



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 42

DOM
2022-05-06
Göteborg

Mål nr
T 2116-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Göteborgs tingsrätts dom den 15 februari 2021 i mål T 4098-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Hemsö Lindholmen AB, 559011-5233
c/o Hemsö Fastighets AB
Box 24281, 104 51 Stockholm

Ombud: Advokaterna Fredrik Iverström och Jennifer Bake
Box 11918, 404 39 Göteborg

Motpart

HL Dataanalys Aktiebolag, 556242-3821
Box 10112, 121 28 Stockholm Globen

Ombud: Advokaten Ulf Hökeberg
Humlegårdsgatan 20, 114 46 Stockholm

Ombud: Advokaten Johan Obel
Box 55555, 102 04 Stockholm

SAKEN

Fordran

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten ändrar tingsrättens dom i huvudsaken på så sätt att hovrätten bestämmer det belopp som Hemsö Lindholmen AB ska betala till HL Dataanalys Aktiebolag till 19 000 000 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på 549 072 kr från den 31 augusti 2017 och på resterande belopp från den 28 mars 2018, allt till dess betalning sker.

Hovrätten ändrar tingsrättens dom även när det gäller rättegångskostnader på så sätt att hovrätten bestämmer det belopp med vilket Hemsö Lindholmen AB ska ersätta HL Dataanalys Aktiebolag till 2 235 224 kr, varav 1 832 844 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 februari 2021 till dess betalning sker.

Dok.Id 647503

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	-	måndag – fredag 08:00–16:00

Hemsö Lindholmen AB ska ersätta HL Dataanalys Aktiebolag för rättegångskostnader i hovrätten med 653 823 kr, varav 647 280 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Hemsö Lindholmen AB (Hemsö) har yrkat att hovrätten ogillar käromålet, befriar Hemsö från ersättningsskyldighet för HL Dataanalys Aktiebolags (Dataanalys) rättegångskostnader i tingsrätten och tillerkänner Hemsö ersättning för rättegångskostnader där.

När det gäller yrkat skadestånd har Hemsö, som i tingsrätten, angett följande.

Om hovrätten skulle finna att Hemsö är skadeståndsskyldigt överstiger Dataanalys skada inte 1 965 000 kr förutsatt att Dataanalys inte äger rätt till ersättning för skattekostnad. Om hovrätten anser att Dataanalys har rätt även till ersättning för skattekostnad vitsordar Hemsö ett belopp om 2 500 000 kr.

För det fall Hemsö åläggs att utge ersättning föreligger skäl att jämka Dataanalys ersättning. Jämkning ska i första hand ske till ett belopp i intervallet en årshyra och 1 965 000 kr. I andra hand ska jämkning ske till ett belopp i intervallet en årshyra och 2 500 000 kr. För det fall hovrätten anser att Dataanalys skada överstiger 1 965 000 kr, alternativt 2 500 000 kr, ska jämkning ske till belopp som hovrätten finner skäligt.

Hemsö har vitsordat Dataanalys ränteyrkande.

Dataanalys har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNING

Parterna har åberopat samma grunder som i tingsrätten och utvecklat sin respektive talan i huvudsak i enlighet med vad som framgår av tingsrättens dom.

Ljud- och bildupptagningarna av förhören i tingsrätten med Staffan Holm, Annika Brandt Daun, Pär Falk, Petter Ahlström, Christer Enberg, Stefan Olsson, Ola Serneke, Johan Borgström, Patrik Lindberg, Otto Persson, Rickard Källander, Rickard Wilhelmsson, Johan Isbrand, Björn Gauffin, Daniel Frigell, Michael Tärnfalk och Per Hammarstedt har spelats upp. Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning i hovrätten som i tingsrätten, med det tillägget att Dataanalys i hovrätten också har åberopat bolagets årsredovisning för 2021.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledning

Av tingsrättens dom framgår bakgrunden till tvisten. Hovrätten har i korthet att ta ställning till om Dataanalys till följd av hyresförhållandets upphörande har rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken och, om så är fallet, med vilket belopp.

Hovrätten prövar frågorna i målet i samma ordning som tingsrätten. Det innebär att hovrätten börjar med att pröva om det indirekta besittningsskyddet har brutits på grund av misskötsamhet från Dataanalys sida eller för att Hemsö i annat fall haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, den s.k. generalklausulen. För det fall hovrätten kommer fram till att det indirekta besittningsskyddet inte är brutet har hovrätten att pröva om Dataanalys har lidit en förlust som är större än minimiersättningen om en årshyra. Inom ramen för en bedömning av skadans omfattning har hovrätten också att ta ställning till om ersättning ska utgå före skatt och om ersättningen ska jämkas.

Det indirekta besittningsskyddet

Misskötsamhet av Dataanalys

Hemsö har gjort gällande att Dataanalys åsidosatt sina förpliktelser enligt tre lokalhyresavtal (Hyresavtalen) genom att boende i omgivningen utsatts för

återkommande störningar, genom att åsidosätta skyldigheten att iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt genom att brista i sin lagenliga vårdplikt och sin avtalsenliga underhållsplikt såvitt avser ytskikt på golv, väggar och tak.

Hovrätten instämmer i de utgångspunkter som tingsrätten har angett för bedömningen av om Dataanalys åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan fordras att Hemsö förlänger hyresförhållandet. Dataanalys, å ena sidan, har alltså haft ansvar för att organisera sin verksamhet på ett sätt som motverkat förutsägbar misskötsamhet och för att agera när bolaget fått kännedom om misskötsamhet som orsakats av dem som de hyresrättsligt ansvarat för. Hemsö, å andra sidan, har haft att räkna med och får anses ha godtagit att viss misskötsamhet skulle förekomma utan att det skulle anses vara ett brott mot Hyresavtalen.

Av utredningen framgår, som tingsrätten konstaterat, att studentboendet och området i anslutning till det var utsatt för brottslighet i form av stölder, skadegörelser och hot m.m. som satts i samband med boende på Hotell Lundby. Vidare framgår att boende på och personer som kopplats till Hotell Lundby har fört oväsen och uppträtt på ett sätt som vållat obehag för de som bott på studentboendet. Johan Borgström, som var fastighetsansvarig på studentboendet, har berättat om vissa specifika händelser, bland annat att personer vid några tillfällen tagit sig in i lägenheterna via balkonger. I rapporter från Securitas och Gothia Protection Group AB (GPG) finns också konkreta exempel på störningar av boende i Hotell Lundbys omgivning. I övrigt är uppgifterna i utredningen – såväl muntliga som skriftliga – mer allmänt hållna.

Genom utredningen är det vidare klarlagt att det beteende som beskrivits ovan, såsom gap och skrik, hög musik, nedskräpning i anslutning till Hotell Lundby, inbrott i intilliggande lokaler, förråd och byggnader samt skadegörelse inte har drabbat enbart de boende på studenthemmet utan också andra i omgivningen, som hyresvärdens personal och andra lokalhyresgäster. I ett brev från lokalhyresgästen Fredrik Glans till Ola Serneke finns detaljerade beskrivningar av olika störningar under 2011 och 2012. Som tingsrätten konstaterat ligger detta långt tillbaka i tiden. Fredrik Glans är inte heller hörd i målet. Av de brottmålsdomar från 2016 och 2017 som Hemsö åberopat

framgår att det förekommit brottslighet i form av bl.a. våldsbrott i anslutning till eller i Hotell Lundbys lokaler. Hovrätten delar emellertid tingsrättens uppfattning att det inte är visat att detta har föranlett störningar för andra än boende på Hotell Lundby. I övrigt är uppgifterna i även denna del – dvs. när det gäller störningar som drabbat andra än boende – mer övergripande.

Av Ola Sernekes uppgifter framgår att boende på Hotell Lundby vid olika tillfällen har tagit kopparplåt från den aktuella byggnadens fasader och tak. Det är enligt hovrättens mening inte klarlagt att detta har orsakat de fuktrelaterade skador som konstaterats i de utlåtanden som åberopats av Dataanalys. Däremot har det varit fråga om ett klandervärt beteende som drabbat hyresvärden. Vad gäller Hemsös påståenden om att boende på Hotell Lundby brutit upp golv, avlägsnat delar av väggar och tak, klottrat ner väggar m.m. instämmer hovrätten i tingsrättens bedömning. Det kan alltså inte anses visat att Dataanalys i något av dessa avseenden brustit i sin vårdplikt eller brutit mot sin avtalsenliga underhållsplikt. I rapporten från GPG som avser observationer mellan den 22 juni och den 26 juni 2016 konstateras bl.a. att rökdetektorerna i trapphus på Hotell Lundby är bortkopplade och att rökdetektorerna inne på rummen utsätts för sabotage av de boende så att de inte fungerar. Det saknas i och för sig anledning att ifrågasätta uppgifterna i rapporten. Med tanke på att det är fråga om en kort anteckning från ett besök vid ett enstaka tillfälle är det dock inte möjligt att dra några mer långtgående slutsatser om brandskyddet än vad som uttryckligen anges, nämligen att rökdetektorer i trapphus var bortkopplade vid det tillfälle då GPG besökte Lokalen.

Sammanfattningsvis anser hovrätten att Hemsö har visat att det förekommit störningar i boendet för hyresgästerna hos SGS och att kravet på sundhet, ordning och gott skick har åsidosatts genom att även andra än boende i området drabbats av det klandervärda beteendet. Det klandervärda beteendet har förekommit under en längre tid och är inte av sådan karaktär att det kan anses vara utan betydelse. Det gäller även med beaktande av vad hovrätten inledningsvis anförde om den verksamhet som Dataanalys bedrev i Lokalen. Det är också visat att Dataanalys i viss utsträckning brustit i sin vårdplikt. Som ovan berörts finns det i utredningen ett antal konkreta exempel på störningar av olika

slag. Hovrätten har emellertid också – i likhet med tingsrätten – kunnat konstatera att uppgifterna om störningarna i stor utsträckning är svepande och mer generella.

Bristen på tydlighet och konkretion i utredningen gör sig enligt hovrättens mening gällande även när det gäller frågorna om i vilken utsträckning och på vilket sätt hyresvärden påtalat störningarna för Dataanalys och gett bolaget möjlighet att åtgärda missförhållandena. Av utredningen framgår att Dataanalys anmodats att vidta rättelse i februari 2012 och att Hyresavtalen sades upp i augusti samma år med hänvisning till bl.a. störningar för omgivningen. Att hyresförhållandet ändå inte avslutades kan i och för sig inte ges innebörden att hyresvärden därmed avsagt sig möjligheten att göra gällande misskötsamheten från Dataanalys sida, men det får ändå konstateras att detta ligger ett antal år tillbaka i tiden. Genom Hemsös utredning är det också visat att bl.a. Ola Serneke, skriftligen och muntligen, vid flera tillfällen påtalat missförhållanden och uppmanat Dataanalys att åtgärda dem. Detta förefaller emellertid ha skett sporadiskt under en längre tidsperiod och det är inte klarlagt att hyresvärden på ett tydligt sätt inför nu aktuell uppsägning påtalat misskötsamheten och begärt att Dataanalys skulle vidta rättelse. I det sammanhanget noterar hovrätten att såvitt framkommit har delar av det underlag som åberopats för att styrka störningarna inte kommit till Dataanalys kännedom förrän i samband med den nu aktuella processen.

Vid en sammanvägd bedömning av den misskötsamhet som förekommit från Dataanalys sida och de möjligheter bolaget getts att vidta rättelse anser hovrätten, i likhet med tingsrätten, att Dataanalys inte har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det skäligen inte kan fordras att hyresförhållandet förlängs. Det indirekta besittningsskyddet har alltså inte brutits på grund av misskötsamhet från Dataanalys sida.

Generalklausulen

Tingsrätten har funnit att Hemsö haft ett tungt vägande skäl att upplösa hyresförhållandet med Dataanalys. Hovrätten instämmer i den bedömningen.

Mot Hemsös intresse av att disponera Lokalen ska vägas Dataanalys intresse av att stanna kvar i den befintliga lokalen, dvs. utan de planerade förändringarna. Hovrätten beaktar här att Dataanalys bedrivit verksamheten i Lokalen en längre tid med god lönsamhet. Lokalens utformning, omgivningar och läge har såvitt framkommit av utredningen varit viktiga förutsättningar för detta. Det får också anses klarlagt att Hotell Lundby har varit en viktig del av den totala verksamheten i Dataanalys.

Vid intresseavvägningen enligt generalklausulen bör på hyresgästen sida typiskt sett också beaktas dennes möjlighet att få en annan lämplig lokal (se prop. 1968:91 Bihang A, s. 127 samt bl.a. rättsfallet NJA 2013 s 1112). Det är ostridigt att Hemsö inte kunnat hitta någon ersättningslokal till Hotell Lundbys verksamhet. Utredningen i denna del visar emellertid, enligt hovrättens mening, att Hemsö på ett seriöst sätt tagit sig an uppgiften att försöka hitta en annan lämplig lokal. Petter Ahlström och flera andra personer har för Hemsös räkning arbetat brett och förhållandevis intensivt med detta. Olika alternativ har undersökts tillsammans med Dataanalys, vilket även har innefattat tillfälliga lokaler i avvaktan på en permanent lösning. Att man inte haft framgång med detta arbete tycks inte enbart bero på Hotell Lundbys speciella kravprofil utan också på att Dataanalys som hyresgäst haft dåligt rykte bland andra fastighetsägare. Mot den bakgrunden beaktar hovrätten svårigheten för Dataanalys att få en godtagbar ersättningslokal i något mindre mån än vad som annars skulle varit fallet.

Oaktat det ovan anförda får Dataanalys anses ha haft ett betydande intresse av att stanna kvar i Lokalen.

Vid intresseavvägningen ska det räknas hyresvärden till godo om denne erbjudit viss ekonomisk kompensation eller förlängt hyresavtalet under viss begränsad tid. I det här fallet har Hemsö visserligen medgett uppskov men det har rört sig om så kort tid – en månad – att detta bara kan ha en helt marginell betydelse. Utredningen visar att Hemsö har öppnat för en diskussion om ekonomisk kompensation som alternativ till ersättningslokal men ger inte utrymme för någon närmare slutsats om vad som sedan hände med frågan. Därmed får inte heller detta någon nämnvärd betydelse vid avvägningen mellan Hemsös och Dataanalys intressen. Det kan emellertid konstateras

att annat inte har framkommit än att Hemsö i och för sig haft utrymme att utge ekonomisk kompensation till Dataanalys.

Vid en samlad bedömning anser hovrätten att Dataanalys intresse av att behålla lokalen väger tyngre än de skäl som Hemsö har anfört till stöd för uppsägningen. Hovrätten instämmer alltså i tingsrättens bedömning att Hemsö inte haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet i den mening som avses i generalklausulen.

Ersättnings storlek

Värdering av rörelseskadan

Dataanalys har saknat möjligheter att fortsätta verksamheten i Hotell Lundby i en likvärdig lokal, vilket har fört med sig att rörelsen har fått läggas ner. I enlighet med vad tingsrätten anfört har Dataanalys bevisbördan för att dess skada till följd av detta uppgår till ett högre belopp än en årshyra.

Hovrätten ansluter sig till tingsrättens redovisning av vilka krav som kan ställas på Dataanalys bevisning och instämmer också i det som tingsrätten anfört beträffande utgångspunkterna för bestämmande av ersättningen när det gäller val av värderingsmetod, diskonteringsränta och värdetidpunkt.

Hovrätten delar också tingsrättens uppfattning att Dataanalys har visat att redovisningen i bolaget är tillförlitlig och har gett en rättvisande bild av resultatet för verksamheten i Hotell Lundby. På de av tingsrätten anförda skälen anser även hovrätten att det saknas anledning att hänföra ytterligare företagsgemensamma kostnader till verksamheten i Hotell Lundby.

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att Rickard Källanders värderingsutlåtande kan tjäna som utgångspunkt för bedömningen av avkastningsvärdet avseende Hotell Lundby per den 31 augusti 2017. Hovrätten anser dock, i ljuset av den utredning som lagts fram av Hemsö, att det i större utsträckning bör beaktas att värderingen delvis

bygger på osäkra faktorer. Detta gäller i viss utsträckning för den tid som de nya ramavtal som Dataanalys tilldelats skulle löpa, men framför allt för tiden därefter.

Vad gäller den period som de nya ramavtalen skulle löpa anser hovrätten, även med beaktande av den utredning Dataanalys lagt fram i form av bl.a. utlåtande av och förhör med Michael Tärnfalk och Per Hammarstedt, att en större grad av försiktighet bör iakttas beträffande Hotell Lundbys beläggning, med tanke på den höjning av priserna som Dataanalys hade gjort. Det framstår enligt hovrättens mening också som mer osäkert än vad Rickard Källanders beräkning ger uttryck för om kostnaderna – bl.a. mot bakgrund av att ramavtalen löpte under fyra år – hade kunnat ligga kvar på i stort sett samma nivå.

För perioden efter 2021 bör en större grad av försiktighet iakttas redan med hänsyn till att de nya ramavtalen då skulle ha löpt ut och att Hotell Lundbys fortsatta verksamhet förutsatte tilldelning av nya ramavtal. Detta gäller särskilt som verksamheten i så stor utsträckning var beroende av ramavtal med Göteborgs stad. Resonemanget ovan beträffande beläggning och kostnader för verksamheten gör sig gällande även för perioden efter 2021. När det gäller kostnaderna för verksamheten beaktar hovrätten också i viss utsträckning vad hovrätten funnit utrett beträffande misskötsamhet från Dataanalys sida. Även om det inte varit fråga om sådan misskötsamhet att det indirekta besittningsskyddet brutits framgår det att Dataanalys som hyresgäst hamnat i konflikt och kontroverser med hyresvärden samt med boende och andra lokalhyresgäster i omgivningen. Det framstår mot den bakgrunden som osäkert om Dataanalys på sikt hade kunnat fortsätta driva verksamheten i Lokalen utan en större ökning av kostnader för t.ex. personal än vad Rickard Källander räknat med.

Vid en samlad bedömning får rörelsens avkastningsvärde för YTG17 – 2021 bestämmas till 12 miljoner kr före skatt, i stället för av Rickard Källander beräknade 14 miljoner kr, och för perioden därefter till 7 miljoner kr före skatt, i stället för av denne beräknade 14,1 miljoner kr. Hovrätten bestämmer alltså den sammanlagda ersättningen för rörelseförlusten till 19 miljoner kr före skatt. Hovrätten anser, i likhet med tingsrätten, att något avdrag för skatt inte ska göras.

Jämkning

Enligt 12 kap. 58 b § jordabalken ska hyresvärden ersätta hyresgästens förlust i skäligen omfattning. Utgångspunkten är att jämkning ska ske endast i undantagsfall. Vid bedömningen kan hänsyn tas bl.a. till den skadelidandes skyldighet att enligt allmänna regler begränsa skadeverkningarna. Ett annat fall då jämkning kan komma i fråga kan vara då en uppsägning legat nära en besittningsskyddsbrytande grund, men alltså utan att en sådan varit för handen. I praktiken tycks jämkning ske mycket sällan. (Se bl.a. a. prop., Bihang A s. 236, Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., s. 104, Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 10 uppl., s.135 samt Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen, 3 aug. 2021, Version 12B, JUNO, kommentaren till 58 b §.)

Utgångspunkten är att det är den skadeståndsskyldige parten som har bevisbördan för att den skadelidande parten hade kunnat vidta åtgärder som skulle ha begränsat skadan och att den skadelidande borde ha insett att denna möjlighet förelåg. I detta ligger att den skadeståndsskyldige ska visa att det hade varit möjligt för den skadelidande att begränsa skadans omfattning. (Se rättsfallen NJA 2017 s. 9 och NJA 1911 s. 472.) Det har framkommit att Dataanalys trots att det under en längre tid stått klart att företaget inte skulle kunna fortsätta att driva verksamhet i Lokalen inte har vidtagit några åtgärder för att hitta en ersättningslokal förrän i november 2016 då Staffan Holm, efter ett möte med Hemsö, skrev en kravspecifikation för ersättningslokal som han skickade till Annika Brandt Daun. Några ytterligare konkreta ansträngningar att ordna en ersättningslokal synes inte ha förekommit från Dataanalys sida. Det står å andra sidan klart att Hemsö trots de ansträngningar som bolaget har gjort inte har hittat en ersättningslokal till Dataanalys verksamhet. Dessa förhållanden talar starkt för att även Dataanalys hade haft lika svårt att på egen hand hitta ersättningslokal. I vart fall har Hemsö inte lagt fram utredning som visar att det hade varit möjligt för Dataanalys att begränsa skadans omfattning på sätt som Hemsö påstått.

Hemsö har som ytterligare skäl för jämkning angett att Dataanalys åsidosatt sin avtalsenliga återställandeskyldighet. Hovrätten har funnit att det inte är visat att boende

på Hotell Lundby brutit upp golv, avlägsnat delar av väggar och tak, klottrat ner väggar m.m. i Lokalen. Att Dataanalys lämnade kvar möbler vid avflyttningen tycks närmast ha berott på ett missförstånd och kan inte ha någon nämnvärd betydelse för jämkningsfrågan. Av betydelse för den frågan är däremot att, som framgått av hovrättens resonemang ovan, Hemsös uppsägning av Hyresavtalet haft goda skäl för sig, även om någon besittningsskyddsbrytande grund inte förelegat. Med hänsyn till den restriktivitet som gäller vid jämkning, kan de sistnämnda omständigheterna emellertid inte anses utgöra tillräckliga skäl för att sätta ned den ersättning som Hemsö ska betala till Dataanalys. Hovrätten finner alltså att det inte föreligger grund för jämkning av Hemsös ersättningsskyldighet. Hemsö ska därmed förpliktas att betala 19 000 000 kr till Dataanalys jämte ränta på sätt som framgår av domslutet.

Rättegångskostnader

Målet kan delas upp i två huvudfrågor; dels frågan om besittningsskyddsbrytande grund förelegat, dels frågan om ersättningens bestämmande.

Dataanalys har fullt ut vunnit målet i den del som avser besittningsskyddsbrytande grund. Enligt Dataanalys har rättegångskostnaderna i den delen utgjort 60-70 procent av den totala kostnaden. Hovrätten anser att det är rimligt att utgå från att 60 procent av den totala kostnaden belöpt på frågan om besittningsskyddsbrytande grund. I den delen ska Hemsö ersätta Dataanalys för dess kostnader i den utsträckning begärd ersättning kan anses skälig.

I frågan om ersättningens bestämmande har Dataanalys fått bifall med något mer än hälften av yrkat belopp. I den delen ska Hemsö därför ersätta Dataanalys för 36 procent av dess kostnader, i den utsträckning begärd ersättning kan anses skälig.

Med hänsyn till målets omfattning och karaktär finner hovrätten att skälig ersättning för rättegångskostnader i hovrätten inte övergår det belopp som Hemsö har vitsordat. Rättegångskostnaderna ska med den utgångspunkten fördelas i enlighet med vad som ovan anförts.

Fördelningen av kostnaderna i tingsrätten ska ske på grundval av den slutliga utgången i målet, dvs. utgången här i hovrätten. Tingsrättens dom ska därför ändras när det gäller rättegångskostnader på så sätt att Hemsö, beräknat utifrån de utgångspunkter som angetts ovan, ska ersätta en något mindre del av Dataanalys kostnader i tingsrätten.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande senast den 3 juni 2022

Domare: Hovrättsråden Roy Johansson (skiljaktig), Anne Rapp, referent, och Sara Norman samt tf. hovrättsassessorn Josefine Midander

SKILJAKTIG MENING, se nedan

Skiljaktig mening

Hovrättsrådet Roy Johansson anför skiljaktig mening enligt följande.

Liksom majoriteten anser jag att Dataanalys till följd av hyresförhållandets upphörande har rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken av Hemsö. Till skillnad från majoriteten, men i likhet med tingsrätten, anser jag dock att denna ersättning ska bestämmas till 28 100 000 kr plus ränta i enlighet med vad som anges i tingsrättens dom. Jag har samma skäl som tingsrätten för den bedömningen. Följaktligen anser jag att tingsrättens dom ska fastställas i huvudsaken (punkten 1 i tingsrättens dom).

Överröstad i huvudsaken är jag i övrigt ense med majoriteten.



