



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 3

DOM
2023-01-17
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 7050-21

PARTER

Kärande

Myller Slussen AB, 556787-8920
c/o Agaton
Västerlånggatan 72
111 29 Stockholm

Ställföreträdare: Napolyon Sürer
Adress hos bolaget

Ombud: Advokaterna Pontus Scherp och Ulrika Källgren samt
juristen Vendela Forsman
Norburg & Scherp Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 15
111 45 Stockholm

Svarande

Stockholms stad genom fastighetsnämnden, 212000-0142
Box 8312
104 20 Stockholm

Ombud: Advokaterna Jens Björkstrand och Erik Darin
WA Advokatbyrå KB
Engelbrektsgatan 7
114 32 Stockholm

DOMSLUT

Huvudkäromålet

1. Käromålet ogillas.
2. Myller Slussen AB ska ersätta Stockholms stad genom fastighetsnämnden för dess rättegångskostnader i huvudkäromålet med 3 374 540 kr, varav 3 000 000 kr avser ombudsarvode och 374 540 kr avser utlägg, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 2627007

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 652 70

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Genkärålet

1. Genkärålet ogillas.
 2. Stockholms stad genom fastighetsnämnden ska ersätta Myller Slussen AB för dess rättegångskostnader i genkärålet med 704 471 kr, varav 700 000 kr avser ombudsarvode och 4 471 kr avser utlägg, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Stockholms stad genom fastighetsnämnden ("Staden") genomförde under 2010-talet en omfattande ombyggnation av Stadsmuseets kulturminnesmärkta byggnad i Stockholm med adress Peter Myndes backe 6/Götgatan 1. Inom ramen för ombyggnationen projekterade Staden även för en café- och restauranglokal i museibygnaden. I syfte att hitta en lämplig hyresgäst som skulle bedriva verksamhet i lokalen inledde Staden ett anbudsförfarande, varvid Staden tillsammans med representanter från Stadsmuseet höll ett antal möten med olika intressenter som fick presentera sina koncept för verksamheten.

Myller Slussen AB ("Myller"), som ingår i restaurangkoncernen Boqueria Group AB, vann anbudsförfarandet. Den 26 juni 2018 undertecknade Staden och Myller ett hyresavtal beträffande lokalen. Enligt avtalet skulle Myller bedriva café- och restaurangverksamhet i lokalen, vilken förhyrdes i befintligt skick, samt ha rätt att nyttja delar av Stadsmuseets innergård som skulle tjäna som uteservering. Myller skulle även ha viss möjlighet att hyra museets festvåning. Den preliminära tillträdesdagen bestämdes till den 18 oktober 2018. Parterna kom herefter överens om att flytta fram tillträdesdagen till den 1 januari 2019.

Årshyran för lokalen uppgick enligt avtalet uppgick till 2 500 000 kr. Myller skulle därutöver betala ett årligt fast hyrestillägg. Hyresavtalet innefattade också ett villkor om att Myller skulle ställa säkerhet i form av en bankgaranti senast en månad före tillträdesdagen. Någon bankgaranti lämnades inte och Myller kom inte heller att bedriva någon verksamhet i lokalen. Den 30 april 2019 hävde Myller hyresavtalet, vilket enligt Staden aldrig hade trätt i kraft på grund av Myllers underlåtenhet att uppfylla villkoret om bankgaranti.

Parterna har nu väckt talan mot varandra med yrkanden om skadestånd.

YRKANDEN M.M.

Myller har yrkat att tingsrätten ska förpliktiga Staden att till bolaget betala 63 279 597 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen på beloppet från den 18 maj 2021 till dess betalning sker.

Staden har bestritt käromålet och har, förutom sättet att beräkna ränta, inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig.

Staden har genstämningsvis yrkat att tingsrätten ska förpliktiga Myller att till Staden betala 3 203 901 kr kronor jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen på beloppet från den 24 november 2021 till dess betalning sker.

Myller har bestritt genkäromålet och har, förutom sättet att beräkna ränta, inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig.

Parterna har framställt yrkanden om ersättning för rättegångskostnader (se nedan under ”Rättegångskostnader”).

GRUNDER**Huvudkärnålet***Myller*

Myller har enligt ett hyresavtal mellan parterna hyrt en lokal i Stadsmuseet. Vid tillträdesdagen var lokalen inte brukbar för det avsedda ändamålet och inte i det skick som Myller hade rätt att fordra enligt hyresavtalet. Ventilationens, fettavskiljarens och elens kapacitet i köket var otillräcklig och den restaurangverksamhet som skulle bedrivas enligt hyresavtalet kunde på grund av bristerna inte bedrivas i lokalen.

Staden har ansvarat för och projekterat för ombyggnationen av lokalen och har kraftigt underdimensionerat de tekniska anordningarna, vilket medfört att lokalen inte är brukbar för ändamålet. Staden har själv vållat bristerna och har känt till eller borde i vart fall ha känt till dem. Trots det har staden inte upplyst Myller om bristerna eller avhjälpt dem. Staden har långt före tillträdesdagen fått vetskap om att lokalen var bristfällig, men har ändå underlåtit att åtgärda bristerna. Någon åtgärd för att avhjälpa bristerna har inte skett trots tillsägelser. I stället har staden klargjort att bristerna inte kommer att åtgärdas. Genom att själv vålla bristerna vid projekteringen och genom att underlåta att åtgärda bristerna har Staden varit försumlig.

Myller har därför enligt 12 kap. 11 § första stycket 4 jordabalken rätt till ersättning från Staden för den skada som orsakats bolaget på grund av att lokalen var i bristfälligt skick.

Alternativt har Myller rätt till ersättning på grund av culpa in contrahendo.

Skadan består i förlust av intäkter från den verksamhet som skulle ha bedrivits i lokalen. Förlusten har orsakats genom att Myller på grund av bristerna var förhindrat att bedriva den verksamheten. Skadan uppgår till yrkat belopp.

Staden

Det villkorade hyresavtalet har aldrig trätt i kraft på grund av att Myller inte har lämnat någon bankgaranti, vilket var en förutsättning för avtalets ikraftträdande enligt det villkorade hyresavtalet.

Myller har hela tiden varit medveten om denna förutsättning och att det var av synnerlig vikt för Staden att Myller efterlevde detta villkor.

Myllers hävning av det villkorade hyresavtalet saknar rättslig betydelse eftersom det villkorade hyresavtalet aldrig har trätt i kraft.

Myller har aldrig tillträtt lokalen eftersom Myller aldrig har tagit lokalen i sin besittning, aldrig erlagt någon hyra för lokalen, aldrig inrett lokalen samt aldrig heller bedrivit någon verksamhet i lokalen. Det villkorade hyresavtalet har därmed aldrig trätt i kraft och hyresförhållandet har därmed heller aldrig påbörjats. 12 kap. jordabalken blir därmed inte tillämpligt.

För det fall tingsrätten skulle anse att det villkorade hyresavtalet har trätt i kraft och att Myller skulle anses ha tillträtt lokalen och att 12 kap. jordabalken gäller för avtalet, har lokalen inte varit bristfällig och hävningsrätt har därmed inte förelegat.

För det fall tingsrätten skulle anse att det villkorade hyresavtalet har trätt i kraft, att Myller skulle anses ha tillträtt lokalen och 12 kap. jordabalken gäller för avtalet, och att det förelegat brister i lokalen så har dessa brister i vart fall inte varit så väsentliga att hävningsrätt har förelegat.

De av Myller åberopade bestämmelserna i 12 kap. jordabalken är inte tillämpliga eftersom dessa bestämmelser endast gäller för hyresavtal som har trätt i kraft.

Myller har fått full information om Lokalens beskaffenhet innan Myller ingick det villkorade hyresavtalet. Myller har således varit fullt medveten om lokalens

förutsättningar innan Myller ingick det villkorade hyresavtalet. Genom att ingå det villkorade hyresavtalet har Myller accepterat dess villkor och de förutsättningar som gällde för lokalen.

För det fall tingsrätten skulle finna att det villkorade hyresavtalet har trätt i kraft samt att Myller har tillträtt lokalen så regleras parternas samtliga åtaganden, uttömmande, i hyresavtalet och ersätter därmed alla tidigare överenskommelser mellan parterna.

Myller har inte kunnat styrka någon skada. Myller har inte heller begränsat sin skada. Utifrån käromålet framgår det inte över huvud taget på vilket sätt Myller lidit skada på grund av de påstådda bristerna. Lokalen var fullt brukbar för den, i det villkorade hyresavtalet, avtalade restaurangverksamheten. Myller kunde således bedriva restaurangverksamhet i lokalen och kunde därmed ha begränsat sin skada. Dessutom hade Myller kunnat bedriva sin verksamhet någon annanstans, för att begränsa eventuella skador. Detta har inte gjorts.

För det fall tingsrätten skulle finna att Staden ska erlægga skadestånd till Myller ska sådant skadeståndsbelopp nedsättas eller jämkas ned till 0 kr enligt 36 § avtalslagen, alternativt enligt allmänna kontraktsrättsliga principer.

Om tingsrätten skulle finna att Staden är ersättningsskyldig mot Myller i någon del så ska Stadens motfordran avräknas så att Myllers skadeståndsbelopp i första hand ska bli 0 kr.

Genkäromålet

Staden

Myller har inte lämnat någon bankgaranti, vilket var en överenskommen och avtalad förutsättning för det villkorade hyresavtalets ikraftträdande. Det villkorade hyresavtalet har därmed aldrig trätt i kraft. Till följd av att Myller aldrig erlade någon bankgaranti

och det villkorade hyresavtalet därmed aldrig trädde i kraft har Myller begått kontraktsbrott och åsamkat Staden ekonomisk skada.

För det fall tingsrätten finner att det villkorade hyresavtalet ändå har trätt i kraft görs det gällande att Myller ändå har begått kontraktsbrott eftersom Myller aldrig har tillträtt lokalen. Det villkorade hyresavtalet har därmed aldrig trätt i kraft och hyresförhållandet har därmed heller aldrig påbörjats. 12 kap. jordabalken blir därmed inte tillämpligt. Till följd av Myllers agerande har Staden lidit skada.

Eftersom det villkorade hyresavtalet aldrig har trätt i kraft gäller inte reglerna i 12 kap. jordabalken på det villkorade hyresavtalet och därmed har Stadens fordran på Myller inte heller preskriberats. Det är den 10-åriga allmänna preskriptionsfristen som gäller i detta mål.

Myller har saknat grund för att säga upp det villkorade hyresavtalet enligt 12 kap. jordabalken. Myllers felaktiga uppsägning och vägran att fullfölja det villkorade hyresavtalet är ett avtalsbrott som har åsamkat Staden ekonomisk skada. Eftersom Myllers uppsägning var felaktig så har uppsägningen inte medfört att det villkorade hyresavtalet upphörde den 30 april 2019. Stadens fordran på Myller har därför ännu inte preskriberats vare sig enligt reglerna i 12 kap. jordabalken eller enligt den allmänna preskriptionsfristen.

Myllers uppsägning saknar grund eftersom lokalen inte var behäftad med brister. Lokalen var i avtalsenligt skick i enlighet med det villkorade hyresavtalet och därmed även i enlighet med vad Myller hade rätt att fordra. För det fall tingsrätten finner att lokalen varit behäftad med brister har Myller i varje fall saknat uppsägningsrätt eftersom bristerna inte varit så väsentliga att uppsägningsrätt förelegat enligt 12 kap. jordabalken.

I sista hand görs det gällande att Myllers agerande i avtalsförhandlingarna har varit vårdslöst och illojalt mot Staden. I allt väsentligt bryter Myllers agerande mot god

affärssed. Myllers vårdslöshet har i vart fall inneburit att det föreligger culpa in contrahendo för vilket Myller är ersättningsskyldig gentemot Staden.

Myller

Hyresavtalet har trätt i kraft, men om så inte skulle vara fallet bestrids det att Staden har rätt till hyra på den grunden att rätt till hyra förutsätter att hyresavtalet trätt i kraft. Förstahandsyrkandet ska ogillas redan av det skälet.

För att avtalet inte ska gälla på grund av att säkerhet inte ställts krävs det enligt avtalet och lag att staden påfordrar detta. Närmare bestämt krävs det att Staden påfordrar det före tillträdet, som var den 1 januari 2019. Detta innefattar att Staden måste reklamera, ge en rättelsefrist och säga upp avtalet om fristen inte efterföljs. Staden har inte gjort något av detta.

Parterna har dessutom genom konkludent handlande, alternativt genom passivitet från Stadens sida, träffat ett avtal med innebörden att lämnandet av bankgaranti inte utgör ett villkor för hyresavtalets ikraftträdande. Alternativt har staden eftergett villkoret. Myller har genom Stadens agerande fått det befogade intrycket att Staden har avstått från sin rätt att åberopa kravet på bankgaranti enligt bestämmelsen. I vart fall står det klart att Staden genom sitt agerande och sin underlåtenhet har eftergett kravet på bankgaranti som villkor för hyresavtalets ikraftträdande. Staden har därmed förlorat sin rätt att åberopa bestämmelsen.

En månad före tillträdesdagen, dvs. då bankgaranti skulle lämnas enligt hyresavtalets ordalydelse, fanns det starka skäl för Myller att anta att lokalen på tillträdesdagen inte skulle vara anpassad för den avtalade verksamheten. Det har därför också funnits grund för Myller att innehålla sin prestation avseende bankgaranti. Staden har därmed inte haft rätt att kräva att Myller lämnat en bankgaranti för att hyresavtalet skulle träda i kraft.

Om parterna inte anses ha ändrat hyresavtalet såvitt avser lämnande av bankgaranti och Staden inte anses ha förlorat sin rätt att göra bestämmelsen i punkt 22 i hyresbilaga 3 till hyresavtalet gällande, gör Myller gällande att den bestämmelsen ska jämkas enligt 36 § avtalslagen. Den ska jämkas på så sätt att den omständigheten att Myller lämnar bankgaranti inte ska utgöra en förutsättning för hyresavtalets ikraftträdande. Det vore oskäligt om hyresavtalet inte trätt i kraft med hänvisning till att bankgaranti inte lämnats, samtidigt som det stod klart att det inte skulle gå att bedriva verksamheten i lokalen i det skick den var såväl en månad före tillträdet som vid den överenskomna tillträdesdagen. Det har således skett en väsentlig och oförutsebar rubbning av den ursprungliga avtalsbalansen mellan Myllers och Stadens prestationer enligt hyresavtalet. Staden har även agerat försumligt och därigenom orsakat att lokalen inte var i avtalsenligt skick.

