredningen visar att Citycons ombud med anledning av detta mejlat BBQ:s ombud med beskedet att Citycon skickat en ny uppsägning och att BBQ kunde bortse från uppsägningen, vad gäller hyra, från den 26 november 2018. I uppsägningshandlingen från den 5 december 2018 har Citycon uttryckligen angett att den tidigare uppsägningen alltjämt var gällande beträffande de övriga förvekandegrunder som åberopades i den föregående uppsägningshandlingen. Mejlet och den andra uppsägningen kan enligt tingsrätten inte tolkas på annat sätt att Citycon vid tidpunkten för den andra uppsägningen inte ens själva ansett att den första uppsägningen var giltig i fråga om utebliven hyra. I vart fall har Citycons agerande skapat en väsentlig osäkerhet angående vad Citycon menade att BBQ behöver fullgöra för att återvinna hyresrätten. Citycon har därför inte styrkt att hyresrätten förverkats p.g.a. utebliven hyra genom förverkandeuppsägningen som delgavs den 26 november 2018.

Hamburgerrestaurangen

Citycon har alltså på s. 18 förklarat hur det belopp som angavs i uppsägningen på som delgavs den 26 november 2018 beräknats. Uppgifterna har fått stöd av vad Thalia Nunez Olsson, som för Citycons räkning räknat ut de belopp som legat till grund för samtliga uppsägningar i målet, uppgett. Citycon har också förklarat att avdrag skett för de inbetalningar som skett under hösten 2018. Det finns ingenting som motsäger Citycons uppgift om att skulden beräknats korrekt. BBQ:s invändning om att uppsägningen som delgavs den 26 november är belastad med formfel p.g.a. att bolaget inte vetat hur skulden räknats ut är oprecis och bolaget har inte heller lämnat någon egentlig invändning om att beloppet varit felaktigt. Med hänsyn till vad som framgår ovan har det inte heller funnits en skyldighet för Citycon att närmare ange hur skulden är beräknad så länge skulden är korrekt. Det har i praxis nämligen ansetts att hyresgästen har en möjlighet men även en skyldighet att själv beräkna storleken på en hyresskuld (se NJA 1992 s. 286). Det kan i sammanhanget noteras att BBQ inte ens påstått att bolaget samband med att uppsägningen delgavs bolaget invänt mot att

skulden varit felaktig eller att man inte kunnat beräkna hyresfordran. Uppsägningen är därför inte behäftad med formfel av den anledningen.

När det gäller påståendet om att hyresskulden inte var förfallen till betalning p.g.a. av att parterna träffat en uppgörelse om avbetalningsplan gör tingsrätten följande överväganden. Sadi Inals påstående om att han tillsammans med vittnet David Birestam hade en diskussion med Johan Calner om att upprätta en avbetalningsplan har bekräftats av den senare på så sätt att denne sagt att han hjälpt Sadi Inal med att prata med någon hos Citycon angående detta. Johan Calner har å sin sida endast hörts på begäran av Citycon och har över huvud taget inte fått frågor från BBQ om hans kännedom om den påstådda avbetalningsplanen. Med hänsyn till detta och då Citycon åberopat bevisning som visar att det fanns ett krav på skriftlighet vid ändring av avtalet kan BBQ:s påstående om avbetalningsplan lämnas utan avseende.

Tingsrättens samlade bedömning är därför att uppsägningen som upprättades av Citycon 22 november 2018 inte är belastad med formfel, varför den i sig är giltig, liksom att hyresskulden var förfallen till betalning vid den tidpunkten.
Som framgår ovan skickade dock Citycon ytterligare en uppsägning till BBQ. I den nya uppsägningen angavs ett högre belopp. Av handlingen framgår att skulden avsåg hyror med förfallodatum till och med den 30 november 2018. I den första uppsägningshandlingen angavs att hyresskulden avsåg dröjsmål med hyra perioden maj till november 2018. Frågan är om den andra uppsägningen, genom att innehålla ett avvikande belopp och en annan tidsperiod för hyresfordran, ersatt den första uppsägningshandlingen.