GÖTEBORGS TINGSRÄTT

DOM
2021-02-15
Meddelad i
GöteborgMål nr
T 4098-18**PARTER****Kärande**HL Dataanalys AB, 556242-3821
Box 10112
121 28 Stockholm GlobenOmbud: Advokat Ulf Hökeberg
Advokatfirman Titov & Partners KB
Humlegårdsgatan 20
114 46 StockholmOmbud: Advokat Johan Obel
Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 Stockholm**Svarande**Hemsö Lindholmen AB, 559011-5233
c/o Hemsö Fastighets AB
Box 24281
104 51 StockholmOmbud: Advokaterna Fredrik Iverström och Jennifer Bake
MAQS Advokatbyrå Göteborg AB
Box 11918
404 39 Göteborg

DOMSLUT

1. Hemsö Lindolmen AB ska till HL Dataanalys AB utge 28 100 000 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:653) beräknat på beloppet 549 072 kr från den 31 augusti 2017 och på 27 550 928 kr från den 28 mars 2018, allt till dess betalning erläggs.
 2. Hemsö Lindholmen AB ska ersätta HL Dataanalys AB för rättegångskostnader med 3 004 333 kr, varav 2 463 500 kr avser arvode, jämte ränta på 3 004 333 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för dom till dess betalning sker.
-

Dok.Id 2173321

Postadress

404 83 Göteborg

Besöksadress

Ullevigatan 15

Telefon

031-701 10 06

E-post: avdelning6tgg@dom.se

www.goteborgstingsratt.domstol.se

Telefax**Expeditionstid**

måndag – fredag

08:00–16:30

BAKGRUND	5
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	6
Dataanalys	6
Hemsö	6
GRUND FÖR TALAN	7
Dataanalys	7
Hemsö	8
UTVECKLING AV TALAN	9
Dataanalys	9
Bemötande av Hemsös grunder för uppsägning	10
Misskötsamhet m.m.....	10
Brister i vårdplikt och underhållsskyldighet	12
Dataanalys underhållsåtgärder i Lokalen	14
Bemötande av Hemsös påstående om exploatering av fastigheten	15
Ersättningslokaler	15
Frågan om befogad anledning att upplösa hyresförhållandet	19
Bemötande av Hemsös uppgifter om jämkning av skadestånd	22
Bolaget Dataanalys.....	23
Misskötsamhet m.m.....	24
Upphandlade ramavtal.....	25
Återställande av Lokalen	26
Skadestånd	27
Beräkning av rörelseskadan	27
Synpunkter på Hemsös värderingsutlåtande – aktbil. 61	27
Justering för rörelsefrämmande intäkter och kostnader	28
Upphandlat avtal med Göteborgs kommun	28
Synpunkter på Hemsös kommentarer till redovisningen i Dataanalys	28
Av Rickard Wilhelmsson angivna kostnader har rätteligen inte redovisats på Hotell Lundby	29
Det som Rickard Wilhelmsson anger under rubriken ”Kostnader som inte avser verksamheten Dataanalys AB överhuvudtaget”	29
Påståendet om ”Tveksamheter i redovisningen”	30
Angående Daniel Frigells ”Kommentarer till värdering av verksamhet i Dataanalys AB i samband med uppsägning av hyreslokal” (aktbil. 126)	30

Sakkunnigutlåtande av Kanton AB	35
Angående Dataanalys förlust	35
Något ytterligare om Dataanalys olika verksamheter	38
Dataanalys redovisning	40
Dataanalys kostnadsställen	40
Angående rätt till ersättning för skattekostnad	40
Angående Dataanalys möjlighet att erhålla likvärdiga ramavtal	41
Dataanalys bemötande av Hemsös uppgifter om jämkning av skadestånd	41
Hemsö	42
Bolaget Dataanalys m.m.	42
Dataanalys upphandlade ramavtal	44
Grunder för uppsägning.....	46
Misskötsamhet m.m.....	46
Övrigt.....	50
Dataanalys bristande invändiga underhållsskyldighet m.m.....	50
Påståendet om Hemsös bristande utvändiga underhållsskyldighet m.m.	51
Exploatering av Lindholmsområdet	51
Sakligt skäl för uppsägningen	51
Befogad anledning att upplösa hyresförhållandet	60
Jämkning.....	61
Skadestånd – ersättningens storlek	63
Värderingsutlåtande från Rickard Wilhelmsson	64
Värderingsutlåtande från Daniel Frigell	64
Kommentar till justerad inställning p.g.a. Dataanalys inte äger rätt till ersättning för skattekostnad	65
UTREDNING.....	65
DOMSKÄL	66
Allmänna utgångspunkter.....	66
Har besittningsskyddet brutits enligt 12 kap. 57 § p 1 jordabalken?	67
Störningar	69
Sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt vårdplikt m.m.	71
Har besittningsskyddet upphört enligt 12 kap. 57 § p 4 jordabalken?.....	75
Vilken ersättning ska Hemsö förpliktas att betala?	78

Ger Dataanalys redovisning en rättvisande bild av Hotell Lundbys kostnader och är Dataanalys redovisning i allmänhet tillförlitlig?.....	80
Är prognosen om framtida vinster överdriven?	83
Sammanfattande slutsatser om omständigheter som läggs till grund för värderingen	88
Fråga om skatt.....	88
Fråga om jämkning	88
Sammanfattning om skadeståndets storlek.....	89
RÄTTEGÅNGSKOSTNADER	89
HUR MAN ÖVERKLAGAR.....	90

BAKGRUND

HL Dataanalys Aktiefbolag (Dataanalys) har hyrt lokaler för hotellverksamhet på fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 av Hemsö Lindholmen AB (Hemsö) enligt tre lokalhyresavtal (Hyresavtalen). Genom ombyggnation har det blivit en sammanhängande lokal (Lokalen).

Hemsö har sagt upp Hyresavtalen för avflyttning till hyrestidens utgång. Dataanalys har, i enlighet med hyresnämndens uppskovsbeslut den 13 juli 2017, avflyttat från Lokalen den 31 augusti 2017.

Det är ostridigt att Dataanalys tvingats lägga ned verksamheten som bedrivits i Hotell Lundby till följd av att Hemsö sagt upp Hyresavtalen samt att någon ersättningslokal inte erbjudits. När verksamheten lades ned hade den bedrivits i Lokalen sedan 1984 och av Dataanalys under kännetecknet "Hotell Lundby" sedan 1999, efter förvärv av verksamheten.

Parterna är eniga om att det enbart är verksamheten Hotell Lundby, separerat från andra verksamheter, som ska värderas vid bestämmande av rörelseskadans och ersättningsens eventuella storlek.

I Lokalen har under hyresförhållandet bedrivits korttidsboende för personer, från 21 års ålder, som lever i hemlöshet med sociala problem, medicinska-/psykosociala problem, missbruksproblem eller samsjuklighet och som har särskilda svårigheter att få en bostad på den öppna bostadsmarknaden. Detta har godtagits av hyresvärden, senast Hemsö, som har haft full kännedom om vilken verksamhet Dataanalys bedrivit i lokalerna.

Dataanalys har haft ramavtal beträffande verksamheten Hotell Lundby med Göteborgs kommun. Hyresvärden, senast Hemsö, har haft full kännedom om den verksamhet som Dataanalys har bedrivit i Lokalen. Hyresavtalen har förlängts vid flera tillfällen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING**Dataanalys**

Dataanalys har yrkat att Hemsö förpliktas att till Dataanalys utge 28 100 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen beräknat på 549 072 kr från den 31 augusti 2017 samt beräknat på 27 550 928 kr från delgivning av stämning, den 28 mars 2018, allt tills betalning sker.

Alternativt har Dataanalys yrkat att Hemsö förpliktas att till Dataanalys utge 549 072 kr, motsvarande en årshyra, jämte ränta därå enligt 6 § räntelagen från den 31 augusti 2017 tills betalning sker.

Hemsö

Hemsö har bestritt Dataanalys talan i sin helhet och att skadeståndsskyldighet föreligger till följd av att Hyresavtalen inte förlängts.

Hemsö har, för det fall bolaget åläggs en ersättningskyldighet, gjort gällande att Dataanalys skada inte överstiger 1 965 000 kronor förutsatt att Dataanalys inte äger rätt till ersättning för skattekostnad. Om tingsrätten anser att Dataanalys har rätt även till ersättning för skattekostnad har Hemsö vitsordat ett belopp om 2 500 000 kronor.

För det fall Hemsö åläggs att utge ersättning har bolaget gjort gällande att det föreligger skäl att jämka Dataanalys ersättning. Jämkning ska i första hand ske till ett belopp i intervallet en årshyra (jfr 12 kap. 58 b § jordabalken) och 1 965 000 kronor. I andra hand ska jämkning ske till ett belopp i intervallet en årshyra och 2 500 000 kronor. För det fall tingsrätten anser att Dataanalys skada överstiger 1 965 000 kronor, alternativt 2 500 000 kronor, ska jämkning ske till belopp som domstolen finner skäligt.

Hemsö har vitsordat Dataanalys ränteyrkande som skäligt i sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUND FÖR TALAN**Dataanalys**

Hemsö har sagt upp de med besittningsskydd förenade Hyresavtalen med Dataanalys till upphörande den 30 april 2017, varefter parterna först enades om att flytta fram upphörandetidpunkten t.o.m. den 31 maj 2017, men Hemsö i övrigt vägrade förlänga hyresförhållandet, och därefter hyresnämnden beslutade om uppskov med avflyttning t.o.m. den 31 augusti 2017, då Dataanalys avflyttade från Lokalen.

I Lokalen hade Dataanalys sedan länge bedrivit verksamhet under kännetecknet ”Hotell Lundby”. Till följd av Hemsös avflyttningsuppsägning har Dataanalys tvingats lägga ned sin rörelse ”Hotell Lundby”. Dataanalys har inte åsidosatt sina förpliktelser, i vart fall inte i så hög grad att det inte skäligen kunde fordras att Hemsö förlängde hyresförhållandet. Besittningsskyddsbrötande omständigheter enligt 12 kap. 57 § första stycket 1 jordabalken föreligger inte.

En intresseavvägning leder till att Dataanalys intresse av att behålla hyresrätterna överstiger Hemsös intresse av att exploatera fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12. Besittningsskyddsbrötande omständigheter enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken föreligger inte heller.

Hemsö får i målet endast göra gällande sådana omständigheter som kan hänföras till punkterna 1 och 3 i Hemsös avflyttningsuppsägningar.

Den dåvarande hyresvärden Serneke sade i augusti 2012 upp Dataanalys för avflyttning från Lokalen. Uppsägningarna grundade sig på bl.a. störningar. Parterna träffade den 10 april 2013 överenskommelse om att uppsägningarna var utan verkan och att hyresavtalen skulle gälla på oförändrade villkor utan krav från hyresvärden om några särskilda villkor. Hyresvärden får därigenom anses ha avstått från att göra gällande störningar som avser tiden före den 10 april 2013. Hyresvärden har också därigenom godtagit den typ och omfattning av störningar som då åberopades till stöd för uppsägning den 15 augusti 2012. Om påstådda åsidosatta förpliktelser före den 10

april 2013 över huvud taget ska beaktas har de mindre relevans och styrka ju längre tillbaka i tiden de förkommit.

Lokalen fanns i en byggnad som skulle rivras. Parterna träffade överenskommelse om att lokalen skulle lämnas i rivningsskick, eller som den var ("as-is").

Mot denna bakgrund ska Hemsö i skälig omfattning ersätta Dataanalys förlust på grund av Hemsös avflyttningsuppsägning och hyresförhållandets upphörande. Dataanalys förlust uppgår till 28 100 000 kr, motsvarande förlust av rörelsen "Hotell Lundby".

Det saknas grund för jämkning av Hemsös ersättningskyldighet.

Hemsö

Hemsö har sagt upp Hyresavtalen benämnda "A", "B" och "C" i fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 för avflyttning till hyrestidens utgång den 30 april 2017. Parterna har gemensamt enats om att flytta fram upphörandetidpunkten till den 31 maj 2017.

Dataanalys besittningsskydd till Lokalen har brutits i följd att Hemsö inte är skadeståndsskyldigt enligt 12 kap. 58 b § jordabalken. Skälen till att Dataanalys besittningsskydd brutits är att Dataanalys i egenskap av hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att Hemsö förlänger hyresförhållandena (jfr 12 kap. 57 § första stycket 1 jordabalken). Vidare har Hemsö haft annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandena (jfr 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken). Det faktum att fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 ska exploateras inom ramen för ett större stadsutvecklingsprojekt innebär att Hemsö har haft sakligt skäl för sina uppsägningar. Hemsös intressen av att få tillbaka dispositionsrätten över lokalerna överväger Dataanalys intressen av att få kvarsitta i desamma.

Om skadestånd ska utgå ska Hemsös ersättningskyldighet jämkas.

UTVECKLING AV TALAN

Inledningsvis påpekas att den mycket omfattande redogörelsen för parternas talan primärt är ett resultat av att tingsrätten tillmötesgått deras önskemål om utformning av en för målet upprättad sammanställning enligt 42 kap. 16 § rättegångsbalken, till vilken parterna hänvisat under huvudförhandlingen.

Eftersom Hemsö har bevisbördan för att besittningskyddsbrytande omständigheter föreligger, består merparten av Dataanalys utveckling av talan av bemötande av Hemsös påståenden i den delen.

Dataanalys

Den aktuella verksamheten har bedrivits i Lokalen sedan 1984 och av Dataanalys under kännetecknet "Hotell Lundby" sedan 1999 efter förvärv av verksamheten. Hyresförhållandet har sålunda varit långvarigt. I Lokalen har bedrivits korttidsboende för personer, från 21 år, som lever i hemlöshet med sociala problem, medicinska- och psykosociala problem, missbruksproblem eller samsjuklighet och som har särskilda svårigheter att få en bostad på den öppna bostadsmarknaden. Detta har godtagits av hyresvärden, senast Hemsö, som har haft full kännedom om vilken verksamhet Dataanalys bedrivit i Lokalen. Dataanalys hade ramavtal beträffande verksamheten, främst med Göteborgs kommun.

Hemsö har den 13 juli 2016 sagt upp Hyresavtalen mellan parterna för avflyttning per den 30 april 2017. Därefter har parterna överenskommit att flytta fram upphörandetidpunkten till den 31 maj 2017. Dataanalys har rättidigt ansökt om medling hos hyresnämnden. Sedan parterna inte kommit till någon uppgörelse har hyresnämnden den 13 juli 2017 avskrivit ärendena från vidare handläggning.

Dataanalys har hos hyresnämnden ansökt om uppskov med avflyttning till den 31 december 2017 beträffande samtliga tre Hyresavtal. Hyresnämnden har i beslut den 13

juli 2017 medgivit Dataanalys uppskov till den 31 augusti 2017, då Dataanalys har avflyttat från Lokalen och upphört med sin verksamhet i Lokalen.

Bemötande av Hemsös grunder för uppsägning

Misskötsamhet m.m.

Dataanalys har i egenskap av hyresgäst inte åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan fordras att Hemsö förlängde hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § första stycket 1 punkten jordabalken.

Dataanalys tillbakavisar Hemsös påståenden om allvarliga störningar och allvarligt åsidosättande av skyldighet avseende sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt brottslig verksamhet, såsom felaktiga. Hyresvärden har medgett förlängning av hyresförhållandet vid flera tillfällen och därmed haft full kännedom om vilken verksamhet Dataanalys bedrivit i lokalen och följaktligen godkänt denna.

Hyresvärden har tidigare sagt upp Hyresavtalen med Dataanalys för avflyttning, senast den 15 augusti 2012. Uppsägningen grundade sig på misskötsamhet. Därefter träffade parterna den 10 april 2013 överenskommelse att uppsägningarna var utan verkan. Hyresvärden kan därmed inte ha ansett att påstådda störningar m.m. var av särskilt allvarligt slag. Förhållanden som avser tiden före den 10 april 2013 torde därmed också sakna relevans som besittningsskyddsbrötande omständigheter.

Det har förekommit incidenter på och i anslutning till Hotell Lundby, men det är knappast särskilt överraskande med hänsyn till att verksamheten i lokalen var korttidsboende för personer med sociala/medicinska problem. Det var emellertid inte regel att våld och drogmissbruk förekom, utan tvärt om ovanligt, men incidenter inträffade med kanske några års mellanrum. När det gäller de av Hemsö fyra ingivna domarna (aktbil. 51) kan noteras följande. *Den första domen* i mål nr B 10370-17 var såvitt avser den aktuella åtalspunkten frikännande. Det förefaller emellertid som att

den tilltalade och målsäganden hade en konflikt. Det förhållandet att personalen på Hotell Lundby tillkallade polis kan knappast i detta tvistemål läggas Dataanalys till last. *Den andra domen* i mål nr B 160-17 avser ett gift par, där mannen dömdes för grov kvinnofridskränkning mot sin hustru mellan den 4 januari 2017 och den 13 september 2017 på olika platser i Göteborg. Paret bodde på Hotell Lundby i början av april 2017, då mannen enligt domen misshandlade och hotade sin hustru. Även vid detta tillfälle tillkallades polis, vilket inte kan läggas Dataanalys till last i detta tvistemål. Det framgår även av domen att mannen kort tid efter händelsen den 2 april 2017 meddelades ett kontaktförbud. *Den tredje domen* i mål nr B 15084-16 var såvitt avser den aktuella åtalspunkten 3 frikännande. Det framgår av domen att den tilltalade inte bodde på Lundby Hotell och att han vid aktuellt tillfälle den 25 november 2016 blev avvisad därifrån. Inte heller detta kan läggas Dataanalys till last i detta tvistemål. Genom *den fjärde domen* i mål nr B 5801-16 dömdes en person för våldsamt motstånd mot polis i samband med att han den 7 februari 2016 skulle avvisas från Lundby Hotell. Det är även svårt att se hur detta skulle kunna läggas Dataanalys till last i detta tvistemål.

Det som framgår av domarna var ovanliga händelser på Hotell Lundby, som genom åren i allt väsentligt varit befriade från allvarliga händelser bl.a. beroende på en mycket hård policy mot våld/hot och droger, inte minst av arbetsmiljöskäl. De personer som placerades på Hotell Lundby tecknade ett boendeavtal och fick först provbo. Vid förseelse blev den boende omgående utbokad.

Under alla omständigheter är Dataanalys ansvar för boende på Hotell Lundby begränsat till dessas agerande inom Fastigheten. Dataanalys ansvarar inte heller för andra än boende som är inbokade på Hotell Lundby.

Dataanalys bestrider att anställda vid Hotell Lundby missbrukat narkotika tillsammans med boende vid Hotell Lundby.

Av ”Säkerhetsrapport 2016 & 2017” utfärdad av det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB framgår att antalet anmälda brott i aktuellt område minskat både 2016

och 2017 och då var det lägsta bolaget sett på flera år. Dataanalys noterar att det numera i målet är ostridigt att antalet anmälda brott i det aktuella området minskat både 2016 och 2017.

Dataanalys fick kännedom om att det fanns en rapport från Gothia Protection Group först i detta mål (se **aktbil. 59**). Rapporten i sin helhet erhöles via mail den 10 januari 2019. Dataanalys har inte tagit del av rapporten tidigare (jfr. 12 kap. 42 och 43 §§ jordabalken).

Brister i vårdplikt och underhållsskyldighet

Utgångspunkten är att fastighetsägaren/hyresvärden svarar för allt underhåll (se 12 kap. 15 § jordabalken). När det gäller lokaler kan parterna avtala om att hyresgästen övertar visst underhållsansvar.

Genom åren, särskilt under de senaste sex-sju åren, förekom det betydande problem i Lokalen gällande bland annat fukt, värme, ventilation, hiss, trapphus och fönster. Dessa problem hänför sig emellertid till fastighetsägarens bristande underhåll. Det bestrids att boende på Hotell Lundby har tagit bort takplåt och på eventuellt andra sätt åstadkommit fuktskadorna i byggnaden. De boende kan exempelvis knappast ha orsakat sönderfallen frostskadad fasad (se **aktbil. 28–29**). Oavsett detta åligger det fastighetsägaren/hyresvärden att sköta om sin fastighet och omedelbart åtgärda brister i byggnaden, särskilt sådana som har negativ inverkan på hyresgäster. Därefter kan fastighetsägaren rikta ersättningsanspråk mot den eller de som orsakat skadorna. Några sådana anspråk har inte riktats mot Dataanalys.

På grund av hyresvärdens ogrundade påståenden lät Dataanalys i november 2015 Lakanders Byggkonsult AB genomföra en besiktning/förundersökning. I utlåtandet av den 26 november 2015, se **aktbil. 28**, redovisas följande slutsats.

Fuktstatusmätning visar på anvisade platser vid besiktningstillfället, förhöjda fuktvärden som sannolikt beror på sönderfallen frostskadad fasad samt brister i takbeklädningen. Bristerna medför fuktvandring in till bostaden som har utsatts för fuktrelaterade skador mögel och rötskador.

Därefter genomförde Lakanders Byggkonsult AB i december 2015 en uppföljande besiktning, se **aktbil. 29**, och i det utlåtandet anges under slutsats avslutningsvis följande.

"Noterar okulärt utvändigt och med visade foton att fastigheten har påtagligt eftersatt underhåll. Fastigheten har behov av utvändigt renovering av klimatskalet samt renovering, sanering av invändigt omtalade golven och väggarna.

Anmärkning:

Risk för att fasadtegel samt trasig takplåt sönderfaller och faller till mark med risk för alvarliga personskador och materiella skador såsom byggnader och bilpark."

Genom mail av den 15 december 2015 informerade Dataanalys återigen hyresvärden om föreliggande väsentliga fel i fastigheten, samt begärde att fastighetsägaren skulle framta åtgärdsplan, vilket endast resulterade i att hyresvärden slutligen genomförde vissa enklare tätningsåtgärder av taket (se **aktbil. 27**). Fastighetsägarens bristande underhåll illustreras även av bilder från 2015/2016, se **aktbil. 30**. Efter besiktning av personhiss i byggnaden utfärdades intyg med ett flertal brister, se **aktbil. 31**.

Frågan om Hemsös bristande utvändiga underhåll av fastigheten får betydelse eftersom den är relaterad till Hemsös påståenden i målet om att Dataanalys brustit i sin vårdplikt och underhållsskyldighet. Fastighetsägarens/hyresvärdens bristande underhåll av byggnaden har nämligen påverkat Dataanalys möjligheter att hålla den förhyrda Lokalen i skick.

Dataanalys gör gällande att Hemsö (och tidigare fastighetsägare) i förevarande fall helt ansvarade för byggnadens skick, utom såvitt avser underhåll av ytskikt i Lokalen.

Hemsö (och tidigare fastighetsägare) hade således inte enbart utvärdig underhållsskyldighet.

Dataanalys underhållsåtgärder i Lokalen

I samband med Dataanalys tillträde till Lokalen 1999/2000 genomförde Dataanalys genomgripande reoveringar av samtliga ytor och all inredning byttes ut, detta med det huvudsakliga syftet att kvalificera verksamheten för ramavtal med kommuner.

Dataanalys har även därefter löpande på egen bekostnad sett till att hjälpligt hålla Lokalen i godtagbart skick. För Göteborgs kommun har skicket varit godtagbart, annars skulle Dataanalys inte tilldelats uppdrag efter genomförda offentliga upphandlingar. Under de sista åren blev det emellertid allt svårare att hålla Lokalen i godtagbart skick bland annat på grund av söndervittrande fasad.

Dataanalys genomförde 2013 en totalreovering av samtliga utrymmen i Lokalen. Dataanalys har under 2015/2016 bytt ut all brandutrustning, köpt in och installerat ett helt nytt automatiskt brandlarmsystem direktkopplat till Räddningstjänsten med skyddade detektorer i samtliga utrymmen, installerat ett stort antal säkerhetsdörrar och gjort vissa ombyggnader av allmänna utrymmen. Nya vitvaror har även införskaffats och det sattes in ny rumsinredning i flertalet rum under år 2015/2016. En del i detta var att Dataanalys tecknade ett nytt serviceavtal med Consilium, se **aktbil. 74**.

Dataanalys har genom åren löpande genomfört underhåll av ytskikt i Lokalen bland annat under 2016 (möjligen påbörjades detta under slutet av 2015), vilket illustreras av fotografier från februari 2016, från april 2016 och från augusti 2016. Dessa fotografier visar att Dataanalys utfört och bekostat erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak. Som framgår av fotografier utförde Dataanalys även underhåll av trapphus genom målning av ytskikt, trots att detta var hyresvärdens ansvar.

Lokalen uppfyllde i förfrågningsunderlaget (se **aktbil. 68**) ställda krav, förutom när det gäller de delar som genom hyresvärdens bristande underhåll av byggnaden medfört vatteninträngningar i väggar och från tak. De genom vatteninträngning drabbade delarna användes inte i verksamheten. Dessutom var Dataanalys alltjämt hoppfullt om att Hemsö skulle anvisa godtagbara ersättningslokaler (se **aktbil. 75**).

Såvitt bekant från Dataanalys sida har hyresvärden inte vid något tillfälle innan avflyttning och denna tvist gjort gällande att Dataanalys åsidosatt sin underhållsskyldighet.

Dataanalys har påstått att parterna träffat överenskommelse om att Lokalen kunde lämnas i rivningsskick, vilken överenskommelse redovisades till Hemsö genom brev av den 11 oktober 2017.

Bemötande av Hemsös påstående om exploatering av fastigheten

Rent faktiskt har byggnaden på Fastigheten rivits. Detta förändras inte av att Hemsö istället använder begreppet exploateras. Utifrån detta är det egentliga skälet för Hemsös uppsägning för avflyttning att hänföra till 12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken – rivning – även om Hemsö valt att inte åberopa den grunden i sin uppsägning.

Ersättningslokaler

Egentligen borde den dåvarande hyresvärden Serneke påbörjat arbetet med att hitta en ersättningslokal redan 2011, då hyresvärden den 23 maj 2011 sade upp Dataanalys för avflyttning under påstående att huset skulle byggas om eller rivas, varvid även angavs att hyresvärden skulle komma att erbjuda ersättningslokal. Den 8 februari 2012 erhöll Dataanalys från hyresvärden en anmodan att vidta rättelse, se **aktbil. 33**. Endast några dagar senare, den 13 februari 2012, förklarade hyresvärden att det fanns olika alternativ som hyresvärden övervägde, se **aktbil. 34**. Den 20 februari 2012 besvarade Dataanalys hyresvärdens tidigare rättelseanmodan, se **aktbil. 35**, varefter parterna den

24 februari 2012 träffade överenskommelse om att uppsägningarna var utan verkan och att Hyresavtalen skulle fortsätta att gälla på oförändrade villkor, se **aktbil. 36**.

Endast knappa sex månader senare erhöll Dataanalys ytterligare uppsägning för avflyttning från hyresvärden, se **aktbil. 37**. Inte heller denna uppsägning fullföljdes av hyresvärden, utan den 10 april 2013 träffade parterna återigen överenskommelse om att uppsägningarna var utan verkan och att Hyresavtalen skulle fortsätta att gälla på oförändrade villkor, se **aktbil. 38**.

Mot ovan redovisade bakgrund framstår det som anmärkningsvärt att hyresvärden inte lyckats ordna fram en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys verksamhet, särskilt också i ljuset av att Hemsö och Serneke samverkar och båda är stora fastighetsägare i Sverige och Serneke Group är ett stort byggföretag med många fastigheter och många projekt i Göteborg.

Syftet med hyresvärdens skyldighet att anvisa en godtagbar ersättningslokal är att hyresgästen ska kunna driva den befintliga verksamheten vidare, således helt enkelt flytta över verksamheten från en lokal till en annan i oförändrat skick och i oförändrad omfattning. Därigenom undviks nämligen att hyresgästen tvingas nedlägga sin befintliga verksamhet på grund av en avflyttningsuppsägning från hyresvärdens sida. En hyresvärds anvisning av ersättningslokal är inte avsedd att användas enbart i syfte att undslippa ersättningskyldighet. För att en anvisning av en ersättningslokal ska anses ha skett krävs att lokalen skall stå till hyresgästens disposition i nära anslutning till den tidpunkt då avflyttning skall ske från den förhyrda lokalen, att hyresvärden lämnat uppgifter om den erbjudna lokalens adress, ungefärlig storlek och hyran, samt vem hyresgästen kan vända sig till för att få diskutera hyresvillkoren. Det är Dataanalys uppfattning att Serneke/Hemsö från år 2012 och framåt inte ansträngt sig för att hitta en ersättningslokal som var godtagbar, innefattande bl.a. en detaljplan för rätt ändamål. Hemsö sade den 13 juli 2016 upp Dataanalys för avflyttning. Hemsö påbörjade emellertid lokalsökandet först runt årsskiftet 2016/2017. Planarbetet för området påbörjades 2013 med ett programarbete, varefter positivt planbesked lämnades av

byggnadsnämnden i november 2014. I april 2015 beslutades om samråd, varefter byggnadsnämnden i januari 2016 beslutade om genomförande av samråd och i februari 2017 beslutade om genomförande av granskning. Planerna på en exploatering av området har således varit kända redan från 2013/2014, varför det funnits gott om tid för hyresvärden att betydligt tidigare påbörja arbetet för att finna en godtagbar ersättningslokal för Dataanalys. Vidare hade Hemsö kunnat avvakta med uppsägning till en senare tidpunkt alternativt kunnat vid senare tillfälle godta en lång uppskovstid eller överenskommelse om en längre framflyttning av avtalets upphörandetidpunkt. Hemsö hade då haft ytterligare tid och större möjligheter att finna en för Hotell Lundbys verksamhet godtagbar lokal och därigenom minimera sin egen och Sernekes risk. Dataanalys tvingades dock att avflytta den 31 augusti 2017 medan rivningen av byggnaden på den aktuella fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 påbörjades först under 2019.