När det gäller Stadens andrahandsgrund om obefogad uppsägning så bygger den på att det inte finns någon brist som medfört hävningsrätt med anledning av att lokalen inte var brukbar och att bristen var väsentlig. Även om Myller skulle ha saknat grund att säga upp hyresavtalet medför inte detta att Myller är skadeståndsskyldigt mot Staden eftersom Myllers påstått felaktiga uppsägning inte utgör ett avtalsbrott som orsakats av oaktsamhet.

Även om Myller skulle ha saknat grund att säga upp hyresavtalet har avtalet, med anledning av Stadens uteblivna reklamation och begäran om fullföljd, upphört den 30 april 2019. Staden ansökte om genstämning mer än två år från det att Myller lämnade lokalen, nämligen i sin inlaga daterad den 7 november 2021, varför Stadens fordran är preskriberad enligt 12 kap. 61 § jordabalken. Eftersom Staden först genom genstämningen gjorde gällande att Myllers hävning av hyresavtalet var felaktig och framställde krav på skadestånd, har Staden på grund av sin sena reklamation även på den grunden förlorat rätten till skadestånd med anledning av den påstått felaktiga uppsägningen.

Avseende påstådd illojalitet har Myller inte agerat vårdslöst eller illojalt mot Staden i avtalsförhandlingarna. Myllers agerande har inte brutit mot god affärssed. Det är oklart vad Staden menar att vårdslösheten skulle bestå i och vad en sådan vårdslöshet skulle medföra för rättsföljd. Parterna ingick hyresavtalet efter förhandlingarna. Myller bestrider att det på något sätt har agerat vårdslöst och att Staden genom någon vårdslöshet har åsamkats skada.

Myller bestrider att det föreligger något orsakssamband mellan den påstådda skadegörande underlåtenheten att lämna bankgarantin, den påstådda illojaliteten och den felaktiga uppsägningen och de påstådda skadorna. Det saknas alltså kausalitet till de skador som görs gällande.

Myller bestrider att Staden har drabbats av de påstådda skadorna samt att dessa uppgår till angivna belopp.

Staden har inte heller begränsat sin skada. Staden borde ha kunnat hyra ut lokalen till någon annan hyresgäst. Genom att inte göra det har Staden själv orsakat eventuell förlust.

UTVECKLING AV TALAN (huvud- och genkärsmål)**Myller***Bakgrund*

Kulturförvaltningen i Stockholms stad hade en vision om att skapa en ny och naturlig mötesplats i Stockholm. Fastighetskontoret hade utifrån denna vision fått i uppdrag att projektera för en omfattande ombyggnation av Stadsmuseibygnaden. Tidigare hade det endast varit möjligt att driva en caféverksamhet i lokalen. Staden ville att det i stället skulle finnas en restaurang där som kunde bidra till en bättre helhetsupplevelse för museets besökare och en mer levande stadsmiljö när Stadsmuseet skulle öppna igen. Det skulle skapas synergier mellan restaurangen och museet där restaurangen skulle locka fler besökare till museet och vice versa.

Staden vände sig genom sin fastighetsmäklare Mayimuna Docus-Carlqvist till Napolyon Sürer, som är en av ägarna till koncernbolaget Boqueria Group AB. Koncernen driver ett flertal välkända och populära restauranger i Stockholm. Staden berättade om sina planer för restaurangen och Myller lade ned stora resurser på att utveckla koncept, designa restaurangen och anställa nyckelpersoner för att driva verksamheten. Både Staden och Myller hade stora planer för verksamheten och var införstådda med vilket lyft den skulle innebära för Stadsmuseet.

Efter det att hyresavtalet hade ingåtts och Myller skulle tillträda lokalen visade det sig att det inte var möjligt att bedriva verksamheten. Kapaciteten på ventilationen och sedermera elen och fettavskiljaren i köket visade sig vara kraftigt underdimensionerad. Med hänsyn till att Myller hade lagt ned betydande kostnader var bolaget angeläget om att lösa situationen och få Staden att åtgärda bristerna. Det stod till sist klart att Staden inte hade för avsikt att göra det. Myller sade därför upp hyresavtalet till omedelbart upphörande den 30 april 2019.

Närmare om anbudsförfarandet

Staden anlät fastighetsmäklaren Mayimuna Docus-Carlqvist för att hitta en lämplig restauranggäst som kunde förverkliga Stadens planer. Mayimuna Docus-Carlqvist tog kontakt med Napolyon Sürer och informerade om det pågående projektet och uppmanade honom att inkomma med anbud. Mayimuna Docus-Carlqvist var angelägen om att Myller skulle presentera ett koncept som Staden skulle gilla och som överensstämde med Stadens vision. Under vintern och våren 2018 hade Mayimuna Docus-Carlqvist och Napolyon Sürer täta kontakter angående den planerade restaurangen.

Från början presenterade Myller ett enklare koncept med bl.a. husmanskost. Mayimuna Docus-Carlqvist klargjorde dock att Staden sökte efter ett mer avancerat koncept och att det var viktigt för Staden att det inte bara skulle vara ett café och en enkel restaurang utan en trendig restaurang med internationell standard som serverar frukost, lunch och middag och hade öppet på kvällarna. Staden valde att gå vidare med fem intressenter, däribland Myller.

Den 7 februari 2018 skickade Marianne Bergsten, dåvarande förvaltare på fastighetsnämnden, ett e-postmeddelande till Mayimuna Docus-Carlqvist som i sin tur vidarebefordrade det till Napolyon Sürer. I meddelandet hade Marianne Bergsten bifogat vissa ritningar och en rumsbeskrivning. Av rumsbeskrivningen framgår att Myller skulle inreda köksdelen av lokalen. Ritningen var daterad den 29 januari 2016. Det enda som Myller kunde utläsa av den var vilken storlek lokalen hade och var avloppsbrunnar och eluttag skulle placeras.

Mayimuna Docus-Carlqvist skickade den 5 april 2018 över en offert till Myller. Samtidigt skrev hon att hon tänkt komma med ett fantastiskt erbjudande som ”ni inte kan motstå”. Det var alltså tydligt att hon var angelägen om att Myller skulle acceptera erbjudandet om att bedriva restaurangverksamheten. Av offerten framkom att lokalen skulle användas för både restaurang och café.

Representanter för Myller besökte Lokalen innan hyresavtalet ingicks. Vad som då kunde konstateras var att ventilationen som fanns i köksdelen av lokalen gav högt ljud från sig. Man antog därför att ventilationskapaciteten var hög. Det gick också att se att fläktkåpan var stor. Det gick inte att se att det skulle finnas några problem med ventilationens kapacitet i köket eller att det inte skulle vara möjligt att bedriva restaurangverksamheten. Det gick inte heller att se att elen eller fettavskiljaren skulle vara underdimensionerade. På plats fick Myller information om att byggnaden var ett byggnadsminne, vilket bl.a. innebar att det inte var tillåtet att spika upp tavlor i väggarna. Detta skulle dock inte utgöra ett hinder för att bedriva den efterfrågade verksamheten i lokalen.

Staden ansåg att Myller hade presenterat det bästa konceptet och var bäst lämpat att driva restaurangen. Det berodde mycket på grund av Myllers erfarenhet av att bedriva restaurangverksamheter och för att Staden trodde på att lyckat samarbete tillsammans med Stadsmuseet. Den 26 juni 2018 ingick Myller och Staden hyresavtalet.

Närmare om hyresavtalets ikraftträdande

I punkt 32 i hyresblanketten framgår att om Myller inte lämnar över en säkerhet i enlighet med vad som framgår av bilaga 3 till hyresavtalet och Staden före tillträdet påfordrar det, så förfaller avtalet. Enligt bilaga 3 hade Myller en skyldighet att lämna bankgarantin senast en månad före tillträdesdagen. Detta innebär inte att hyresavtalet förföll automatiskt om Myller inte lämnade bankgaranti utan för detta krävdes att Staden påfordrade det före tillträdesdagen, som var den 1 januari 2019. Eftersom Staden inte gjorde det fortsatte avtalet att gälla.

Närmare om den avtalade verksamheten

I ett sms till Mayimuna Docus-Carlqvist i mars 2018 beskrev Napolyon Sürer den restaurangverksamhet som Myller planerade att bedriva i lokalen. Av sms:et framgår att det skulle vara ett modernt brasseri med generösa öppettider samt frukost, lunch och middag utifrån en bred meny. Verksamheten skulle även innefatta en stor bar där man kan ta ett glas vin eller kaffe på väg till nästa stopp eller stanna hela kvällen och

en uteservering under sommartid. Mayimuna Docus-Carlqvist respons var att det lät fantastiskt och att hon skulle förmedla det vidare till Staden.

Den 15 mars 2018 skickade Myller en konceptpresentation till Mayimuna Docus-Carlqvist. Av presentationen framgår att Myllers offert bl.a. var att bedriva en modern café- och restaurangverksamhet med generösa öppettider; frukost, lunch och middag. Vad gäller caféverksamheten skulle den endast utgöra en del av verksamheten. Myller hade tidigare presenterat ett annat koncept, som inte särskilt nämnde caféet. Efter att Staden framfört att man också ville ha ett café för eftermiddagsgäster på museet lade man i presentationen in ett förtydligande om att verksamheten utöver en restaurang även inkluderade cafésortiment under dagtid. Detta framgår också av en ritning som Myller låtit ett konsultföretag upprätta åt bolaget den 21 november 2018, vilken visats för Staden.

Av hyresavtalet framgår att Myller skulle bedriva café- och restaurangverksamhet med inriktning på svensk husmanskost och s.k. crossover. Det anges även att hyresgästen och Stadsmuseet ska kunna erbjuda paketslösningar i samband med enskilda arrangemang. Sedan avtalet undertecknats anlätade Myller ett konsultföretag för att utarbeta ett koncept utifrån vad som överenskommits med Staden. Som en del av arbetet upprättades en presentation den 17 september 2018 som visades för Staden. Ett skäl till detta var bl.a. att Staden enligt hyresavtalet skulle godkänna namnet på rörelsen. I presentationen används ord som en livfull mötesplats, nav och knutpunkt. Det framgår också att det skulle vara ”från morgon till kväll” och hållas konserter och tillställningar. I presentationen finns även ett förslag på hur borden inne i restaurangen kunde placeras i restaurangen. Utifrån detta är tydligt att det utan vidare skulle få plats 120 sittplatser inomhus.

Konceptet presenterades för Staden vid ett möte mellan Napolyon Sürer, Marianne Bergsten och Sara Claesson från Stadsmuseet den 20 september 2018. Dagen efter skrev Marianne Bergsten ett e-postmeddelande till Napolyon Sürer och tackade för presentationen. Hon skrev även att det såg ut att bli en fin restaurang. Staden

efterfrågade därefter mer detaljerade menyer. Myller tog därför fram förslag till menyer för lunch, middag, uteköket och evenemang i festvåningen utifrån informationen som Mayimuna Docus-Carlqvist gett om konceptet. Enligt menyerna skulle Myller servera ett stort utbud av varma rätter. Menyerna presenterades under ett efterföljande möte med Marianne Bergsten samt Sara Claesson och Ann-Charlotte Backlund från kulturförvaltningen. Myller skickade även dessa till Staden i oktober 2018. Staden var positiva till menyerna och sade aldrig något om begränsningar i lokalen.

Enligt avtalet hade Myller rätt att nyttja en uteservering om 239 m² vilket innebär att den i vart fall skulle rymma 200 sittplatser. Antalet sittplatser kan jämföras med koncernbolaget Agaton, som är 28 m² stor och har plats för 40 sittplatser. Under perioden från den 1 april till den sista september varje år hade Myller dessutom rätt att nyttja hela innergården från och med en timme efter att Stadsmuseet stängt. Stadens tanke var att det skulle finnas en scen och att gården skulle användas för konserter och DJ-spelningar, vilken skulle inrymma ungefär 1 000 stående gäster. Även om rätten att nyttja innergården inte reglerades i detalj i avtalet diskuterades frågan med Marianne Bergsten och Ann-Charlotte Backlund och detta var hela tiden parternas avsikt. Frågan innefattades i ett utkast till samarbetsavtal som Staden skickade över till Myller den 9 april 2019. I utkastet anges att parterna åtar sig att eftersträva gemensamma programpunkter för att dra publik samt att restaurangen och de matupplevelser den erbjuder är en avgörande kugge i detta för turisten, den återkommande lunchgästen, konferensgästen och festdeltagaren.

Utöver uteserveringen och innergården hade Myller möjlighet att hyra Stadsmuseets festlokal. Det framgår av hyresavtalet att hyresgästen skulle träffa ett särskilt samarbetsavtal med Stadsmuseet och att hyresgästen tillsammans med Stadsmuseet ska kunna erbjuda olika 20 paketlösningar vid arrangemang i museet. Med det avsågs bl.a. gemensamma arrangemang i festlokalen. Vidare framgår av de menyförslag som Myller skickat till Staden att vissa av menyerna anpassats för just festlokalen.

Parternas avsikt var alltså att Myller skulle bedriva en verksamhet som innefattade en restaurang med internationellt koncept, med bred meny med ett stort utbud av rätter samt att det skulle finnas möjligheter till en omfattande restaurangverksamhet som kunde servera restauranggäster, konferensgäster och till exempel gäster vid konserter på uteserveringen. En sådan verksamhet skiljer sig avsevärt från den som bedrivs i lokalen i dag. Den nuvarande verksamheten är ett enklare café som bedrivs i Stadens egen regi genom kulturnämnden. Av information på Stadsmuseets hemsida framgår att det erbjuds en fika eller lättare lunch och att det finns mackor, hembakade kakor och bakverk. Vidare har caféet endast öppettid fram till 30 minuter innan Stadsmuseet stänger och såvitt känt serveras ingen alkohol. Det är uppenbart att en sådan rörelse inte skulle klara en hyra på den nivå som framgår av hyresavtalet.

