

En lokalhyresgäst har på grund av brist i nyttjanderätten, föranledd av ombyggnadsarbeten, ansetts ha rätt till nedsättning av hyran och senare även rätt till förtida uppsägning av hyresavtalet.

Mål nr.: T 4179-18

2019:35

Malmö tingsrätt

CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland förde vid Malmö tingsrätt den talan mot Intersport Sverige AB som framgår av tingsrättens dom.

Tingsrätten (chefsrådmannen Kristina Andersson samt rådmännen Karin Mårtensson Telde, referent, och Sofia Olsson) anförde följande i dom den 22 juni 2017.

BAKGRUND

I oktober 2003 tecknades ett hyresavtal mellan CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland (nedan CRI) som hyresvärd och Intersport Sverige AB (nedan Intersport) som hyresgäst av en lokal i Entré köpcentrum. Intersport har i sin tur upplåtit lokalen till Skånes Fritidsbutiker AB (nedan Skånes Fritidsbutiker) som andrahandshyres-gäst. Tillträde skedde i mars 2009.

Hyrestiden sträckte sig enligt avtalet till den 5 mars 2019. Under augusti 2013 påbörjades en ombyggnation av köpcentrumet. Byggnationerna pågår alltjämt. Intersport har hos Länsstyrelsen i Skåne län deponerat hyra motsvarande del av hyra för första kvartalet 2014.

Skånes Fritidsbutiker sade den 14 mars 2014 upp hyresavtalet med Intersport och Intersport sade samma dag upp hyresavtalet med CRI. Intersport lämnade lokalen den 4 april 2014 och den 3 juni 2014 förklarade CRI

hyresavtalet med Intersport förverkat.

Den aktuella lokalen inryms numera i en större lokal som hyrs av Axfood Sverige AB (nedan Hemköp). Hemköp har erlagt hyra till CRI i viss omfattning sedan den 24 september 2015.

Efter det att huvudförhandling hållits har de aktuella fastigheterna överlåtits till ett nytt bolag med tillträde den 26 juni 2017.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

CRI har yrkat att tingsrätten ska

(i) förplikta Intersport att till CRI utge 1 285 994,60 kr jämte ränta – – –

(ii) fastställa att CRI äger rätt att före Intersport lyfta ett belopp om 711 253 kr jämte ränta, som deponerats hos Länsstyrelsen i Skåne län den 8 januari 2014 i ärende Allmänt förvar 102/13,

(iii) förplikta Intersport att till CRI utge 15 071 719 kr jämte ränta – – – samt

446

(iv) fastställa att CRI äger rätt att före Intersport lyfta den säkerhet om 30 000 kr som den 8 januari 2014 deponerats hos Länsstyrelsen i Skåne län i ärende Allmänt förvar 102/13.

Intersport har bestritt CRI:s yrkanden men vitsordat beloppen under (i) och (ii) samt ränteberäkningen som skäliga i och för sig. – – –.

– – –

GRUNDER

CRI har till grund för sin talan anfört följande.

Intersport är enligt hyresavtalet skyldigt att betala hyra och hyrestillägg senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Intersport har inte betalat full hyra till CRI för första kvartalet 2014, samt inte heller alls för perioden därefter t.o.m. den 2 juni 2014.

CRI bestrider att det till följd av de arbeten som har utförts i köpcentrumet skulle ha uppstått några hinder eller men i Intersports hyresrätt som skulle berättiga Intersport till hyresnedsättning eller skadestånd. CRI har inte varit försumligt i samband med arbetena. CRI har ombesörjt ombyggnadsåtgärderna så snabbt det kunnat ske, förlagt arbetena till tider utanför köpcentrumets öppettider samt lämnat omfattande information till Intersport om arbetena såväl före som under dessas utförande.