Det var Dataanalys företrädare Staffan Holm som föreslog den tillfälliga lösningen med bostadsmoduler efter att ha hittat ett objekt med 30 rum m.fl. lokaler i modulform i Norge. Hyresvärden skulle bara hitta mark, men misslyckades med det, trots att det fanns plats inom det aktuella planområdet Lindholmen. En lösning med temporära bostadsmoduler var något som Dataanalys skulle kunnat acceptera under en begränsad tid, men endast om det var klart med en permanent lösning, närmast en godtagbar ersättningslokal. Såvitt Dataanalys känner till har Hemsö aldrig för Dataanalys förklarat sig villigt att ekonomiskt bistå HL Dataanalys vid en sådan lösning.

Hemsö hade inte vid tidpunkten för uppsägningen den 13 juli 2016 företagit några som helst åtgärder i syfte att kunna erbjuda Dataanalys godtagbara ersättningslokaler. Hemsö påbörjade det arbetet, genom en inhyrd deltidskonsult, först genom ett möte med Dataanalys den 30 november 2016, således förhållandevis nära då gällande avflyttningsdatum den 30 april 2017. Dessutom påbörjades det mer handfasta arbetet först i mitten av januari 2017, vilket i realiteten innebar en tid på tre och en halv månad för att hitta en godtagbar ersättningslokal. En i praktiken omöjlig uppgift, särskilt som

det framstår som förutsebart att det i förekommande fall skulle krävas ombyggnation och/eller planändring.

Hemsös påstående, att Dataanalys avvisade förslag av ointresse, tillbakavisas som felaktigt. I stället var det rent rationella skäl som exempelvis att gällande detaljplan inte tillät den av Dataanalys bedrivna verksamheten, omfattningen av behövliga ombyggnationer och liknande. Samtliga de av Hemsö redovisade objekten krävde anpassningar/ombyggnad och samtliga objekt hade detaljplan för ändamål industri/lager/kontor som inte var förenliga med den av Dataanalys bedrivna verksamheten hotellboende med vissa psykosociala stöd- och vårdinslag. Ändring av detaljplan kan ta 1–2 år, vilket också talar för att Hemsö startade sökandet efter en godtagbar ersättningslokal alldeles för sent.

Dataanalys översände även den 4 maj 2017 en kravspecifikation till Hemsö angående ersättningslokal. En ersättningslokal var tvungen att befinna sig på en fastighet som omfattas av en detaljplan som tillåter hotellrörelse eller motsvarande. Inte för någon av de lokaler eller fastigheter som berördes tilläts hotell enligt detaljplan och/eller fanns bygglov. Hemsö/Serneke har inte heller redovisat några villkor för förhyrning eller eljest. Beträffande de specifikt angivna lokalerna som Hemsö angett har Dataanalys följande kommentarer.

1. Gamlestadsvägen/Alelyckan (Skanska): Detta var en obebyggd 8000 kvm stor industritomt, således knappast lämplig, utan närmast direkt olämplig för Hotell Lundbys verksamhet. Dessutom hade Skanska annan köpare.
2. Gnistgatan/Tynnered: Detta var en gammal sedan flera år tomställd kommunägd rivningsfastighet, belägen i villaområde, med en byggnad i mycket stort renoveringsbehov. Fastigheten var klassad som vårdanläggning/sjukhem. Sammantaget bedömdes fastigheten som obrukbar för Hotell Lundbys verksamhet.
3. Victor Hasselbladsgatan 16: Detta var en tomställd kontorsfastighet om 3500 kvm, som då ägdes av Kungsleden. Bedömdes också som obrukbar för Hotell Lundbys verksamhet.

4. Agnesbergsvägen 2 (Angered): Detta var en kommersiell logistikfastighet som inte var planlagd för hotellrörelse, dessutom belägen i en trafikplats utan fungerande kommunikationer, likaledes obrukbar för Hotell Lundbys verksamhet.
5. Agnesbergsvägen 28 (Angered): Detta var en fastighet som var planlagd och användes/används för kontor, lager, industri, således ej tillåtet med hotellrörelse eller annat boende. Även denna var obrukbar för Hotell Lundbys verksamhet.

Det ska även noteras att Hemsö, genom det åberopade utlåtandet från Daniel Frigell (**aktbil. 126 p. 4.2.5**), gör gällande att Hotell Lundbys verksamhet (av Daniel Frigell kallad "affären") "*är enkel att replikera*", vilket också vederlägger Hemsös/Sernekes påståenden om omöjligheten att finna en godtagbar ersättningslokal.

Sammantaget gör Dataanalys gällande att det i allt väsentligt är Hemsös senkomna start för att finna en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys som medfört att detta projekt misslyckades. Hemsö har därmed inte anvisat någon annan godtagbar lokal.

Frågan om befogad anledning att upplösa hyresförhållandet

Dataanalys har under lång tid, sedan år 1999, bedrivit en fungerande och mycket lönsam rörelse — Hotell Lundby — i den med besittningsskydd förhyrda Lokalen. Dataanalys hade därför ett stort intresse av att kunna fortsätta bedriva denna verksamhet. På grund av Hemsös uppsägning för avflyttning tvingades Dataanalys att lägga ned rörelsen Hotell Lundby, eftersom Hemsö inte kunnat anvisa någon godtagbar ersättningslokal i vilken Dataanalys i nära anslutning till avflyttningen den 31 augusti 2017 skulle ha kunnat flytta över rörelsen i oförändrat skick och i oförändrad omfattning. I sammanhanget bör framhållas att Hemsö, som till 85 procent ägs av Tredje AP-fonden, är en av Sveriges största fastighetsägare. Serneke är ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag, dessutom med säte och huvudverksamhet i Göteborg. Dessa organisationer borde därför haft särskilt goda förutsättningar att finna en godtagbar ersättningslokal för Hotell Lundbys verksamhet.

Dataanalys hade ett extremt stort behov av de förhyrda lokalerna, eftersom Dataanalys utan dessa inte kunde bedriva sin verksamhet Hotell Lundby. På den korta tid som Hemsö/Serneke sökte lokal till Hotell Lundbys verksamhet var det mycket svårt att hitta annan för verksamheten godtagbar lokal med inflyttning senast den 1 september 2017, vilket också påtalades från Dataanalys. Dataanalys hade ett mycket stort intresse av att driva den lönsamma verksamheten Hotell Lundby vidare.

När fastighetsägare vidtar åtgärder som innebär att hyresgäster med besittningsskydd måste avflytta (rivning eller ombyggnation) åligger det fastighetsägaren/hyresvärden att i sin kalkyl inräkna skyldigheten att ordna fram godtagbara ersättningslokaler till sina hyresgäster alternativt utge ersättning till dessa. Detta gäller inte minst vid sådant större exploateringsprojekt som Hemsö åberopar. Det av Dataanalys i målet yrkade beloppet torde vara ytterst marginellt i förhållande till hela projektet Karlastaden.

Den aktuella verksamheten Hotell Lundby har bedrivits på samma plats sedan 1984 – ca 33 år – och av Dataanalys sedan 1999, närmare 20 år, och med mycket goda vinster. Enbart dessa förhållanden utgör så tungt vägande skäl att ersättningsskyldighet föreligger för Hemsö.

Med anledning av dåvarande hyresvärden Sernekes uppsägningar i maj 2011 för avflyttning den 29 februari 2012 med åberopande av ombyggnation eller rivning sammanträffade parterna i Göteborg den 14 november 2011. Från hyresvärdens sida upprättades mötesanteckningar och där anges bland annat att Staffan Holm förevisade ”bokföringsmaterial som utvisade att verksamheten var mycket lönsam; en vinst på uppemot 2 000 000 kr per år”. Det bokföringsmaterial som Staffan Holm förevisade tyder snarare på ett resultat för verksamheten Hotell Lundby på cirka 2 500 000 kr per år. Hyresvärdens minnesanteckningar översändes till Dataanalys per mail den 15 november 2011, varefter Dataanalys genom mail den 17 november 2011 korrigerade ett flertal uppgifter i minnesanteckningarna.

Det kan således konstateras att Serneke sedan 2011 varit fullt medveten om att verksamhet Hotell Lundby var mycket lönsam för Dataanalys. Och därmed att en uppsägning av Dataanalys för avflyttning skulle riskera att bli mycket kostsam.

Serneke/Hemsö hade också genom annat agerande kunnat skapa bättre förutsättningar för att hitta en godtagbar ersättningslokal innan Hotell Lundby tvingades lägga ned sin verksamhet på grund av Hemsös uppsägning för avflyttning (se ovan under rubriken ”Ersättningslokaler”). Hemsös planerade uppförande av ny byggnad på den aktuella fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 utgör endast en mycket liten del av ”Projekt Karlastaden”. På Sernekes hemsida anges: ”Fakta om Karlastaden: Området omfattar en markyta på ca 32 000 kvm och kommer att bestå av åtta kvarter med bostäder, kontor, handel och service. Karlastaden utvecklas av Serneke och har en beräknad omsättning på 10 miljarder kronor över 6–7 år. Ola Serneke, VD och grundare till Serneke Group, är initiativtagare till projektet.”

Såvitt bekant kommer det på den aktuella Fastigheten inte att uppföras några bostadslägenheter (hyres- eller bostadsrätter) eller någon Nordens största skyskrapa, det s.k. Karlatornet. Det som Hemsö framför om att Serneke redan under sommaren 2017 började utförandet av vissa markarbeten kopplade till Karlatornet torde därför också sakna relevans för målets prövning, eftersom Karlatornet inte ska byggas på Fastigheten.

För hyresvärden Hemsö är det inte betungande att betala ersättning till Dataanalys, eftersom det är Serneke som slutligen kommer att få stå för den kostnaden. Det är Serneke som initierat ”projektet Karlastaden”. Det belopp som Dataanalys yrkar i målet är begränsat i förhållande till de belopp som ”projekt Karlastaden” avser. För Hemsö kan det inte heller vara särskilt betungande att betala ersättning till Dataanalys, eftersom Hemsö hade och har ekonomiskt utrymme att kompensera Dataanalys. Fastighetsägaren Hemsö hindras därmed inte av ekonomiska skäl att utveckla och förnya fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12.

Bemötande av Hemsös uppgifter om jämkning av skadestånd

Det saknas även grund för jämkning av Hemsös ersättningsskyldighet. Med hänsyn till bland annat hyresförhållandets längd och den aktuella verksamhetens inriktning, att tillhandahålla korttidsboende för personer med sociala/medicinska problem, har Dataanalys ett i allra högsta grad skyddsvärt intresse.

Utgångspunkten är att jämkning endast ska ske i undantagsfall (se SOU 1966:14 s. 321; prop. 1968:91 Bihang A s. 236 och 363f; NJA II 1968 s. 345). Det finns inte någon skyldighet för hyresgäst med besittningsskydd, som hyresvärden sagt upp för avflyttning, att själv ordna fram en ersättningslokal eller förvärva mark.

Mot bakgrund av hyresvärdens uttalade avsikter redan 2011 och 2012 – att hyresvärden skulle komma att erbjuda ersättningslokal och att hyresvärden, som Dataanalys uppfattade det, påbörjat sökandet efter en ersättningslokal har det inte heller funnits anledning för Dataanalys att för egen del försöka hitta en alternativ lokalisering. Trots detta har Dataanalys rent faktiskt försökt bidra till att Hemsö skulle lyckas finna en ersättningslokal till Dataanalys verksamhet Hotell Lundby. Dataanalys har således inte alls förhållit sig passivt.

Dataanalys har fullgjort sina avtalsenliga skyldigheter även vid avflyttning. De av Hemsö återropade bilderna tagna åtta månader efter Dataanalys avflyttning visar inte Lokalens skick vid Dataanalys avflyttning. I stället framgår Lokalens skick vid Dataanalys avflyttning av bilderna tagna den 28 augusti 2017. Parterna har också överenskommit att Lokalen kunde lämnas i rivningsskick.

Med hänsyn till bland annat hyresförhållandets längd och den aktuella verksamhetens inriktning – att tillhandahålla korttidsboende för personer, från 21 år, som lever i hemlöshet med sociala problem, medicinska-/psykosociala problem, missbruksproblem eller samsjuklighet och som har särskilda svårigheter att få en bostad på den öppna bostadsmarknaden – har Dataanalys ett i allra högsta grad

skyddsvärt intresse. Detta intresse stärks än mer genom de dokumenterade svårigheterna att finna godtagbar ersättningslokal.

Bolaget Dataanalys

Med hänsyn till att detta mål gäller en lokalhyresgästs indirekta besittningsskydd och därmed sammanhängande rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken saknar frågan om hyresgästens och dess ställföreträdarens seriositet relevans för målets prövning.

Hemsös påstående att Dataanalys inte skulle vara ett seriöst företag tillbakavisas. Dataanalys har sedan 1999 haft ett flertal olika avtal med Göteborgs kommun, som också kunnat användas av kranskommuner. Sedan 2002 har det varit offentligt upphandlade ramavtal med bland annat Göteborgs kommun. Vid sådana offentliga upphandlingar prövas bland annat en anbudsgivares seriositet och upphandlande myndigheter har regelmässigt höga kvalificeringskrav, såsom stabil ekonomi och felfri redovisning av skatter och avgifter, höga erfarenhets- och utbildningskrav avseende anställd personal, systematiskt brandskyddsarbete med årliga utbildningar och övningar, larmsystem automatiskt direktanslutet till räddningstjänsten samt sensorer i samtliga utrymmen, krav avseende hygien, arbetsmiljö, lokalernas beschaffenhet etc., säkerhetssystem inklusive inbrottslarm och överfallslarm, övervakningskameror med tillstånd inom- och utomhus.

Hemsös påstående att Göteborgs kommun vid flera tillfällen övervägt att avsluta samarbetet med Dataanalys tillbakavisas som felaktigt. Dataanalys har genom både ledning och kunnig och engagerad personal bedrivit verksamheten på ett relevant och fullgott sätt. Sedan år 2000 har verksamheten haft fyra olika föreståndare/platschefer. Flera av Dataanalys anställda var verksamma vid Hotell Lundby i tio år eller mer. Att kommuner placerat personer med problem på Hotell Lundby och att Dataanalys genom åren har gjort investeringar i lokalen i form av underhålls- och förbättringsarbeten tyder på verksamhetens seriositet.

Dataanalys sände varje månad uppskattningsvis 50–200 fakturor till ca 15–20 beställare. Det har inte varit ovanligt att alla mottagare och attestberättigade inte varit införstådda med villkoren i tillämpligt ramavtal och/eller särskilt avtalade villkor för någon placering. Det har också förekommit diskussion gällande bl.a. moms. Därigenom är det naturligt att det under åren vid vissa tillfällen har förekommit missförstånd och misstag mellan kommunen och Dataanalys gällande de boende och fakturering.

Hemsös påståenden att Staffan Holm skulle ha varit delaktig i att minst elva bolag försattes i konkurs och att han varit delaktig i användandet av s.k. målvakter, tillbakavisas som felaktiga.

Även påståendet att Dataanalys ställföreträdare Staffan Holm inte haft något aktivt engagemang i Hotell Lundbys verksamhet, tillbakavisas som felaktigt (jfr. **aktbil. 27–29, 35 och 38**, samt även **aktbil. 53** och delar av **aktbil. 54**). Staffan Holm har under alla år varit verksamhetsansvarig och på plats företrätts av platschef/föreståndare.

Som framgår av Dataanalys serviceavtal med Consilium (**aktbil. 74**) krävdes uppsägning (uppsägningstid 3 månader) för att avtalet skulle upphöra att gälla och detta tydliggörs i villkoren. Avtalet upphörde inte den 19 mars 2016, vilket en faktura för 2017 från Consilium visar. När det gäller brandskyddet hade Dataanalys avtal även med Räddningstjänsten, samt anordnade utbildning.

Misskötsamhet m.m.

Dataanalys har inte ignorerat förekommande klagomål som kommit till bolagets kännedom. Hyresvärden har redan 2012, i samband med en tidigare uppsägning av Hyresavtalen för avflyttning, framfört missvisande och överdrivna påståenden om bl.a. störningar och nedskräpning (se **aktbil. 32–36**).

Genom att parterna förklarat sig vara ense om att uppsägningarna saknade verkan och att Hyresavtalen skulle fortsätta att gälla på oförändrade villkor får hyresvärden anses ha avstått från att åberopa störningar som avser tiden före den 10 april 2013 (en

hyresvärds aktivitetsplikt framgår även av bland annat av 12 kap. 42 och 43 §§ jordabalken). Detta gäller särskilt som hyresvärden inte krävde några särskilda föreskrifter. Hyresvärden har också därigenom godtagit den typ och omfattning av störningar som då åberopades till stöd för uppsägning den 15 augusti 2012. Om påstådda åsidosatta förpliktelser före den 10 april 2013 över huvud taget ska beaktas har de mindre relevans och styrka ju längre tillbaka i tiden de förkommit.

Upphandlade ramavtal

Typiskt sett prövas ett bolags seriositet vid offentliga upphandlingar. Under åren förekommande ramavtal har avsett boende med vissa psykosociala stöd- och vårdinslag. Upphandlingsbolaget utnyttjade genom meddelande av den 6 oktober 2015 en option och förlängde då föreliggande ramavtal med Dataanalys t.o.m. den 31 mars 2017, se **aktbil. 67**. Upphandlingen avseende det av Hemsö ingivna förfrågningsunderlaget (**aktbil. 50**) slutfördes aldrig, utan avbröts. I den därpå följande upphandlingen lämnade Dataanalys anbud avseende delområden/boendeformer jour-/akutboende och stöd-/habiliteringsboende, se **aktbil. 68**, där även anbudsförutsättningarna för upphandlingen framgår. Dataanalys anbud avseende jour-/akutboende respektive stöd-/habiliteringsboende lämnades således den 26 mars 2017, inte 2018, som Hemsö anger. Av underrättelse om tilldelning och bilagan sammanställning av anbud framgår att Dataanalys tilldelades ramavtal i offererade delområden/boendeformer och det med priser som ligger i närheten av marknadens medianpriser, se **aktbil. 69**. Upphandlingsbolaget, stadsdelsförvaltningar och andra beställare, såsom mobila team och centrala placeringskansliet, samt andra kommunala organ, som Miljö & Hälsa och Räddningstjänsten har genom åren löpande genomfört anmälda eller oanmälda besök och kontroller av Hotell Lundbys verksamhet. Kommunens handläggare har genom åren besökt sina klienter på Hotell Lundby uppskattningsvis vid minst fem tillfällen per månad.

Ett exempel på kontroll utgörs också av Upphandlingsbolagets uppföljning i början av 2015, se **aktbil. 70**. Angivna frågor besvarades genom brev av den 21 april 2015, se **aktbil. 71**. Därefter begärde Upphandlingsbolaget rättelse såvitt avser arbetsledare

(**aktbil. 52**). Dataanalys anmälde inom föreskriven tid ny arbetsledare och därefter redovisade Dataanalys ytterligare förstärkning av bemanningen, se **aktbil. 73**.

Både när Dataanalys lämnade anbud den 26 mars 2017 och tilldelades kontrakt den 1 juni 2017 var bolaget alltså förhoppningsfullt att Hemsö skulle finna godtagbara ersättningslokaler. Det förhållandet att verksamheten riskerade att flytta medförde inga problem, eftersom verksamheten inte är knuten till en viss adress. I mars 2017 informerade Dataanalys beställare om att verksamheten på Karlavagnsvägen 9 skulle upphöra, men att Hotell Lundby planerade att flytta till nya och bättre lokaler och att samverkan förekom med fastighetsägaren, se **aktbil. 75**. Förutom vissa åtgärder från Hemsös sida försökte även centrala placeringskontoret hjälpa Dataanalys i sökandet efter nya lokaler.

Återställande av Lokalen

Vid Dataanalys avflyttning från Lokalen i slutet av augusti 2017 var beskedet från fastighetsägaren Hemsö att byggnaden skulle rivras månaden efter, varför det var mycket brådskande. Eftersom byggnaden på den aktuella fastigheten ska rivras har ett återställande av Lokalen inte tjänat något syfte. Parterna överenskom då att Dataanalys kunde lämna Lokalen i rivningsskick och kvarlämna inventarier, inredning och annat som kunde ingå i rivningen. Överenskommelsen redovisades till Hemsö genom brev av den 11 oktober 2017.

Det har kommit till Dataanalys kännedom att det har bott hemlösa i Lokalen sedan avflyttning. Den beskrivning Hemsö lämnar över hur det såg ut i Lokalen stämmer inte överens med Dataanalys bild. Eftersom byggnaden skulle rivras genomfördes inte heller någon sedvanlig gemensam slutbesiktning av Lokalen i omedelbar anslutning till avflyttningen. Närvarande vid utflyttningen var från Serneke Petter Ahlström och ytterligare en person samt från Dataanalys ca fyra personer, till och från under dagen, inklusive Annika Daun.

Hemsö har, oaktat skicket i Lokalen och innan Dataanalys avflyttade förutskickat att det förelåg behov av bland annat "sanering av mark och byggnader", se **aktbil. 41**.

Någon särskild sanering innan rivning av den nu aktuella byggnaden torde inte vara nödvändig, om det inte är så att lokaler i byggnaden ska uthyras. I den mån Dataanalys kvarlämnat egendom tillhörig Dataanalys, så har det ingen relevans för rättens prövning av förevarande mål.

Skadestånd

Dataanalys skada består av rörelseskada.

Beräkning av rörelseskadan

Eftersom Hemsös uppsägning medfört att Dataanalys tvingats nedlägga sin verksamhet ska Hemsö ersätta Dataanalys för värdet på den nedlagda rörelsen. En vedertagen metod för värdering av rörelser är den s.k. DCF-metoden (Discounted Cash Flow) eller diskonterad kassaflödesvärdering. Dataanalys ska ersättas för förlusten av framtida avkastning av rörelsen och denna ska bestämmas genom värdering av rörelsen enligt DCF-metoden.

En rörelsevärdering enligt DCF-metoden ska återspegla värdet på rörelsen vid värdetidpunkten som i detta fall är dagen för Dataanalys avflyttning från lokalerna den 31 augusti 2017.

Rickard Källander vid Kungsgatan Corporate Finance AB (KCF) har värderat rörelsen till 28 100 000 kr, se **aktbil. 11 och 261**.

Synpunkter på Hemsös värderingsutlåtande – aktbil. 61

Dataanalys har följande kommentarer till värdering av Rickard Wilhelmsson Corporate Finance AB (RWCF) — **aktbil. 61**. Det kan noteras att RWCF i allt väsentligt är överens med den metodik som Rickard Källander vid KCF tillämpat. Den stora skillnaden i värdering beror väsentligen på att RWCF inte justerar för rörelsefrämmande intäkter och kostnader samt att RWCF inte anser det nya avtal som Dataanalys upphandlat med Göteborgs kommun får den finansiella effekt som KCF anser. Dessa synpunkter kommenteras närmare nedan.

Justering för rörelsefrämmande intäkter och kostnader

Dataanalys har sedan lång tid dels bedrivit hotellverksamheten "Hotell Lundby" och dels ett stort antal andra projekt inom bl.a. tågsektorn. Det löpande överskottet i Dataanalys hänförligt till verksamheten "Hotell Lundby" har således använts i ett stort antal utvecklingsprojekt. Då det är fråga om värdering av rörelsen "Hotell Lundby" saknas skäl att beakta intäkter och kostnader, som inte är hänförliga till "Hotell Lundbys" vid värdering av denna rörelse.

Upphandlat avtal med Göteborgs kommun

Hotell Lundby har sedan lång tid visat mycket hög lönsamhet. Överskotten från Hotell Lundby har ökat år från år, särskilt genom att det vid flera tillfällen förekommit upphandling som lett till avtal med Göteborgs kommun och som givit högre priser och därmed ökad lönsamhet. Det senast upphandlade avtalet innebär väsentlig höjning av priserna och det finns inget som motsäger att Hotell Lundby vid förlängning av hyresavtalet kunnat upprätthålla den lönsamhet som det från 2017 upphandlade avtalet skulle givit. Därvid ska noteras att lönsamheten i Hotell Lundby ökat år från år och någon nämnvärd resultatförsämring har aldrig förekommit.

Det är felaktigt som RCWF gör, att generellt göra jämförelse med olika vårdbolag. Först ska framhållas att Hotell Lundby inte bedriver någon vårdverksamhet. Vidare gäller att inom den nisch Hotell Lundby verkat finns det stora möjligheter till att driva verksamhet med hög avkastning.

Synpunkter på Hemsös kommentarer till redovisningen i Dataanalys

Det är korrekt som Rickard Wilhelmsson anger, att Dataanalys inte kan betecknas som ett riskkapitalbolag. Istället är det ett bolag med olika verksamhetsgrenar bestående av ett antal olika projekt internt/externt.

Inom Dataanalys är redovisningen sedan länge uppdelad på kostnadsställen, eftersom det är av stor vikt för Dataanalys att kunna redovisa kostnader som Dataanalys haft för

olika projekt på rätt kostnadsställe. Det saknas skäl att ifrågasätta sättet att redovisa dessa kostnadsställen.

Av Rickard Wilhelmsson angivna kostnader har rätteligen inte redovisats på Hotell Lundby

Arvodesfakturer från Advokatfirman Fylgia ska inte beaktas vid värdering av rörelsen Hotell Lundby, eftersom kostnaderna har sin grund i tvister bl.a. med Hemsö.

Kostnaderna är inte heller hänförliga till Hotell Lundbys löpande ordinarie verksamhet och ska även av detta skäl inte beaktas vid värdering av den rörelsen.

Fakturorna från NOAK avser administrativa tjänster hänförliga till redovisning av olika projekt. Hotell Lundby har ett eget kostnadsställe och kostnaderna för redovisning av den verksamheten har belastat kostnadsstället Hotell Lundby.

Personalen vid Hotell Lundby hade inte tjänstebilar. För transporter i Hotell Lundbys verksamhet disponerade föreståndaren en personbil av märke Citroën Berlingo. Något behov av ytterligare bil i Hotell Lundbys verksamhet fanns inte. Övriga bilar, som var placerade i Stockholm, hänför sig inte till Hotell Lundbys verksamhet. Rickard Wilhelmssons påståenden grundar sig på ren spekulation. Hemsö har inte ställt några frågor om detta.