Närmare om parternas ageranden efter avtalsingåendet

Myller ansvarade för att inreda köket utifrån den verksamhet som skulle bedrivas där. Myller anlät konsultföretaget Kökspennan Aktiebolag för att inreda och rita köket. Kökspennan utgick i sitt arbete från de ritningar som Staden tillhandahållit, däribland den från 2016. Informationen som Myller fått om anledningen till att köksutrustning fanns utritad på ritningen från 2016 var att det tidigare funnits planer på att en annan näringsidkare skulle bedriva verksamhet i lokalen. Den 16 oktober 2018 skickade Juha Harmaala, kökschef på en restaurang inom Boqueriakoncernen, över en ritning över köket till Marianne Bergsten. I samband härmed uppdagades det att lokalen innehöll brister.

Den 6 november 2018 tog Milan Milovanovic, som vid den aktuella tiden arbetade för ett konsultföretag som bl.a. ritade restaurangkök, kontakt med Lars Hultgren som anlätats av Staden för att medverka i ombyggnationen. Milan Milovanovic skickade därvid över den ritning som Juha Harmaala tidigare skickat till Marianne Bergsten, vilken Milan Milovanovic tagit fram. Ritningen innehöll den köksutrustning som krävdes för verksamheten. Myller hade även föreslagit ändringar i planlösningen som bl.a. avsåg lokalens diskutrymmen och beredningsrum, vilka dock inte var av avgörande betydelse. Den 7 november 2018 skrev Lars Hultgren att det enligt hans

beräkningar krävdes en ventilationskapacitet i köket om 1 700 liter per sekund och att den tidigare projekteringen gett ca 1 000 liter per sekund. Lars Hultgren kunde alltså konstatera att den köksutrustning som behövdes för att bedriva den planerade verksamheten krävde betydligt högre kapacitet på ventilationen i köksdelen än vad lokalen var projekterad för, även om han inte visste vad kapaciteten var.

Den 18 december 2018 hölls ett möte i lokalen mellan representanter för Staden och Myller, inklusive Napolyon Sürer och ombudet Pontus Scherp, samt konsultbolaget WSP. Syftet med mötet var att diskutera flätkåpan och köksventilationens kapacitet. Jan Nordström från konsultbolaget bekräftade då att den befintliga ventilationen hade en kapacitet om 1 000 liter per sekund, vilket var långt under vad som krävdes. På fråga om denna gick att öka svarade han att ”allt var möjligt”.

Vid tillträdesdagen den 1 januari 2019 hade det inte skett några förändringar vad gäller ventilationen, elen eller fettavskiljaren i lokalen. Vid den här tidpunkten var det alltså inte möjligt för Myller att börja planera inför en öppning av restaurangen som att till exempel börja inreda lokalen. För att hitta en lösning på problemet gjorde Myller ett försök att ändra ritningen över anordningarna utan att den tilltänkta verksamheten skulle ändra sig alltför mycket. Ritningen skickades till Staden den 2 januari 2019. Den 23 januari 2019 meddelade Marianne Bergsten att ritningen hamnade på ca 1 700 liter per sekund och att Staden var positiv till att diskutera ett koncept som var bättre anpassad till de förutsättningar köket har. Staden förstod sannolikt vid denna tidpunkt att det avtalade restaurangkonceptet behövde ändras om kapaciteten för de tekniska anordningarna inte ändrades och sannolikt att en översyn av hyran krävdes.

Staden åtog sig att undersöka om det gick att öka kapaciteten, men Staden hörde inte av sig. Den 5 februari 2019 skrev Myller via ombud till Staden och erinrade om att den avtalade tillträdesdagen passerat och att Myller led skada av hindret att inte kunna bedriva den planerade verksamheten i lokalen. Den 7 februari 2019 skrev Marianne Bergsten i ett längre e-postmeddelande att Staden varit tydlig med att lokalen skulle byggas efter hur den projekterats eftersom bygget pågick. Marianne Bergsten

bekräftade i meddelandet att det projekterade luftflödet i köksdelen var 1 000 liter per sekund och att fettavskiljaren och elen inte var anpassade för den verksamhet som Myller skulle bedriva i lokalen.

Med tanke på de resurser som Myller lagt ned på att arbeta fram restaurangkonceptet erbjöd sig Myller förlikningsvis att ändra konceptet så att verksamheten inte krävde en högre kapacitet på ventilationen än 1 500 liter per sekund, förutsatt att det var möjligt att öka ventilationen. Eftersom det justerade konceptet skulle ha medfört väsentligt lägre intäkter behövdes hyresvillkoren ändras.

Myller fick emellertid inget besked från Staden om detta var möjligt. Den 7 mars 2019 skrev Marianne Bergsten att det skulle vara möjligt att öka upp ventilationskapaciteten i köksdelen till 1 500 liter per sekund, men att Myller skulle stå för kostnaden. Myller fick inget besked om Staden skulle göra något åt elkapaciteten förutom att det krävdes tillstånd att ändra denna och att det skulle ske på Myllers egen bekostnad.

På den ritning som Mayimuna Docus-Carlqvist skickade till Myller i februari 2018, vilken enligt Staden innehåller den köksutrustning som anordningarna är anpassade för, framgår inget om kökets ventilation. Myller hade ingen anledning att befara att ventilationen endast hade en kapacitet om 1 000 liter per sekund eller att elen och fettavskiljare endast var anpassad för denna slags köksutrustning. Vilken köksutrustning som krävs för vanlig restaurangverksamhet kan ses på ritningen för Boqueria i Göteborg. Här finns två kök och ett beredningskök med fyra ugnar, tre stekhällar, tre fritöser och två induktionshällar. Den utrustningen kräver mer än 1 700 sekundliter i ventilationskapacitet.

Staden har inte vid något tillfälle informerat om att det fanns begränsningar i lokalens kök i dessa avseenden, förutom i gästytan. Det får därför anses vara vårdslöst när Staden ändå ingick hyresavtalet med Myller. Vad gäller fettavskiljaren fick Myller information från WSP om att denna endast var anpassad för 100 varma rätter per

dagen. Med tanke på att verksamheten krävde en kapacitet om uppemot 1 000 varma rätter om dagen var inte heller denna anpassad efter vad som avtalats.

Närmare om bristerna på tillträdesdagen

Ledningsnätet i Stockholm är dimensionerat för att ta emot spillvatten av hushållskaraktär, varför det finns krav på restauranger att ha en typgodkänd fettavskiljare. Av riktlinjer från Stockholm Vatten och Avfall framgår hur man ska beräkna vilken fettavskiljare som krävs för viss verksamhet. Utifrån reglerna hade lokalen behövt ha en fettavskiljare anpassad för 960 matportioner per dag, dvs. en normstorlek om 10.

Den information som Myller fått innan hyresavtalet hävdades var att den befintliga fettavskiljaren bara var anpassad för 100 varma rätter per dag. Enligt riktlinjerna hade lokalen inklusive uteserveringen i så fall bara kunnat ha 33 sittplatser. Detta motsvarar endast en liten caféverksamhet. Även med den kapacitet som Staden först i samband med målet påstått att fettavskiljaren har, dvs. normstorlek 4, skulle restaurangen inklusive uteserveringen bara kunna ha 66 till 130 sittplatser. Inte heller detta överensstämmer med den typ av restaurang som lokalen skulle användas för.

Den undermåliga kapaciteten på elen innebar att Myller inte kunde använda den köksutrustning som krävdes för verksamheten. När det gäller ventilationen innebär en undermålig kapacitet att luftkvaliteten blir så dålig att det inte går att arbeta där. Det skulle bli varmt i köket och spridas stekos i lokalerna. Detta hade även medfört att Myller skulle bryta mot flera avtalsbestämmelser i hyresavtalet. Av avtalet framgår bl.a. att hyresgästen inte får bedriva verksamhet som på objektiv grund stör övrig hyresgäst, Stadsmuseet, eller annan såväl inom som utanför fastigheten samt att hyresgästen förbinder sig att bedriva sin verksamhet så att, oavsett vad som stadgas om lokalens användning, sanitära besvär som obehaglig lukt, störande ljud, radio, IT och telestörningar, och dylikt inte uppkommer från lokalen.

Vid ett möte den 8 maj 2019 med bl.a. Napolyon Sürer bekräftade Ove Gustafsson, enhetschef på fastighetskontoret, att Staden ”måste vara ärliga” om att något gått fel i projekteringen och att anordningarna inte var anpassade för verksamheten. I vart fall fick Myller inte någon information om de betydande begränsningarna avseende ventilationen, elkapaciteten och fettavskiljaren inför att hyresavtalet ingicks. Det fanns heller inte skäl att misstänka något sådant. Även andra intressenter har gett anbud med mer omfattande verksamheter.

Hyresavtalet har gällt mellan parterna

Det är riktigt att någon bankgaranti inte lämnades. Skälet till det var att det redan när den skulle erläggas stod klart det fanns en brist i hyresrätten som Staden skulle vara skadeståndsskyldig för. Det stämmer dock inte att hyresavtalet inte trätt i kraft, vilket är uppenbart eftersom påståendet innebär att det inte skulle ha funnits några rättigheter eller skyldigheter enligt avtalet när det ingicks. I så fall skulle det inte finnas en förpliktelse för Myller att lämna en bankgaranti.

Av punkt 32 i hyresblanketten anges det att om Myller inte överlämnar säkerhet enligt vad som framgår av bilaga 3 och om hyresvärden före tillträdet påfordrar, förfaller avtalet. Innebörden av hyresavtalet när det gäller bankgarantin är den som också följer av 12 kap. 28 § jordabalken, som i vart fall är analogt tillämplig. Hyresavtalet förfaller inte automatiskt om Myller inte lämnar bankgaranti en månad före tillträdet, utan för att hyresavtalet ska förfalla krävs att Staden påfordrar det före tillträdet, som var den 1 januari 2019. Staden har alltså behövt reklamera, ge en rättelsefrist och säga upp avtalet. Staden vidtog inte några av dessa åtgärder.

I stället agerade parterna som om att avtalet gällt. Hade det funnits någon kvardröjande rätt att säga upp avtalet från Stadens sida har man alltså i varje fall eftergett den rätten eller så har parterna överenskommit att det inte behövdes ställas säkerhet.

I ett e-postmeddelande den 7 mars 2019 skrev Marianne Bergsten att det påskrivna hyresavtalet gäller mellan parterna. Staden påtalade då för första gången att Myller inte

inkommit med bankgaranti och bad Myller inkomma med en sådan, vilket var för sent. Staden fakturerade aldrig för några driftkostnader och Myller utgick ifrån att anledningen till det var att lokalen var så bristfällig att den inte kunde användas, varför Staden eftergett den rätten om det funnits någon. I vart fall har Myller haft rätt att innehålla sin prestation på grund av bristerna.

Myller var därutöver involverad i planeringen av öppningsdagarna och parterna samarbetade inför dessa. Den 26 mars 2019 skickade Staden ett e-postmeddelande till bl.a. Napolyon Sürer där det framgick att representanter från fastighetskontoret och kulturförvaltningen var involverade i planeringen kring Myllers medverkan på öppningsdagarna. I meddelandet gav Staden också uttryck för att man tänkte att restaurangen snart skulle öppna. Den 4 april 2019 höll Staden och Myller ett möte om Stadsmuseets öppningsdagar som skulle vara i slutet av april 2019 i Stadsmuseets lokaler. Vid mötet närvarade bl.a. Napolyon Sürer och Juha Harmaala samt representanter från Staden. Dagen efter mötet skickade en representant för Stadsmuseet över minnesanteckningar från mötet och skrev att det kändes jätteroligt att jobba tillsammans både inför invigningen och framöver. I anteckningarna angavs bl.a. att Myller gärna ville se över möjligheterna att vara närvarande i sina egna lokaler. Stadens tanke var också att göra reklam för Myllers restaurang som skulle öppna i lokalerna, bl.a. genom att publicera en text på sin hemsida.

Det är tydligt att Staden och Myllers ageranden medfört att bankgarantin inte utgjort ett villkor för hyresavtalets ikraftträdande eller bestånd. I vart fall har Staden på grund av dess agerande och underlåtenhet att reklamera förlorat att göra rätten att häva avtalet eller förklara det förfallet gällande. Det vore också oskäligt om hyresavtalet inte skulle träda i kraft på grund av omständigheterna i det här fallet, varför man i vart fall ska bortse från den rättigheten enligt 36 § avtalslagen.

Närmare om Myllers hävning av hyresavtalet

Bristerna vad gäller kapaciteten på ventilationen, elen och fettavskiljaren var av så stor betydelse för Myller att det var omöjligt för bolaget att bedriva den överenskomna

verksamheten i lokalen. Bristerna var alltså av väsentlig betydelse. Vad Myller känner till gjorde inte Staden något för att öka kapaciteten och därmed åtgärda bristerna som påtalats av Myller. Staden meddelade inte heller att den hade någon plan på att göra något. Bristerna avhjälpes därför inte utan dröjsmål.

Lokalen hyrdes ut i befintligt skick. För att Myller skulle ha rätt att häva hyresavtalet och kräva skadestånd med anledning av bristerna krävs det enligt 12 kap 11 § fjärde stycket jordabalken att bristerna inte kunde upptäckas med vanlig uppmärksamhet. Eftersom bristerna avsett för lokalen grundläggande egenskaper omfattades de emellertid inte av Myllers undersökningsplikt. Myller gjorde en undersökning av lokalen innan hyresavtalet ingicks när representanter för Myller besökte den, men det var då inte möjligt att upptäcka bristerna i ventilationen, elkapaciteten och fettavskiljaren. Myller har således uppfyllt sin undersökningsplikt. Myller har därför haft rätt att häva hyresavtalet och rätt till ersättning för sin skada, om inte Staden visar att den inte varit försumlig.