Vid den bedömningen anser tingsrätten att utgångspunkten för prövningen bör vara de principer som fastslagits i praxis angående kraven på en uppsägnings innehåll. Som tidigare nämnts har det första uppsägningen i och för sig varit klar och entydig. Uppsägningen innehåller också uppgift om vad BBQ hade att iaktta för att återvinna hyresrätten. Den senare uppsägningen innehåller även den en sådan upplysning, med den skillnaden att ett högre belopp nu gjordes gällande. Från en hyresgästs perspektiv

kan det åtminstone på ett allmänt plan framstå som oklart vad denne i en sådan situation har att göra för att återvinna hyresrätten. Enligt tingsrättens mening skulle, eftersom uppsägningarna innefattade olika belopp, en inte alltför långtgående eller orimlig slutsats vara att det är det senare, högre beloppet som ska betalas för att återvinning ska ske. Det kan i det sammanhanget poängteras att det i den andra uppsägningshandlingen inte framgår att den framställs ”reservationsvis” eller liknande. Det är här också fråga om att det är samma aktör som inom kort tid skickat ut två uppsägningshandlingar (jfr RH 2001:22). Utan ytterligare information från Citycon får därför den andra handlingen närmast karaktären av en rättelse av den första uppsägningshandlingen. Med hänsyn till de krav på tydlighet som finns i förhållande till en uppsägning och då Citycon inte heller på något sätt meddelat BBQ att den första uppsägningen alltjämt gällde, har det uppstått en sådan väsentlig osäkerhet för BBQ i förhållande till den uppsägningen att den inte kan anses giltig. Den andra uppsägningen får därför anses ha ersatt den första. Citycon har därmed inte visat att hyresavtalet förverkats genom uppsägningen som delgavs den 26 november 2018.

Har hyresavtalen förverkats till följd av en oskäligt hög deponering?

Kan en hyresrätt förverkas p.g.a. att hyresgästen varit i ond tro vid deponeringen?

Det är ostridigt att BBQ i förhållande till uppsägningarna den 5 december 2018 deponerat hela den begärda skulden hos Länsstyrelsen inom återvinningsfristen. Citycon har gjort gällande att det deponerade beloppet är oskäligt stort och saknar grund. Citycon har därvid framfört att BBQ deponerat beloppet i ond tro, vilket ska leda till att hyresrätterna ändå kan förverkas. Den första tingsrätten har att ta ställning till om det över huvud taget är rättsligt möjligt att förverka en hyresrätt på denna grund.

Anser hyresgästen att han har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han enligt 12 kap. 21 § jordabalken deponera beloppet hos länsstyrelsen.

Trots att en given utgångspunkt måste vara att hyresgästen endast får deponera så stort belopp som han anser svara mot det avdrag han är berättigad till eller mot sin fordran, saknar nämnda lagrum en uttrycklig reglering som tar sikte på situationen att en hyresgäst deponerar ett för stort belopp i ond tro. Inte heller i bestämmelsen om hyresrättens förverkande nämns detta som en särskild grund för förverkande (se 12 kap. 42 § jordabalken).

I doktrinen finns det gott om stöd för att förverkande även utan uttrycklig reglering härom kan ske vid missbruk av depositionsrätten. Således anger exempelvis Holmqvist-Thomsson följande

”Återstoden av hyran ska han betala på vanligt sätt. Han har inte rätt att deponera större del av hyran än som svarar mot den fordran han anser sig ha. Skulle han deponera även den delen riskerar han att hyresrätten förverkas. Om hyresgästen mot bättre vetande eller som stridsåtgärd företar deposition kan hyresrätten förverkas. […] Möjligheterna till nedsättning får alltså inte användas för att trakassera hyresvärden”. (Holmqvist-Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 12A uppl., publicerad på JUNO den 31 juli 2020)