Kostnadsställe 0 och 1 har ingen koppling till Hotell Lundbys löpande ordinarie verksamhet, vilket framgår av det redovisningsmaterial som tillställts Hemsö.

Sammanfattningsvis har det varit korrekt att inte belasta kostnadsställe 3 (Hotell Lundby) med kostnader som finns under 0 och 1.

Det som Rickard Wilhelmsson anger under rubriken ”Kostnader som inte avser verksamheten Dataanalys AB överhuvudtaget”

De kostnader som Rickard Wilhelmsson tar upp under denna rubrik saknar direkt relevans för målets prövning, eftersom det inte ens påstås att kostnaderna rätteligen skulle hänföras till Hotell Lundby.

I Dataanalys finns ett avräkningskonto mot Staffan Holm. Vissa privata kostnader har betalats av Dataanalys och avräknats direkt mot Staffan Holms avräkningskonto.

Dataanalys kan tydligt klargöra att de kostnadsposter Rickard Wilhelmsson berör hänför sig till Dataanalys verksamhet. Under medlingsförfarandet översände Dataanalys i mars/april 2019 i nio pärmar (uppskattningsvis c:a 4 500 handlingar) bokföringsmaterial till Hemsö innefattande verifikationslistor samt kopior på underlag ner till 1 000 kr för åren 2015-2016 och januari-augusti 2018 avseende kostnader som bokförts på andra kostnadsställen än Hotell Lundby. Hemsö har erbjudits att på plats i Stockholm granska Dataanalys hela redovisning och hade även möjlighet att ställa frågor till Dataanalys om något skulle vara oklart. Hemsö/Rickard Wilhelmsson har dock avstått från den möjligheten. Hemsö ställde ingen fråga och angav, på fråga från Dataanalys, att det inte förelåg något behov av genomgång av ytterligare material. Om Hemsö/Rickard Wilhelmsson hade utnyttjat den möjligheten skulle Rickard Wilhelmsson fått klarhet i att kostnadsposterna inte är hänförliga till Hotell Lundby, utan till Dataanalys övriga verksamheter/projekt.

Påståendet om ”Tveksamheter i redovisningen”

Även i denna del är Rickard Wilhelmssons slutsatser felaktiga. Frågan saknar betydelse vid värderingen av Hotell Lundbys verksamhet.

Angående Daniel Frigells ”Kommentarer till värdering av verksamhet i Dataanalys AB i samband med uppsägning av hyreslokal” (aktbil. 126)

Det förefaller som Daniel Frigell inte har insett att Hotell Lundby hade ett unikt koncept för att tillhandahålla boende för svårplacerade hemlösa. Hotell Lundby erbjöd även beställarna boende för en svårplacerad kategori/målgrupp utan boende, nämligen män och kvinnor i missbruk, och ofta med dubbeldiagnos. Andra ramavtalsleverantörer hade en mer blandad inriktning, såsom t.ex. HVB, och inte sällan baserades verksamheten på någon ideologi eller religion och flera tar inte emot människor i missbruk. Verksamheten bygger inte på ”lägsta pris” utan att Hotell Lundby kunde bereda hemlösa boende, kost och stöd som få andra klarade av. Hotell Lundby hade utvecklat sitt koncept sedan lång tid och verksamheten var mycket väl inarbetad med goda kontakter med såväl Göteborgs kommun som närliggande

kommuner. Om Hotell Lundby fått fortsätta sin verksamhet under de nya ramavtalen hade den sedan lång tid positiva utvecklingen blivit än bättre.

Daniel Frigell har i sina kommentarer inte heller beaktat att Hotell Lundbys verksamhet till en inte oväsentlig del avsåg andra närliggande kommuner. I den mån det skulle förekomma bortfall av beställningar från Göteborgs kommun skulle detta kompenseras av beställningar från andra kommuner.

Under avsnitt 4 ”Analys” anger Daniel Frigell korrekt att beställningar (d.v.s. tilldelning av kontrakt) under ramavtalet inte görs utifrån en rangordning baserad på ramavtalsleverantörernas offererade och avtalade priser, utan ”Beställaren avgör vilket bostöd och boende som är lämpligt för den boende utifrån en utredning enligt Socialtjänstlagen”.

Det som Daniel Frigell framför är villkor i ramavtalen, där det anges (se **aktbil. 68, punkt 9.6**):

”Beställning görs från den leverantör som har tecknat ramavtal. I varje enskilt fall avgör beställaren, utifrån en utredning enligt Socialtjänstlagen, Sol, vilket bostöd och boende som är lämpligt för den enskilde.”

Det som nämns i denna bestämmelse kallas ofta för ”annan fördelningsnyckel” eller ”brukarens val”, som utgör ett inom upphandlingsjuridiken godtagat alternativ till den annars vanligt förekommande rangordningen vid ramavtal med flera leverantörer.¹ Det som Daniel Frigell anger är inte korrekt, eftersom det är den enskildes behov och val som ska beaktas. Pris är överhuvudtaget inte en relevant parameter för en viss placering enligt socialtjänstlagen. Den prismässiga rangordning som Daniel Frigell gör är således inte relevant för vilken ramavtalsleverantör som tilldelas ett specifikt

¹ Se 7 kap. 5–6 §§ lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, samt särskilt skäl 61 första stycket i direktiv 2014/24/EU (det s.k. LOU-direktivet) och prop. 2015/16:195 s. 520.

uppdrag (kontrakt). Prismässig rangordning saknar också stöd i de nya ramavtalen. Eftersom Hotell Lundby varit en aktör på marknaden under lång tid fanns inom denna utsatta grupp av människor, som verksamheten vände sig mot, god kännedom om Hotell Lundby.

Daniel Frigell har också till viss del insett att priset inte styr beställningarna. Placering av hemlösa utgår främst från att beställaren, efter inhämtande av synpunkter från ”klienten”, försöker få fram det mest lämpliga boendet. Hotell Lundby tog emot personer med missbruk (symptomtolerans) och därmed kunde Hotell Lundby ta emot hemlösa som endast med svårighet kunde placeras på annat boende. Efterfrågan på boende hos Hotell Lundby har därför alltid varit hög och så hade det varit även fortsättningsvis om Hotell Lundby fått fortsätta sin verksamhet. Beställarna har i många år prioriterat boenden med symptomtolerans. I flera föregående upphandlingar har anbudsgivare premierats som erbjudit symptomtolerans. Vid placeringstillfället och ingående av kontrakt har priset därmed ingen betydelse så länge Hotell Lundby haft priser i linje med marknaden i övrigt, och det hade Hotell Lundby. Daniel Frigells påstående om att Hotell Lundbys priser är mycket högre än övriga anbudsgivare i de nya ramavtalen, är också felaktigt, vilket framgår av hans uppställning (se **aktbil. 126 punkt 4.1.6 på sid. 5**).

Av ”Sammanställning av anbud, tilldelning” framgår att för områdena jour-/akutboende och stöd-/habiliteringsboende tilldelades samtliga kvalificerade anbudsgivare ramavtal (se **aktbil. 69**), vilket visar att Göteborgs stad bedömde att samtliga kvalificerade anbudsgivare behövde antas för att täcka stadens olika behov. Det behov som Daniel Frigell utgår från och som anges i upphandlingsdokumentet (se **aktbil. 68 punkt 1.7**) framstår därmed som inkorrekt.

När det gäller den ranking som Daniel Frigell anger i sin sammanställning avseende ”Nya Ramavtalet” i punkt 4.1.6 kan Dataanalys beträffande kategorin Akut-/jourboende (”Akutboende”) konstatera följande.

1. *Ani Care* bedriver inte verksamhet som konkurrerade med Hotell Lundby, eftersom det är fråga om en verksamhet med åtta platser utanför Göteborg och med fokus på barn/ensamkommande m.fl.
2. *Ledarliv Consulting* bedriver inte verksamhet som konkurrerade med Hotell Lundby, eftersom det avser en verksamhet med fem rum och lägenheter med självhushåll och med fokus på skyddat boende och ingen symptomtolerans.
3. Vid genomgång av anbud och ramavtal för *Föreningen Linnéahuset* framgår att det krävs strikt drogfrihet, således saknas symptomtolerans, vilket medför att Föreningen Linnéahusets har en helt annan inriktning och målgrupp än den som Hotell Lundby hade. Dessutom tas endast män emot, inte kvinnor eller par. Föreningen Linnéahuset har också en religiös prägel som sällan uppskattas i missbrukarkretsar. Föreningen Linnéahuset vänder sig således mot en annan kategori av bostadslösa och utgör inte konkurrent till Hotell Lundby.
4. Vid genomgång av anbud och ramavtal för *Frälsningsarmén* framgår att de redovisar ett helt annat arbetssätt än det som Hotell Lundby tillämpade. Även Frälsningsarmén har en påtaglig religiös prägel i sin verksamhet. De tillämpar också drog- och nykterhetstester och andra integritetskränkande metoder och tar, liksom Föreningen Linnéahuset, enbart emot män. Även Frälsningsarmén har således en helt annan målgrupp än den som Hotell Lundby hade. Såvitt framkommer har Frälsningsarmén emellertid högst 16 platser i kategorin symptomtolerans, vilket i det avseendet är jämförbart med Hotell Lundbys verksamhet.
5. Vid genomgång av anbud och ramavtal för *Rebo Referensboende* framgår att de erbjuder mycket begränsat kollektivboende, högst sju platser i gruppen Akut-/jourboende ("Akutboende") och högst nio platser i Stöd-/habilitering. Övriga Rebo-platser är rum i enskilda lägenheter runt om i Göteborg, vilket innebär stora skillnader mot Hotell Lundbys verksamhet. Det framstår som självklart

att missbrukare inte placeras i lägenheter bland personer utan missbruksproblematik.

Utifrån ovanstående kan konstateras att Föreningen Linnéahuset, Frälsningsarmén och Rebo Referensboende sammantaget hade högst c: a 23 (16+7) platser som konkurrerade med Hotell Lundbys verksamhet, inte 191 rum som Daniel Frigell anger i punkt 4.1.11-4.1.12. Dessa tre leverantörer kan således på intet sätt uppfylla den av Göteborgs stad efterfrågade volymen och skulle därmed inte haft någon effekt på Hotell Lundbys lönsamhet vid fortsatt drift.

Hotell Lundby var den enda upphandlade ramavtalsleverantören som bara fokuserade på en enda målgrupp med både män (60–70 % av totalen), kvinnor (30–40 % av totalen) och par, utan krav på HVB-tillstånd² med hela verksamheten förlagd till en plats i ett för klienterna attraktivt läge (goda kommunikationer) och dessutom i det flexibla och jämfört med flera andra³ friare formatet hotell utan några ideologiska, religiösa eller andra förtecken. Hög effektivitet och lönsamhet i Hotell Lundbys verksamhet säkerställdes genom bl.a. jämförelsevis lägre personalkostnader i förhållande till antalet boende, inga behov av tids- och kostnadskrävande transporter mellan olika verksamhetsplatser. Huvuddelen av nödvändig löpande administration sköttes lokalt. Kostnaderna för bevakning, inre och yttre säkerhet inklusive brandskydd kunde jämförelsevis hållas på en låg nivå räknat per boende. Hotell Lundbys genom åren mycket höga lönsamhet grundar sig huvudsakligen i denna inriktning mot en målgrupp – män, kvinnor och par med behov av boende med symptomtolerans (dessutom fanns möjlighet att medtaga husdjur) – och kostnadseffektiv organisation.

Daniel Frigell verkar ha förbisett att Hotell Lundby sedan lång tid uppvisat mycket hög lönsamhet. Den historiskt höga lönsamheten motsäger Daniel Frigells antaganden att Hotell Lundbys verksamhet inte över tid skulle kunna generera de höga marginaler som förelegat historiskt sett. Daniel Frigell har även förbisett att Hotell Lundby haft ett

² HVB-tillstånd medför tillkommande kostnader för administration, personal m.m.

³ T.ex. Frälsningsarmén och Föreningen Linnéahuset.

väl utarbetat koncept för sin verksamhet innebärande väsentligt högre marginaler än andra konkurrerande leverantörer.

Sammantaget saknas skäl frångå den resultatprognos som ligger till grund för Rickard Källanders värdering (**aktbil. 11 och 261**).

Sakkunnigutlåtande av Kanton AB

Då utlåtandena från KCF och RWCF skiljer sig åt på väsentliga punkter har Dataanalys uppdragit åt Senior Adviser Björn Gauffin vid Kanton AB att granska dessa utlåtanden. Björn Gauffin har avgett utlåtande i frågan den 10 januari 2019. Björn Gauffin konstaterar att de i målet aktuella värderingarna skiljer sig åt främst vad avser bedömning av omsättningsutvecklingen och kostnadsutvecklingen.

Vad avser omsättningsutvecklingen bedömer Björn Gauffin sammanfattningsvis att KCF:s bedömning avseende omsättningsutvecklingen är mer rimlig, eftersom den tar hänsyn till tillgänglig information vid värdetidpunkten.

Björn Gauffin finner även att KCF:s bedömning om kostnadsutvecklingen är rimlig, särskilt som den verifieras av aukt. rev. Johan Isbrand.

RWCF har även gjort en rimlighetsbedömning av KCF:s resultat. Björn Gauffin finner dock att RWCF saknar grund för sin bedömning av värdet på Hotell Lundby.

Angående Dataanalys förlust

I de tidigare ramavtalen, med avtalstid fr.o.m. den 1 april 2013, angavs beträffande kontraktstilldelning (avrop): *”I varje enskilt fall avgör beställaren, utifrån en utredning enligt SoL (Socialtjänstlagen), vilket bostöd och boende som är lämpligt för den enskilde.”* – se **aktbil. 105 punkt 5**. Någon rangordning fanns således inte i de tidigare ramavtalen.

Tidigare har redovisats den för aktuella ramavtal angivna fördelningsnyckel, såsom den angavs i upphandlingsdokumentet (**aktbil. 68 och dess punkt 9.6**). Motsvarande

villkor finns intaget i punkt 4.6 i de ramavtal, ett för vardera boendeformen, som tilldelats Dataanalys, se **aktbil. 160–161**. Det kan noteras att det där liksom i de tidigare ramavtalen anges: ”*Beställning görs från den leverantör som har tecknat ramavtal. I varje enskilt fall avgör beställaren, utifrån en utredning enligt Socialtjänstlagen, Sol, vilket bostöd och boende som är lämpligt för den enskilde.*” Inget anges om pris.

Varken i upphandlingsdokumentet eller i ramavtalen finns någon rangordning. Rangordning har således inte varit någon anbudsförutsättning i upphandlingen. Rangordning var inte heller något avtalsvillkor i ramavtalen. I vilket boende en person skulle placeras avgörs i stället helt utifrån vad ”*som är lämpligt för den enskilde*”. Priset saknar därmed betydelse.

Som framhållits tidigare hade Hotell Lundby bedrivit sin verksamhet på samma plats under lång tid (sedan mitten 1980-talet och med Dataanalys som ägare sedan 1999) och verksamheten var väl inarbetad, känd och uppskattad både hos beställare och hos aktuella enskilda. Hotell Lundbys verksamhet beskrivs bl.a. i det anbud som Dataanalys lämnade till Göteborgs stad i den senaste upphandlingen (se **aktbil. 68**), särskilt under punkterna 3.5.1, 5.1, 5.14, 5.1.9, 5.2.2, 5.3.2, 5.4.1, 6.1, 6.1.9, 6.2.2, 6.3.2 och 6.4.1. Beskrivning av Hotell, Lundby och dess verksamhet framgår även av **aktbil. 162–163**.

Av både upphandlingsdokumentet (punkt 4.9) och ramavtalen (punkt 2.11) finns ett system för att anmäla lediga platser på BoListan, där samtliga beställare kan se detta. Samtliga beställare utgörs av Göteborgs stads tio stadsdelsnämnder samt Social Resursförvaltning (se punkt 1.4 respektive 1.5).

Som framgår offererade Dataanalys 20 st. platser för jour-/akutboende (se **aktbil. 68 punkt 5.3.2**) och 6 st. platser för stöd/habilitering (se **aktbil. 68 punkt 6.3.2**).

Det kan därvid noteras att det i upphandlingsdokumentets förutsättningar, punkt 5.4.1 respektive 6.4.1, anges: ”*Placering kommer att anpassas efter individens behov.*” Detta visar också att Daniel Frigell haft felaktiga utgångspunkter för sina beräkningar.

I punkterna 5.4.1 respektive 6.4.1 i anbudet (**aktbil. 68**) anges också vilket målgruppsbehov som Dataanalys tillgodosåg: Blandat kvinnor och män, par, symptomtolerant boende, utåtagerande personer, personer med samsjuklighet, personer med förflyttningshjälpmedel (t.ex. rullator, rullstol m.m.) och personer med sällskapsdjur (hund, katt m.fl.). Men inte enbart kvinnor, enbart män, familjer med barn samt drogfritt boende.

Göteborgs stad har en samlad organisation som arbetar med placeringar och upphandlingskompetens inom sektor individ- och familjeomsorg samt funktionshinder. Organisationen kallas Spink (Samlad planerings- och inköpsfunktion), se **aktbil. 164**. Hur detta närmare fungerar beskrivs på Göteborgs stads Intranät, se **aktbil. 165**. Där anges inget om att priset har någon betydelse vid val av leverantör för placering, utan endast att det ska kontrolleras ”*att vårddygnspriset är rimligt utifrån målgrupp*”. Detta visar ytterligare att det inte föreligger någon som helst priskonkurrens vid själva placerings- eller avropstillfället.

För en närmare analys av Dataanalys möjligheter att erhålla avrop från den nya ramavtalen har inhämtats utlåtande från jur. kand. Per Hammarstedt och fil. dr. och lektorn Michael Tärnfalk, se **aktbil. 166**.

Från Göteborgs stad har via mail den 17 juni 2019 erhållits bl.a. reviderade förteckningar över kvarstående ramavtalsleverantörer, varav framgår att dessa för Jour-/akutboende minskat till 12 st. (från 19 st. vid tilldelningen den 1 juni 2017) och för Stöd-/habiliteringsboende till 18 st. (från 23 st. vid tilldelningen den 1 juni 2017), se

aktbil. 167.⁴ Därefter har Göteborgs stad sagt upp ramavtalen med Ö-diakoni, se **aktbil. 168.**

Vidare erhöll Hotell Lundby även uppdrag från andra kommuner än Göteborgs stad (se **aktbil. 11 s. 9**). En från tid till annan inte obetydlig del av beläggningen på Hotell Lundby kom från andra kommuner än Göteborg, uppskattningsvis inom intervallet 10–50 procent. Vid sådana situationer har oftast gällande ramavtalsvillkor med Göteborgs stad tillämpats.

Göteborgs stad har genomfört bl.a. en ”Utvärdering av Göteborgs Stads strategi och plan mot hemlöshet 2015–2018”, se **aktbil. 169**. Där framgår att den akuta hemlösheten fortsatt har ökat (s. 3) och att stadsdelsnämndernas kostnader för socialt boende från år 2011 till år 2018 dubblerats från 0,5 till närmare 1 miljard kronor (s. 8). Hemsö ingår i en koncern med ca 300 bolag. Koncernens moderbolag är Tredje AP-fonden. Av bokslutskommuniké avseende fjärde kvartalet 2019, se **aktbil. 170**, framgår att det för Hemsö knappast är särskilt betungande att ersätta Dataanalys förlust för att hyresförhållandet inte förlängdes, samt att skäl för jämkning saknas.

Något ytterligare om Dataanalys olika verksamheter

Rickard Wilhelmsson har i yttrande av den 29 maj 2019 (**aktbil. 125**) gjort gällande att Dataanalys haft ytterst begränsad verksamhet, bortsett från Hotell Lundby, utan några spår av riskkapitalverksamhet 2015–2017. Rickard Wilhelmsson har dock inte insett att den projektverksamhet som drivits under olika kostnadsställen, förutom Hotell Lundby, kan betecknas som en form av riskkapitalverksamhet. I Dataanalys årsredovisningar för 2015-2017, se **aktbil. 171–173**, noterna 5–7, framgår att Dataanalys äger andelar i koncernföretag, andelar i intresseföretag och andra långfristiga värdepappersinnehav, som korresponderar med kostnadsställen i Dataanalys redovisning. Richard Wilhelmsson synes ha förbiset dessa uppgifter.

⁴ Mailet från Göteborgs stad innehöll även andra handlingar såsom leverantörsförteckningar avseende träningslägenheter och referensboende, samt vissa anbud m.m.

Dataanalys kan delvis beskrivas som ett ”riskkapitalbolag”. Det finns olika typer av riskkapitalbolag, venture capital-bolag, som investerar i företag och projekt som befinner sig i ett tidigt skede, start-up-bolag samt de stora private equity-bolagen med stora fondstrukturer bakom sig, som med hög belåning investerar i större mogna företag, exempel på dessa är EQT, IK Nordic Capital m.fl.

Dataanalys tillhör den första kategorien som utvärderar projekt och investeringsmöjligheter i ett tidigt skede. I de projekt som bedöms kommersialiserbara har Dataanalys ofta bolagiserat dessa och tagit in externa finansiärer, varför det är av stor vikt att nedlagda analys- och projekteringskostnader separatredovisas så att de externa parterna får vara med och dela på dessa kostnader. Genom kostnadsställerredovisning kan Dataanalys även vara transparent gentemot medinvesterare, vilka kostnader man haft för respektive projekt. Richard Wilhelmssons påstående att Dataanalys verksamhet, förutom Lundby-verksamheten, är ytterst begränsad utan några spår av riskkapitalverksamhet, stämmer inte. Hur de olika kostnadsställena inom Dataanalys utvecklats redovisas under ett särskilt avsnitt.

Richard Wilhelmsson hävdar även att en för liten andel av Dataanalys totala kostnader allokerats till kostnadsställe 3, Hotell Lundby, mot bakgrund av den ytterst begränsade verksamhet som bedrivs på övriga kostnadsställena. Detta påstående är inte korrekt då:

- I. Verksamheten på övriga kostnadsställena har inte alls varit ytterst begränsad;
- II. Kostnaderna på de övriga kostnadsställena har varit nödvändiga för att bedriva de projektverksamheter som inte alls är kopplade till Lundby-verksamheten;
- III. Flertalet projekt har bedrivits genom samarbets- och uppdragsavtal och ofta tillsammans med externa finansiärer, som kräver transparens för vilka kostnader som belastar de olika projekten, eftersom de påverkar samarbetspartners, uppdragsgivares och finansiärens ekonomiska utfall.

Därmed säkerställs att kostnader allokeras till det projekt som kostnaden avser.

Sammanfattningsvis har Dataanalys haft en väl fungerande kostnadsställerredovisning och kostnadsställe 3, Hotell Lundby, är korrekt redovisat vad avser presentation, värdering, tillhörighet och existens ger en rättvisande bild av denna verksamhets intjäning.

Dataanalys redovisning

Rickard Wilhelmsson gör även gällande att Dataanalys redovisning inte är tillförlitlig. Dataanalys har i yttrande av den 4 oktober 2019 (**aktbil. 130**) klargjort att Rickard Wilhelmssons påstående om brister i Dataanalys redovisning saknar fog och Dataanalys tillbakavisar Richard Wilhelmssons påståenden som felaktiga. Vidare har redovisningen granskats av Dataanalys revisor aukt.rev. Johan Isbrand utan anmärkning 2015–2017, vilket framgår av revisionsberättelser fogade till **aktbil. 171–173**. Det kan konstateras att Rickard Wilhelmsson endast gjort en översiktlig genomgång av ett antal verifikationer jämfört med den systematiska granskning Johan Isbrand såsom revisor genomfört 2015–2017 av Dataanalys räkenskaper. Som framgår av revisorsutlåtande av den 7 december 2018 (**aktbil. 106**) har Johan Isbrand även bedömt att Dataanalys haft en ändamålsenlig och väl fungerande kostnadsställerredovisning och att redovisningen följer god redovisningssed.

Dataanalys kostnadsställen

Som tidigare framhållits har Dataanalys haft en mycket noggrann kostnadsställerredovisning. Skälet härtill är och har varit att kunna bedöma utvecklingen för kostnadsställena samt att kunna vidarefakturera kostnader i vissa fall. De kostnadsställen som var aktuella under 2017 framgår av **aktbil. 174** och i **aktbil. 175** redovisas närmare uppgifter om aktuella kostnadsställen, varav framgår att Dataanalys drivit olika projekt som redovisats inom olika kostnadsställen.

Angående rätt till ersättning för skattekostnad

Hemsö gör gällande att Dataanalys inte har rätt till ersättning för skattekostnad med hänvisning till Hovrättens för Västra Sverige dom 2019-05-15, mål nr T 2897-18.

Dataanalys har emellertid inte begärt ersättning för skattekostnad. Det rätta förhållandet är att Dataanalys begärt ersättning för förlust av verksamheten ”Hotell Lundby” beräknad före skatt. Enligt tillgänglig praxis (se Svea Hovrätts dom 2003-03-19 i mål T 1019-02 och dom från samma domstol 2016-04-14 i mål T 481-15) ska ersättning till lokalhyresgäst, efter uppsägning av hyresavtal, enligt kassaflödesvärdering beräknas före skatt. Det av Hemsö åberopade avgörandet avviker från denna praxis.

Angående Dataanalys möjlighet att erhålla likvärdiga ramavtal

Hemsö påstår att det är sannolikt att Dataanalys inte kunnat erhålla nya likvärdiga ramavtal efter den 31 mars 2021 jämfört med de ramavtal som började gälla i slutet av 2017. Hemsö saknar dock helt fog för detta påstående. Dataanalys bedrev genom Hotell Lundby sedan lång tid en mycket inarbetad verksamhet och omsättning och resultat har i stort sett hela tiden från 1999 ökat år från år. Vidare måste beaktas att efterfrågan på sådant boende som Hotell Lundby tillhandahöll genomgående ökat och att de prognoser som förelegat visar på ökad efterfrågan på sådant boende.

Dataanalys bemötande av Hemsös uppgifter om jämkning av skadestånd

Vad avser projekt Karlastaden utgör samhällsintresse ej grund för jämkning. Dataanalys bestrider att det varit omöjligt att hitta en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys. Försök att hitta godtagbar ersättningslokal utgör ej jämkningsgrund.

Den omständigheten att Dataanalys inte hittat någon ersättningslokal utgör ej grund för jämkning.

Dataanalys har haft intresse av att lösa den uppkomna situationen på frivillig basis. Vid vilken tidpunkt Dataanalys visat intresse saknar betydelse.

Dataanalys bestrider att Hotell Lundbys boende orsakat omgivningen allvarliga störningar eller intilliggande hyresgäster ekonomisk skada. Vad Hemsö gör gällande i denna fråga utgör under inga omständigheter jämningsgrund.