Vad gäller frågan om försumlighet utgjorde ventilationen, fettavskiljaren och elkapaciteten grundläggande faciliteter. Staden sökte genom Mayimuna Docus-Carlqvist upp och uppfordrade Myller att inkomma med anbud och ställde därvid krav på och önskemål om koncept som innefattade en restaurang med rikt utbud, trots att kökets kapacitet var underdimensionerad för verksamhetens omfattning. Härefter ingick Staden ett avtal med Myller. Staden vållade bristerna och kände till eller borde ha känt till dem, särskilt med tanke på att Staden ansvarat för och projekterat för lokalen. Staden borde ha upptäckt dessa långt tidigare. Trots detta gjorde Staden ingenting för att åtgärda bristerna. Staden har därför varit försumlig.

Närmare om skadans omfattning

Utgångspunkten är att Myller genom skadeståndet ska försättas i samma situation som om Staden tillhandahållit lokalen i avtalat skick. Skadan ska därmed beräknas efter en jämförelse mellan det faktiska scenariot, där ingen verksamhet bedrevs, och det hypotetiska scenariot, där avtalad verksamhet bedrevs i lokalen. Skillnaden däremellan

är den skada som Myller orsakats. Bristerna medförde att rörelsen aldrig kunde bedrivas där och att avtalet fick sägas upp till omedelbart upphörande. I det faktiska händelseförloppet bedrevs alltså ingen verksamhet, varför skadan i praktiken motsvarar rörelsens värde.

Storleken på rörelseskadan har beräknats med hjälp av en avkastningsvärdering enligt vilken skadan beräknas som nuvärdet av de framtida kassaflödena som verksamheten skulle ha genererat. Skadeberäkningen görs utifrån förhållanden vid en viss tidpunkt, vilken typiskt sett förläggs vid den tidpunkt då skadan uppstår.

När det gäller intäcksprognosen saknas av uppenbara skäl någon historik över denna. Myller är emellertid del av en stor koncern där restaurangverksamhet bedrivits över flera år. Utifrån detta kan en tillförlitlig prognos göras som kan stämmas av mot vissa nyckeltal. Intäkterna som prognosticeras nuvärdesberäknas sedan till värdetidpunkten. Det görs med hjälp av en diskonteringsränta, vilken speglar det avkastningskrav som en investerare kan ställa för att investera i verksamheten och som innefattar en risk för att de prognosticerade intäkter inte uppstår. I beräkningen måste man utgå från de specifika förutsättningarna för restaurangen.

Värderingstidpunkten har bestämts till den 1 januari 2019. Eftersom marknadsvärdet av rörelsen ska fastställas utifrån ett objektiva perspektiv, dvs. om den skulle säljas, ska omständigheter som inträffar efter värderingstidpunkten inte beaktas. Skälet är att en presumtiv säljare respektive köpare inte kan känna till förhållanden som inträffar senare, vilket bl.a. innebär att effekterna av covid-19-pandemin och inflationshöjningar inte har beaktats vid värderingen. Ska dessa omständigheter beaktas måste värderingstidpunkten flyttas fram och hänsyn också tas till att marknaden för restaurangen är bättre i dag än före pandemin.

Bedömningen av verksamhetens framtida kassaflöden grundas på en prognos som upprättats av Napolyon Sürer och Hans-Erik Jakobsson, en revisor som under en längre tid utfört arbete för restaurangkoncernen. Intäkterna har delats upp i olika

försäljningskategorier och har stämts av mot övriga restauranger i koncernen, särskilt Blå Porten. Hänsyn har dock tagits till att restaurangerna skiljer sig i läge, antal platser, utbud och öppettider. Enligt en försiktig bedömning har omsättningen under första året uppskattats till 42 miljoner kr. Antagandet beror på att restaurangen har en god geografisk placering och att den med tanke på ”nyhetens behag” kan förväntas ha full beläggning från början. Viss draghjälp från Stadsmuseet kan också förväntas. Till detta kommer att verksamheten inte är ny eftersom den ingår i en koncern där sådan verksamhet bedrivits länge. Omsättningen har därefter antagits växa med två procent per år, vilket ligger i linje med Riksbankens inflationsmål och vad systerbolagen historiskt visar.

Vad gäller kostnaderna har använts en bruttomarginal om 72,5 procent, vilken baseras på den genomsnittliga varukostnaden i förhållande till intäkterna där vissa delar av verksamheten och olika varuslag kan antas vara förenade med lägre kostnader per vinstkrona. Marginalen ligger något lägre än motsvarande nyckeltal för systerbolagen samt för ett urval för restauranger. Kostnaden ökar i samma takt som omsättningen, förutom hyran som innehaft en särskild reglering. Antagandena har sammantaget bedömts vara rimliga.

I prognosen har personalkostnader uppskattats till 30,2 procent av omsättningen, vilka antas öka med två procent varje år. Kostnaderna är något högre än den som Blå Porten har och ligger relativt i linje med systerbolagen, vilket delvis beror på att koncernen är duktig på att anpassa bemanning efter behov. Även om Blå Porten inte är helt jämförbar med Myller skulle Myller ha en omfattande dryckesförsäljning som inte är lika kostnadskrävande. Hänsyn har också tagits till övriga externa kostnader, vilket avser förbrukningsvaror och köpta tjänster som stämts av mot systerbolagen. Anledningen till att dessa minskar det andra året är att det i första året lagts in en buffert som avser sådana oväntade kostnader som kan förväntas uppkomma i en ny verksamhet i form av t.ex. marknadsföringskostnader och s.k. ”barnsjukdomar”.

Den antagna ebidta-marginalen, som avser rörelseresultat före avskrivningar, har bedömts vara rimlig vid en jämförelse med koncernbolag och andra restauranger i Stockholmsområdet. Vad som kan noteras här är att koncernen har uppvisat höga ebidta-marginaler som överstiger marginalerna för övriga restauranger i jämförelsegruppen.

Sammanfattningsvis har rörelsevärdet beräknats uppgå till 50 244 000 kr. Vid varje år har ett fiktivt avdrag för skatt gjorts enligt gällande bolagsskatt. Det beräknade värdet avser alltså värde efter skatt. För att Myller ska försättas i samma situation som om rörelsen bedrivits och sålts måste värdet göras om till ett bruttovärde genom en s.k. uppgrossning. Skälet till detta är att den ersättning som Myller har rätt till är skattepliktig, vilket innebär att Myller annars skulle beskattas två gånger. Detta görs genom att nettovärdet divideras med 1 med avdrag för skattesatsen om 20,6 procent. Efter en sådan uppgrossning uppgår rörelsevärdet till yrkat belopp.

Myller har begränsat sin skada

Myller försökte begränsa skadan genom att erbjuda sig att stå kostnaden för ändringar i lokalen. Lokalen är tämligen unik i sin utformning och placering, varför verksamheten inte kunde använda sig av någon annan lokal. Myller har inte haft någon skyldighet att bedriva annan verksamhet än man avtalat om, särskilt med tanke på kostnaderna för verksamheten i form av bl.a. hyra. Skadan hade i sådana fall ökat.

Staden

Inför ombyggnationen lät Staden utföra en projektering av lokalen, vilken tidigare använts för en väldigt enkel caféverksamhet. I samband därmed togs ritningar och andra projekteringshandlingar fram. Tillstånd erhöles från Länsstyrelsen i Stockholm att få utföra ombyggnaden enligt projekteringshandlingarna. Av dessa framgår bl.a. att det är fråga om ett fullgott kök, att det finns ett utrymme för bar samt att elkapaciteten uppgår till 200 A. Staden försökte hitta en lämplig kandidat till att bedriva restaurangverksamhet genom ett anbudsförfarande. Det var ett uttalat önskemål från

den andra hyresgästen, dvs. Stadsmuseet, att restaurangen skulle utgöra ett komplement till museets verksamhet. Till sin hjälp anlätade Staden mäklaren Mayimuna Docus-Carlqvist.

Närmare om anbudsförfarandet och avtalsförhandlingarna

Mayimuna Docus-Carlqvist överlämnade ritningen samt en rumsbeskrivning för lokalen till representanter för Myller under en visning av lokalen i februari 2018. Under visningen informerades Myller noga om att såväl byggnaden som lokalen var färdigprojekterade och utgjorde ett byggnadsminne samt att det var svårt att få ändringar av lokalen godkända. Det framgår även av hyresavtalet att Myller åtagit sig att anpassa sin verksamhet så att reglerna följs och att ändringar kräver skriftligt tillstånd från hyresvärden. Ombyggnadsarbeten hade vid denna tidpunkt redan påbörjats.

Myller önskade bedriva restaurangverksamhet och översände därför ett konceptförslag den 22 februari 2018. I förslaget angavs att verksamheten skulle vara ett modernt brasseri med generösa öppettider samt att det skulle finnas en stor bar med dryckesservering under hela kvällen. Detta stod i stor kontrast med den vision som Staden hade för lokalen och den information som Myller erhållit om vilken verksamhet skulle bedrivas i lokalen. Staden tackade därför nej till detta.

Den 15 mars 2018 skickade Myller ett nytt konceptförslag. Detta accepterades av Staden eftersom konceptet var i linje med den vision som Staden hade för den verksamhet som skulle bedrivas i lokalen. I följemeddelandet till koncept nr 2 som Juha Harmaala skickade till Mayimuna Docus-Carlqvist angavs att Myller gjort om sitt koncept till en enklare servering som var betydligt mer inriktad på caféverksamhet efter mötet med Staden. Detta vidarebefordrades från Mayimuna Docus-Carlqvist till Marianne Bergsten. Konceptet motsvarar i allt väsentligt det upplåtelseändamål som anges i hyresavtalet.

Den 5 april 2018 översände Mayimuna Docus-Carlqvist en offert till Myller med tydlig information om bl.a. den projekterade kapaciteten på ventilationen. I denna anges att högst 100 personer får visas i matsalen och högst 30 personer i köket och andra utrymmen. Liksom i hyresavtalet anges att lokalen ska användas för att bedriva café- och restaurangverksamhet samt att nattklubb inte får bedrivas. I fråga om säkerhet anges att bankgaranti ska ställas senast en månad före hyrestidens början och att det är en förutsättning för avtalets giltighet.

Av det sammantagna underlaget framgår lokalens planlösning och vilket slags köksutrustning som köket anpassats för och dess placering samt att lokalens ventilation hade begränsade förutsättningar. Utifrån den utrustning som finns utritad på ritningen gick det att beräkna vilken ventilationskapacitet som krävs. Med den tillhandahållna informationen ålåg det Myller att fundera på om förslaget kunde accepteras. Myller hade före hyresavtalets undertecknande fått full information om lokalens beskaffenhet samt att en bankgaranti var en absolut förutsättning för att avtalet skulle träda i kraft. Myller ansvarade för att utifrån informationen fatta ett välgrundat beslut.

Som svar på offerten skickade Napolyon Sürer den 9 april 2018 ett e-postmeddelande. Av detta framgår att Myller var medveten om ventilationens kapacitet. I ett annat e-postmeddelande samma dag efterfrågade Napolyon Sürer ett reducerat hyrespris om inte ventilationen kunde åtgärdas. Innan man träffade hyresavtalet fortsatte Myllers granskning av förslaget. Juha Harmaala skickade den 11 juni 2018 ett e-postmeddelande till Napolyon Sürer och Pontus Scherp. I detta angav Juha Harmaala bl.a. att "[m]ax 130 personer i lokalen pga av vent ska vara en upplysning" och att "på sommaren när alla fönster partier är öppna så kan det ju inte venntet spela någon roll". Det framgår alltså att Myller känt till begränsningar i ventilationen men tonat ner dessa.

Parallellt med förhandlingarna med Staden förde Myller även förhandlingar med Stadsmuseet avseende ett samarbetsavtal. Samarbetsavtalet skulle gälla mellan Myller och Stadsmuseet. Staden skulle alltså inte vara en part till avtalet.

Närmare om den verksamhet som skulle bedrivas i lokalen

Verksamhetsbeskrivningen i hyresavtalet motsvarar i allt väsentligt det som anges i det andra konceptförslaget. Där framgår att lokalen ska utnyttjas för caféverksamhet, men att det också ska förekomma varma rätter. Myller skulle även servera sådan mat som Stadsmuseet särskilt efterfrågar vid enskilda arrangemang. Myllers beskrivning ger vid handen att parterna närmast kommit överens om en nattklubbsliknande verksamhet. I hyresavtalet anges uttryckligen att sådan verksamhet inte får förekomma samt att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen inte avviker från den tillåtna användningen av lokalen, dvs. ett café i första hand men med restaurangverksamhet anpassat för familjebesökare och som inte stör ordningen för andra i museet. I avtalet upprepas också bestämmelsen om ventilationens kapacitet i offerten.

Närmare om parternas skriftväxling efter undertecknandet

Den 8 augusti 2018 skickade Juha Harmaala ett e-postmeddelande till Marianne Bergsten med önskemål på förändringar av lokalen, t.ex. att flytta entrén och ta bort en lufttrumma. Det framgår också av meddelandet att Myller vid den tidpunkten kände till att byggnaden var kulturminnesmärkt. I sitt svar den 13 augusti 2018 informerade Marianne Bergsten om att Staden inför kontraktsskrivningen varit tydlig med att det var för sent att göra ändringar i lokalen, men att Staden kunde åta sig att titta på Myllers önskemål. Den 16 oktober 2018 skrev Juha Harmaala att köket inte var ritat för den verksamhet som Myller hade lovat att leverera. Vid denna tidpunkt fanns endast projekteringsritningen från 2016. I samband därmed skickade Myller över en ändrad ritning genom vilken man kastat om vissa utrymmen och lagt till ett kylrum. Staden ansåg att det var märkligt att i detta skede komma med ändringsförslag, särskilt då Myller fått information om lokalens förutsättningar inför undertecknandet och om att ändringar i lokalen kräver tillstånd från länsstyrelsen. Den 17 oktober 2018 återkom Marianne Bergsten med besked om att de skulle undersöka vilka ändringar som kunde göras, vilka i så fall kunde läggas till kontraktet. Den 13 november 2018 ringde Napolyon Sürer till Marianne Bergsten och påstod att lokalens ventilation var underdimensionerad. Reaktionen förvånade henne eftersom denna framgått under

anbudsförfarandet och kunde utläsas av hyresavtalet och projekteringsritningen. Myller hade alltså underlåtit att granska väsentliga handlingar inför undertecknandet.

