



HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2
Rotel 21

DOM
2018-11-16
Malmö

Mål nr
T 142-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hässleholms tingsrätts dom 2017-12-07 i mål T 26-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Fitness24Seven AB, 556635-4626
Stora Södergatan 4
222 23 Lund

Ombud: Advokat Ulrica Dahlberg och jur.kand. Stephanie Stensson
Moll Wendén Advokatbyrå AB
Stortorget 8
211 34 Malmö

Motpart

Norén Fastigheter AB, 556265-2429
Frykholmmsgatan 1
281 31 Hässleholm

Ombud: Fredrik Norén
Adress som ovan

SAKEN

Fordran

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut utan några ändringar.

Fitness24Seven AB ska ersätta Norén Fastigheter AB för rättegångskostnad i hovrätten med 40 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN, M.M.

Fitness24Seven AB (Fitness) har yrkat att hovrätten ogillar Norén Fastigheter AB:s (Norén) talan utom såvitt avser vid tingsrätten medgivet belopp om 6 480 kr samt förpliktar Norén att ersätta Fitness rättegångskostnad vid tingsrätten.

Norén har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten åberopat samma grunder och omständigheter som de anförde vid tingsrätten och hovrätten har tagit del av samma utredning som tingsrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÅL

Fitness har gjort gällande att den aktuella egendomen inte tillhör bolaget eftersom den utgör byggnadstillbehör eller i vart fall har tillfallit Norén genom accession. Enligt Fitness har det därmed inte funnits någon skyldighet för Fitness att bortforsla egendomen och Fitness har, med de undantag som framgår av medgivandet vid tingsrätten, återställt lokalen i objektivt godtagbart skick.

Frågan om byggnadstillbehör

Enligt 2 kap. 2 § jordabalken hör till byggnad fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. I 2 kap. 4 § jordabalken finns dock en undantagsregel som innebär att ett föremål som en nyttjanderättshavare eller någon annan än fastighetsägaren har tillfört en fastighet inte hör till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand.

För att besvara frågan om ett föremål som objektivt framstår som ett byggnadstillbehör utgör fast eller lös egendom är det av avgörande betydelse om det är fastighetsägaren eller någon annan som tillfört föremålet. Frågeställningen har av Högsta domstolen uttryckts som att det gäller att avgöra i vems intresse som föremålet har tillförts fastigheten. Vid intresseprövningen kan enligt Högsta domstolen beaktas vem som fattat beslut om att föremålet ska tillföras fastigheten, vem som burit kostnaderna för föremålet, vem som har nyttan av föremålet, vem som ansvarar för drift och underhåll samt vad som åsyftats i fråga om ägandet. Vem som rent faktiskt ombesörjt själva anbringandet är emellertid av underordnad betydelse (se bl.a. rättsfallet NJA 2015 s. 961 p. 10 och 12).

Den egendom som tillförts lokalen har utgjort en hyresgäst Anpassning. Även om Norén har godkänt Anpassningen och även inledningsvis bekostat denna, har Anpassningen gjorts för att täcka Fitness specifika verksamhetsbehov. Det är också Fitness som slutligt burit kostnaden för hyresgäst Anpassningen och, även om det är av underordnad betydelse, ombesörjt det faktiska anbringandet av egendomen.

Fitness har hyrt lokalen utan särskild för verksamheten avsedd inredning. Den egendom som tvisten i målet gäller har tillförts lokalen på Fitness bekostnad och i Fitness intresse. Egendomen är inte av det slag att den typiskt sett kan antas vara till nytta för varje lokalhyresgäst. Varken parternas skriftliga avtal eller vad som i övrigt framkommit, ger heller stöd för att det varit parternas avsikt att Norén skulle bli ägare till egendomen. Som också tingsrätten funnit är egendomen därmed inte byggnadstillbehör utan lös egendom som tillhör Fitness.

Frågan om accession

Enligt avtalet har det ålegat Fitness att bortföra bolaget tillhörig egendomen när hyresförhållandet upphörde. Frågan är om sådan skyldighet inte förelegat därför att Norén förvärvat äganderätt till egendomen genom accession.

En fastighetsägare kan göra förvärv av föremål som på visst sätt sammanfogats med fast egendom enligt allmänna regler om accession. Principen om förvärv genom accession gäller parallellt med jordabalkens reglering. Sådant förvärv ska enligt praxis och doktrin anses ha skett om det är praktiskt omöjligt att särskilja den tillförda egendomen, såsom beträffande t.ex. målarfärg och tapeter, eller om ett särskiljande inte kan ske utan väsentlig värdeförstörelse (jfr t.ex. rättsfallen NJA 2015 s. 961 och NJA 2002 s. 561).

Det har i doktrinen uttalats att om den tillförda egendomen inte går att avlägsna utan att åstadkomma större skada på den fasta egendomen bör egendomen anses ha tillfallit fastighetsägaren genom accession (Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4:e uppl., 1 mars 2017 Zeteo, s. 201). Accession förutsätter alltså att den tillförda egendomen har ett värde för fastigheten (Larsson m.fl., Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 6 uppl., 2 maj 2018, Zeteo, s. 34).