Dataanalys har begränsat sin skada så långt det är möjligt. Det har inte förelegat skäl för Dataanalys att leta efter alternativ lokalisering innan hyreskontrakten blev uppsagda. Dataanalys har försökt hitta ersättningslokal. Den omständigheten att Dataanalys inte lyckats med detta utgör ej jämningsgrund. Det har inte funnits reella möjligheter för Dataanalys att förvärva mark för uppställning av tillfälliga bostadsmoduler. I fråga om återställandeskyldighet har parterna varit ense om att återställande inte erfordrades, varvid ska beaktas att fastigheten skulle rivas.

Dataanalys tillbakavisar påståendena om att rörelsen inte haft seriöst fokus på att hjälpa socialt utsatta personer. Staffan Holm har haft aktivt engagemang i Hotell Lundbys verksamhet. Dataanalys tillbakavisar påståendet om att Dataanalys misskött sina åtaganden gentemot sociala och andra offentliga myndigheter samt agerat i strid med gällande avtalsvillkor enligt upphandlande ramavtal. Dataanalys har gjort investeringar i lokalen. Lokalerna var inte i undermåligt skick under den tid Dataanalys drev verksamhet där.

Dataanalys tillbakavisar att påståendet om att Dataanalys väsentligt åsidosatt sin avtalskyldighet gentemot Hemsö vid avflyttningen. Vilket skick lokalen lämnades i kan ej beaktas i frågan om jämkning. Dessutom skulle byggnaden rivas.

Hemsö

Bolaget Dataanalys m.m.

Vid en första anblick kan Dataanalys framstå som ett seriöst företag med inriktning på att hjälpa socialt utsatta personer. Denna bild stämmer dock föga överens med verkligheten. Det faktum att Dataanalys har haft offentligt upphandlade ramavtal med Göteborgs Stad innebär inte heller per automatik att Dataanalys utgör ett seriöst bolag.

Uppdrag Granskning har belyst Staffan Holms personliga och ekonomiska förhållanden samt Dataanalys verksamhet. Av avsnittet framkommer bland annat att Göteborgs Stad betalade stora belopp till Dataanalys för att hyra rum för hemlösa i ”ruffiga” lokaler. Enligt Uppdrag Granskning hade Staffan Holm och hans affärspartner vid tidpunkten försatt minst elva bolag i konkurs och använt sig av s.k. ”målvakter” för flera av bolagen. Trots den omfattande kritik som framfördes mot såväl Staffan Holm som Dataanalys, avböjde Staffan Holm att medverka i programmet.

Uppdrag Gransknings analys om att Dataanalys genererat vinster utan nämnvärt engagemang från bolagets ställföreträdare är korrekt. Dataanalys ställföreträdare har inte haft något aktivt engagemang i Hotell Lundbys verksamhet. Driften och ansvaret för den dagliga driften av verksamheten har istället lämnats över till anställda som frekvent har bytts ut. Dataanalys har inte heller gjort några större investeringar i Lokalen under de cirka 20 år som den har nyttjats av bolaget. Detta trots att verksamheten medför mycket slitage m.m.

Socialekreterare har framfört klagomål på Hotell Lundby till Göteborgs Stad Upphandlingsbolaget (Upphandlingsbolaget). Bland annat har klagomål framförts på att Hotell Lundby har underlåtit att skicka månadsrapporter och slutsammanställningar avseende enskilda boende samt på hur verksamheten bedrivs, se **aktbil. 48**. Vidare har Dataanalys fakturerat belopp som inte överensstämmer med gällande ramavtal, se **aktbil. 49**. Det har även framkommit uppgifter om att anställda missbrukade narkotika tillsammans med Dataanalys boende, se **aktbil. 48**.

Enligt egen uppgift ska Dataanalys varje månad ha skickat cirka 50–200 fakturor till olika beställare. Det faktum att Dataanalys varje månad skickat en mängd fakturor borde ha medfört att bolaget skapat sig en fungerande faktureringsrutin med ett litet utrymme för felfakturering; i synnerhet när fakturorna varje månad dels sändes till samma beställare, dels på basis av ett och samma ramavtal.

Det faktum att Staffan Holm har besvarat Upphandlingsbolagets frågor samt anställt personal vederlägger inte Hemsös påstående om att Staffan Holm inte har haft något aktivt engagemang i verksamhetens dagliga drift. Staffan Holm bor också i Stockholm, varvid det har varit omöjligt att ha närmare insyn i den dagliga verksamheten.

Noteras ska att Hotell Lundbys serviceavtal avseende brand med Consilium, **aktbil. 74**, är utfärdat 2015. Avtalet upphörde att gälla den 19 mars 2016. Under sommaren 2016 uppmärksammade Göteborg Protection Group (GPG) att lokalerna saknade erforderliga rökdetektorer.

Dataanalys upphandlade ramavtal

Vid tidpunkten för Hyresavtalens upphörande den 31 maj 2017 hade Dataanalys två upphandlade ramavtal med Upphandlingsbolaget. Det ena ramavtalet avsåg akutboende för vuxna (UB30212495). Det andra ramavtalet avsåg kollektivboende med rum (UB30212497). Dataanalys lämnade den 26 mars 2017 in ett anbud på en ny offentlig upphandling för ramavtal avseende jour-/akutboende respektive stöd-/habiliteringsboende. Upphandlingsbolaget lämnade den 1 juni 2017 Dataanalys tilldelning i upphandlingen för båda boendeformerna. De nya ramavtalen för jour-/akutboende (IK17288-06) och stöd-/habiliteringsboende (IK17289-12) (Ramavtalen) började dock inte gälla mellan parterna förrän i januari 2018, dvs. efter det att Hyresavtalen hade upphört att gälla.

Av förfrågningsunderlaget till Ramavtalen framgår att anbudsgivaren måste uppfylla vissa krav. Upphandlingsbolaget har dock ingen skyldighet att kontrollera riktigheten av anbudsgivarens lämnade uppgifter i anbudet. Istället förbehåller sig Upphandlingsbolaget rätten att under pågående avtalstid genomföra kontroller av en anbudsgivares verksamhet. Om en upphandlad leverantör bryter mot kontraktsvillkoren har Upphandlingsbolaget rätt att häva ramavtalet. Upphandlingsbolaget har också bekräftat att man under många år inte har genomfört någon kontroll av Hotell Lundbys verksamhet i syfte att kontrollera att denna uppfyllde kontraktsvillkoren enligt upphandlade ramavtal. Såvitt Dataanalys får förstås var det

också i början på 2015 som Upphandlingsbolaget senast gjorde en skriftlig uppföljning av verksamheten.

Som ovan angetts beslutade Upphandlingsbolaget den 1 juni 2017 att tilldela Dataanalys Ramavtalen. Dessa började dock först att gälla i januari 2018. Dataanalys saknade således gällande hyresavtal för Hotell Lundbys verksamhet såväl vid Upphandlingsbolagets tilldelningsbeslut som vid Ramavtalens ikraftträdande. Upphandlingsbolaget fick information om att Dataanalys avflyttat från lokalerna först den 24 augusti 2018, varvid Upphandlingsbolaget beslutade om ett tillfälligt beställningsstopp.

Av förfrågningsunderlaget till Ramavtalen framgår bl.a. att anbudsgivarens lokaler ska vara ändamålsenliga, godkända och anpassade för verksamhetens ändamål. En trivsamt miljö för de boende ska eftersträvas. Vidare ska lokalerna hållas rena och ha en god hygienisk standard samt vara utrustade med fungerande brandskydd m.m. Om Dataanalys hade haft rätt att stanna kvar i Lokalen på Göteborg Lindholmen 1:12 efter Ramavtalens ikraftträdande hade dessa inte uppfyllt Upphandlingsbolagets krav på standard och hygien. Lokalen var i ett mycket dåligt skick. Bland annat förekom det fukt- och mögelskador i vissa av utrymmena. Det bestrids att Hemsö är ansvarigt för eventuell fukt- och mögelproblematik i Lokalen. Vid brandinspektion har det även kunnat konstateras att Lokalen inte uppfyllde gällande brandföreskrifter. Detta bland annat på grund av att alla rökdetektorer i lokalerna hade kopplats bort alternativt helt avlägsnats. Boende på Hotell Lundby tilläts att röka i Lokalen, vilket ökade brandrisken samt påverkade boende- och arbetsmiljön vid Hotell Lundby negativt.

Enligt förfrågningsunderlaget till Ramavtalen ska det råda ett totalt förbud mot droger och våld inne i Lokalen. Vidare ska det finnas rutiner för förebyggande av våld och hot. Trots detta har boende vid Hotell Lundby upprepat missbrukat narkotika inomhus på Hotell Lundby. Såvitt känt har detta skett utan några repressalier från Dataanalys. Av e-postkorrespondens från socialsekreterare till Upphandlingsbolaget framgår även

att anställda vid Hotell Lundby missbrukade droger tillsammans med enskilda boende, se **aktbil. 48**.

Grunder för uppsägning

Skälet till att förlängning av Hyresavtalen vägrades var att

- (i) Dataanalys har utsatt omgivningen för allvarliga störningar samt allvarligt åsidosatt sin skyldighet att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och
- (ii) Hemsö avser att exploatera fastigheten för annat ändamål.

Misskötsamhet m.m.

Bestämmelsen i 12 kap. 57 § första stycket 1 jordabalken tar sikte på lindrigare grad av misskötsamhet än förverkandesituationer. Exempel på misskötsamhet som kan bryta hyresgästens besittningsskydd är t.ex. störningar, vanvård av lägenheten, åsidosättande av ordning, sundhet och gott skick, bedrivande av brottslig verksamhet i lokalerna m.m. Enligt hyreslagens bestämmelser är en hyresgäst ansvarig för störningar som hyresgästens gäster och/eller inneboende orsakar omgivningen. Hyresgästen har således ett långtgående ansvar att övervaka att nämnda personkrets inte missköter sig.

Den i målet aktuella Lokalen är belägen på Lindholmen som utgör en del av stadsdelen Älvstranden i Göteborg. Det kommunala bolaget Älvstranden Utvecklings AB (Älvstranden) har bland annat till uppdrag att verka för en dynamisk och hållbar stadsutveckling. Älvstranden beslutade 2006/2007 att inrätta ett säkerhetsnätverk med fastighetsägare och större etablerade bolag m.fl. på Lindholmen. Nätverket har som syfte att göra Lindholmen till en tryggare plats för de som bor och arbetar på Lindholmen, framförallt under kvälls- och nattetid. Ett av de huvudsakliga skälen till nätverkets inledande berodde på den negativa omgivningspåverkan som Hotell Lundbys verksamhet medförde för Lindholmen. Securitas, som säkerhetsnätverket har gett i uppdrag att utföra bevakning och trygghetsåtgärder i området, har sedan samarbetets inledande haft som huvudfokus att "hålla koll" på Hotell Lundbys boende

i syfte att förhindra dessa från att orsaka störningar, begå brott samt sprida rädsla och oro på Lindholmen.

Hemsö gör gällande att Dataanalys har orsakat omgivningen allvarliga störningar samt brustit i sin skyldighet att upprätthålla ordning, sundhet och gott skick i fastigheten. Störningarna m.m. har orsakats av boende från Hotell Lundby och pågått från hyresförhållandenas början fram till dess upphörande. Dataanalys har, såväl muntligen som skriftligen, uppmanats att vidta rättelse. Nedan följer en redovisning om störningar samt Dataanalys brister i fråga om ordning, sundhet och gott skick.

Klagomål från Ola Serneke på Hotell Lundby

Ola Serneke har vid flera tillfällen under perioden mellan den 7 mars 2006 och den 9 september 2015 framfört klagomål på att Hotell Lundbys boende har orsakat störningar och andra olägenheter för omgivningen (**aktbil. 53–54**). Ola Serneke har muntligen anmält störningarna till socialtjänsten och polisen. Störningarna och olägenheterna har i huvudsak bestått i att boende på Hotell Lundby har:

- Gapat och skrikit inom och utanför Hotell Lundby.
- Obehörigt har berett sig tillträde till och obehörigt försökt bereda sig tillträde till intilliggande lokaler/förråd/byggnader.
- Skräpat ned i anslutning till Hotell Lundby.
- Avlägsnat metall, koppar och andra metaller från byggnadens tak och väggar.
- Betett sig hotfullt.
- Begått brottslighet och skadegörelse i anslutning till Hotell Lundby.

Klagomål på boende på Hotell Lundby från före detta hyresgäst

Den f.d. hyresgästen Fredrik Glahns har till Ola Serneke framfört klagomål på att boende från Hotell Lundby under perioden mellan den 2 mars 2011 och den 8 februari 2012 orsakat allvarliga störningar och olägenheter för omgivningen (**aktbil. 55**). Störningarna och olägenheterna har i huvudsak bestått i att Hotell Lundbys boende har:

1. Spelat hög musik under dag- och kvällstid.
2. Gapat och skrikit inom och utanför Hotell Lundby.
3. Betett sig hotfullt mot Fredrik Glahns.

4. Skräpat ned i anslutning till Hotell Lundby.
5. Spolat ned föremål i toaletterna och på så sätt orsakat att avloppsvatten svämmat över i Fredrik Glahns lokaler.
6. Obehörigt har berett sig tillträde och obehörigt försökt bereda sig tillträde till Fredrik Glahns lokaler.
7. Urinerat genom fönster och skräpat ned i anslutning till Hotell Lundby.

Allvarlig brottslighet under 2016 och 2017

De boende från Hotell Lundby har vid flera tillfällen under 2016 och 2017 begått allvarlig brottslighet inom och i anslutning till Hotell Lundbys Lokal (**aktbil. 51**).

Allvarlig brottslighet i oktober 2015

De boende från Hotell Lundby har runt den 26 oktober 2015 begått allvarlig brottslighet i anslutning till Hotell Lundbys Lokal (**aktbil. 56**).

Observationer och rapporter från Securitas

Securitas har under perioden mellan den 1 juli 2010 och den 10 oktober 2010 (**aktbil. 57**) rapporterat 68 händelser/iakttagelser i området kring Hotell Lundby, varvid ca 23 % av de rapporterade händelserna/iakttagelserna har varit direkt hänförliga till boende från Hotell Lundby.

Securitas har den 24 juni 2017 (**aktbil. 58**) påträffat en manlig boende från Hotell Lundby i anslutning till SGS studentbostäder. Mannen var narkotikapåverkad och hade befattat sig med en stulen EU-scooter.

Securitas har vid ett flertal tillfällen under perioden mellan den 3 januari 2017 och den 29 augusti 2017 (**aktbil. 82**) uppmärksammat att boende från Hotell Lundby har orsakat allvarliga störningar och olägenheter för omgivningen. Störningarna och olägenheterna har i huvudsak bestått i att boende från Hotell Lundby har:

- Gapat och skrikit i anslutning till Hotell Lundby.
- Olovligen eldat kvistar och andra föremål i anslutning till Hotell Lundby.
- Varit narkotikapåverkade inom och i anslutning till Hotell Lundby.
- Varit beväpnade med golfklubbor och andra farliga föremål.

- Innehäft metallsågar och andra liknande verktyg.

Gothia Protection Group

Gothia Protection Group (GPG) har nattetid under perioden mellan den 22 juni 2016 och den 25 juni 2016 uppmärksammat att boende från Hotell Lundby har orsakat störningar och olägenheter för omgivningen (**aktbil. 88**). Störningarna och olägenheterna har i huvudsak bestått i att boende från Hotell Lundby har:

- Transporterat stöldgods till Hotell Lundby, bl.a. en stulen moped.
- Gapat och skrikit i anslutning till Hotell Lundby.
- Olovligen försökt att ta sig in i grannfastigheter genom att bryta upp lås/dörrar.

Vid platsbesök på Hotell Lundby den 30 juni 2016 kunde GPG konstatera att boende missbrukade narkotika inom Lokalen som saknade fungerande rökdetektorer.

Anställda på Hotell Lundby uppgav även till GPG att de boende på Hotell Lundby ställde till med mycket problem i området och inom hotellet.

Klagomål från SGS Studentbostäder

SGS Studentbostäder (SGS) äger det bostadshus som ligger mittemot Hotell Lundbys Lokal. SGS har under den tid Dataanalys nyttjade Lokalen för Hotell Lundbys verksamhet orsakats allvarliga störningar. Störningarna har i allt väsentligt bestått av inbrott, stölder och skadegörelse på byggnadens dörrar, fönster och fasad. Det har även förekommit störningar i form av gap, skrik och nedskräpning. SGS har uppskattat att man har orsakats ökade kostnader om cirka 500 000 kr/år enbart på grund av de störningar och olägenheter som Hotell Lundbys verksamhet medfört. SGS tillträdde bostadshuset på Lindholmen runt 2007/2008, innebärande att SGS totala skada uppgår till cirka 5 000 000 kr. Störningarna har minskat avsevärt i omfattning efter det att Hotell Lundby avflyttat från sina lokaler på Lindholmen. SGS har idag inte heller några ökade kostnader på grund av inbrott, stölder och skadegörelse m.m.

Orsak till sjunkande brottsstatistik under 2016 till 2017

Det bakomliggande skälet till att brottsstatistiken sjönk under 2016–2017 kan tillskrivas dels Älvstranden Utveckling AB:s inrättade säkerhetsnätverk, dels Securitas arbete med att hindra boende på Hotell Lundby att begå brott och skadegörelse m.m. i närområdet.

Övrigt

Hemsö kan inte vitsorda att bolaget är förhindrat att i målet åberopa störningar som inträffat före den 10 april 2013. Dataanalys har inte angett någon rättslig grund för detta. Härvid ska noteras att Hemsö har sagt upp Hyresavtalen till hyrestidens utgång under åberopande av 12 kap. 57 § första stycket 1 jordabalken. Det är ingalunda ovanligt att en hyresvärd väljer att säga upp ett hyresavtal med hänvisning till denna bestämmelse på grund av att förverkandegrund har förelegat men att tidsfristerna i 12 kap. 43 § jordabalken har passerat eller på grund av att man bedömt att avtalsbrott men inte förverkandegrund föreligger.

Dataanalys bristande invändiga underhållsskyldighet m.m.

Dataanalys har brustit i sin lagenliga vårdplikt och sin avtalsenliga underhållsplikt såvitt avser ytskikt på golv, väggar och tak, se **aktbil. 53, 60 och 122**. Detta har skett genom att boende från Hotell Lundby har:

- a. Brutit upp golvet i Lokalen.
- b. Avlägsnat delar av väggar och tak.
- c. Krossat fönsterrutor, klottrat ned väggar m.m.
- d. Avlägsnat plåt och annat material på byggnadens tak och väggar, vilket i sin tur har orsakat förekomsten av fukt- och mögelskador inne i lokalerna.

Av Hyresavtalen framgår att ”Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.” Vidare framgår det av Hyresavtalen att ”Hyresgästens svarar för skador på grund av åverkan på fönster, skyltfönster, entrédörrar m.m.”

Dataanalys har i målet inte ingett någon skriftlig dokumentation som styrker sitt påstående om att man har utfört ”genomgripande renoveringar” i Lokalen. Såvitt Hemsö kan erinra sig om har Dataanalys inte heller begärt Hemsös tillstånd för att utföra invändiga renoveringar i lokalerna.

Påståendet om Hemsös bristande utvändiga underhållsskyldighet m.m.

Det tillbakavisas alltjämt att Hemsö har brustit i underhållet såvitt avser trapphus, hiss, fönster, ytterväggar, tak och avfallshantering jämte teknisk infrastruktur som värme och vattenrör. Det är Dataanalys boende som har orsakat förekomsten av fukt- och mögelskador inne i Lokalen genom att avlägsna plåt och annat material på byggnadens tak och väggar. Nämnda agerande har i sin tur medfört att det har trängt in vatten i Lokalen med fukt- och mögelskador som följd. Dataanalys är ensamt ansvarig för skador som de boende har orsakat på Lokalen/byggnaden. Dataanalys har inte sedan 2015 framfört några klagomål på bristande underhåll från fastighetsägarens sida. Om Dataanalys verkligen hade ansett att Lokalen, på grund av Hemsös bristande utvändiga underhållsskyldighet, hade varit i ett bristfälligt skick efter 2015 hade Dataanalys rimligtvis framfört nya klagomål. Vidare är det rimligt att anta att Dataanalys hade nyttjat hyreslagens sanktionssystem (nedsättning av hyra, skadestånd m.m.) för att förmå Hemsö att vidta nödvändiga avhjälpandeåtgärder.

Exploatering av Lindholmsområdet

Bestämmelsen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken utgör en s.k.

"generalklausul" och tar sikte på de övriga situationer som bör föranleda att hyresgästens besittningsskydd bryts. För att hyresgästens besittningsskydd ska brytas krävs att hyresvärden har åberopat

- (i) ett sakligt skäl för avflyttning samt
- (ii) att hyresvärdens intressen av att få tillbaka dispositionsrätten till lokalen väger tyngre än hyresgästens intressen av att få kvarsitta i densamma.

Ett typexempel på en sådan situation är att hyresvärden önskar friställa en fastighet från hyresgäster på grund av att hyresvärden avser att exploatera fastigheten för annat ändamål.

Sakligt skäl för uppsägningen

Hemsö har haft sakligt skäl för sina uppsägningar avseende Hyresavtalen. För att ett uppsägningsskäl ska anses sakligt är det tillräckligt att skälet bärs upp av ett legitimt intresse (jfr Hyreslagen - En kommentar, elfte upplagan, s. 708). Kraven på vad som ska anses utgöra ett legitimt intresse är lågt ställda.

Fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 ska exploateras inom ramen för ett större stadsutvecklingsprojekt (Projekt Karlastaden). Projektet avser en markyta om 32 000 kvm och kommer att inrymma omkring 2 000 bostadslägenheter (hyres- och bostadsrätter). Därtill ska hotell och restauranger, butiker och olika servicefunktioner såsom förskola, vårdcentral m.m. uppföras inom området. Projektet omfattar även uppförandet av det s.k. Karlatornet. Hemsö ska på den yta som idag utgör Göteborg Lindholmen 1:12 uppföra en ny byggnad. Byggnaden ska inhysa skola, äldreboende, bostäder m.m.

Projekt Karlastaden utgör ett högt prioriterat och angeläget projekt för Göteborgs Stad. Detta dels då projektet innebär en ökad bostadsbebyggelse, dels då projektet utgör en hörnsten i Göteborgs Stads förändringsarbete som syftar till att göra Göteborg till en mer modern, och därmed en mer attraktiv, stad. Projekt Karlastaden utgör således inte endast ett ekonomiskt viktigt projekt för Hemsö (och övriga investerare och exploatörer) utan representerar också ett allmänt intresse.

Omständigheten att vissa byggnader måste rivras utgör en följd effekt av den aktuella exploateringen. Hemsö har aldrig påstått att Karlatornet ska uppföras på fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12. Fastigheten Lindholmen 1:12 är en av flera fastigheter som berörs av projekt Karlastaden. En given förutsättning för genomförandet av projekt Karlastaden är att förfoganderätten till Lindholmen 1:12 (och andra berörda fastigheter) säkerställs i enlighet med projektets tidsplan. Fastigheten omfattas av den lagakraftvunna detaljplanen för området. En nödvändig förutsättning för att projekt Karlastaden ska kunna genomföras i enlighet med lagakraftvunnen detaljplan är givetvis att byggnaden på Göteborg Lindholmen 1:12 tomställs.

Utöver vad som framgår ovan ska följande påpekas. Hemsö sade under 2016 upp alla hyresavtal som belastade fastigheten Lindholmen 1:12 (övriga hyresgäster har flyttat sina verksamheter till av Hemsö anvisade ersättningslokaler). Hemsö sade upp Hyresavtalen med Dataanalys den 13 juli 2016. Uppsägningarna delgavs Dataanalys

den 24 juli 2016. Skälet till att Hemsö sade upp Hyresavtalen vid nämnda datum var för att arbetet med att ta fram en ny detaljplan för exploateringsområdet var i sitt slutskede och det förutsågs att detaljplanen skulle antas under första halvåret 2017. Exploateringsarbeten skulle påbörjas omedelbart efter det att detaljplanen hade vunnit laga kraft.

Hyresavtalen upphörde enligt uppsägningarna att gälla den 30 april 2017. Parterna enades dock om att flytta fram Hyresavtalens upphörandetidpunkt till den 31 maj 2017. Kommunfullmäktige i Göteborg antog planenligt detaljplanen den 16 juni 2017. Trots att detaljplanen kom att överklagas påbörjade Serneke redan under sommaren 2017 att utföra vissa markarbeten kopplade till Karlatornet. Aktuella markarbeten genomfördes med stöd av den tidigare gällande detaljplanen. Skälet till de iscensatta markarbetena trots avsaknaden av ny lagakraftvunnen detaljplan förklaras av att man ville undvika en förskjutning av tidplanen. Det ska även understrykas att Hyresnämnden i Göteborg i beslut den 13 juli 2017 anförde att Hemsö ”visat att man har ett mycket stort behov av att få disponera över fastigheten så snart som möjligt. Hemsös intresse av att så snart som möjligt få disponera över fastigheten väger därmed så tungt att det endast kan bli fråga om ett kortare uppskov (...)”, se aktbil. 39. Hyresnämnden ansåg således i juli 2017 att Hemsö hade ett legitimt skäl för att upplösa hyresförhållandena.

Länsstyrelsen beslutade redan den 26 september 2017 att inte upphäva detaljplanen. Mark- och miljödomstolens handläggning av överklagandena drog dock ut på tiden och domstolen beslutade först den 27 november 2017 att avslå samtliga överklaganden. Mark- och miljödomstolens dom vann laga kraft den 18 december 2017. Eftersom mark- och miljödomstolens handläggning tog längre tid än vad som förutsetts behövde den upprättade tidplanen revideras, bland annat med följd att rivningsarbetena senarelades till våren 2018. Väderförhållandena under vintern 2017/18 samt omständigheten att Dataanalys inte hade tömt Lokalen på sin egendom vid avflyttning bidrog till ytterligare förskjutning av rivningsarbetena. Upplyningsvis kan nämnas att invändiga rivningsarbeten utfördes i Lokalen före sommaren 2018.

Med anledning av det anförda kan konstateras att Hemsö såväl vid uppsägningstidpunkten som vid avflyttningstidpunkten hade ett legitimt skäl för att upplösa hyresförhållandena med Dataanalys. Dataanalys invändningar om att Hemsö saknat legitimt skäl för att säga upp Hyresavtalen är ogrundade. Alla inledande grundarbeten för Karlatornet färdigställdes under hösten 2018. Av förklarliga skäl hade Hemsö varken vid uppsägningstidpunkten eller vid avflyttningstidpunkten kännedom om de omständigheter som kommit att föranleda tidsförskjutningen av projekt Karlastaden.