Härefter hölls flera möten mellan parterna. Staden var tydlig med att möjligheten till ändringar skulle undersökas men att en utökning av ventilationen i så fall skulle utgöra ett avsteg från vad som avtalats. Under ett möte mellan parternas representanter den 18 december 2018 diskuterades möjligheterna att öka ventilationskapaciteten till 1 500 liter per sekund. Efter mötet erhöles en köksritning från Myller, vilken krävde 1 700 liter per sekund i stället för vad som diskuterats under mötet. Den 31 januari 2019 bad Marianne Bergsten Myller att revidera sin köksutrustningslista för att konsulterna skulle kunna räkna på om el- och fettavskiljarkapaciteten var tillräcklig. Myller återkom samma dag och efterfrågade besked i fråga om ventilationskapaciteten. Myller hade tidigare angett att deras konsultfirma arbetade för att revidera verksamheten så att kapaciteten inte skulle behöva utökas i lika stor utsträckning. Staden upplevde att Myller hela tiden ändrade positioner och försöka glida ifrån avtalet.

Hyresavtalet har inte trätt i kraft

Genom att ingå hyresavtalet godkände Myller avtalsvillkoren i detta, vilka uttömmande reglerar vad som överenskommits mellan parterna. I avtalet anges att ändringar till avtalet ska träffas skriftligen. I hyresbilaga 3 i punkten D anges att Myller senast en månad före datum för definitiv tillträdesdag ska lämna säkerhet för sina förpliktelser, vilket enligt samma bilaga är ett avtalsvillkor av synnerlig vikt för hyresvärden. I punkten 22 i bilaga 3 anges att det är en förutsättning för avtalets ikraftträdande att säkerhet lämnas enligt punkten D.

Hyresavtalet trädde alltså inte i kraft i och med undertecknandet utan först när samtliga avtalsvillkor enligt punkten 22 i hyresbilaga 3 var uppfyllda, däribland lämnandet av bankgaranti. Av hyresavtalet framgår vidare att vid motstridigheter ska vad som sägs om säkerhet i bilaga 3 gälla framför vad som sägs i hyresblanketten, även om utgångspunkten är att bestämmelserna kompletterar varandra. Det ska även noteras att

det i blanketten hänvisas till bilaga 3. Myller skulle alltså lämna bankgaranti senast en månad före definitiv tillträdesdag som bestämts till den 1 januari 2019. Myller lämnade aldrig någon bankgaranti, varför hyresavtalet inte trädde i kraft.

Även om någon påfordran inte krävts har Marianne Bergsten i ett telefonsamtal med Napolyon Sürer i december 2018 eller i början av 2019 påmint honom om att bankgaranti inte lämnats. Den 7 mars 2019 återkom Staden med besked om att det påskrivna hyresavtalet gäller mellan parterna och att Myller enligt detta är skyldigt att erlægga bankgaranti. Skrivningen syftar inte på att avtalet trätt i kraft utan på att parterna ingått ett villkorat avtal och att parterna lojalt måste verka för att villkoret blir uppfyllt.

Den definitiva tillträdesdagen flyttades fram till den 1 januari 2019 eftersom Myller ville öppna samtidigt som Stadsmuseet som också var under ombyggnation. Vid den tidpunkten var lokalen klar och hade blivit godkänd på slutbesiktning. Det fanns dock inga köksmaskiner, vilka Myller enligt avtalet själv skulle installera. En tillträdesyn skulle hållas. Myller kom däremot inte till det planerade tillträdet den 1 januari 2019. Själva tillträdesdagen passerades visserligen, men det hände inget i övrigt. Myller fick inte nycklar till lokalen och Staden behöll därför dispositionsrätt över den. Myller hade varken ställt in sin utrustning i lokalen eller bedrivit verksamhet. Något hyresförhållande hade därmed knappast uppstått.

Staden bedömde att det var bättre att försöka hitta en väg framåt med Myller än att göra om anbudsförfarandet eftersom museets öppningsdagar den 24 och 25 april 2019 närmade sig. Myller skickade den 28 mars 2019 ett förslag på tilläggsavtal. Myller var således införstått med att avvikelser från avtalet skulle upprättas skriftligen enligt vad parterna avtalat om. Det föreslagna villkoret om bankgaranti var av en helt annan avtalskonstruktion än vad som följer av det undertecknade hyresavtalet. Myller verkade även ha anammat att ändringar av ventilationskapaciteten skulle ske på Myllers egen bekostnad. Staden ansåg att avtalsutkastet var bra till vissa delar och återkom med ett eget utkast den 8 april 2019. Staden var inte nöjd med den ritning som

Myller bifogat avtalsutkastet och krävde därför kompletterande projekteringsunderlag inklusive ritningar för att Staden skulle överväga förslaget. Staden ombad även Myller att inkomma med bankgaranti senast den 18 april 2019 enligt bestämmelserna i hyresavtalet. I Stadens avtalsutkast angavs att Myller inte lämnat säkerhet, varför avtalet inte trätt i kraft, och att Myller skulle göra det enligt vad som sagts tidigare samt att parterna var överens om att avtalet skulle träda i kraft samma datum som bankgaranti lämnas. Staden skrev även in ett förtydligande i frågan om ändringar av lokalen, bl.a. vilket underlag och vilka tillstånd som krävdes.

Myller sa upp avtalet den 30 april 2019. Vid denna tidpunkt hade Myller inte erlagt bankgaranti och inte tillträtt lokalen eller tagit denna i sin besittning. Lokalen var slutbesiktigad och godkänd. Något hyresförhållande hade inte uppkommit och detta inte heller genom konkludent handlande. Parternas uppträdanden hade heller inte gett Myller det befogade intrycket att Staden eftergett sitt krav på bankgaranti. Hyresavtalet trädde därför aldrig i kraft och Myllers uppsägning var utan verkan.

Närmare om de påstådda bristerna

I stora delar av kökstaket finns en stor kökskåpa med speciell teknik som fångar in matos och värme som sugas in i taket. Kapaciteten på frånluftsventilationen i köket uppgår till 1 070 liter per sekund. Enligt Jonas Holmbergs utlåtande finns det också en överkapacitet i fråga om ventilationskapaciteten. Därtill har diskåpan en kapacitet om 255 liter per sekund.

Enligt storleksberäkningen har fettavskiljaren en kapacitet för runt 200 till 400 måltider. Det ska noteras att konsekvensen av att fettavskiljarens kapacitet inte är i paritet med antalet måltider per dag inte är att fettavskiljaren är otillräcklig utan att den behöver tömmas mer regelbundet. Enligt riktlinjerna ska fettavskiljaren tömmas *minst* en gång i månaden. Det kan dock göras oftare. Vad gäller elen har köket en kapacitet på 200 A, vilket är väl tilltaget för lokalen. En kapacitet om 100 A skulle enligt Björn Tenléns beräkningar krävas om samtliga köksmaskiner skulle sättas i gång samtidigt.

Utöver detta har 30 procent lagts till som reservkapacitet och därefter återstår 70 A. Dessa beräkningar har gjorts utifrån ritningen från 2016.

Närmare om Myllers påstådda skada

Det har aldrig bedrivits någon verksamhet i bolaget. Avsaknaden av ett faktiskt scenario gör att beräkningen av rörelsens värde osäker och spekulativ. Värderingen vilar dessutom i stor utsträckning på Napolyon Sürers egna uppgifter om vilken verksamhet som Myller hade velat bedriva, vilken Staden gör gällande skiljer sig från vad som avtalats mellan parterna. Skadeberäkningen tar heller inte i tillräcklig utsträckning höjd för den risk som är förknippad med en nystartad verksamhet, varför avkastningsräntan är alltför hög. Vidare skulle byggnadsarbetet i Slussenområdet innebära störningar för restaurangverksamheten.

I skadeberäkningen bör förhållanden som blivit kända efter värderingsdatumet beaktas, såsom effekterna av covid-19-pandemin samt de ränte- och inflationshöjningar som numera råder. Stadsmuseet var exempelvis stängt under en stor del av pandemin, vilket skulle innebära att Myller inte hade kunnat bedriva verksamhet under denna tid. Staden anser vidare att rättsläget inte är sådant att Myller ska ersättas för bolagsskatt genom en s.k. uppgrossning, utan att en eventuell skada ska bedömas enligt reglerna för ersättning för fast egendom vid expropriation.

Stadens fordringar på Myller

Myller har vägrat att tillträda lokalen och att följa sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Genom att inte tillträda lokalen har Stadens åtgärder för att undersöka om bl.a. ventilationskapaciteten kunde utökas enligt Myllers begäran varit förgäves. Kostnaden för detta uppgick till 100 000 kronor. När Stadsmuseet sedan öppnade stod Staden utan restaurangverksamhet i lokalen. Staden nödgades att ta in en extern restauratör. Denna provisoriska operatör drev aldrig någon verksamhet i lokalen utan blev tilldelad ett annat område inom Stadsmuseet. Staden har därmed haft kostnader för att tillskapa och inreda ett provisoriskt café för Stadsmuseets besökare i Stadsmuseets lokaler. Dessa kostnader uppgick till 467 000 kr. Staden har även lidit skada i form av uteblivna

hyresintäkter från och med den dag då Myller skulle börja bedriva verksamhet till dess att en ny hyresgäst tillträdde lokalen den 1 februari 2021. Med avdrag för hyresrabatt uppgår beloppet till 2 636 901 kr.

UTREDNINGEN

På kärandens begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med Napolyon Sürer. Därutöver har förhör hållits med vittnena Milan Milovanovic (tidigare anställd på en konsultfirma), Juha Harmaala (kökschef inom restaurangkoncernen), Hans-Erik Jakobsson (revisor) och Daniel Frigell (sakkunnigvittne).

På svarandens begäran har förhör hållits med vittnena Marianne Bergsten (f.d. förvaltare på fastighetsnämnden), Lin Annerbäck (stabschef på Stadsmuseet), Carina Sihlén (kökschef på nuvarande restaurang i lokalen), Björn Tenlén, Jonas Holmberg och Robert Nordahl (sakkunnigvittnen).

Båda parterna har åberopat förhör med vittnena Mayimuna Docus-Carlqvist (fastighetsmäklare) och Ann-Charlotte Backlund (chef i kulturförvaltningen).

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

På Stadens begäran har tingsrätten hållit syn i lokalen.

DOMSKÄL

Huvudkäromålet

Utgångspunkter

Myller har gjort gällande att bolaget har rätt till skadestånd eftersom det på grund av lokalens skick på tillträdesdagen inte var möjligt att bedriva restaurangverksamhet i enlighet med parternas överenskommelse. Staden har som grund för sitt bestridande i

första hand åberopat att hyresavtalet aldrig trädde i kraft eftersom Myller inte ställde säkerhet i enlighet med avtalet.

Det första som tingsrätten ska ta ställning till blir därmed om Myllers underlåtenhet att ställa säkerhet har medfört att hyresavtalet inte trätt i kraft och något hyresförhållande enligt 12 kap. jordabalken därför inte kommit till stånd. Om tingsrätten skulle finna att ett sådant hyresförhållande har uppkommit ska tingsrätten därefter pröva påståendet om att lokalen varit behäftad med brister samt om Staden ska ansvara för den skada som Myller menar att bolaget drabbats av och till sist omfattningen av den begärda ersättningen. Staden har även påstått att skadeståndet bör jämkas. Skulle tingsrätten däremot finna att något hyresförhållande inte förelegat har tingsrätten att ta ställning till om ersättning ändå ska utgå på grund av Myllers påstående om culpa in contrahendo.

Har hyresavtalet trätt i kraft?

I svensk rätt gäller som utgångspunkt formfrihet för att ingå avtal. Avtalsbundenhet uppkommer genom en parts vilja att bli bunden av ett avtalsinnehåll, vilken kan komma till uttryck muntligen, skriftligen eller underförstått. Parterna kan emellertid även komma överens om särskilda formkrav för bundenhet genom vilka avtalets giltighet görs beroende av att en viss händelse inträffar eller inte inträffar. En sådan villkorlig bundenhet förekommer i hyresrättsliga sammanhang inte sällan i form av krav på hyresgästen att ställa säkerhet (se SOU 1966:14 s. 398 och SOU 1981:77 s. 352 f.). I ett sådant fall åvilar det hyresgästen att lojalt verka för att villkoret uppfylls (jfr Ramberg, Allmän avtalsrätt [2022, JUNO], s. 126).

I målet är det ostridigt att parterna den 26 juni 2018 undertecknade ett hyresavtal avseende den aktuella lokalen. Som framgått ovan är parterna också ense om att Myller enligt avtalet var skyldigt att ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Det råder dock delade meningar om vad som varit följderna av att bankgarantin uteblivit och hur avtalets bestämmelser om bankgarantin förhåller sig till varandra.

Enligt Myller ska avtalet tolkas på så sätt att Staden hade en skyldighet att i någon form åberopa villkoret om säkerhet för att en utebliven bankgaranti skulle få någon rättsverkan mellan parterna. Staden har å sin sida bestritt att någon sådan skyldighet följer av avtalet, utan har gjort gällande att avtalet uttömmande reglerar följden av en utebliven bankgaranti, nämligen att avtalet inte träder i kraft.

Avgörande för vilken tolkning en avtalsbestämmelse ska ha är i första hand den gemensamma partsavsikten. I syfte att utröna partsavsikten är det i allmänhet naturligt att utgå ifrån avtalets ordalydelse.

Hysesavtalet består av dels en förtryckt – och ifylld – hyresblankett, dels av tolv särskilda hyresbilagor. Hyresgästens skyldighet att ställa säkerhet regleras på flera ställen i hyresavtalet, bl.a. i punkten 32 i hyresblanketten (se figur 1 nedan) respektive i punkterna D och 22 i hyresbilaga 3 (se figur 2 och 3 nedan).