Den lokal som Fitness hyrt av Norén var, innan gjorda hyresgäst Anpassningar, en rå lokalyta. Enligt vad parterna anfört har Fitness byggt omklädningsrum, duschar och toaletter i lokalerna. Av fotografier som Noréns åberopat framgår att de hyresgäst Anpassningar som Fitness utfört varit behäftade med brister vid Fitness avflyttning.

Noréns krav avser i huvudsak rivning av resta väggar, inklusive dusch- och toalettutrymmen, samt borttagning av kakel och pålagt golv. Det har inte varit praktiskt omöjligt att särskilja den av Fitness tillförda egendomen. Ett avlägsnande kan inte heller anses ha inneburit väsentlig värdeförstörelse av lokalen. Den tillförda egendomen kan därför inte heller anses ha kommit i Noréns ägo genom accession.

Hovrättens slutsats

Med ovan angivna tillägg och på de skäl som tingsrätten i övrigt anfört kommer även hovrätten till slutsatsen att den egendom som tillförts lokalen inte blivit fast egendom. Det har därmed på av tingsrätten angivna skäl ålegat Fitness att avlägsna egendomen och återställa lokalen i de avseenden som Noréns krav avser. Tingsrättens dom ska därför stå fast.

Rättegångskostnader

Såsom tappande part ska Fitness ersätta Noréns rättegångskostnad i hovrätten. Begärd ersättning är skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 14 december 2018.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lennart Johansson, hovrättsrådet Åsa Liljeroth (referent) och hovrättsassessorn Fredrik Lökvist. Domarna är eniga.



HÄSSELHOLMS TINGSRÄTT
Enhet 1

DOM
2017-12-07
Meddelad i
HÄSSELHOLM

Mål nr
T 26-17

PARTER

Kärande

Norén Fastigheter AB, 556265-2429
Frykholmsgatan 1
281 31 Hässelholm

Ombud: Fredrik Norén
Norén Fastigheter
Frykholmsgatan 1
281 31 Hässelholm

Svarande

Fitness 24Seven AB, 556635-4626
Stora Södergatan 4
222 23 Lund

Ombud: Advokat Ulrica Dahlberg
Moll Wendén Advokatbyrå AB
Stortorget 8
211 34 Malmö

DOMSLUT

Fitness 24Seven AB ska till Norén Fastigheter AB betala 103 140 kr.

Dok.Id 143248

Postadress
Box 135
281 22
HÄSSELHOLM

Besöksadress
Tingshusgatan 3

Telefon
0451-487 00
E-post: hassleholms.tingsratt@dom.se
www.hasselholmstingsratt.domstol.se

Telefax
0451-487 40

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Bakgrund

Fitness 24Seven AB (Fitness) har hyrt en lokal av Norén Fastigheter AB (Norén) under tiden oktober 2008 – april 2016. Under rubriken Inredning anges i hyresavtalet följande: ”Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning. Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.”

Sedan hyresförhållandet upphört har tvist har uppkommit mellan parterna om innebörden av ovan nämnda avtalsbestämmelse.

Parternas inställning

Norén har yrkat att tingsrätten ska förplikta Fitness att betala 103 140 kr till Norén för återställande av lokalen.

Fitness har medgett att betala 6 480 kr avseende städning av lokalen. Fitness har motsatt sig att betala resterande del av yrkat belopp, men har vitsordat beloppet som skäligt i och för sig.

Parternas talan*Norén*

Under april månad 2016 inspekterade Norén lokalerna tillsammans med Hampus Johansson, som är anställd på Fitness. Norén framställde sin syn på vad de ansåg borde åtgärdas i lokalerna för att villkoret i hyresavtalet skulle uppfyllas. En lista över begärda åtgärder översändes efteråt av Hampus Johansson till Norén. Listan användes sedan som bas för besiktning den 6 oktober 2016.

Norén har bekostat en hyresanpassning på 400 000 kr exklusive mervärdesskatt. Denna kostnad har lagts på hyran under de första 36 månaderna. Anpassningen av lokalerna har följaktligen betalats av Fitness.

På besiktningdagen var de flesta begärda åtgärder inte vidtagna av Fitness. Lokalerna var inte heller städade och det fanns reklam kvar på rutorna. Det är brukligt att en avflyttande hyresgäst tömmer och städar lokalen. När Fitness flyttade in för tio år sedan var lokalerna en rå yta. Fitness har sedan gjort ändringar och installerat duschar och toaletter i lokalerna. Badrummen var inte bra gjorda utan var fuskbyggen. Fitness ska stå för kostnaderna att ta bort toaletter och duschar ur lokalerna och för att tillgodose städningen. Det finns inget mervärde för Norén i att toaletter och duschar har tillförts lokalerna. Norén kan inte hyra ut lokalerna med toaletter och duschar installerade. Kommande hyresgäster vill tillföra sitt eget. Som hyresgäst hyr man en tom yta och står själv kostnaden för vad som tas in.

Norén har använt sig av Schröder Skadeteknik AB för att återställa lokalerna enligt den lista som förelåg vid besiktningen. Schröder Skadeteknik AB har ett rimligt pris och arbetet är specificerat i fakturan.