Skälet till att rivningsarbetena av den byggnad som inrymde Dataanalys Lokal har dragit ut på tiden beror bland annat på att detaljplanen överklagades samt att länsstyrelsen beslutade att överpröva detaljplanen.

Vid sammanträdet inför hyresnämnden var det känt för Hemsö att detaljplanen hade överprövats av länsstyrelsen samt överklagats av enskilda individer. Hemsö och övriga aktörer bedömde dock initialt att länsstyrelsens överprövning och överklagandena inte nämnvärt skulle påverka tidplanen för projektets genomförande. Detta bland annat då Hemsö vid tidpunkten för sammanträdet hade erhållit information om att länsstyrelsen skulle återkalla sitt beslut om att överpröva detaljplanen efter det att fastighets- och trafikkontoret undertecknat erforderliga handlingar. Vidare bedömdes överklagandena från enskilda personer inte innebära en reell risk för att detaljplanen skulle upphävas. En skyndsam handläggning vid mark- och miljödomstolen förutsågs. Hemsö, som enskild exploitör, önskade inte heller äventyra den bestämda tidplanen genom att på eget bevåg medge Dataanalys ett längre uppskov med avflyttningen.

Angående försening av detaljplan och andra omständigheter som medfört fördröjning, se ovan. Vad gäller erbjudande av ersättningslokal m.m., se nedan.

Erbjudande av ersättningslokal m.m.

Hemsö har inte som uppsägningsgrund åberopat att byggnaden på Göteborg Lindholmen 1:12 ska rivs eller genomgå större ombyggnation (jfr 12 kap. 57 § första

stycket 2 jordabalken). Istället har Hemsö angett att den aktuella fastigheten ska exploateras (jfr 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken). Det föreligger enligt 12 kap 57 § första stycket 4 punkten jordabalken inte någon lagstadgad skyldighet för hyresvärden att anvisa hyresgästen en ersättningslokal. Tillämpningen av bestämmelsen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken ska inte resultera i att fastighetsägare, av ekonomiska skäl, hindras att utveckla och förnya en fastighet. Om Hemsö haft skyldighet att kalkylera med kostnader motsvarande alla uppsagda hyresgästers ekonomiska skada hade det inte varit ekonomiskt försvarbart för bolaget att genomföra projektet.

Hemsö har lagt ned ett omfattande arbete på att försöka finna en ersättningslokal till Hotell Lundbys verksamhet. Hemsö anlidade, genom Sernekes försorg, bland annat en extern konsult, Petter Ahlström, som skulle vara behjälplig vid lokalsökningsarbetet. Petter Ahlström träffade Dataanalys den 30 november 2016 för att diskutera situationen. Vid mötet enades parterna bland annat om att man skulle göra en gemensam ansträngning att försöka finna nya lokaler för Hotell Lundbys verksamhet. Nämnda arbete visade sig vara väsentligen svårare än vad parterna förutspått. Detta trots att Petter Ahlström lyckats finna lämpliga ersättningslokaler till alla andra f.d. hyresgäster som behövt flytta med anledning av den förestående exploateringen.

Petter Ahlström hade strax före juledigheten 2016 kontakt med en fastighetsägare angående en lokal som tidigare nyttjats som polisens förvar. Dialogen med fastighetsägaren var initialt god men när denne fick kännedom om att lokalen var avsedd för Hotell Lundbys verksamhet meddelades dock att man inte var intresserad av hyra ut lokalen till aktuell typ av verksamhet. Hemsö erhöll i januari 2017 samma svar från en fastighetsägare med lokal på Rimmaregatan 1, Göteborg. Vidare avslutade bolagen Colliers International och CBRE sina mäklaruppdrag på grund av att de inte kunde hitta fastighetsägare som var intresserade av att hyra ut lokal till aktuell typ av verksamhet.

Under januari 2017 lyckades Petter Ahlström finna ersättningslokaler för Dataanalys verksamhet. Lokalerna var belägna på Ringön och i Marieholmsområdet. Fastigheterna, i vilka lokalerna var belägna, ägdes, och ägs alltså, av Göteborgs Stad. Vid kontakt med Göteborgs Stad framkom emellertid att kommunen inte var intresserad av att hyra ut några av de aktuella lokalerna för Dataanalys verksamhet. Härutöver ska framhållas att Petter Ahlström, utan framgång, försökt att involvera kommunen i arbetet med att försöka hitta alternativa lokaler till Dataanalys. Göteborgs kommun har påvisat ett uppenbart bristande engagemang i att tillhandahålla en ersättningslokal för Dataanalys verksamhet. Härvid ska även noteras att Dataanalys enligt egen uppgift, utan framgång, har lagt ned stora resurser på att försöka hitta en ersättningslokal för Hotell Lundby. Enligt uppgift från Dataanalys ska även centrala placeringskontoret, utan framgång, ha hjälpt bolaget i lokalsökningsarbetet.

Hemsö presenterade under våren 2017 flera olika förslag på lokaler för Dataanalys. Även Staffan Holm och Annika Daun vid Dataanalys engagerade sig i lokalsökningsarbetet. Annika Daun kommunicerade under februari-maj 2017 flera olika förslag på alternativa lokaler. Såvitt Hemsö förstår ansåg emellertid Dataanalys inte att något av de presenterade förslagen vara av intresse.

Eftersom ansträngningarna att finna en ersättningslokal inte gav önskat resultat föreslog Hemsö i april 2017 en lösning som innebar att man skulle sätta upp temporära bostadsmoduler inom Karlavagnsområdet. Avsikten var att Dataanalys skulle använda bostadsmodulerna i avvaktan på en mer permanent lösning. Hemsö skulle ombesörja och bekosta erforderliga bygglov för uppförandet av modulerna samt svara för inköp och montering av modulerna. I maj 2017 meddelade emellertid Göteborgs kommuns Fastighetskontor att aktuell markyta var avsedd att användas för annat ändamål. Fastighetskontoret har inte varit behjälpligt med att försöka hitta en annan lämplig markyta för Hotell Lundbys verksamhet.

Dataanalys uppgav under lokalsökningsarbetet att det fanns intresse av att förvärva en fastighet för Hotell Lundbys verksamhet. Hemsö uppfattade detta som att Dataanalys

själva hade för avsikt att finansiera ett eventuellt förvärv av en fastighet. Mot denna bakgrund förde Hemsö under våren 2017 en dialog med Skanska Sverige AB ("Skanska") om möjligheten för Dataanalys att förvärva en obebyggd fastighet i Ale kommun. Även i detta fall var avsikten att man initialt skulle uppställa temporära bostadsmoduler på fastigheten i avvaktan på att fastigheten skulle detaljplaneläggas för avsett ändamål. Efter det att diskussionerna med Skanska pågått under en tid blev Hemsö varse att Dataanalys förutsatte att det var Hemsö, och följaktligen inte Dataanalys, som skulle bekosta dels förvärvet av fastigheten, dels iordningställandet av de temporära och permanenta lokalerna på fastigheten. Hemsö, som visserligen var villigt att ekonomiskt bistå Dataanalys vid ett eventuellt fastighetsförvärv, ansåg att den totala kostnaden för fastigheten m.m. vida översteg Dataanalys potentiella skada. Härvid ska även nämnas att Dataanalys hade som önskemål att i vart fall fördubbla lokalytan vid en nybyggnation.

Hemsö tillbakavisar att Skanska avsåg att sälja tomten till annan än Dataanalys. Skanska uttryckte under pågående diskussioner ett tydligt intresse av att få träffa Staffan Holm för att diskutera eventuell försäljning. Hemsö och Dataanalys träffade också representant från Skanska i juni 2017 för att diskutera förutsättningarna för ett fastighetsförvärv. Skälet till att Hemsö inte fullbordade förvärvet med Skanska berodde på att Dataanalys inte ville svara för några kostnader kopplade till fastighetsförvärvet. Detta trots vetskapen om att Hemsö i visst hänseende avsåg att ekonomiskt bistå Dataanalys vid fastighetsförvärvet.

Pär Falk, f.d. regionchef Väst, Serneke Projektutveckling AB, och ytterligare en person från Serneke träffade en representant från Skanska Sverige AB i slutet på juni - början på juli 2017 för att diskutera upplägget för ett eventuellt förvärv av den s.k. Skanskatomten samt förutsättningarna för att uppföra såväl temporära som permanenta lokaler för Dataanalys. Staffan Holm var vid detta tillfälle närvarande per telefon. Inför och under nämnda möte klargjordes att Hemsö avsåg att ekonomiskt bistå Dataanalys vid ett av Dataanalys förvärv av den s.k. Skanskatomten. Inför och under mötet diskuterades även förutsättningarna för Serneke att förvärva den s.k. Skanskatomten

för att därefter hyra ut temporära/permanenta lokaler till Dataanalys. Det sagda var avstämt med Ola Serneke, VD Serneke Group AB, före aktuellt möte.

Dataanalys var överhuvudtaget inte intresserat av att svara för några kostnader hänförliga till ett fastighetsförvärv/uppförande av temporära/permanenta lokaler. Vidare var Dataanalys inte intresserat av att betala en nämnvärt högre hyra än den som man betalade för lokalerna på Lindholmen.

Det ska vidare noteras att Hemsö även frågat Dataanalys om bolaget, istället för en ersättningslokal, var intresserat av att erhålla en ekonomisk gottgörelse på grund av att Hyresavtalen upphört att gälla. Dataanalys har dock inte återkommit med något tydligt besked i frågan.

Sammantaget har Hemsö, trots att bolaget alltså inte har haft någon lagstadgad skyldighet att hitta ersättningslokal, gjort omfattande försök till att hitta en alternativ lokal. Petter Ahlström och Dataanalys f.d. verksamhetschef Annika Brandt Daun har under februari – maj 2017 presenterat flera olika förslag på alternativa lokaler till Staffan Holm:

- a. Lokal på Gamlestadsvägen, Alelyckan (Skanska).
 - Gamlestadsvägen/Alelyckan: Dataanalys har under pågående lokalsökningsarbete vid flera tillfällen uttryckt att man var intresserad av att förvärva en obebyggd fastighet för att därefter uppföra en verksamhetslokal för Hotell Lundby på densamma. Hemsö kontaktade därför ett flertal fastighetsägare i Göteborgsområdet med omnejd för att undersöka intresset av att sälja mark till Dataanalys.
- b. F.d. Gnistgatans korttidsboende i Tynnered, Göteborgs kommun.
- c. Lokal på Victor Hasselbladsgata 16, Högsbo (Gamla Bengt Dahlgrens kontor).
- d. Lokal på Agnesbergsvägen 2, Agnesberg.
- e. Lokal på Agnesbergsvägen 28, Agnesberg (Staffan Holm avböjde att gå vidare med denna lokal).

Dataanalys har meddelat Hemsö att det inte torde vara något problem att erhålla bygglov för uppförandet av tillfälliga baracker på obebyggd mark inom detaljplanelagt område. Vidare har Dataanalys meddelat Hemsö att lokaler som tidigare använts för ”lager- och kontor” samt ”sjukvård, psykkliniker, skola, flykting- och asylboenden, HVB-hem” var av stort intresse. Detta då Dataanalys bedömde att det skulle vara ”enkelt” att få till stånd en ändring av nämnda lokaltypers användningsändamål. Mot bakgrund av det sagda tillbakavisas att Dataanalys har haft godtagbara skäl att avböja Hemsös anvisade förslag avseende lokaler med adress Gnistgatan, Victor Hasselbladsgatan 16, Agnesbergsvägen 2 och 28. I sammanhanget ska det framhållas att Hotell Lundbys f.d. verksamhetschef Annika Daun var positivt inställd till lokalen på Agnesbergsvägen 28.

Dataanalys har angett att skälet till att Dataanalys visat ”ointresse” för vissa av Hemsös presenterade lokaler bland annat har berott på att det fanns ett renoveringsbehov kopplat till föreslagna lokaler. Hemsö bestrider att Dataanalys har haft rätt att avböja förslag med hänvisning till renoveringsbehov. Detta inte minst mot bakgrund av att Dataanalys självt angett att i målet aktuella lokaler hade ett omfattande behov av renoveringsåtgärder.

Såsom det får förstås påstår Dataanalys att Hemsö skulle ha påbörjat arbetet med att försöka finna en ersättningslokal långt före uppsägningstidpunkten i juli 2016. Detta påstående ter sig besynnerligt utifrån omständigheten att Dataanalys anser att Hemsö saknade legitimt skäl att avsluta hyresförhållandena vid såväl uppsägningstidpunkten i juli 2016 som avflyttningstidpunkten i augusti 2017.

Dataanalys har även påstått att det har varit en omöjlig uppgift för Hemsö att hitta en godtagbar ersättningslokal på grund av bristande tid. Även detta påstående ter sig besynnerligt utifrån att Dataanalys så sent som i mars 2017 meddelade Göteborgs Stadsdelsförvaltning om att man planerade att flytta verksamheten till ”nya och bättre” lokaler. Dataanalys lämnade också in sitt anbud till Göteborgs Stad den 26 mars 2017.

Dataanalys juridiska ombud har vidarebefordrat en ”kravspecifikation” till Hemsös juridiska ombud så sent som den 4 maj 2017. Detta visar att Dataanalys självt ansåg att det fanns förutsättningar att hitta en ersättningslokal till Dataanalys före hyrestidens utgång. Staffan Holm och f.d. verksamhetschef Annika Daun har också under lokalsökningsprocessen varit nöjda med de ansträngningar Hemsö har gjort i att försöka hitta en ersättningslokal.

Hemsö har lyckats i sina ansträngningar att finna ersättningslokaler till samtliga befintliga hyresgäster förutom Dataanalys. Hemsö har lagt ned stor möda på att försöka hitta en alternativ lokalisering till Dataanalys. Dessa försök har emellertid visat sig vara fruktlösa. Skälet till att Hemsö inte lyckats hitta en ny lokal till Dataanalys beror på att fastighetsägare inte önskade hyra ut lokaler till aktuell typ av verksamhet. Detta framförallt med tanke på de omgivningsproblem som verksamheten medför för intilliggande hyresgäster m.fl. Härvid ska även noteras att Dataanalys enligt egen uppgift, utan framgång, har lagt ned stora resurser på att försöka hitta en ersättningslokal för Hotell Lundby.

Befogad anledning att upplösa hyresförhållandet

Hemsö har haft befogad anledning att säga upp Hyresavtalen samt vägra Dataanalys förlängning av desamma. Skälen härtill är i korthet följande.

- Projekt Karlastaden utgör ett ekonomiskt viktigt intresse för Hemsö och övriga berörda aktörer samt ett tungt vägande samhällsintresse för Göteborgs Stad.
- Hemsö har med kraft arbetat för att försöka hitta en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys. Detta har dock visat sig vara omöjligt.
- Hemsö har till Dataanalys ställt frågan om bolaget varit intresserat av att lösa den uppkomna situationen på frivillig basis. Hemsö har inte fått någon tydlig återkoppling i denna del.
- Hotell Lundbys boende har under hela hyresförhållandena orsakat sin omgivning allvarliga störningar samt orsakat intilliggande hyresgäster omfattande ekonomisk skada till följd av de olägenheter och störningar som Hotell Lundbys boende orsakat under pågående hyresförhållanden.

Det framgår inte närmare av förarbetena till 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken vad domstolen har att beakta vid sin intresseavvägning enligt bestämmelsen. Det har istället överlämnats åt rättstillämpningen, med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet, att avgöra om det framstår som rimligt att hyresgästens intresse att få behålla lokalen ska få ge vika för ett motstående intresse på hyresvärdens sida. Det finns, såvitt Hemsö känner till, ingenting som hindrar att domstolen beaktar alla de omständigheter som har gjorts gällande i målet för att avgöra vilket av hyresvärdens respektive hyresgästens intressen som väger tyngst.

Med hänvisning till det ovanstående kan det vid en sammantagen bedömning konstateras att Hemsös intresse av att få Hyresavtalen upplösta överväger Dataanalys intresse av att få kvarsitta i Lokalen.

Jämkning

För det fall tingsrätten trots allt skulle finna att Dataanalys har rätt till ersättning som överstiger minimiersättningen enligt 12 kap. 58 b § jordabalken ska skadan inte ersättas fullt ut. Till grund för jämkning åberopar Hemsö följande omständigheter:

Projekt Karlstaden utgör ett viktigt ekonomiskt intresse

Projekt Karlstaden utgör ett ekonomiskt viktigt intresse för Hemsö och övriga berörda aktörer samt ett tungt vägande samhällsintresse för hela Göteborgs Stad.

Hemsö har försökt hitta en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys

Hemsö har, utan lagenlig skyldighet därtill, med kraft arbetat för att försöka hitta en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys. Detta har dock visat sig vara omöjligt.

Hemsö har försökt lösa frågan på frivillig basis

Hemsö har till Dataanalys ställt frågan om bolaget varit intresserat av att lösa den uppkomna situationen på frivillig basis. Hemsö har inte fått någon tydlig återkoppling i denna del.

Hotell Lundby har orsakat sin omgivning allvarliga störningar m.m.

Hotell Lundbys boende har under hela hyresförhållandena orsakat sin omgivning allvarliga störningar samt orsakat intilliggande hyresgäster omfattande ekonomisk

skada till följd av de olägenheter och störningar som Hotell Lundbys boende orsakat under pågående hyresförhållanden.

Dataanalys har inte begränsat sin skada

Dataanalys har inte begränsat sin skada, varvid följande omständigheter ska beaktas.

- Dataanalys har sedan detaljplanearbetets början 2013 varit medvetet om att fastigheten Göteborg Lindholmen 1:12 ska exploateras med följd att Dataanalys måste avflytta från densamma. Det har därmed ålegat Dataanalys att redan före uppsägningstidpunkten i juli 2016 på egen hand påbörja arbetet med att försöka hitta en alternativ lokalisering.
- Dataanalys har under alla förhållanden varit skyldig att påbörja arbetet med att försöka hitta en lämplig ersättningslokal omedelbart efter det att Hemsö i juli 2016 sagt upp Hyresavtalen för avflyttning. Detta har dock Dataanalys inte gjort.
- Det har funnits reella möjligheter för Dataanalys att förvärva mark för att, i avvaktan på en eventuell detaljplaneändring, uppställa tillfälliga bostadsmoduler med ett ekonomiskt bidrag från Hemsö. Denna möjlighet har Dataanalys valt att avstå från.

Dataanalys har åsidosatt sin avtalsenliga återställandeskyldighet

Dataanalys har efter Hemsös uppsägning av Hyresavtalen väsentligen åsidosatt sina avtalsenliga skyldigheter gentemot Hemsö genom att vid avflyttning totalt negligera sin avtalsenliga återställandeskyldighet. Av i målet ingivna bilder, **aktbil. 60 och 122**, framgår att Dataanalys lämnat Lokalen i ett bedrövligt skick fullt belamrade med skräp och annan bråte. Dataanalys agerande har resulterat i att rivningsarbeten har försenats. Därtill har saneringskostnaderna ökat.

Petter Ahlström och Hotell Lundbys f.d. verksamhetschef Annika Daun träffades den 24 augusti 2017 för att boka tid för besiktning av Lokalen.

Det faktum att Staffan Holm ”förutskickat” att man inte avsåg att återställa Lokalen i ett godtagbart skick vid avflyttning saknar relevans. Hemsö har inte heller godkänt att

Dataanalys lämnade Lokalen ”as-is” enligt vad som påstås. Varken Staffan Holm eller Annika Daun närvarade vid avflyttningstidpunkten den 31 augusti 2017. Inte heller någon annan representant från Dataanalys eller Hotell Lundby närvarande när Hotell Lundbys verksamhet stängdes ned den 31 augusti 2017. Det var Petter Ahlström som, tillsammans med Securitasväktare, tillsåg att samtliga boende från Dataanalys lämnade Lokalen samt att den låstes och ”bommades igen”. Eftersom ingen representant från Dataanalys närvarande vid avflyttningstidpunkten den 31 augusti 2017 kan Dataanalys därmed svårligen ha kännedom om Lokalens skick vid avflyttningstidpunkten.

Hemsö har skriftligen den 17 oktober 2017 förklarat att bolaget bestrider påståendet om att parterna enats om att Dataanalys vid avflyttning hade rätt att kvarlämna all sin egendom i Lokalen, **aktbil. 123**.

Dataanalys verksamhet har inte på allvar syftat till att hjälpa socialt utsatta personer. Dataanalys verksamhet har inte bedrivits med ett seriöst fokus på att hjälpa socialt utsatta personer. Huvudsyftet med Hotell Lundby har istället varit att generera vinster.

Härvid kan bl.a. nämnas att:

- Dataanalys ställföreträdare Staffan Holm inte har haft något aktivt engagemang i Hotell Lundbys verksamhet. Driften och ansvaret för den dagliga verksamheten har lämnats till anställda.
- Dataanalys har misskött sina åtaganden gentemot sociala och andra offentliga myndigheter samt agerat i strid med gällande avtalsvillkor i upphandlade ramavtal.
- Dataanalys inte har gjort några synbara investeringar i Lokalen under de ca 20 år som verksamheten bedrevs inom lokalerna. Lokalen var därmed i ett mycket undermåligt skick.

Skadestånd – ersättnings storlek

Dataanalys verksamhet har inte varit mycket vinstgivande och lönsam. Det vitsordas att det enbart är verksamheten Hotell Lundby som ska värderas vid rörelseskadans och den eventuella ersättnings storlek (**aktbil. 90, p.5**).

Redovisningen innehåller så många tveksamheter att det är svårt att sätta någon tilltro till den överhuvudtaget. Det är anmärkningsvärt att så stor andel av redovisningskostnaderna avser "Övriga verksamheter" när så lite verksamhet bedrivs där. Redovisningen innehåller allvarliga brister, varför revisorns yttrande rörande kostnadsallokering och kostnadsredovisning starkt ifrågasätts. Det går inte att utläsa hur mycket lönsamheten i verksamheten uppgick till.

Värderingsutlåtande från Rickard Wilhelmsson

Hemsö har uppdragit åt Rickard Wilhelmsson vid Corporate Finance AB (RWCF) att kommentera Kungsgatan Corporate Finance AB:s (KCF) värdering av Dataanalys rörelseskada samt att för egen del avge ett utlåtande avseende Dataanalys påstådda skada. RWCF har, genom att använda samma värderingsmetod som KCF, värderat påstådd rörelseskada till 3,8–4,1 miljoner kronor, **aktbil. 61**, förutsatt att Dataanalys – trots Hovrättens för Västra Sverige avgörande i mål nr T 2897-18 – även ska ha rätt till ersättning för bolagsskattekostnad. Om sådan rätt inte föreligger värderas den påstådda rörelseskadan till 2 986 800 – 3 222 600 kronor.

Värderingsutlåtande från Daniel Frigell

Hemsö har även uppdragit åt Daniel Frigell vid Alvarez & Marsal Nordics AB ("AMNAB") att kommentera KCF:s värdering av Dataanalys rörelseskada samt att för egen del avge ett utlåtande avseende Dataanalys påstådda skada **aktbil. 125**. AMNAB har, genom att använda samma värderingsmetod som KCF, värderat påstådd rörelseskada till 400 000 – 1 700 000 kronor, **aktbil. 126**, förutsatt att Dataanalys – trots Hovrättens för Västra Sverige avgörande i mål nr T 2897-18 – även ska ha rätt till ersättning för bolagsskattekostnad. Om sådan rätt inte föreligger värderas den påstådda rörelseskadan till 314 400 – 1 336 200 kronor.

Det ska i sammanhanget noteras att Ramavtalet började gälla i januari 2018 och gäller t.o.m. den 31 mars 2021 utan möjlighet till förlängning. Ramavtalen gäller således för en kortare tid än fem år. Det är sannolikt att Dataanalys inte hade erhållit nya

likvärdiga ramavtal efter den 31 mars 2021 (oavsett om verksamheten fortsatt att bedrivs i Lokalen på Lindholmen 1:12 eller annanstans).

Kommentar till justerad inställning p.g.a. Dataanalys inte äger rätt till ersättning för skattekostnad

Hemsö har initialt uppdragit åt Rickard Wilhelmsson, Corporate Finance AB ("RWCF"), att värdera Dataanalys påstådda rörelseskada. Därefter har Hemsö även uppdragit åt Alvarez & Marsal Nordics AB ("AMNAB") att utföra motsvarande skadevärdering.

Med hänvisning till Hovrättens för Västra Sverige avgörande i mål T 2897-18 gör Hemsö gällande att Dataanalys inte äger rätt till ersättning för skattekostnad (jfr sid. 23 f. i domen).

RWCF bedömer att Dataanalys rörelseskada ligger i spannet 2 986 800 – 3 222 600 kronor (i utlåtandet avrundat till 3 000 000 – 3 200 000 kronor) om någon "upp-grossning" inte sker för idag rådande bolagsskatt om 21,4 procent. Om sådan "upp-grossning" görs uppgår Dataanalys rörelseskada enligt RWCF till 3 800 000 - 4 100 000 kronor. Medelvärdet, eller riktvärdet, av RWCF:s skadeberäkning är därvid 3 104 700 kronor, alternativt 3 950 000 kronor, avhängigt Dataanalys rätt till ersättning för skattekostnad.

AMNAB bedömer att Dataanalys rörelseskada ligger i spannet 400 000 – 1 700 000 kronor före skatt. Om någon "upp-grossning" för bolagsskatt inte sker uppgår Dataanalys rörelseskada enligt AMNAB till 314 400 – 1 336 200 kronor. Medelvärdet, eller riktvärdet, av AMNAB:s skadeberäkning är följaktligen 825 300 kronor, alternativt 1 050 000 kronor, avhängigt Dataanalys rätt till ersättning även för skattekostnad.

UTREDNING

På Dataanalys begäran har förhör hållits med ägaren Staffan Holm, tidigare föreståndaren Annika Brandt Daun, bokföraren Otto Persson, revisorn Johan Isbrand

samt sakkunniga Rickard Källander, Björn Gauffin, Per Hammarstedt och Michael Tärnfalk.

På Hemsös begäran har förhör hållits med Ola Serneke, f.d. regionschefen vid Serneke Projektutveckling AB, projektledaren Pär Falk, konsulten Petter Ahlström, f.d. säkerhetschefen vid Älvstranden Utvecklings AB, Patrik Lindberg, driftschefen vid Securitas Christer Enberg, väktaren Stefan Olsson, fastighetsansvarige Johan Borgström samt sakkunniga Richard Wilhelmsson och Daniel Frigell.

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

Vad som framkommit i fråga om bevisning redovisas i relevanta delar under domskäl.