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>se bilaga 3</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom:
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input checked="" type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av Bilaga: 3
	<u>1 274 021 kr (se bil 3)</u>
Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	

Figur 1 (punkten 32 i hyresblanketten)

D. Säkerhet för hyrans betalning

Som säkerhet för Hyresgästens samtliga förpliktelser enligt Hysesavtalet och enligt lag ska Hyresgästen lämna säkerhet i form av bankgaranti.

Bankgarantin ska gälla under hela hyresförhållandet och ska vara på ett belopp motsvarande ett halvt års hyra jämte hyrestillägg och utan hyresrabatter d v s för närvarande ett belopp om

1 274 021 kr.

Bankgarantin ska lämnas till Hyresvärden senast en månad före definitivt datum för Tillträdesdagen. Se vidare punkten "Avtalsvillkor av synnerlig betydelse, förverkande samt vite" nedan i denna bilaga 3.

Figur 2 (punkten D i hyresbilaga 3)

22. Villkor för Hyresavtalets ikraftträdande

Det är en förutsättning för detta Hyresavtals ikraftträdande att samtliga nedanstående villkor blir uppfyllda:

1. Att erforderliga myndighetsbeslut föreligger för Hyresvärden.
2. Att slutbesiktning är godkänd
3. Att säkerhet är lämnad enligt Bilaga 3, pkt D

Ovan nämnda villkor i denna punkt kan endast återopas av Hyresvärden.

Figur 3 (punkten 22 i hyresbilaga 3)

Som framgår av figurerna anges det i punkten 32 i hyresblanketten att hyresavtalet är förfallet om avtalad säkerhet inte lämnas vid föreskriven tidpunkt, om ”hyresvärden före tillträdet så påfordrar”, varvid det hänvisas till hyresbilaga 3. Av punkten D i bilaga 3 framgår i sin tur att bankgarantin ska lämnas senast en månad före definitivt datum för tillträdesdagen, vilket ostridigt var den 1 januari 2019. I punkten 22 i hyresbilagan anges det att det är en förutsättning för hyresavtalets ikraftträdande att bl.a. villkoret om säkerhet i punkten D uppfylls.

Även punkten 19.1 i hyresbilaga 3 bör nämnas. Av det avtalsvillkoret framgår att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen efterlever villkoret i punkten D avseende säkerhet samt att ett åsidosättande av villkoret, om det är av väsentlig betydelse, är ett åsidosättande av en sådan skyldighet som avses i 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken och som medför att hyresvärden har rätt att säga upp hyresrätten på grund av förverkande.

Enligt hyresavtalets rangordningsregler (hyresbilaga 3, punkten 1) är utgångspunkten att avtalsbestämmelserna kompletterar varandra. Vid eventuella motstridigheter ska bestämmelserna i bilaga 3 ha företräde framför vad som anges i hyresblanketten. Skulle bestämmelserna om säkerhet i hyresblanketten och hyresbilagan tolkas på så sätt att dessa strider mot varandra, såsom Staden har påstått, skulle detta därför tala för att punkterna D och 22 i bilagan ska tillämpas utan att skrivningen i hyresblanketten om påfordran beaktas. Staden har till stöd för denna tolkning bl.a. gjort gällande att en

bokstavstolkning av respektive bestämmelse ger vid handen att bestämmelserna inte går att förena samt har pekat på att parterna i punkten 32 i den förtryckta hyresblanketten hänvisar till det särskilt formulerade villkoret i hyresbilagan. Myller har å sin sida bl.a. framhållit att skrivningen i hyresblanketten om påfordran inte är överstruken samt att lydelsen av punkten 22 bör tolkas i ljuset av punkten 19.1 i hyresbilagan, vilket talar för att bestämmelserna är avsedda att komplettera varandra.

De aktuella avtalsbestämmelserna har gemensamt att hyresavtalets giltighet görs beroende av att Myller ställer säkerhet. Frågan är alltså om det för ogiltighet krävs att den part (Staden) som har haft att åberopa det ogiltighetsgrundande förhållandet (den uteblivna bankgarantin) gör detta gällande – såsom regleringen i hyresblanketten antyder – eller om avtalet blir ogiltigt redan i och med frånvaron av det förhållandet. Skillnaden är med andra ord vilken rättsverkan som kan tillmätas Stadens passivitet. I det förra fallet är villkorligheten närmast att betraktas som resolutiv i den meningen att den part till vars förmån villkoret gäller blir bunden av avtalet om parten före tidsfristens utgång underlåter att angripa detta. Ett suspensivt villkor, vilket punkten 22 i bilaga 3 påminner om, innebär i stället att parterna blir definitivt bundna av avtalet endast om ett visst positivt rättsfaktum tillkommer, dvs. att det suspensiva villkoret uppfylls (se Karlgren i Festskrift till Ussing, 1951, s. 249 ff. och Karlgren, Passivitet: En köprättslig och allmänt avtalsrättslig studie, 1965, s. 108 f.).

Avtalets bestämmelser ger, lästa var för sig, olika besked om vad som krävs för att ogiltighet ska inträda. På det sättet framstår bestämmelserna i hyresblanketten och bilagan som motstridiga. Samtidigt ger placeringen av hänvisningen till bilaga 3 i hyresblanketten närmast intryck av att det är tidpunkten för när säkerhet senast ska ställas som avses, vilket talar för att hänvisningen bör tolkas som en komplettering.

Avtalets ordalydelse kan därför inte anses ge någon säker vägledning i fråga om vilken parternas gemensamma avsikt varit. När ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar får partsavsikten enligt allmänna principer för avtalstolkning, vilka även gäller i fråga

om hyresavtal, fastställas med hjälp av andra faktorer (se rättsfallen NJA 2021 s. 597 och 2015 s. 741 samt Björkdahl, Hyra av bostad och lokal [2018, JUNO], s. 42).

Av punkten 19.1 i hyresbilagan, till vilken punkten D hänvisar, framgår som redovisats ovan att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen efterföljer villkoret i punkten D avseende säkerhet. Vidare framgår det att hyresvärden har rätt att säga upp hyresrätten till omedelbart upphörande om bl.a. det villkoret inte iakttas och åsidosättandet är av väsentlig betydelse. Punkten 19.1 innehåller också en hänvisning till 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken, vilken före en lagändring den 1 oktober 2019 reglerade hyresrättens förverkande till följd av hyresgästens kontraktsbrott (nuvarande 12 kap. 42 § första stycket 11). Punkten 19.1 i bilagan klargör med hänvisningen till jordabalkens bestämmelse att ett åsidosättande av villkoret om säkerhet i punkten D ska anses vara ett sådant åsidosättande enligt jordabalken som ger en hyresvärd en rätt att säga upp ett hyresavtal. Enligt jordabalkens bestämmelser får en hyresgäst inte skiljas från lägenheten om avtalet inte har sagts upp inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om det relevanta förhållandet. Avtalets systematik talar således för att parternas avsikt var att en utebliven bankgaranti skulle följas av en reaktion från Stadens sida för att avtalet inte skulle gälla mellan parterna.

En tolkningsmetod kan vara att tolka avtalet i ljuset av dispositiv rätt. Myller har i sammanhanget gjort gällande att hyresavtalet bör tolkas i ljuset av bestämmelsen i 12 kap. 28 § jordabalken, vilken bolaget menar är analogt tillämplig i detta fall. En sådan tolkning skulle enligt Myller medföra att Staden endast kunnat säga upp avtalet om Staden dessförinnan reklamerat och lämnat en rättelsefrist. Den situation som den lagregeln tar sikte på är emellertid en annan, nämligen den att en redan lämnad säkerhet försämras under hyrestidens gång. Enligt tingsrätten saknas det skäl att låta lagregeln utgöra tolkningsunderlag i ett fall som detta, där avtalsbundenhet har villkorats av att hyresgästens ställer säkerhet och hyresgästen i strid med avtalet aldrig uppfyller villkoret.

I avsaknad av andra utslagsgivande tolkningsmetoder för att fastställa partsviljan, och därmed avtalsinnehållet, bör särskild betydelse tillmätas vad parterna genom sina ageranden före och efter avtalets ingående kan anses ha gett uttryck för om avtalets innebörd. Såvitt framkommit berördes inte villkoret om säkerhet närmare under avtalsförhandlingarna, på annat sätt än att det redan av offerten framgick att en sådan i och för sig skulle erläggas. Som Staden har påpekat kan det faktum att Myller aldrig flyttade in i lokalen och aldrig betalade vare sig någon hyra eller något hyrestillägg till Staden tala för att parterna inte hade uppfattningen att hyresavtalet hade trätt i kraft på tillträdesdagen. Det är samtidigt utrett att parternas diskussioner om lokalens beskaffenhet och i vilken utsträckning det var möjligt att göra ändringar i lokalen fortsatte efter det att tillträdesdagen hade passerat, bl.a. genom e-post från Staden till Myller i januari och februari 2019, där förutsättningarna för att anpassa köksutrustningen till bl.a. ventilationskapaciteten avhandlades, vid det andra tillfället med anledning av att Myller uttryckligen påpekade att tillträdesdagen hade passerat.

Det står alltså klart att Myller och Staden inför tillträdesdagen vidtagit olika åtgärder för att möjliggöra för bolaget att bedriva verksamhet i lokalen samt att parternas diskussioner rörande lokalens skick fortgick även efter den tidpunkt då bankgaranti senast skulle ha erlagts. Det talar för att det inte var parternas uppfattning att det kommande tillträdet förhindrades av att bankgarantin uteblivit.

Särskild vikt bör enligt tingsrätten läggas vid ett e-postmeddelande den 7 mars 2019, två månader efter tillträdesdagen, från Marianne Bergsten, som hade undertecknat avtalet å Stadens vägnar, till Myller. I meddelandet uppmärksammade Staden Myller på skyldigheten att betala bankgaranti och uppgav bl.a. att "[s]om vi redan påpekat ett antal gånger så gäller det påskrivna hyresavtalet mellan parterna". Hon informerade även Myller om att Stadsmuseets och Myllers öppningsdag bestämts till den 27 april 2019, att den hyresfria perioden om fyra månader skulle löpa ut den 30 april 2019 samt att Staden fram till dess endast skulle debitera bolaget driftkostnader i enlighet med hyresavtalets bestämmelser. Enligt tingsrätten kan Marianne Bergstens meddelande inte uppfattas på annat sätt än att Staden haft uppfattningen att Myller snart skulle

öppna sin restaurang samt att bolaget då skulle komma att behöva göra hyresbetalningar, dvs. att bolaget sedan den 1 januari 2019 haft att prestera enligt hyresavtalet även om någon säkerhet inte hade lämnats. Att Myller inte flyttade in i lokalen eller betalade några hyrestillägg utesluter enligt tingsrätten inte att ett hyresavtal gällde mellan parterna, mot bakgrund av de diskussioner som pågick mellan parterna efter tillträdesdagen och att det alltså var oklart vilken köksutrustning som bolaget kunde installera.

Slutligen bör det påpekas att hyreslagstiftningen i allmänhet präglas av hänsyn till att hyresgästen intar en särskilt skyddsvärd ställning. Även om detta skyddsintresse inte gör sig gällande med samma styrka i fråga om lokalhyra som i fråga om bostadslägenheter är det tingsrättens uppfattning att en utgångspunkt vid tolkningen av avtalet bör vara att rättigheter av förevarande slag som tillkommer hyresvärden ska ges en restriktiv tolkning och att eventuella tveksamheter beträffande avtalets innebörd i denna del företrädesvis bör drabba hyresvärden. Bestämmelser där hyresgästen avstår rättigheter bör som en utgångspunkt tolkas med försiktighet. Detta talar för att hyresavtalet vid en tvetydighet bör tolkas på det sätt som Myller gjort gällande.

Utifrån de utgångspunkter som redovisats för ovan och med hänsyn till vad som framkommit om parternas ageranden finner tingsrätten vid en sammantagen bedömning att villkoret om skyldigheten för Myller att erlagga bankgaranti måste vara att betrakta som resolutivt (jfr resonemanget ovan). Det innebär att hyresavtalet bör tolkas på så sätt att Staden – för att hyresavtalet inte skulle träda i kraft – hade att göra villkoret gällande. Så skulle enligt avtalet ske före tillträdesdagen den 1 januari 2019.

Marianne Bergsten har i förhör uppgett att hon kring årsskiftet 2018/2019 gjorde gällande villkoret om bankgaranti i ett telefonsamtal med Napolyon Sürer. Hon har emellertid uttryckt viss tveksamhet om tidpunkten för samtalet och vad som närmare ska ha sagts under detta. Napolyon Sürer har å sin sida i förhör bestritt att ett sådant samtal skulle ha skett. Det kan därmed inte anses visat att ett sådant samtal ägt rum. Det har inte påståtts att det förekommit några övriga kontakter mellan parterna med

anledning av säkerheten efter det att bankgarantin skulle ha erlagts den 1 december 2018 förrän i samband med e-postmeddelandet från Marianne Bergsten till Myller den 7 mars 2019. Ingenstans i detta meddelande nämns emellertid att Staden gör gällande någon påföljd med anledning av den uteblivna bankgarantin. I stället nämns bankgarantin i den kontexten att hyresförhållandet består. Staden har sammantaget inte förmått visa annat än att den först den 8 april 2019 påstått att hyresavtalet inte trätt i kraft med åberopande av Myllers underlåtenhet att lämna bankgaranti, nämligen i samband med att Staden skickade ett förslag till justerat tilläggsavtal till Myller.

Hyresavtalet har därför trätt i kraft mellan parterna. Det innebär att Staden var skyldig att på tillträdesdagen tillhandahålla lokalen i ett visst skick. Vad Staden anfört om att Myller inte fysiskt har tillträtt lokalen föranleder ingen annan bedömning.

Tingsrätten övergår därför till att pröva frågan om lokalen i olika hänseenden varit behäftad med brister, vilket Myller har gjort gällande.

Har lokalen varit behäftad med brister på tillträdesdagen?