Det råder i praxis skilda meningar om missbruk av rätten att deponera hyra kan leda till att hyresrätten förverkas. I ett avgörande från Hovrätten över Skåne och Blekinge har hovrätten funnit att det saknas stöd i såväl lag som i rättspraxis för detta (RH 2016:22). Till stöd för denna slutsats lyfter hovrätten bl.a. fram att hyresvärden inte får göra gällande att hyresrätten har blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till värden, om hyresgästen har deponerat hyran hos länsstyrelsen (12:21 tredje stycket jordabalken). Vidare påtalar hovrätten att de punkter som tas upp i 12 kap. 42 § jordabalken avser specifika situationer och att någon mer generell bestämmelse eller generalklausul avseende förverkande inte finns. Den första punkten är den enda som avser förverkande i förhållande till betalning av hyran för en bostadslägenhet. Jämförd med bestämmelserna i 12 kap. 21 § jordabalken kan därmed

enligt hovrätten förverkande enligt ordalydelsen inte ske på grund av en deposition som skett i rätt tid.

Den relativt begränsade praxis som finns spretar dock. Således har Svea hovrätt i ett avgörande bedömt frågan annorlunda (se Svea hovrätts dom 2015-11-30 i mål nr T 2800-15). Vissa underrättsavgöranden ger stöd för båda uppfattningarna (se t.ex. Halmstads tingsrätts dom den 3 december 2019 i mål T 2955-18 och Attunda tingsrätts dom den 5 oktober 2019 i mål T 4380-19).

Holmqvist-Thomsson har kritiserat avgörandet i RH 2016:22 och har angett att domstolen inte redovisar förarbetena till lagregeln, liksom att domstolens redovisning av litteraturen är ofullständig och inte helt korrekt. Vidare framför författarna att det av motiven (SOU 1938:22 och prop. 1939 nr 166) för övrigt framgår att lagstiftaren, genom lagändringen, ville bereda hyresgästen en “lättnad”. Det kan, enligt författarnas mening, inte uppfattas innebära att hyresgästen har frihet att “anse” vad som helst. Om hyresgästen måste bedömas inte vara i god tro kan hyresrätten, trots allt förverkas. Enligt författarna finns det inte heller några rättspolitiska skäl att skydda en hyresgäst som använder systemet till att trakassera hyresvärden. (a.a.)

Tingsrätten anser att det finns fog för den uppfattning som redovisas i ovanstående stycke. Utöver vad som anförs där vill tingsrätten framhålla att en förutsättning för att deponering ska få ske enligt 12 kap. 21 § jordabalken är just att hyresgästen ”anser” att denne har rätt till nedsättning av hyran eller dylikt. Själva ordvalet ”anser” ger enligt tingsrätten en tydlig indikation att lagstiftaren endast haft för avsikt att skydda godtroende hyresgäster; annars hade det rimligen varit tillräckligt att i lagtext ange endast *att* hyresgästen har rätt att deponera hyran i upptagna situationer. Konsekvensen av att hyresrätten aldrig skulle kunna förverkas även om hyresgästen deponerat beloppet utan att anse han har rätt till nedsättning, blir med andra ord att ordet ”anser” helt saknar självständig betydelse. En annan effekt av en sådan slutsats är att en hyresgäst i ond tro, utan risk för rättsförlust i princip skulle kunna driva sin hyresvärd i konkurs eller i vart fall försätta denne i allvarliga ekonomiska svårigheter, genom att

mot bättre vetande kontinuerligt deponera hyresbeloppen. Detta kan knappast ha varit lagstiftarens avsikt. Av förarbetena framgår tvärtom att bestämmelsen infördes såsom en lättnad för en hyresgäst som ansåg sig ha en fordran mot hyresvärden, eftersom en hyresgäst innan lagändringen riskerade att hyresrättens förverkades i en senare rättegång, även om hyresgästen var i god tro i fråga om avdraget (se a.a. prop. s. 95).

När det gäller det förhållandet att 12 kap. 42 § jordabalken saknar en uttrycklig förverkandegrund för den här situationen konstaterar tingsrätten följande. En lokalhyresrätt kan med stöd av 12 kap. 42 § punkten 2 jordabalken förverkas om hyresgästen är i dröjsmål med att betala hyran. Möjligheten att deponera enligt 12 kap 21 § jordabalken upphäver effekten av en sådan uppsägning. Om en deposition enligt 12 kap. 21 § jordabalken kan anses vara ogiltig på grund av att hyresgästen varit i ond tro, saknar depositionen en sådan upphävande effekt. Under sådana förhållanden kan inte gärna det skydd som uppställs i paragrafens tredje stycke heller komma att bli tillämpligt. Det saknar därför betydelse att det inte finns en särskild förverkandebestämmelse i den här situationen, eftersom grunden består i att hyresgästen är i dröjsmål med hyran och inte heller har deponerat med befriande verkan.