DOMSKÄL

Allmänna utgångspunkter

En lokalhyresgäst som blir uppsagd från sitt hyresavtal är skyldig att avflytta från lokalen och har inte rätt att få avtalet förlängt. Lokalhyresgästen har dock som utgångspunkt rätt till ekonomisk kompensation för den skada som drabbar denne till följd av uppsägningen (indirekt besittningsskydd). Enligt det indirekta besittningsskyddet har hyresgästen alltid rätt till ersättning motsvarande en årshyra. Om hyresgästens förlust till följd av uppsägningen inte täcks av nämnda ersättning har hyresgästen rätt till skälig ersättning för sin faktiska skada. Det är hyresgästen som har bevisbördan för att skadan överstiger ett belopp motsvarande en årshyra (se 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken).

I 12 kap. 57 § jordabalken anges undantag från det indirekta besittningsskyddet. Hyresvärden är t.ex. inte skyldig att utge ersättning om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet (punkten 1) eller om hyresvärden i annat fall har befogad anledning

att upplösa hyresförhållandet (punkten 4). Det är hyresvärden som har bevisbördan för att det indirekta besittningsskyddet har brutits.

Som framgår ovan har Hemsö under rubrikerna ”Bolaget Dataanalys m.m.” och ”Dataanalys upphandlade ramavtal” formulerat kritik mot att Staffan Holm brustit i engagemang och seriositet, att det förekommit omfattande klagomål från Upphandlingsbolaget gällande fakturering och månadsrapporter samt att Dataanalys inte har uppfyllt diverse föreskrifter för att vara kvalificerad som leverantör, trots att Dataanalys blivit kvar som leverantör enligt tilldelningsbeslut under 2017. Det har även i målet förekommit påståenden om att anställda skulle ha brukat droger tillsammans med boende inne på Hotell Lundby. Påstådda omständigheter har inte på ett tydligt sätt knutits till någon redovisad rättslig grund. Påståendena saknar väsentlig betydelse för tingsrättens prövning. Vad tingsrätten har att pröva, i angiven ordningsföljd, är följande frågor.

- Har Hemsö styrkt besittningsskyddsbrötande omständigheter enligt någon av de i uppsägningarna angivna grunderna? Om frågan besvaras jakande ska käromålet ogillas. Vid motsatt bedömning uppkommer en skyldighet för Hemsö att ersätta Dataanalys för skada.
- För det fall att Hemsö är skadeståndsskyldigt ska tingsrätten ta ställning till om Dataanalys har styrkt att skadan överstiger belopp motsvarande en årshyra. Om frågan besvaras jakande är Hemsö, med reservation för ev. jämkning, skyldigt att betala styrkt rörelseskada. Om frågan besvaras nekande ska Hemsös ersättningsskyldighet begränsas till belopp motsvarande en årshyra, 549 072 kr.
- Inom ramen för en bedömning av skadans omfattning ska tingsrätten även ta ställning till om skadeståndsbeloppet omfattar belopp före eller efter skatt.

Har besittningsskyddet brutits enligt 12 kap. 57 § p 1 jordabalken?

Hemsö har gjort gällande att Dataanalys åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet *dels* genom att boende på Hotell Lundby återkommande utsatt omgivningen för störningar (12 kap. 25 § första stycket jordabalken), *dels* genom att Dataanalys vid användningen av Lokalen inte iakttagit vad som fordras för att bevara sundhet, ordning

och gott skick inom fastigheten (25 §), *dels* genom att Dataanalys brustit mot sin lagenliga vårdplikt (24 §) och sin avtalsenliga underhållsplikt såvitt avser ytskikt på golv, väggar och tak.

Dataanalys har haft ett hyresrättsligt ansvar för att de boende inte orsakade störningar i omgivningen och för att de iakttog vad som fordrades i förhållande till sundhet, ordning och gott skick, se 12 kap. 25 § första stycket och 24 § första stycket jordabalken. Av bestämmelsen i 24 § framgår att Dataanalys även haft ett hyresrättsligt ansvar för ageranden från personer som, utan att bo där, besökte Hotell Lundby. Dataanalys hyresrättsliga ansvar innebär att bolaget haft skyldighet att hålla noggrann tillsyn över dessa personer.

Mot bakgrund av Dataanalys verksamhet, att tillhandahålla boende för hemlösa personer med sociala problem och ofta drogmissbruk, har bolaget haft att räkna med att de boende i viss mån skulle uppträda utåtagerande och även i övrigt uppträda stökigt och inte iaktta allt som fordras för att bevara ordning, sundhet och gott skick. Dataanalys har därför haft ansvar för att organisera sin verksamhet på ett sätt som motverkat förutsägbar misskötsamhet. Vidare har Dataanalys haft skyldighet att agera när bolaget fått kännedom om störningar och misskötsamhet som orsakats av dem som de hyresrättsligt ansvarat för.

Vid bedömningen av om Dataanalys åsidosatt sina förpliktelser ska beaktas att Hemsö hyrt ut Lokalen till Dataanalys för den aktuella verksamheten, med s.k. lågröskelboende. Hemsö har därför haft att räkna med och får anses ha godtagit att viss misskötsamhet skulle förekomma utan att det skulle anses vara ett brott mot hyresavtalet.

Hyresavtalen innehåller inga särskilda förhållningsregler för den verksamhet som bedrevs i Lokalen.

Störningar

Tingsrätten tar först ställning till om Dataanalys har utsatt omgivningen för sådana störningar som inte ska behöva tolereras och om Dataanalys därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att Hemsö inte ska behöva ersätta Dataanalys för rörelseskada.

Såvitt avser störningar gäller bestämmelsen i 12 kap. 25 § jordabalken till skydd för de som *bor* i omgivningen. Störningar som drabbar lokalyresgäster och andra icke boende omfattas inte av detta skydd. Om störningar drabbar någon som inte bor i omgivningen bedöms det som ett åsidosättande av hyresgästens skyldighet att iaktta sundhet, ordning och gott skick.

I Hotell Lundbys direkta närhet fanns sedan 2007/2008 ett studentboende, SGS, och i omgivningen fanns även en bostadsrättsförening med boende. Såvitt känt fanns det inga övriga boende i Hotell Lundbys omgivning. Genom förhören och den skriftliga bevisningen har klarlagts att studentboendet och området i anslutning till detta var utsatt för brottslighet i form av stölder, skadegörelser och hot m.m. som satts i samband med Hotell Lundbys boende. Boende och personer som kopplats till Hotell Lundby påstås även ha fört oväsen och uppträtt på ett sätt som vållat obehag för de som bott på studentboendet. De finns inga uppgifter om att de som bott i bostadsrättsföreningen drabbats av störningar från personer boende på Hotell Lundby.

De rapporter från olika bevakningsföretag som Hemsö åberopat och som gäller tiden före uppsägningen den 16 juli 2016 innehåller ett fåtal konkret beskrivna händelser som går att koppla till störningar som drabbat boende hos SGS enligt följande.

- Den 24 juni 2016 har väktare ingripit mot en man som bodde på Hotell Lundby. Mannen gick runt studentboendet och gapade och skrek samt slet i dörren till soprummet. Vid tillsägelse upphörde mannen med det störande beteendet och gick från platsen.

- I intervallet 22–26 juni 2016 har gjorts iakttagelser om att personer som gått ut och in från Hotell Lundby varit högljudda och försökt bryta sig in i inte närmare specificerade ”grannfastigheter”.

Rapporterna från bevakningsföretagen har inte kommit Dataanalys till del förrän de ingivits i målet.

Johan Borgström, vaktmästare och fastighetsansvarig för SGS, har berättat att SGS hade stora problem med personer från Hotell Lundby vilka bl.a. begick inbrott i källarförråd hos SGS, gick in i soprum och rotade samt rörde sig i eller vid SGS entréer. Boende hos SGS har enligt Johan Borgström berättat om nedskräpning och allmänt stök från personer som satts i samband med boende på Hotell Lundby samt uppgett att de på grund härav kände otrygghet. Johan Borgström har berättat att vid två tillfällen har personer tagit sig in i SGS:s lägenheter via balkonger samt att det också förekom sönderslagna rutor på parkerade bilar. Vid ett tillfälle har, enligt Johan Borgström, en boende på Hotell Lundby kastat glasflaskor mot en glasfasad som SGS satt upp. Denna händelse polisanmälades men ledde, såvitt Johan Borgström känner till, inte till åtal.

SGS har ingått i det säkerhetsnätverk som fastighetsägare tillsammans med det kommunala bolaget Älvstranden Utvecklings AB drivit och bekostat. Johan Borgström har berättat om enstaka telefonkontakter med föreståndarna på Hotell Lundby och att SGS vidtagit åtgärder med en glasfasad för att begränsa tillträde till SGS innergård samt att han uppskattningsvis gjort ett 70-tal polisanmälningar om skadegörelse.

Det saknas anledning att ifrågasätta Johan Borgströms uppgifter om att SGS haft problem med personer som bott på Hotell Lundby. Av hans uppgifter beträffande störningar framstår händelserna med att någon hoppat in lägenheter genom de boendes balkong som allvarliga. Uppgifterna är emellertid baserade på vad andra berättat för honom och det har inte presenterats någon annan bevisning gällande dessa händelser. Av hans redogörelse framgår inte heller vem som hoppade in genom balkongen, hos

vem det skedde och när det skedde. Rapporterna har inte kommit Dataanalys till del förrän i målet.

Uppgifterna som Johan Borgström har lämnat är allt för svepande och generella för att det ska vara bevisat att boende på Hotell Lundby har utsatt boende i omgivningen för oacceptabla störningar i sådan omfattning att Dataanalys i hög grad åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet.

Övriga uppgifter från förhör med Ola Serneke, Stefan Olsson, Christer Enberg och Patrik Lindberg är av än mer allmän karaktär än Johan Borgströms och ger inget klart besked om när, hur och i vilken omfattning boende på SGS utsatts för störningar som kan sättas i samband med boende hos Hotell Lundby.

Även om det inte finns anledning att ifrågasätta den övergripande bild av att Hotell Lundbys verksamhet – ett s.k. ”lågtröskelboende” för personer med drogmissbruk och/eller psykisk ohälsa – fört med sig vissa olägenheter för boende hos SGS är det inte styrkt att Dataanalys, på grund av störningar från personer som de hyresrättsligt ansvarat för, har åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att det indirekta besittningsskyddet brutits.

Sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt vårdplikt m.m.

Flera av de händelser som Hemsö lagt till grund för uppsägningen avser sådant som ska ha inträffat flera år före uppsägningen, daterad den 13 juli 2016. Oavsett om dessa händelser har inträffat eller inte kan de inte tillmätas särskilt stor vikt vid bedömningen av om Dataanalys indirekta besittningsskydd har brutits. Härtill kommer att Hyresavtalen, trots påstådd misskötsamhet, har förlängts vid flera tillfällen. Andra omständigheter som Hemsö åberopat avser sådant som inträffat efter uppsägningen. Dessa omständigheter kan inte läggas till grund för att Dataanalys vid tidpunkten för uppsägningen hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kunde fordras att Hemsö skulle förlänga hyresförhållandet.

Företrädare för den lokalhyresgäst som hyrde en lokal belägen under Hotell Lundbys Lokal, Fredrik Glahns, har skrivit ett brev till den dåvarande hyresvärden med noteringar om störningar från boende på Hotell Lundby. De noterade störningarna avser perioden den 3 februari 2011 - den 19 februari 2012 och gäller framförallt ljudstörningar i form av hög musik. Hyresvärden skickade den 8 februari 2012 en rättelseanmodan till Dataanalys om att upphöra med störningar och nedskräpning. Dataanalys bestred, i brev den 20 februari 2012, att Hotell Lundby orsakat de påstådda störningarna. Härefter träffade parterna, den 24 februari 2012, en överenskommelse om att hyresvärdens uppsägning till den 29 februari 2012 skulle vara utan verkan. Den misskötsamhet som Fredrik Glahns påtalat i sitt brev ligger för långt tillbaka i tiden för att ha avgörande betydelse i detta mål. Vidare är det inte utrett hur allvarliga de aktuella störningarna var eller om Dataanalys vidtog rättelse eller ej.

Hyresvärden gjorde den 15 augusti 2012 en ny uppsägning av Hyresavtalen. Som grund för uppsägningen anfördes bl.a. att Dataanalys utsatt de som bodde och verkade i omgivningen för störningar och därigenom åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kunde fordras att hyresvärden förlängde avtalet. Härefter träffade parterna, den 10 april 2013, en överenskommelse om att uppsägningen skulle vara utan verkan. Den i uppsägningen påstådda misskötsamheten är varken preciserad eller bevisad och ligger för långt tillbaka i tiden för att ha någon egentlig betydelse.

Hemsö har påstått att boende

- brutit upp golvet i lokalerna,
- avlägsnat delar av väggar och tak,
- krossat fönsterrutor, klottrat ned väggar m.m. samt
- avlägsnat plåt och annat material från byggnadens tak och väggar, vilket i sin tur har orsakat förekomsten av fukt- och mögelskador inne i lokalerna.

Inledningsvis konstateras att parterna inte gjorde någon gemensam besiktning av Lokalen när Dataanalys avflyttade den 31 augusti 2017.

Som stöd för sitt påstående om skadorna i Lokalen har Hemsö åberopat bl.a. fotografier. De är tagna den 8 september 2017 respektive den 27 april 2018, dvs. efter det att Dataanalys avflyttat från lokalen och mer än ett år efter uppsägningen. Bilderna visar att delar av Lokalen då var stökig och belamrad med saker samt att det fanns vissa skador på främst väggar och golv. Fotografierna avviker markant från de foton Dataanalys den 27 augusti 2017 lät en konsultfirma ta för att dokumentera Lokalens skick i anslutning till avflyttningen. Vidare har det genom förhör med Annika Brandt Daun, Christer Enberg och Stefan Olsson framkommit att personer, möjligen tidigare boende, tagit sig in i och vistats i Lokalen efter avflyttningen den 31 augusti 2017. De av Hemsö åberopade fotografierna bevisar inte att Dataanalys brustit i sin vårdplikt av Lokalen.

Ola Serneke har berättat att det förekom att rutor krossades genom att boende kastade ut saker genom rutorna och att fönster blev förstörda då de stod i uppfällda lägen vid regn. Han har emellertid också vidgått att reparation av skadade rutor och fönster har ombesörjts och bekostats av Dataanalys, vilket överensstämmer med Staffan Holms uppgifter. Eftersom Dataanalys åtgärdat de skadade fönstren kan skadorna på dessa inte läggas Dataanalys till last.

I fråga om konkreta påståenden om skadegörelse/åverkan (dvs. bristande vårdplikt) som de boende ska ha gjort enligt strecksatserna ovan har Ola Serneke berättat att han iakttagit personer som brutit loss kopparplåt från taket. Han har även uppgett att den bortbrutna takplåten orsakat fukt, mögelskador och vatteninträning i byggnaden.

Det är ostridigt att takplåten inte täckt hela taket och att det förekommit vatteninträning i byggnaden som lett till skador i form av bl.a. mögel. Frågan om den trasiga takbeläggningen, vem som orsakat skadan på plåten och orsaken till vatteninträningen i byggnaden har varit föremål för diskussion mellan Ola Serneke och Staffan Holm under flera år.

Enligt Staffan Holm har det saknats plåtar på taket sedan 15 år tillbaka. Enligt honom beror vatteninträngningen i byggnaden på att hyresvärden i princip inte utfört något underhåll alls av byggnaden. Hans uppfattning är att det aldrig funnits kopparplåtar på taket utan endast vanlig plåt och han tror inte att boende har lyckats ta sig upp på taket. Annika Brandt Daun har berättat att det förekom läckage i sådan omfattning att det varit tvunget att hänga upp presenningar för att hindra att det regnade in samt att hon hört talas om att det skulle ha försvunnit takplåt vid något tillfälle men att hon inte känner till något om det.

Hemsö har haft underhållsansvaret för byggnadens yttre skick. Hemsös påståenden om de boendes skadegörelse på byggnaden är svepande och saknar precision i fråga om tidpunkt och omfattning. Mot Dataanalys bestridande är det inte styrkt att de boende på Hotell Lundby har orsakat takbeläggnings brister eller orsakat andra skador på byggnaden som Dataanalys inte åtgärdat.

Gothia Protection Group AB (GPG) har under fyra nätter i juni 2016 bevakat aktiviteten kring Hotell Lundby och sammanställt sina iakttagelser i en rapport. I rapporten har GPG redovisat att det förekommit gap och skrik från de boende, att det transporterats stöldgods till Hotell Lundby, att en av de boende tagit med sig en stulen moped till fastigheten, att det i anslutning till fastigheten skett någon form av okänd aktivitet, att det körts bilar in och ut från innergården samt att personer (oklart vilka) emellanåt sovit i soprummet. Uppgifterna är allmänt hållna och det framgår inte om någon annan inom fastigheten, än de som bott på Hotell Lundby, störts av ljuden eller aktiviteterna.

GPG besökte Hotell Lundbys lokaler den 30 juni 2016. Vid besöket konstaterade GPG att rökdetektorerna i trapphuset var bortkopplade och personal på Hotell Lundby informerade GPG om att rökdetektorerna inne på de boendes rum utsattes för sabotage. Enligt GPG har dessa förhållanden inneburit att det vid brand fanns en stor risk för att det skulle ske en fördröjning innan räddningstjänsten larmades och att det skulle kunna leda till stora materiella skador för fastighetens ägare.

Att sabotera ett system för brandlarm är ett allvarligt åsidosättande av en hyresgästs förpliktelser i förhållande till sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Brandlarmsystemet i trapphuset har Hemsö ansvarat för. Av utredningen framgår inte hur systemet med brandvarnare var uppbyggt, hur många rökdetektorer som avlägsnats i trapphuset, när det skett eller vem/vilka som avlägsnat detektorerna. Inte heller är det visat vilken effekt borttagande av rökdetektorerna kunde få. Därmed går det inte att fastslå att Dataanalys, på grund av de avlägsnade rökdetektorerna i trapphuset, i hög grad åsidosatt sina förpliktelser.

Dataanalys har svarat för att Lokalen hade ett godtagbart system för brandskydd. Som bevis för att ett sådant fanns har Dataanalys åberopat bl.a. ett serviceavtal gällande underhåll och service av bolagets system för brand- och utrymningslarm. Av avtalet, som avser perioden mars 2015 till mars 2016, framgår att Dataanalys hade ett utvecklat system för detta som inte enbart bestod av rökdetektorer på de boendes rum. Med hänsyn härtill och till att personalen var uppmärksam på att de boende monterade ner rökdetektorerna i sina rum kan Dataanalys inte anses ha brustit vad gäller brandskyddet i Lokalen.

Att det förekommit brottslighet i form av bl.a. våldsbrott som utförts i anslutning till eller i Hotell Lundbys lokaler och som lett fram till lagföring enligt i målet ingivna domar har såvitt visats inte föranlett någon störning för andra än boende på Hotell Lundby.

Sammanfattningsvis har Hemsö inte styrkt sådana omständigheter som krävs för att Dataanalys ska ha förlorat sitt indirekta besittningsskydd pga. misskötsamhet enligt 12 kap. 57 § första stycket 1 jordabalken.

Har besittningsskyddet upphört enligt 12 kap. 57 § p 4 jordabalken?

Tingsrätten har att ta ställning till om Hemsö haft ”befogad anledning” att upplösa hyresförhållandet och därmed inte är skyldigt att betala ersättning till Dataanalys för

rörelseskada. Vid bedömningen ska Hemsös intresse av att kunna disponera över uthyrningsobjektet vägas mot Dataanalys intresse av att kvarstanna i Lokalen.

Hemsö har anfört i huvudsak fyra skäl som stöd för att bolaget haft befogad anledning att säga upp Hyresavtalen, enligt följande.

- Projekt Karlastaden utgör ett ekonomiskt viktigt intresse för Hemsö och övriga berörda aktörer samt ett tungt vägande samhällsintresse för Göteborgs Stad.
- Hemsö har med kraft arbetat för att försöka hitta en godtagbar ersättningslokal till Dataanalys. Detta har dock visat sig vara omöjligt.
- Hemsö har till Dataanalys ställt frågan om bolaget varit intresserat av att lösa den uppkomna situationen på frivillig basis. Hemsö har inte fått någon tydlig återkoppling i denna del.
- Hotell Lundbys boende har under hela hyresförhållandena orsakat sin omgivning allvarliga störningar samt orsakat intilliggande hyresgäster omfattande ekonomisk skada till följd av de olägenheter och störningar som Hotell Lundbys boende orsakat under pågående hyresförhållanden.

Hemsö är en av aktörerna i ett större utvecklingsprojekt på Lindholmen. För projektets genomförande har det varit nödvändigt att upplösa hyresförhållandet med Dataanalys. Det har också varit viktigt för Hemsö att kunna följa en uppgjord tidplan med att tomställa och riva byggnader för att arbetet med projektet skulle kunna påbörjas. Annat har inte framkommit än att Projektet Karlastaden utgör ett viktigt samhällsintresse för Göteborgs Stad och utvecklingen av området vid Lindholmen. Hemsö får därför anses ha haft ett tungt vägande skäl för att upplösa hyresförhållandet. Frågan är om Hemsös skäl att upplösa hyresförhållandet övervägt Dataanalys intresse av att kvarstanna i Lokalen.

Hemsös huvudsakliga skäl för uppsägningen har varit att fastigheten ska exploateras och att byggnaden därför måste rivas. På grund härav finns det anledning att jämföra med vad som blivit fallet om Hemsö i stället som uppsägningsgrund valt att åberopa rivning som skäl (12 kap. 57 § första stycket 2 jordabalken, jfr vad Högsta domstolen

uttalat i NJA 2013 s. 1112 p. 10). I sådana fall hade Hemsö varit skyldigt att erbjuda en godtagbar ersättningslokal för att undgå skadeståndsskyldighet. Som konstateras ovan har Hemsö inte erbjudit Dataanalys någon ersättningslokal.

Hemsö - och den tidigare hyresvärden - har under lång tid haft klart för sig att hyresförhållandet med Dataanalys skulle sägas upp till följd av Projektet Karlatornet. Det framgår av bl.a. överenskommelsen den 24 februari 2012 som ingicks mellan den dåvarande hyresvärden och Dataanalys, i vilken det angavs att hyresvärdens avsikt var att kunna erbjuda Dataanalys en ersättningslokal. Hemsö har således haft mycket god tid på sig att hitta en ersättningslokal för Dataanalys räkning och har även gett uttryck för att hyresvärden avsåg att ordna en ersättningslokal till Dataanalys.

Av utredningen framgår att Hemsö har gjort ansträngningar för att hitta en ersättningslokal, i vilken Dataanalys skulle kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet med hotellboende för hemlösa. Trots att Hemsö har goda kontakter med stora aktörer inom fastighetsbranschen har detta inte lyckats. Att Hemsö misslyckat med att hitta ersättningslokal kan inte Dataanalys lastas för. Dataanalys har på egen hand försökt vara behjälpligt med att hitta en ersättningslokal och har bl.a. varit öppet för en tillfällig lösning med bostadsmoduler. Mot den bakgrunden innebär Hemsös resultatlösa försök att hitta en godtagbar ersättningslokal inte att Hemsö av det skälet kan undgå att åläggas skadeståndsskyldighet.

Vad gäller Hemsös påstående om att bolaget inte fått ”någon tydlig återkoppling” på frågan om Dataanalys varit intresserat av att lösa ”den uppkomna situationen på frivillig basis” gör tingsrätten följande bedömning. Av förhören med Staffan Holm, Petter Ahlström och Ola Serneke framgår att Dataanalys inte fått något konkret erbjudande att ta ställning till, varken såvitt gäller ersättningslokal eller ekonomisk kompensation för rörelseförlust. Om Hemsö hade lämnat ett eller flera tydliga konkreta erbjudanden om lämplig ersättningslokal eller ekonomisk gottgörelse för rörelseförlust och erbjudandet inte hade besvarats skulle det ha vägt till Hemsös fördel vid den

intresseavvägning som ska göras vid bedömningen av om Hemsö haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet (jfr NJA 2013 s. 1112, p 23).

Sammanfattningsvis kan konstateras att vad Hemsö anfört i denna del inte kan leda till bedömningen att det funnits ”befogad anledning” att upplösa hyresförhållandet.

När det gäller Hemsös påstående att Hotell Lundbys boende orsakat omgivningen allvarliga störningar och olägenheter och att det för intilliggande hyresgäster inneburit omfattande ekonomisk skada hänvisas till det som anförts ovan vid bedömningen av om Dataanalys åsidosatt sina förpliktelser. Tingsrätten ifrågasätter inte att det säkerhetsnätverk som bildats av Älvstranden Utvecklings AB och ett flertal andra aktörer på Lindholmen har varit kostsamt. Det har dock inte visats att säkerhetsnätverket har relevans för hyresförhållandet mellan Hemsö och Dataanalys. Enligt vad som framkommit har Dataanalys, trots påståendet att boende på Hotell Lundby är skälet till bildandet och driften av säkerhetsnätverket, inte erbjudits att delta i nätverket eller ekonomiskt bidra till finansieringen av detta.

Mot Hemsös intresse av att kunna disponera över uthyrningsobjektet ska vägas Dataanalys intresse av att kvarstanna i Lokalen. Som redovisats ovan har Hotell Lundbys verksamhet bedrivits under lång tid i Lokalen och det är ostridigt i målet att verksamheten har fått läggas ned som en följd av uppsägningen samt att det inte gått att hitta en godtagbar ersättningslokal. Det ska även vägas in att Hemsö inte lämnat något konkret erbjudande om ekonomisk kompensation och Hemsö får också anses ha ekonomiskt utrymme att kompensera Dataanalys. Sammanfattningsvis väger Dataanalys intresse av att behålla Lokalen tyngre än de skäl Hemsö anfört till stöd för uppsägningen. Hemsö har således inte heller styrkt besittningsskyddsbrötande omständigheter enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken.

Vilken ersättning ska Hemsö förpliktas att betala?

Att Dataanalys tvingats lägga ned sin rörelse till följd av uppsägningen är ostridigt.

Hemsö är, med de slutsatser som redovisats ovan, skyldigt att betala ersättning till Dataanalys för förlust av rörelse. Ersättningen ska bestämmas till lägst en årshyra och som högst yrkade 28,1 MSEK.

Dataanalys har bevisbördan för att dess skada uppgår till belopp högre än en årshyra. Det går emellertid inte att ställa krav på att den part som har bevisbördan ska styrka ett visst värde i den meningen att endast detta värde är korrekt och att alla andra värderingar är felaktiga. Däremot ankommer det på parten att styrka de omständigheter som ska utgöra underlag för bedömningen av värdet. Om hyresgästen lägger fram bevisning som utgör tillräckligt underlag för påståendet om förlustens storlek ankommer det på hyresvärden att redovisa sådana omständigheter att hyresgästens bevisning inte längre framstår som tillräcklig (jfr p. 12 i NJA 2017 s. 261).