Av 12 kap. 9 § första stycket jordabalken framgår att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick har avtalats. Om lokalen vid hyrestidens början avviker från det skick som hyresgästen har rätt att fordra har hyresgästen enligt 12 kap. 11 § första stycket jordabalken rätt att göra vissa påföljder gällande. Enligt punkten 4 i det stycket kan en brist under vissa förutsättningar ge hyresgästen rätt till ersättning för skada som bristen orsakat.

Frågan är således vilket skick som Myller hade rätt att fordra att lokalen skulle vara i den 1 januari 2019. Myller har gjort gällande brister i köksventilationen, elen och fettavskiljaren, vilka enligt Myller sammantagna gjorde att den avtalade verksamheten inte kunde bedrivas i lokalen.

Till att börja med kan det konstateras att parterna inte hade avtalat om någon särskilt angiven kapacitet på vare sig ventilationen i köket, elen eller fettavskiljaren.

Avgörande för vilket skick som Staden var skyldig att tillhandahålla lokalen i blir därmed det ändamål som lokalen hyrts ut för (det avsedda ändamålet). När det gäller lokaluthyrning innebär det att lokalen ska vara anpassad efter den typ av verksamhet som hyresgästen ska bedriva. En brist kan föreligga redan vid en inskränkning i möjligheten att bedriva verksamhet på det sätt som följer av avtalet eller om verksamheten försvåras. Utgångspunkten är vad hyresgästen med fog har kunnat förvänta sig när hyresavtalet träffades (se rättsfallet NJA 2019 s. 445 p. 7 och 20).

Tingsrätten börjar därför med att ta ställning till vilken verksamhet som parterna gemensamt avsett att Myller skulle bedriva i lokalen.

I målet är det ostridigt att lokalen delvis skulle användas för caféverksamhet. Det råder dock delade meningar om omfattningen av den restaurangverksamhet som Myller därutöver skulle bedriva i lokalen. Myller har för sin del påstått att bolaget skulle driva en restaurang med ett brett utbud av varma rätter och generösa öppettider och som inkluderade servering av frukost, lunch och middag från en à la carte-meny. Myller har till stöd för sitt påstående bl.a. åberopat e-postkorrespondens, konceptförslag, olika tidningsartiklar samt ett menyförslag. Staden har vidgått att i det och för sig skulle förekomma viss servering av varma rätter men har, som dess talan måste uppfattas, gjort gällande att lokalen i huvudsak var avsedd att utnyttjas för caféverksamhet och att restaurangverksamheten skulle vara av mindre omfattning och främst anpassad för museets familjebesökare. Staden har bestritt att man mottagit något menyförslag från Myller innan avtalet ingicks.

Ledning för att avgöra vad parterna avsett i fråga om verksamhetens omfattning bör i första hand tas i det skriftliga hyresavtalet. Där anges det att lokalen med tillhörande uteservering skulle användas för att bedriva café- och restaurangverksamhet. Av verksamhetsbeskrivningen i avtalet framgår vidare att verksamheten skulle innefatta ett cafésortiment med smörgåsar, bakverk, kaffe och drycker samt tillagning och servering

av maträtter med inriktning på svensk husmanskost samt en mix av svenska och internationella rätter. Det framgår också att en del av maträtterna skulle vara anpassade till familjebesökare både med avseende på utbud och prissättning samt att menyn skulle innehålla vegetariska rätter. Vad gäller verksamhetens öppettider anges i avtalet att Stadsmuseets öppettider skulle utgöra restaurangens minimiöppettider och att restaurangen skulle stänga senast kl. 01.00.

Härutöver har flera vittnen uttalat sig om den avsedda verksamheten. Såvitt framkommit i målet användes lokalen före ombyggnationen av Stadsmuseet till caféverksamhet. Ann-Charlotte Backlund, som under den aktuella tiden var chef i kulturförvaltningen, har i förhör uppgett att det då var fråga om ett mindre café vars öppettider var begränsade till Stadsmuseets egna, vilket bl.a. innebar att verksamheten gick med förlust och inte klarade av att stå på egna ben. Enligt Ann-Charlotte Backlund var Stadsmuseets tanke att den verksamhet som skulle bedrivas efter nyöppningen både skulle vända sig till Stadsmuseets besökare och vara attraktiv i sig. Verksamheten behövde därför ha öppet under kvällen för att kompensera för lägre intäkter på dagtid. Vad Ann-Charlotte Backlund berättat stämmer i huvudsak överens med den beskrivning som Mayimuna Docus-Carlqvist lämnat utifrån de uppgifter hon menar sig ha fått från Staden inför anbudsförfarandet. Marianne Bergsten har också berättat att det var viktigt för Staden att verksamheten var långsiktig och ekonomiskt självständig, något som förutsatte att restaurangen hade kvällsöppet. Marianne Bergsten har vidare bekräftat att den konceptbeskrivning som fanns i avtalet väl beskrev den verksamhet som Staden tänkte sig samt att Myller vid avtalsskrivningen inte hade några synpunkter på den, utan att de justeringar av den som gjordes rörde detaljer.

Staden har till stöd för sitt påstående om att partsavsikten var att restaurangdelen skulle vara mindre framträdande än kafédelen framför allt argumenterat för att Myller under anbudsförfarandet, på Stadens begäran, begränsade sitt koncept för verksamheten från en beskrivning av en mer omfattande restaurangverksamhet till en verksamhet med betoning på kafédelen. Det har också framgått att Myller presenterat två olika koncept

under anbudsförfarandet varav det senare skickades per e-post till Mayimuna Docus-Carlqvist den 15 mars 2018. I meddelandet skrev Juha Harmaala ”Här kommer en ny presentation. Jag har ändrat lite på konceptet så nu är vi mer inne på Café/Restaurang. Lite enklare servering med varm mat från köket och mycket mackor, bakverk och fika som gästerna betalar och tar själva [...]”. Vid en jämförelse av de två förslagen framgår att det andra konceptet innehåller uppgifter om en cafédel som inte återfinns i den första samt att uppgifter om att verksamheten skulle utgöra ett modernt brasseri och gästerna kan stanna kvar i baren hela kvällen tagits bort.

Marianne Bergsten har i sitt förhör uppgett att Staden efterfrågade det nya konceptet eftersom det första konceptet var för omfattande. Napolyon Sürer och Juha Harmaala har å sin sida vittnat om att ändringarna i konceptet föranleddes av Stadens krav på att det skulle framgå av det att en del av verksamheten även fortsättningsvis skulle rikta sig mot museets besökare och att det därför *även*, utöver restaurangverksamheten, skulle finnas en cafédel. Uppgifterna vinner visst stöd av Mayimuna Docus-Carlqvist, som i förhör jämfört den tilltänkta verksamheten med Kulturhuset och dess serveringar. Den senare avsikten framstår enligt tingsrätten som rimlig mot bakgrund av vad som framkommit om den tidigare verksamheten och att den nya verksamheten skulle vara bredare och mer lönsam än den samt avtalets verksamhetsbeskrivning. Vidare talar det förhållandet att verksamheten skulle ha öppet på kvällen mot att den tilltänkta verksamheten var avsedd att vara begränsad på det sätt Staden gjort gällande.

Myller får sammantaget anses ha visat att lokalen, utöver vad Staden vitsordat, skulle komma att användas för att bedriva en restaurang med ett förhållandevis brett utbud av maträtter, bl.a. i form av en à la carte-servering, och som skulle ha öppet även under kvällstid. Det är också utrett att Myller vid enskilda arrangemang i lokalens festvåning skulle ha möjlighet att bistå med servering av mat och dryck samt att restaurangen under vissa månader under året skulle ha tillgång till innergården att använda för uteservering. Det kan emellertid inte anses styrkt, vare sig genom det skriftliga avtalet eller vittnesförhören, att man var överens om att Myller skulle servera maträtter i den omfattning som följer av det åberopade menyförslaget.

Den fråga som tingsrätten här efter ska ta ställning till är om lokalens skick i fråga om kapaciteten på frånluftsventilationen i köket, elen och fettavskiljaren varit anpassad till den överenskomna verksamheten. Det ankommer på Myller att styrka att lokalen haft de påstådda bristerna.

Vad gäller fettavskiljaren har det framkommit att denna varit av normstorlek 4. Vilken verksamhet som den kapaciteten är lämplig för beräknas enligt åberopade riktlinjer från Stockholm Vatten- och Avfall utifrån antalet sittplatser i restaurangen eller hur många matportioner som dagligen ska serveras. Enligt riktlinjerna rekommenderas en fettavskiljare av normstorlek 4 tjäna en restaurang som serverar maximalt 400 matportioner per dag. Fettavskiljaren bör då tömmas en gång i månaden. Av hyresavtalet framgår att ventilationen i gästutrymmet var anpassad för högst 100 personer. Verksamheten skulle därutöver innefatta en uteservering som enligt avtalet uppgick till 239 m². Tingsrätten godtar mot bakgrund av Milan Milovanovics vittnesmål Myllers uppgifter om att uteserveringen kunde inrymma i vart fall 150 sittplatser. Eftersom det sammantagna antalet sittplatser därmed uppskattningsvis skulle uppgå till 250, och den avtalade verksamheten skulle omfatta servering både dag- och kvällstid, dvs. flera portioner per sittplats och dygn, skulle verksamheten sannolikt överstiga vad som är rekommenderat för en fettavskiljare av den aktuella kapaciteten.

När det sedan gäller kökets frånluftsventilation är parterna ense om att ventilationen hade en kapacitet om 1 070 liter per sekund och att denna i och för sig är tillräcklig för köksutrustningen som ritats ut på projekteringsritningen från 2016. Myller har i målet gjort gällande att ventilationskapaciteten i vart fall behövt uppgå till 1 700 liter per sekund för att klara av den typ av verksamhet som lokalen skulle användas för.

Milan Milovanovic, som vid den aktuella tiden arbetade på det konsultföretag som upprättat köksritningen åt Myller, har uppgett att en ventilation med aktuell kapacitet endast lämpar sig för ett mindre café och att ventilationskapaciteten behövt uppgå till

ungefär 2 500 liter per sekund för att klara av Myllers restaurangverksamhet.

Tingsrätten noterar dock att Milan Milovanovic i detta avseende har hänfört sig till både ventilationen i både köket och gästutrymmet. Milan Milovanovic uppger kan därför inte utan vidare läggas till grund för bedömningen av huruvida kökets ventilation varit otillräcklig. Det kan heller inte helt uteslutas att Milan Milovanovic har fått andra uppgifter om den tänkta verksamhetens omfattning än vad som i målet får anses vara utrett om denna.

Samtidigt har Staden inte lagt fram någon utredning som med någon styrka talar emot vad Milan Milovanovic har uppgett om att ventilationen inte är tillräcklig för restaurangen. Det av Staden åberopade sakkunnigvittnet Jonas Holmberg har i och för sig angett att kapaciteten på ventilationen i köket är väl tilltagen men då i förhållande till den verksamhet som numera bedrivs i lokalen. Såvitt framkommit förekommer det i dag inte någon omfattande middagsservering och serveringen har inte öppet efter det att Stadsmuseet stänger. Som redogjorts för ovan står det klart att lokalen skulle användas för en mer betydande verksamhet än så.

Såväl Napolyon Sürer som Juha Harmaala och Milan Milovanovic har berättat att köksutrustningen på ritningen från 2016 inte är anpassad för ett restaurangkök. Vidare är det enligt Jonas Holmberg med den befintliga ventilationskapaciteten endast möjligt att i begränsad mån installera utrustning utöver vad som framgår av ritningen från 2016. Även om det således inte kan anses utrett att den aktuella verksamheten skulle kräva den av Myller påstådda kapaciteten på köksventilationen (1 700 liter per sekund) bedömer tingsrätten att det är visat att den för lokalen tilltänkta verksamheten skulle kräva mer omfattande köksutrustning än vad ventilationskapaciteten i köket varit dimensionerad för.

Såvitt avser elektriciteten har det inte framgått något annat än att den klarade av den utökning av ventilationen som Myller begärt, varför någon brist inte kan anses visad i det avseendet. Den omständigheten att Staden under hösten 2018 gett uttryck för

osäkerhet om elen klarade av den begärda utökningen av ventilationskapaciteten medför inte någon annan bedömning.

Frågan blir därmed om de ovannämnda avvikelserna i fråga om fettavskiljare och ventilation utgjort brister i jordabalkens mening. Vid den bedömningen är det av betydelse vilken påverkan som avvikelserna har haft på förutsättningarna för att bedriva den avsedda verksamheten. Tingsrätten har tidigare konstaterat att antalet avtalade sittplatser måste anses överstiga vad som var rekommenderat för kapaciteten på fettavskiljaren. Annat har emellertid inte framkommit än att detta, såsom Staden påstått, skulle medföra att fettavskiljaren behövt tömmas mer regelbundet. Enligt den nuvarande restaurangägaren Carina Sihléns uppgifter skulle detta vara förhållandevis enkelt. Det är därmed inte visat att denna olägenhet varit sådan att den på något sätt skulle ha inskränkt den tilltänkta café- och restaurangverksamheten. Med andra ord kan fettavskiljarens begränsade kapacitet inte anses innebära att lokalen inte var fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Vad gäller ventilationen har Jonas Holmberg uppgett att ett överskridande av kapaciteten inte bör begränsa restaurangverksamheten eftersom luften i första hand leds till diskutrymmet, där det funnits ett undertryck i ventilationen. Enligt tingsrätten får emellertid en undermålig frånluftsventilation, särskilt i ett restaurangkök, i regel anses medföra en risk för att rök och stekos inte leds bort på ett fullgott sätt. Som Myller påpekat var bolaget enligt hyresavtalet skyldigt att bedriva sin verksamhet på ett sätt som inte stör övrig verksamhet i museet eller medför olägenheter för gäster eller museibesökare. Med en bristfällig ventilation riskerade Myller således att inte uppfylla vissa förpliktelser enligt hyresavtalet.