Sammantaget anser tingsrätten att ordalydelsen av 12 kap. 21 § första stycket jordabalken, tillsammans med vad som framkommer i förarbetena angående lagregelns tillkomst, innebär att en förutsättning för att en hyresgäst ska få skydd genom deponering, är att hyresgästen faktiskt ansett att denne har en rätt till nedsättning av hyran. Om det är visat att hyresgästen inte kan ha ansett detta, är han i ond tro och kan därför inte åberopa deponering som skydd mot förverkande. Hyresrätten kan då alltjämt förverkas med stöd av 12 kap. 42 § punkten 2 jordabalken.

Bedömningen i detta fall

Vid bedömningen om BBQ varit i ond tro genom att deponera ett oskäligt högt belopp kan det först konstateras att det måste ställas höga krav på utredningen för att visa att så var fallet med hänsyn till de långtgående konsekvenser en sådan slutsats får.

I detta fall kan följande konstateras. BBQ har valt att deponera hela hyresfordran hos länsstyrelsen under åberopande att man haft en motfordran uppgående till hela beloppet. Trots att det är fråga om ett i förhållande till den avtalade månadshyran omfattande belopp, är det ostridigt att BBQ inte ens hade nämnt för Citycon att man ansåg att ett sådant motkrav fanns. Det är visserligen riktigt såsom BBQ påpekat att det inte finns en skyldighet för hyresgästen att informera hyresvärden om en motfordran föregående en deponering. Samtidigt talar bristen på sådan information tydligt till BBQ:s nackdel vid bedömningen av om bolaget ska anses ha varit i ond tro. Till det kommer att BBQ enligt Sadi Inal förde diskussioner om en avbetalningsplan under hösten 2018. Att bolaget vare sig då eller i samband med att uppsägningarna delgetts BBQ i november 2018 över huvud taget nämnde att man ansåg dels att man hade rätt till nedsättning av hyran, dels hade ett omfattande skadeståndskrav mot Citycon, framstår som mycket svårförståeligt om det faktiskt var så att man ansåg att en sådan motfordran fanns. Till detta kommer också att BBQ som tidigare nämnts efter juni månad 2018 vidtagit mycket små ansträngningar för att arbetena på lokalerna skulle utföras. Att BBQ under sådana förhållanden skulle haft en seriös uppfattning om att bolaget hade påstådd motfordran framstår helt enkelt inte som troligt. Det kan i det sammanhanget också påpekas att beräkningen av BBQ:s motfordran avseende nedsättning av hyra grundar sig på att Citycon inte hållit lokalerna i avtalsenligt skick under 13 månader, trots att BBQ:s uppfattning var att arbetena skulle vara färdiga under sommaren 2018. Att Citycon skulle vara skadeståndsskyldiga även för en period föregående avtalets undertecknande framstår som orimligt. Själva beräkningen av BBQ:s motfordran, som alltså uppgått till exakt det belopp som hyresfordringen avsåg, får därför i sig anses ge stöd för att bolaget varit i ond tro vid deponeringen.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att BBQ:s agerande före deponering, det förhållandet att hela hyresfordringen har deponerats och att den påstådda motfordringen under alla förhållanden framstår som uppenbart överdriven, innebär att bolaget vid deponeringstillfället inte kan ha ansett att det fanns en motfordran till det belopp man deponerat. Eftersom det inte fråga om något mindre belopp som har deponerats, utan tvärtom hela hyresfordran, får utredningen anses visa att BBQ:s

agerande haft karaktären av en ren stridsåtgärd. BBQ har alltså varit i ond tro vid deponeringen, varför den är ogiltig. Eftersom BBQ därmed inte har betalat hyran i rätt tid, ska båda hyresrätterna anses vara förverkade per den 5 december 2018.