Fitness

Enligt hyresvillkoren har hyresgästen haft rätt att göra hyresgäst Anpassningar vilka har bekostats av hyresvärden upp till 400 000 kr exklusive mervärdesskatt, men ombesörjts av hyresgästen. Dessa hyresgäst Anpassningar har bestått av att Fitness har anpassat lokalen till gymverksamhet med träningslokaler omklädningsrum och våtrum. Fitness har haft Noréns godkännande att utföra samtliga av de Anpassningar som har gjorts.

Det är riktigt att ett belopp motsvarande Noréns hyresanpassningskostnad lades på hyran. Det epostmeddelande som skickades från Hampus Johansson, anställd på

Fitness, den 20 april 2016 var en lista över Noréns önskemål. Innehållet i listan var inget som de kommit överens om.

Norén anser att lokalen ska återställas i ursprungligt skick. Det är inte innebörden i ”godtagbart skick”. Det finns inte någon skyldighet att ta bort exempelvis badrum. De genomförda ändringarna, som har blivit byggnadstillbehör, har Norén gått med på. Även om ändringarna inte blivit byggnadstillbehör så har de fogats till fastigheten på ett sådant sätt att de inte utan väsentlig värdeförstörelse kan avlägsnas från byggnaden (se rättsfallen NJA 2002 s. 561 och NJA 2008 s. 282). Ändringarna har därmed blivit fast egendom och Fitness är därför inte skyldigt att ta bort egendomen och återställa lokalerna till ursprungligt skick.

Det har funnits brister i städningen men de åtgärder som Norén vidtagit går utöver vad som objektivt är att bedöma som ”godtagbart skick”. Det som kan härröras till Fitness som bolag ska avlägsnas, så som loggor och annat material som lämnats kvar i lokalerna. Kamerautrustning som monterats ner men som ligger kvar i lokalerna samt affischer med loggan faller in under städning.

Bevisning

Norén har åberopat skriftlig bevisning i form av hyreskontrakt, besiktningsprotokoll, fakturor från Schröder Skadeteknik AB, epostmeddelanden samt foton från lokalerna tagna på besiktningsdagen.

Fitness har åberopat skriftlig bevisning i form av Fastighetsägarnas standardavtal, utdrag ur Handledning till Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal samt epostmeddelanden mellan Fitness och Norén från juni 2016.

Handläggningen

Tingsrätten har med parternas samtycke avgjort målet utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket femte punkten rättegångsbalken. Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan skriftligen.

Tingsrättens bedömning

Av utredningen i målet framgår att Fitness hyrt en lokal av Norén i fastigheten Hässleholm Spinnaren 5 från den 1 oktober 2008 till den siste april 2016. Lokalen hyrdes i befintligt skick för att användas till träningsstudio. Den egentliga tvistefrågan i målet gäller Fitness skyldighet att återställa lokalen efter hyresförhållandets upphörande.

Den anpassning som gjorts av lokalerna har gjorts på begäran av Fitness och kostnaden för förändringarna har slutligt fått bäras av detta bolag. Att betalningen förskotterats av Norén och lagts på hyran kan inte anses innebära att Norén blivit ägare till egendomen och att denna sålunda blivit fastighetstillbehör. Väggar, badrum m.m. inklusive golv- och väggbeklädnader har inte något värde för Norén och det innebär därmed inte någon värdeförstörelse att avlägsna badrum m.m. jämte golv- och väggbeklädnader. Tingsrätten anser följaktligen att det återställande som Norén begärt inte kan anses avse fast egendom som tillhör Norén.

Parterna har inte hävdats att de själva närmare berört formuleringen godtagbart skick vid de förhandlingar som föregått hyresavtalet. Termen ”godtagbart skick” torde ha hämtats från Fastighetsägarnas standardavtal.

I den handledning till Fastighetsägarnas standardavtal som ingetts av Fitness framgår att med termen godtagbart skick menas objektivt godtagbart skick och inte ursprungligt skick. I handledningen sägs att formuleringen godtagbart skick innebär bl.a. att av hyresgästen utförda ändringar ska återställas.

Den tolkning som gjort i handledningen framstår i sig som rimlig och har hävdats gälla enligt Fitness. Tingsrätten ansluter sig till denna bedömning.

Mot bakgrund av tingsrättens bedömning att den egendom som tillförts lokalerna inte blivit fast egendom utan alltjämt tillhör Fitness anser tingsrätten att Fitness varit skyldigt att avlägsna och återställa lokalerna i de avseende som Norén på egen bekostnad nödgats utföra. Att Fitness haft att svara för städning av lokalerna, men inte gjort detta, är ostridigt.

Fitness har medgett att betala ett belopp för städning och vitsordat skäligheten av resterande del av yrkat belopp. Någon tvist om kostnaderna för återställande föreligger därför inte. Noréns begäran om ersättning för återställandekostnader ska därmed bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1

Avgörandet kan överklagas till Hovrätten över Skåne och Blekinge. Ett skriftligt överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 28 december 2017.

Bengt Olsson



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.



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 prövningsstillstånd 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 domvilla 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