Sammantaget anser tingsrätten att Myller förmått visa att kökets ventilationskapacitet avvek från vad bolaget med fog kunde förvänta sig när hyresavtalet ingicks och att lokalen på tillträdesdagen den 1 januari 2019 var behäftad med viss brist i fråga om frånluftskapaciteten i den mening som avses i 12 kap. 11 § jordabalken.

Är Staden skyldig att ersätta Myller för rörelseskada?

Ventilationskapaciteten i köket utgör en sådan brist i hyresobjektet som kan leda till skadeståndsansvar. För detta krävs dock att det finns ett orsakssamband mellan bristen och den skada som Myller begär ersättning för, dvs. att bristen faktiskt har orsakat skadan. Myller har anfört att hyresavtalet hävts eftersom den bristfälliga ventilationskapaciteten har medfört att verksamheten inte har kunnat bedrivas. Någon annan skada än full rörelseskada har inte åberopats. Utifrån hur Myller har formulerat sin talan krävs det alltså för bifall till käromålet att bristen har lett till att bolaget har behövt lägga ned sin verksamhet eller, annorlunda uttryckt, att bolaget har haft rätt att häva hyresavtalet.

Rätt till förtida uppsägning – eller hävning – av hyresavtal förutsätter enligt 12 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken att bristen är av väsentlig betydelse. En brist är enligt förarbetena av väsentlig betydelse om den utgör en ”verkligt avsevärd olägenhet” för hyresgästen (se Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905, s. 207). Av intresse för bedömningen är vad parterna kommit överens om och det ändamål för vilken lokalen är avsedd att användas. Väsentlighetskravet bör vara uppfyllt om hyresgästen på grund av bristen i huvudsak har fråntagits möjligheten att bedriva den verksamhet som följer av hyresavtalet (se rättsfallet NJA 2019 s. 445 p. 16).

Utgångspunkten för tingsrättens bedömning är alltså de faktiska olägenheter som den bristfälliga ventilationskapaciteten har medfört för Myller och om bolaget på grund av bristen fråntagits möjligheten att bedriva den avsedda verksamheten. Som tidigare angetts har ventilationskapaciteten om 1 070 liter per sekund inte varit tillräcklig för att, utan lukt och värme i köket, bedriva den verksamhet som parterna överenskommit om. Det står dock klart att det redan med befintlig ventilationskapacitet är möjligt att bedriva café- och restaurangverksamhet i viss omfattning. Vidare är det inte visat annat än att ventilationen hade kunnat utökas till i varje fall 1 500 liter per sekund. Vilken ytterligare köksutrustning som hade kunnat installeras med en sådan kapacitetsökning som Myller begärt inför tillträdesdagen är inte utrett. Enligt Jonas Holmberg hade en

underdimensionerad ventilation i första hand inneburit lukt och värme i köket, en olägenhet som med en utökad ventilation inte bör ha varit alltför allvarlig.

Myller, som alltså aldrig bedrev någon verksamhet i lokalen, har inte närmare förklarat i vilka utsträckning som restaurangverksamheten skulle ha behövt inskränkas med den befintliga ventilationen. Bolaget har inte heller redovisat vilka intäkter som bolaget med en mindre omfattande verksamhet än den tänkta hade gått miste om eller alternativt, vilka merkostnader som bristen skulle ha medfört. Vidare har bolaget inte förmått styrka att en sådan, något mindre omfattande, verksamhet inte skulle kunna bära hyran, särskilt mot bakgrund av de uppgifter som framkommit i målet om att Staden varit beredd att omförhandla denna.

Sammantaget har Myller inte visat att ventilationskapaciteten utgjort en sådan avsevärd olägenhet att Myller varit förhindrat att bedriva någon restaurangverksamhet. Det finns därmed inte ett sådant orsakssamband mellan bristen och den påstådda skadan att Staden är skyldig att ersätta den.

Vid de ovannämnda bedömningarna saknas det anledning att pröva huruvida bristen berott på Stadens försummelse och om Myller fullgjort sin undersökningsplikt. Det saknas även anledning att pröva om Staden är skadeståndsskyldig på grund av culpa in contrahendo.

Huvudkäromålet ska således ogillas.

Genkäromålet

Staden har genstämningsvis yrkat att Myller ska betala skadestånd och gjort gällande skador i form av uteblivna hyresintäkter, förgävesarbeten och kostnader för en provisorisk café- och restaurangverksamhet. Eftersom tingsrätten har funnit att hyresavtalet har trätt i kraft och att ett hyresförhållande har påbörjats har tingsrätten endast att pröva Stadens påståenden om att Myller ådragit sig skadeståndsansvaret

genom att obefogat häva hyresavtalet eller alternativt, att Myller förfarit vårdslöst och illojalt under avtalsförhandlingarna.

Myller har bestritt genkäröålet bl.a. på den grunden att Staden genom att inte reklamera den obefogade hävningen eller på grund av preskription förlorat rätten att kräva skadestånd.

Tingsrätten tar därför inledningsvis ställning till frågan om Staden har förlorat sin rätt till skadestånd.

Myller hävde hyresavtalet genom en uppsägning den 30 april 2019. Hävningen var som ovan konstaterats obefogad. En obefogad hävning kan vara att ses som ett kontraktsbrott som ger rätt till skadestånd. Av allmänna kontraktsrättsliga principer följer emellertid att en avtalspart som vill framställa skadeståndskrav på grund av avtalsbrott inte kan förhålla sig passiv, om rätten till ersättning inte ska gå förlorad (se t.ex. rättsfallen NJA 2018 s. 127 och NJA 2017 s. 203). Reklamation ska ske inom skälig tid eller i vart fall så snart det ekonomiska resultatet av kontraktsbrottet låter sig överblickas (se rättsfallet NJA 2007 s. 909 och Håstad, Klara i Festskrift till Torgny Håstad, 2010, s. 276 f.). Vad som ska anses vara skälig tid avgörs utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Staden ansökte om genstämning den 7 november 2021. Det har inte framgått, och heller inte påståtts, att Staden dessförinnan reagerat mot hävningsförklaringen. Staden underrättade således Myller först drygt två år efter hävningen om sitt skadeståndsanspråk. Det kan inte anses vara inom skälig tid. Rätten till ersättning har därmed gått förlorad.

En hyresvärd eller hyresgäst som vill framställa ett fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska dessutom väcka talan om anspråket inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Annars är rätten till talan förlorad (12 kap. 61 § jordabalken).

Enligt tingsrätten måste Myller anses ha lämnat lokalen i samband med uppsägningen den 30 april 2019. Staden har visserligen gjort gällande att Myller inte kan anses ha lämnat lokalen förrän vid den tidpunkt då en ny hyresgäst tillträdde lokalen, eftersom hävningen var felaktig. Situationen bör dock kunna jämföras med den situationen att en hyresgäst överger lokalen. Hyresvärden får i dessa fall återta den, varmed hyresavtalet upphör och preskriptionsfristen börjar löpa (jfr 12 kap. 27 § jordabalken och Edling, jordabalk, 12 kap. 61 §, Lexino 2016-08-31 [JUNO]). Eftersom Staden inte avkrävde Myller någon hyra efter hävningen utan tvärtom sökte efter alternativa hyresgäster talar allt för att även Staden ansåg att Myller lämnat lokalen. Staden väckte inte talan inom två år från det att Myller lämnade lokalen den 30 april 2019. Talan är därmed preskriberad.

Preskriptionsbestämmelsen omfattar även anspråk som uppkommer efter hyrestidens utgång och som inte är att anse som grundade på hyresavtalet, men som bör jämföras med anspråk som grundas direkt på hyresavtal. Stadens talan om culpa in contrahendo stödjer sig enligt tingsrätten på ett hyresförhållande i bestämmelsens mening, varför också den talan är preskriberad.

Vid ovannämnda bedömningar saknas det anledning att närmare pröva Stadens grunder för sin talan. Genkäröålet ska ogillas.

Rättegångskostnader

Myller har förlorat målet i den del som avser huvudkäröålet, medan Staden har förlorat målet i den del som avser genkäröålet. Ersättning för rättegångskostnader lämnas i sådana fall i enlighet med regeln i 18 kap. 4 § rättegångsbalken. Av paragrafen framgår att såvitt kostnaderna för de olika delarna av målet kan särskiljas, ska ersättningsskyldigheten bestämmas därefter.

Huvudkäromålet

Staden har yrkat ersättning för rättegångskostnader med anledning av huvudkäromålet med 4 024 479 kr, varav 3 474 864 kr avser ombudsarvode, 15 000 kr avser ombudsarvode för avslutande åtgärder och 534 615 kr avser utlägg. Av utläggerna avser 473 975 kr ersättning till konsulten Robert Nordahl, 53 940 kr ersättning till en underkonsult, 6 300 kr ersättning till vittnet Mayimuna Docus-Carlqvist och 400 kr budkostnader.

Myller har lämnat över till tingsrätten att bedöma skäligheten av ombudsarvodet. Emellertid har bolaget invänt mot den fördelning som Staden har gjort mellan kostnaderna för huvud- och genkärsmål, vilket indirekt innebär att Myller har ifrågasatt att kärålet ensamt kan motivera det yrkade ombudsarvodets storlek.

Tingsrätten noterar med anledning av Myllers invändning att Staden yrkat ersättning för ombudsarvode i genkärålet med ungefär 275 000 kr. Det innebär att Staden grovt räknat, hänfört drygt 7 procent av det sammanlagda ombudsarvodet till genkärålet och knappt 93 procent till huvudkärålet.

Tingsrätten gör följande bedömning.

Stämningsansökan i huvudkärålet kom in till tingsrätten den 29 april 2021. Det kärålet och svarålet avhandlade till övervägande del samma omständigheter och rättsliga överväganden som sedan lades till grund för genkärålet, som kom in den 7 november 2021, och gensvarålet. Som nya rättsfrågor och omständigheter tillkom framför allt Myllers påstådda vårdslöshet under avtalsförhandlingarna och Stadens påstådda skada. Målet tillfördes således genom genkärålet inte någonting som borde ha föranlett några mer omfattande rättsliga överväganden eller utredningar. Även den klart övervägande delen av huvudförhandlingen har ägnats åt huvudkärålet.

Tingsrätten delar därför Stadens bedömning att endast en mindre del av de sammantagna rättegångskostnaderna skäligen bör vara att hänföra till genkärålet.

Stadens yrkade ersättning för ombudsarvode ter sig emellertid som något för hög. Tingsrätten finner vid en sammantagen bedömning av huvudkäromålets omfattning och beskaffenhet i förhållande till målet i dess helhet att Myller bör ersätta Staden för ombudsarvode med skäliga 3 miljoner kr.

Myller har endast vitsordat 313 900 kr såsom skälig ersättning till Robert Nordahl. Tingsrätten delar Myllers bedömning att den yrkade ersättningen för Robert Nordahls arbete är väl tilltagen. Denne har inte gjort någon egen värdering av Myllers rörelseskada, utan endast lämnat synpunkter på Daniel Frigells värdering. Robert Nordahls arvode bör därmed rimligen inte överstiga Daniel Frigells. Staden bör därför i denna del endast få ersättning för den av Myller vitsordade kostnaden, 313 900 kr.

I övrigt får den yrkade ersättning för utlägg anses vara skälig.

Det innebär att Myller ska ersätta Staden för rättegångskostnader med 3 374 540 (3 000 000 + 313 900 + 53 940 + 6 300 + 400) kr, varav 3 miljoner avser ombudsarvode och 374 540 kr avser utlägg.

Genkäromålet

Myller har yrkat ersättning för rättegångskostnader i målet i dess helhet med 5 095 512 kr, varav 4 769 870 kr avser ombudsarvode, 6 000 kr vittnesersättning till Milan Milovanovic, 313 900 kr arvode till Daniel Frigell och 5 742 kr övriga utlägg. Av dessa senare utlägg avser 2 800 kr ansökningsavgift och 2 942 kr taxiresor.

Myller har fördelat sina rättegångskostnader mellan huvud- och genkäromålet på så sätt att bolaget identifierat 1 568 077 kr av ombudsarvodet samt kostnaden för Daniel Frigell, 313 900 kr, såsom hänförliga till huvudkäromålet och 242 483 kr av ombudsarvodet till genkäromålet. De resterande kostnaderna (2 971 052 kr, varav 2 959 310 kr avser ombudsarvode och 11 742 kr utlägg) har Myller inte ansett sig kunna särskilja och har anfört att dessa kostnader bör fördelas lika mellan huvud- och

genkäröålet. Det innebär att Myller har yrkat ersättning i genkäröålet för ombudsarvode med sammanlagt 1 722 138 kr och för utlägg med 5 871 kr.

Staden har invänt mot fördelningen och har vitsordat högst 10 procent av målets sammanlagda kostnader såsom rimligen hänförliga till genkäröålet. I övrigt har Staden överlämnat till tingsrätten att bedöma skäligheten av de yrkade kostnaderna.

I enlighet med den under Huvudkäröålet redogjorda bedömningen anser tingsrätten att en skälig fördelning mellan huvud- och genkäröål är att endast en mindre del av de totala kostnaderna för ombudsarvode hänförs till genkäröålet. Myllers ersättningsyrkande framstår som väl högt med hänsyn till genkäröålets omfattning och beskaffenhet. Vid en sammantagen bedömning finner tingsrätten att den ersättningsgilla kostnaden för ombudsarvode i genkäröålet bör stanna vid skäliga 700 000 kr.

Myller har, som framgår ovan, yrkat ersättning för utlägg i genkäröålet med 5 871 kr, motsvarande hälften av kostnaderna för vittnesersättning, taxiresor och ansökningsavgift. Myller har inte rätt till ersättning för någon kostnad för ansökningsavgiften (som erlades i samband med ansökan om stämning i huvudkäröålet). Övrig ersättning för utlägg får emellertid anses vara skälig.

Det innebär att Staden ska ersätta Myller för dess kostnader i genkäröålet med 704 471 (700 000 + 1 471 + 3 000) kr, varav 700 000 kr avser ombudsarvode och 4 471 kr avser utlägg.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 7 februari 2023. Prövningstillstånd krävs.

Karin Moberg

Karolina Hermansson

Hjalmar Dunås



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

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

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

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

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

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

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

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

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.