Citycons rätt till ersättning efter den 5 december 2018 och förverkandeuppsägningen den 25 september 2019

BBQ har kvarstannat och bedrivit verksamhet i lokalerna efter den 5 december 2018. Citycon har rätt till ersättning för detta. Eftersom tingsrätten funnit att hyresrätterna förverkats den 5 december 2018, ska ersättningen utgå i form av skadestånd på grund av olovligt nyttjande. Citycon har förklarat hur den begärda ersättningen efter den 5 december 2018 räknats ut (se s. 18-20). Thalia Nunez Olsson har i sitt vittnesförhör bekräftat de uppgifterna. I avsaknad av annan utredning som påvisar motsatsen, saknas det anledning att ifrågasätta att Citycons beräkningar är korrekta. Det är därför utrett att BBQ i och för sig är ersättningsskyldig för att ha nyttjat lokalerna på det sätt Citycon påstått.

BBQ har påstått att man alltsedan den 5 december 2018 har betalat skälig hyra genom att erlägga vissa monetära belopp. Beloppen har understigit den i avtalen reglerade månadshyran, men BBQ har hävdat att man på tidigare redovisade grunder haft en motfordran som till och med överstigit hyresskulden. Som tingsrätten tidigare redovisat har BBQ emellertid inte visat att bolaget har rätt till en motfordran under 2018. Utredningen i målet visar inte annat än att ingen av parterna därefter försökt få till stånd de avtalade renoveringarna. Med hänsyn till den ömsesidighet mellan parterna som avtalet förutsätter, har BBQ inte heller för perioden efter den 5 december 2018 fått en motfordran mot Citycon. Eftersom Ciycon alltså visat att bolaget har en fordran uppgående till det begärda beloppet, medan BBQ inte förmått visa att man har påstådd motfordran, ska Citycons fullgörelseyrkande bifallas i sin helhet. Citycon har vidare rätt till ersättning på motsvarande sätt för den tid BBQ kvarstannat i lokalerna efter den 20 oktober 2020 till och med datum BBQ avflyttar. Ersättningen i denna del ska ske utifrån de månadsbeloppet Citycon angett i sina yrkanden i den del.

Trots att hyresrätterna ska anses förverkade per den 5 december 2018 vill tingsrätten säga följande om Citycons förverkandeuppsägningar i september 2019. Vid jämförelse av med den fordran som uppstått efter den 5 december 2018 och de inbetalningar BBQ gjort under år 2019 kan tingsrätten konstatera att det belopp som anges i uppsägningshandlingen är korrekt. Att Citycon vid tidpunkten ännu inte hade registrerat en inbetalning från BBQ i september 2019 saknar betydelse. En hyresgäst kan i vissa situationer ha rätt till hyresreducering eller skadestånd. Han kan då underlåta att betala den del av hyran som motsvarar fordran på värden. Om hyresgästen saknar laga grund för att inte betala hela hyresbeloppet riskerar han nämligen att hyresrätten förverkas. Det finns därför möjlighet för hyresgästen som anser sig ha en motfordran att i stället hos länsstyrelsen deponera motsvarande belopp.

BBQ har efter tidigare nämnd deponering inte deponerat något belopp hos Länsstyrelsen. Eftersom deras motkrav saknar laga grund, skulle hyresrätterna under alla förhållanden därför anses förverkade per den 25 september 2019.

Ränta

Citycons ränteyrkande är vitsordat fram till och med den 9 maj 2019. Även om Citycons yrkande i den delen avser samtliga kapitalbelopp, kan det konstateras att ränta yrkas från dagen för delgivning, d.v.s. den 9 maj 2019. Eftersom de kapitalbelopp som Citycon då begärde ersättning för uppgick till 1 246 757 kr respektive 116 675 kr ska ränta från den 9 maj 2019 utgå endast på dessa belopp.

När det gäller från vilken tidpunkt räntan härefter ska beräknas, har Citycon gjort gällande att ränta ska utgå den tidpunkt Citycon lidit skada, d.v.s. den sista dagen varje kalendermånad som det begärs ersättning för. Enligt 4 § tredje stycket räntelagen får ränta på skadestånd utgå från detta datum för det fall den skadegörande handlingen vidtagits uppsåtligen. Eftersom BBQ avsiktligt valt att inte betala den hyra som skulle utgå enligt avtalet ska därför ränta utgå enligt Citycons yrkande.