Båda parter sakkunniga har tillämpat avkastningsvärdering, som går ut på att diskontera förväntade framtida kassaflöden som uteblir till följd av att rörelsen läggs ned. Detta får uppfattas som att båda parter i och för sig godtar avkastningsvärdering som en vederhäftig metod (jfr p. 11 i NJA 2017 s. 261). Båda parter sakkunniga har utgått från att en diskonteringsränta på 21 procent utgör ett rimligt mått på den osäkerhet som ska beaktas vid prognosen för framtida kassaflöden. Att värdetidpunkten ska vara den 31 augusti 2017 är ostridigt. Som framgår ovan är det klarlagt att verksamheten bedrivits sedan mitten av 80-talet, att den bedrivits i Dataanalys regi sedan millennieskiftet och att Dataanalys vid varje offentlig upphandling (sex tillfällen) av boenden som Göteborgs Stad genomfört under Dataanalys tid som ägare till verksamheten, fått tilldelningsbeslut som inneburit att socialtjänsten främst inom Göteborgs stad men även i viss mån kranskommunerna (med tillämpning av villkoren för avtalet med Göteborgs stad) kunnat avropa (hyra platser åt sina klienter) på Hotell Lundby. Vid tiden för verksamhetens upphörande hade Dataanalys enligt tilldelningsbeslut den 1 juni 2017 och efterföljande ramavtal rätt till en ersättning om 1 195 kr/dygn för boende i kategorin jour/akutboende och 1 305 kr/dygn för stöd/habiliteringsboende. I Hotell Lundbys verksamhet fanns plats för 30 personer varav 24 i kategorin jour/akutboende och resterande för

stöd/habilitering. I det föregående ramavtalet var ersättningen 890 kr/dygn och avsåg då enbart jour/akutboende.

Hemsös invändningar mot Dataanalys värdering av rörelseskadan tar primärt sikte på

- att Dataanalys redovisning på skilda kostnadsställen är skönsmässig och inte ger en rättvisande bild avseende Hotell Lundbys kostnader,
- att Dataanalys redovisning i allmänhet inte är tillförlitlig samt
- att prognosen om framtida vinster med tillämpning av det nya ramavtalet är kraftigt överdriven.

Tingsrätten behandlar den första och andra strecksatsen i ett sammanhang och frågan om en överdriven vinstprognos för sig, enligt vad som redovisas nedan.

Ger Dataanalys redovisning en rättvisande bild av Hotell Lundbys kostnader och är Dataanalys redovisning i allmänhet tillförlitlig?

Dataanalys bokföring omfattar och omfattade tidigare (Hotell Lundbys verksamhet har som bekant lagts ned) ett drygt 20-tal kostnadsställen, varav Hotell Lundby var kostnadsställe 3. Kostnadsställena 0 och 1 har betecknats som "administration" och ska avse övergripande kostnader som enligt Dataanalys inte går att knyta till ett särskilt kostnadsställe. Det kan konstateras att för de två hela räkenskapsåren (2015 och 2016) närmast före nedläggningen har Hotell Lundby svarat för över 90 procent av Dataanalys omsättning. Under förutsättning att kostnadsallokeringen som Rickard Källander godtagit är korrekt har Hotell Lundby genererat ett rörelseresultat (EBIT=Earnings Before Interest & Taxes, motsvarar intäkter före finansiella kostnader och skatter, bruttomarginal) i intervallet (avrundat) 3,5–3,7 MSEK. Övriga kostnadsställen för samma räkenskapsår visar en förlust på 2,5–2,6 MSEK på en tämligen blygsam omsättning.

Uppdelningen på kostnadsställen har Staffan Holm förklarat med att han inom ramen för Dataanalys bedrivit ett flertal olika projekt, ibland tillsammans med andra finansiärer, varav vissa utvecklats positivt och knoppats av till egna lönsamma bolag medan andra inte har blivit lönsamma och avvecklats. Staffan Holm har bl.a. redogjort

för projekt som lett till lönsamma bolag inom fastighetsutveckling och IT där Dataanalys alltså har ägarintressen. Projektredovisningen har då, enligt Staffan Holm, varit ett sätt att hålla isär de olika verksamheterna för att kunna redovisa kostnader och intäkter för både för sig själv och andra intressenter i projekten. Otto Persson, som sedan 2012 varit delaktig i analysarbete och bokföring för Dataanalys, har i allt väsentligt bekräftat Staffan Holms uppgifter om skilda verksamheter fördelat olika kostnadsställen och har uppgett att kostnadsställe 3, dvs Hotell Lundby, ger en korrekt bild av rörelsens kostnader. Otto Persson har lämnat konkreta uppgifter om vad flera övriga kostnadsställen består av och att dessa projekt i många fall lett fram till lönsamma verksamheter inom IT och fastighetsutveckling men även berättat om projekt som varit förlustbringande och därför lagts ned. Vidare har Otto Persson uppgett att det går att från kostnadsställe 0 och 1 att bryta ut vad som kan belasta Hotell Lundby men att ekonom- och juristkostnader som finns inom kostnadsställe 0 och 1 till stora delar avser kostnader för analys vid förvärv och försäljning avseende olika projekt. Johan Isbrand, som varit Dataanalys revisor sedan 2015, har uttalat sig om vilka poster som ingått i kostnadsställena 0 och 1 och bl.a. nämnt att kostnaderna för inhyrda ekonomitjänster, ca 350 tkr, är en kostnad som i allt väsentligt legat på samma nivå även efter att Hotell Lundbys verksamhet lades ned och att den till största delen avsett ekonomiska analyser avseende projekt som Dataanalys engagerat sig i. Enligt Johan Isbrand har uppskattningsvis ca 60 tkr varit en kostnad för redovisning för Hotell Lundbys verksamhet. Johan Isbrand har invänt mot Rickard Wilhelmssons uppfattning att Dataanalys redovisning inte är tillförlitlig. Han har också i allt väsentligt bekräftat Staffan Holms och Otto Perssons uppgifter om skälen till uppdelning projektvis på flera kostnadsställen samt att vissa projekt avknoppats i bolag som blivit mycket lönsamma.

Rickard Wilhelmssons kritik mot hur kostnader allokerats till främst kostnadsställe 0 och 1 motiveras till stor del av att han inte ansett sig kunnat hitta några ”spår” av annan verksamhet än Hotell Lundbys. Detta framstår som det viktigaste skälet till att Rickard Wilhelmsson inte sett anledning till att beräkna Hotell Lundbys rörelseresultat historiskt till annat än Dataanalys resultat i årsredovisningar (att det förhåller sig så

framgår av att Rickard Wilhelmssons bedömning av Hotell Lundbys resultat för verksamhetsåret 2016 helt och hållet överensstämmer med Dataanalys årsredovisning för 2016, se aktbilaga 61, sid 5 överst jämförd med resultaträkning i årsredovisning, aktbilaga 172). Genom uppgifterna från Staffan Holm, Otto Persson och Johan Isbrand har emellertid styrkts att Dataanalys under tiden för Hotell Lundbys verksamhet och även därefter haft ett flertal andra rörelser som bedrivits i projektform. Den av Rickard Wilhelmsson i vart fall implicita invändningen om att det saknats annan verksamhet än Hotell Lundby är vederlagd.

Rickard Wilhelmssons allmänna ifrågasättande av redovisningens tillförlitlighet har, utöver hans ifrågasättande av existensen av övrig näringsverksamhet redovisad under de olika kostnadsställena, gått ut på att det förekommit kostnader som han bedömt vara rörelsefrämmande (se aktbilaga 125, sid 4). Att ett antal av Rickard Wilhelmsson granskade verifikationer är ”rörelsefrämmande” för Hotell Lundby har Dataanalys inte ifrågasatt. Vad som påpekats är i första hand ett antal fakturor som *kan* avse privata levnadsomkostnader, varav vissa har med bilar och andra fordon att göra. *Om* det varit fråga om privata levnadsomkostnader som inte redovisats som lön eller annan inkomst för den som haft förmånen, ska dessa i och för sig inte belasta Dataanalys, vilket Otto Persson också bekräftat. Otto Persson har även upplyst om att det finns ett avräkningskonto mellan Dataanalys och ägaren Staffan Holm, vilket enligt Otto Persson möjliggör att fakturor ställda till Staffan Holm upptas i Dataanalys räkenskaper under förutsättning att det, om kostnaden är privat, slutligen blir Staffan Holm som svarar för kostnaden.

Det kan konstateras att det inte finns någon utförligare utredning om vad de granskade posterna i bokföringen avsett och det saknas redogörelse för hur respektive affärshändelse bokats med avseende på ställföreträdarens avräkningskonto. Det bör också beaktas att det förefaller vara fråga om ett relativt begränsat antal verifikationer samt att såväl bolagets revisor som dess bokföringskonsult klart uttalat att bokföringen enligt deras uppfattning är tillförlitlig, följer god redovisningssed och att kostnadsställe 3, i vart fall med gjorda justeringar för redovisningskostnad och lön (se aktbilaga 261),

ger en rättvisande bild av Hotell Lundbys kostnader. Om Staffan Holm eller andra tillgodogjort sig förmåner till täckande av privata levnadsomkostnader torde därtill primärt vara en skatterättslig fråga utan koppling till Hotell Lundbys resultat.

Sammantaget görs bedömningen att det inte framkommit skäl att ifrågasätta Rickard Källanders ingångsvärden för sin bedömning av Hotell Lundbys kostnader på den grund att Dataanalys redovisning, särskilt uppdelningen på olika kostnadsställen, skulle vara otillförlitlig. Att uppdelningen på kostnadsställen, som utgör ytterligare en ”nivå” utöver kraven på kronologi och systematik, i och för sig inte omfattas av begreppet ”god redovisningssed” (ett begrepp där främst Bokföringsnämndens rekommendationer är normgivande) förändrar inte bedömningen.

Vad gäller Rickard Wilhelmssons allmänna överväganden om vad han bedömt som en ”orimlig” vinstmarginal vid jämförelser med andra aktörer återkommer tingsrätten till det nedan under avsnittet som behandlar prognosen för framtida intjänande. Det ska nämnas att Daniel Frigell också uttalat sig om kostnadsallokering och tillförlitligheten av Dataanalys redovisning i stort. Daniel Frigell har emellertid endast kortfattat anslutit sig till Rickard Wilhelmssons uppfattning utan att tillägga något i sak utöver påståendet att Hotell Lundbys verksamhet är ”enkel att replikera” (aktbilaga 126, sid 7, st 4.2.5). Det påståendet behandlar tingsrätten nedan.

Med ovan redovisade överväganden konstateras att kostnadsallokeringen ger en rättvisande bild av Hotell Lundbys kostnader och att Dataanalys redovisning framstår som tillförlitlig.

Är prognosen om framtida vinster överdriven?

Rickard Källander har i sin bedömning av framtida intäkter utgått från att Hotell Lundbys beläggning, även med tillämpning av det nya ramavtalet med dess högre priser per dygn, skulle vara i nivå med vad som gällt historiskt. Samtidigt har Rickard Källander gjort bedömningen att personalkostnaderna endast skulle öka marginellt i anledning av att Hotell Lundby i viss utsträckning skulle erbjuda

stöd/habiliteringsboende (den generella kostnadsökningen om 2 procent årligen enligt Riksbankens inflationsmål är båda parter sakkunniga ense om). Prishöjningen i kombination med oförändrad beläggning och endast en mycket blygsam kostnadsökning skulle, enligt Rickard Källanders reviderade beräkning, ge ett rörelseresultat (EBIT, se förklaring ovan) i intervallet 5,7–6,0 MSEK/år för prognosperioden 2018 t.o.m. 2021.

Både Rickard Wilhelmsson och Daniel Frigell har invänt mot antagandet om oförändrad beläggning och endast en blygsam kostnadsökning. Rickard Wilhelmsson har kritiserat Rickard Källanders värdering eftersom denne ”i brist på underlag” godtagit förväntningarna om ökad lönsamhet till följd av högre priser samt att det är ”osannolikt” att Göteborgs stad vid en förnyad upphandling skulle lämna förbättrade villkor utan krav på motprestation i form av ökat tjänsteinnehåll, högre personaltätet eller liknande. Rickard Wilhelmsson har då jämfört Rickard Källanders bedömda prognos om en rörelsemarginal för *Hotell Lundby* på ca 55 procent mot tidigare redovisat resultat för *Dataanalys* (jämför ovan om Rickard Wilhelmssons antagande att *Dataanalys* verksamhet i stort sett är liktydigt med *Hotell Lundbys* och att han därför i sin bedömning av lönsamheten historiskt utgått från *Dataanalys* årsredovisningar) och även jämfört med andra aktörer som omfattades av samma upphandling med Göteborgs stad år 2017 (se aktbilaga 61, sid 3). Rickard Wilhelmsson har emellertid vid förhör uppgett *dels* att han i fråga om krav som uppställts vid upphandlingen inte haft annan information än vad som framgått av Rickard Källanders värdering, *dels* att *Hotell Lundby* enligt hans definition arbetar med vård och därför ska jämföras med företag som tillhandahåller just vård. Såvitt gäller såväl jour- och akutboende som den volymmässigt mindre delen av *Hotell Lundbys* verksamhet, stöd/habiliteringsboende, fanns emellertid enligt förfrågningsunderlaget inga särskilda krav på bemanning mer än att föreståndaren skulle ha viss formell kompetens (socionomutbildning eller motsvarande samt viss erfarenhet av arbetsledning m.m.) samt en allmän formulering om att leverantören skulle ha den personal som krävs för uppdraget. Det står också klart att verksamheten har kunnat bedrivas av *Dataanalys* under en följd av år utan att omfattas av ett

tillstånds- och tillsynsförfarande som är förknippat med exempelvis HVB-hem och liknande. Det finns således varken i ramavtalet eller i annat objektivet hänseende något stöd för Rickard Wilhelmssons antagande om att det högre priset per dygn inneburit krav på ökad personaltäthet eller andra krav som medfört ökade kostnader.

I fråga om Rickard Wilhelmssons jämförelse med andra aktörer som fått tilldelning vid upphandlingen år 2017 går det svårt att dra några långtgående slutsatser. Skälet härtill är att boendena skiljer sig åt i flera avseenden och att den uppställning över jämförelseobjekt som redovisats (se aktbilaga 61, sid 3) uppvisar en mycket stor variation i fråga om rörelsemarginal. Staffan Holm har berättat att Hotell Lundby endast erbjudit boende med mat och därför kunnat hålla nere kostnaderna samt att det ”format” som Hotell Lundby erbjudit med ”symptomtolerans” (dvs. inga krav på drogfrihet) och hotellboende var populärt. Även Annika Brandt-Daun har berättat om att boendet var populärt och efterfrågat bland personer med missbruksproblematik och/eller neuropsykiatriska diagnoser. Med utgångspunkt i den bedömning tingsrätten gjort ovan om kostnadsallokering för Hotell Lundbys verksamhet Dataanalys redovisnings tillförlitlighet kan jämförelsebolagens utfall i sig inte tillmätas någon nämnvärd betydelse som kan minska värdet av Rickard Källanders bedömning.

Som framgår ovan höjdes priserna för boendet från 890 kr/dygn till 1 195 kr respektive 1 305 kr/dygn genom ramavtalen som ingicks 2017. Detta är något som Daniel Frigell tagit fasta på vid sin bedömning av prognosen för Hotell Lundbys omsättning under tillämpning av det under 2017 träffade ramavtalet. Daniel Frigells kritik mot Rickard Källanders bedömning går huvudsakligen ut på att den prisökning som Dataanalys betingat sig för Hotell Lundbys tjänster i nämnda ramavtal borde medföra ”kraftigt sjunkande intäkter” (aktbilaga 126, sid 8, st 5.1.1). För att komma till den slutsatsen har Daniel Frigell rangordnat upphandlade leverantörer utifrån pris och konstaterat att Dataanalys pris per dygn för akutboende gått från att vara näst lägst till att vara nr 6 vad gäller akutboende och att vara nr 10 beträffande den volymmässigt mindre boendeformen stödboende, detta av totalt ca 20-talet leverantörer (aktbilaga 126, sid

5). Tilldelningsbeslutet innehåller emellertid inte någon rangordning för avrop utifrån pris (vilket Daniel Frigell också påpekat i sitt yttrande).

Inom Göteborgs stad tillämpas en modell som kallas ”spink” när socialtjänsten ska fatta beslut om insats i form av boende för en hemlös. I korthet går den ut på att handläggaren gör en matchning av den hjälpsökandes behov, varefter handläggaren kontrollerar om lämpliga leverantörer har ledig plats och att vårddygnspriset är ”rimligt”. Dataanalys har gjort gällande att priset är av begränsad betydelse vad gäller upphandlade aktörer medan däremot den enskildes önskemål är av stor betydelse. Till stöd för att det förhåller sig så har Per Hammarstedt och Michael Tärnfalk hörts. De har också tillsammans upprättat ett yttrande som behandlar bl.a. frågan om principerna för avrop (aktbilaga 166). Michael Tärnfalk har berättat att redan genom att en leverantör blivit upphandlad för tjänsten så har leverantören bedömts lämplig även med hänsyn till pris och att den enskildes preferenser i hög grad styrts avrop. Detta är en uppgift som även Per Hammarstedt lämnat. Per Hammarstedt har redogjort för vad som benämnts ”brukarens val”. Enligt Per Hammarstedt är detta en vedertagen princip som går ut på att om den hjälpsökande förordar ett visst boende som tillhandahålls av en upphandlad leverantör så ska det önskemålet respekteras om boendeformen bedöms som lämplig av beslutande socialsekreterare. I detta sammanhang bör framhållas Hotell Lundbys karaktär av lågtröskelboende för personer som har ett aktivt missbruk, vilken boendeform i sig, att döma av såväl Staffan Holms som Per Hammarstedts uppgifter, i vissa avseenden skiljer sig från andra upphandlade leverantörers. Per Hammarstedt har bl.a. framhållit att bland de upphandlade leverantörerna är det bara Frälsningsarmén, Positivum och Rebo som erbjuder liknande boenden, dock skiljer de sig åt såtillvida att Frälsningsarméns boende, som bara riktar sig till män, knappast är ”symptomtolerant” då där genomförs drog- och nykterhetstester och att Positivum erbjuder lägenheter och inte rum. Per Hammarstedt har särskilt framhållit att Dataanalys genom den bedrivna verksamheten i Hotell Lundby erbjöd ett blandat boende (både för män och kvinnor) med enskilda rum, tolerans för drogmissbruk och beläget centralt i Göteborg (se p. 3.6.4 i aktbilaga 166).

Det ska slutligen, såvitt gäller prisets betydelse vid avrop, påpekas att intervallet för dygnspriser gällande akutboende med rum för upphandlade aktörer (19 till antalet) är i intervallet 975–1 550 kr/dygn, varvid som nämnts Dataanalys placerar sig som nr 6 med 1 195 kr/dygn i den av Daniel Frigell redovisade rangordningen.

Det kan konstateras att det saknas rangordning för avrop. Genom främst Per Hammarstedts uppgifter om brukarens val kan vidare konstateras pris per dygn för upphandlade aktörer spelar en helt underordnad roll. Mot bakgrund härav framstår Daniel Frigells antagande om en lägre beläggning till följd av prisökningen som ogrundat.

Daniel Frigell har även kommenterat konkurrenssituationen som en anledning till att Rickard Källanders bedömning om intjänande är orealistisk. Det kan i den delen i och för sig konstateras att antalet upphandlade leverantörer nästintill fördubblats vid upphandlingen 2017, varvid dock, enligt vad som upplysts om (se aktbilaga 166, sid 9) en handfull leverantörer av olika anledningar inte längre är aktuella som leverantörer enligt ramavtalet. Några tydliga hållpunkter för att Hotell Lundbys verksamhet skulle vara mer konkurren utsatt eller stå sig sämre gentemot andra leverantörer har inte framkommit. Vad gäller Daniel Frigells påstående om att verksamheten är enkelt ”replikerbar” finns anledning att stämma av mot i målet ostridiga omständigheter. Hotell Lundbys verksamhet har bedrivits på samma plats i ca 35 år och i Dataanalys regi sedan millennieskiftet. Kombinationen av vad som numera får betraktas som centralt läge och symptomtolerans har uppenbart varit en viktig förklaring till att verksamheten varit populär bland brukarna. Samma omständigheter utgör sannolikt den huvudsakliga förklaringen till att Hemsös försök att hitta en godtagbar ersättningslokal misslyckats. Utifrån nu redovisade omständigheter och överväganden framstår Daniel Frigells påstående (se avsnitt 4.2.5 i aktbilaga 126) om att andra aktörer lätt kan replikera verksamheten som mindre väl förankrat i faktiska förhållanden. Daniel Frigells lämnade uppgifter ger inte anledning att ifrågasätta Rickard Källanders bedömning om intjänandeförmåga.

Sammantaget framstår de uppgifter som Rickard Källander lagt till grund för sin prognos om Dataanalys intjänandeförmåga som vederhäftiga och kan därför läggas till grund för värderingen av rörelseförlusten. Den av Dataanalys redovisade prognosen om framtida vinster framstår inte som överdriven.

Sammanfattande slutsatser om omständigheter som läggs till grund för värderingen

Parterna är ense om att avkastningsmodellen är en lämplig värderingsmetod i målet. Tingsrätten har ovan konstaterat att Dataanalys förmått att med tillräcklig styrka (jfr NJA 2017 s. 261, särskilt p.12) visa de omständigheter som ska utgöra underlag för tingsrättens bedömning. Den av Rickard Källander prognosticerade resultatutvecklingen för verksamhetsåren 2018–2021 är att det fria kassaflödet uppgår till sammanlagt 23 MSEK (se aktbilaga 261, p. 9). Med utgångspunkt i hur länge verksamheten bedrivits, dess historiska beläggning och antalet upphandlingar som resulterat i tilldelning för Dataanalys, framstår det som sannolikt att Hotell Lundbys verksamhet kunnat fortgå under överskådlig tid. Det framstår i vart fall som Dataanalys med mycket stor sannolikhet kunnat nå de prognosticerade utfallen under avtalets löptid (den 1 januari 2018 till den 31 mars 2021), vilket ensamt skulle ge ett kassaflöde på närmare 18 MSEK. Med utgångspunkt häri framstår det av Rickard Källander beräknade värdet på rörelseskadan som skäligt.

Fråga om skatt

En generell skadeståndsrättslig utgångspunkt är att den skadelidande ska försättas i samma situation som om skadan inte inträffat. Den beräkningsmetod som Dataanalys använt sig av avser belopp före eventuell skatt. Eftersom skadestånd för att täcka en förlust av nu aktuellt slag utgör en skattepliktig inkomst för Dataanalys ska hänsyn tas till skatteeffekten för att undvika vad som i praktiken skulle bli en dubbelbeskattning (skatt beräknad på nettot). Något avdrag för skatt ska därmed inte göras.

Fråga om jämkning

Av 12 kap. 58 b § andra stycket jordabalken framgår att hyresvärden ska ersätta hyresgästens förlust i ”skälig” omfattning. Utgångspunkten är att jämkning bara ska ske i undantagsfall. Tingsrätten har ovan kommenterat omständigheter som åberopats

till stöd för att det indirekta besittningsskyddet ska ha brutits. Dessa omständigheter kan inte läggas till grund för jämkning. De påståenden som gjorts på temat att Dataanalys inte begränsat sin skada kan inte heller utgöra skäl för jämkning. Vad gäller frågan om Dataanalys åsidosatt sin avtalsenliga återställandeskyldighet kan i och för sig konstateras Dataanalys inte styrkt att det träffats avtal om att Lokalen fick lämnas "as is" samt att Dataanalys kvarlämnat möbler och andra föremål i Lokalen (belägen i byggnad som i och för sig skulle rivas). I den mån detta medfört en i förhållande till processföremålet blygsam kostnad för Hemsö hade det lämpligen gjorts gällande som en fordran kvittningsvis i målet, med redovisning av de kostnader som Hemsö kan ha haft för att tömma Lokalen inför rivningen. Skäl för jämkning i anledning av nämnda brister i fråga om återställandeskyldighet föreligger emellertid inte. Vad som anförts om att Hotell Lundbys verksamhet inte syftat till att "på allvar" hjälpa socialt utsatt personer samt att Staffan Holm drivits av affärsmässiga snararare än altruistiska skäl saknar helt relevans för jämningsfrågan. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl för jämkning.

Sammanfattning om skadeståndets storlek

Med de slutsatser som tingsrätten redovisat ovan ska Dataanalys värdering av skadan läggas till grund för bedömningen av vilken ersättning som Hemsö ska betala. Vid bestämmande av ersättning ska skatteeffekter beaktas. Några skäl att jämka ersättningen har inte framkommit. I konsekvens härmed ska Hemsö förpliktas att betala yrkade 28 100 000 kr jämte ränta.

RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Som förlorande part är Hemsö skyldigt att ersätta Dataanalys för dess skäliga rättegångskostnader. Dataanalys har yrkat ersättning med 3 840 833 kr, varav 3 225 000 kr avser ombudsarvode, 61 183 kr för utlägg, 454 650 kr för sakkunnigbevisning och vittnen samt 100 000 kr för Staffan Holms arbete.

Hemsö har vitsordat kostnad för arvode motsvarande Hemsös, 2 463 500 kr samt 25 000 kr avseende Staffan Holms arbete och i övrigt överlämnat åt rätten att bedöma

skäligheten. Dataanalys har uppgett att 60–70 procent av kostnaderna för arvodet lagts på de hyresrättsliga frågorna och resterande på värderingsfrågor.

Vid bedömning av skäligheten bör beaktas att Hemsö har haft bevisbördan för de hyresrättsliga omständigheterna till stöd för bestridandet av käromålet. Den part som har bevisbördan torde i normalfallet behöva lägga ned mer arbete och därmed högre kostnader än motparten. Hemsös kostnader för ombudsarvode, 2 463 500 kr, bör därför kunna tjäna som riktmärke för vad som är skäligt ombudsarvode för Dataanalys. Dataanalys har inte styrkt att dess ombudsarvode skäligen bör uppgå till högre belopp än det av Hemsö vitsordade. Vad gäller kostnader för utlägg och bevisning får Dataanalys kostnader anses skäliga. I fråga om ersättning för Staffan Holms arvode har inte visats att det är skäligt att ersättning utgår med mer än vitsordade 25 000 kr.

Hemsö ska i konsekvens härmed ersätta Dataanalys för rättegångskostnader med 3 004 333 kr, varav 2 463 500 kr för arvode.

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

Överklagande ställt till Hovrätten för Västra Sverige ska ha kommit in till tingsrätten senast den 8 mars 2021.

Jennie Mellbin

Kerstin Ekstedt

Mats Hagelin



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.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvillan förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se