BBQ har dock för flera månader under år 2019 betalat in vissa belopp (se s.27). Ränta ska i de delarna endast utgå för mellanskillnaden mellan Citycons krav och de belopp BBQ betalat in.

Omedelbar verkställighet och BBQ:s avvisningsyrkande

Citycon har begärt att domen beträffande förverkande och avflyttning ska få verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft. Yrkandet framställdes i samband med att ansökan om stämning gavs in. Citycon angav varken då eller senare någon särskild grund för yrkandet.

I samband med slutanförandena angav kärandeombudet som närmare skäl för varför domen skulle träda i omedelbar laga kraft dels att det rörde sig om stora belopp som BBQ nu är skyldig Citycon, dels att lokalerna till följd av vanvård hotade den allmänna säkerheten i gallerian.

BBQ har begärt att de pläderingsvis redovisade omständigheterna ska avvisas eftersom de inte redovisats tidigare i målet och därför varit överrumplande för BBQ.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Enligt 17 kap. 14 § rättegångsbalken får rätten, när det finns skäl till det, i dom förordna att den får verkställas utan hinder av att den inte äger laga kraft. Bestämmelsen förutsätter att ett sådant förordnande sker på begäran av part, men det är samtidigt inte fråga om ett yrkande i materiell mening. Enligt tingsrättens mening får en parts begäran om omedelbar verkställighet bedömas utifrån de omständigheter som käranden i övrigt har åberopat för sin talan. Det kan alltså inte anses nödvändigt att en part åberopar specifika grunder och sakomständigheter för ett sådant yrkande.

I det här fallet har tingsrätten också uppfattat kärandens yrkande på så sätt att det grundas på de omständigheter som talan i övrigt vilar på. Käranden har framfört yrkanden om förverkande på grund av obetald hyra och på grund av vanvård. Vad

kärandeombudet anfört pläderingsvis får därför ses som ren argumentation till stöd för redan framförda omständigheter. BBQ:s avvisningsyrkande ska avslås redan av detta skäl. Härtill vill tingsrätten påpeka att BBQ som grund för sitt bestridande angett att det inte föreligger någon risk för allmän hälsa och säkerhet. Vad Citycon anfört i denna del pläderingsvis kan därför inte heller anses ha verkat överrumplande för BBQ.

När det gäller begäran om att domen ska få verkställas utan hinder av laga kraft kan det konstateras hyresrätterna har förverkats på grund av utebliven hyra och att BBQ:s skuld till Citycon nu avser ett omfattande belopp. Det kan vidare noteras att Citycon reservationsvis sagt upp hyresavtalen till avtalstidens utgång. Till skillnad från vad BBQ anfört anser tingsrätten att uppsägningen är klar och tydlig. Det har inte heller funnits något krav att en sådan uppsägning skulle tillsänts i en separat handling. Eftersom BBQ inte vidtagit någon av åtgärd med anledning av uppsägningen, hade bolaget därmed under alla förhållanden varit tvungen att avflytta från lokalerna omedelbart, även om tingsrätten inte bifallit förverkandeyrkandena. Det finns därför skäl att bifalla Citycons yrkande om att domen ska få verkställas utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska BBQ ersätta Citycon dess rättegångskostnader. Det begärda beloppet är skäligt.

Under målets handläggning har tingsrätten avvisat en av Citycon framställd justering av talan gällande ansvarsgenombrott. BBQ har framställt yrkande om rättegångskostnader i den delen. Det begärda beloppet är skäligt och ska utgå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Överklagande ställt till Svea hovrätt ges in till tingsrätten – med hänsyn till mellankommande ledighet – senast den 28 december 2020. Prövningstillstånd krävs.

Erik Högdahl Johan Thorblad Sofie Nilsson

SVERIGES DOMSTOLAR

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 anslutnings-överklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden 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 huvudförhand-ling.
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.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11

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.

Anvisningar för överklagande **TR-02 - Dom i tvistemål** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11