Det bestrids att det till följd av de arbeten som har utförts skulle ha uppstått några hinder eller men i Intersports nyttjanderätt som inneburit en brist av väsentlig betydelse för Intersport och som berättigat Intersport att säga upp hyresavtalet i förtid.

Den av Intersport yrkade hyresnedsättningen är under alla förhållanden inte skälig. Intersport har vidare avsagt sig rätten att kräva hyresnedsättning till följd av arbeten av sådant slag som utförts.

Intersport har inte heller lidit någon skada till följd av arbetena i köpcentrumanläggningen. De av Intersport anförda beloppen avseende den påstådda skadan kan inte vitsordas och det bestrids vidare att den skada som Intersport kan ha lidit under den aktuella perioden skulle ha varit en följd av arbetena i köpcentrumet.

Intersports uteblivna hyresbetalning och väsentliga avtalsbrott bestående i dess ogrundade uppsägning daterad den 14 mars 2014, dess förtida avflyttning från lokalen och dess underlåtenhet att bedriva verksamhet i lokalen, har gett CRI rätt att säga upp hyresavtalet jämlikt 12 kap. 42 § JB, vilket också skedde den 3 juni 2014.

Intersport är skyldigt att erlagga skadestånd till CRI för all den skada CRI lider till följd av Intersports avtalsbrott och hyresavtalets förverkande. CRI:s skada uppgår till 14 111 719 kr och motsvarar utebliven hyra och hyrestillägg för perioden från och med den 3 juni 2014 till och med den 5 mars 2019, dvs. utgången av hyrestiden enligt hyresavtalet. Beräkningen av skadan är baserad på uteblivna nettointäkter. Intersport

447

är skyldigt att erlagga detta belopp till CRI jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen i yrkad omfattning. Den omständigheten att fastigheterna är överlåtna och kommer att tillträdas av den nye ägaren den 26 juni 2017 påverkar inte Intersports skadeståndsskyldighet.

Intersport är enligt hyresavtalet skyldigt att under hyrestiden bedriva aktiv försäljning i den förhyrda lokalen och har uttryckligen bekräftat att det är av synnerlig vikt för CRI och övriga hyresgäster att Intersport fullgör denna skyldighet. Genom att underlåta detta är Intersport skyldigt att betala vite till CRI med 15 000 kr per dag för tiden fr.o.m. den 31 mars 2014 t.o.m. den 2 juni 2014 (dvs. dagen före hyresavtalets förverkande, totalt under 64 dagar vilket ger 960 000 kr).

Intersport har som grund för sitt bestridande anført följande.

Den ombyggnation som pågått sedan hösten 2013 och det sätt på vilket ombyggnationen utförts har inneburit ett väsentligt hinder eller men i Intersports nyttjanderätt till lokalen och tillhörande gemensamhetsutrymmen, vilket i sin tur berättigat Intersport till hyresnedsättning och skadestånd för den skada som Intersport lidit som en följd härav. Bristerna har varit av väsentlig betydelse för Intersport och har således gett Intersport rätt att säga upp avtalet till förtida upphörande. Intersport har gett CRI möjlighet att avhjälpa bristerna, men CRI har inte gjort det.

CRI har agerat försumligt. Intersport bestrider att CRI skulle ha ombesörjt ombyggnadsåtgärderna så snabbt det kunnat ske, förlagt arbeten till tider utanför köpcentrumets öppettider och lämnat omfattande information om arbetena till Intersport/Skånes Fritidsbutiker såväl före som under utförandet.

Bristen inträffade först när CRI påbörjade ombyggnadsarbetena. På grund av de omfattande ombyggnationerna var lokalen inte fullt brukbar för sitt ändamål. Bristen var inte möjlig för Intersport att upptäcka när hyresavtalet ingicks.

Intersport har inte av sagt sig rätten att kräva hyresnedsättning till följd av arbeten av sådant slag som utförts. Intersport har haft rätt att deponera hyra för första kvartalet 2014, dvs. 1 januari–31 mars 2014. Den hyresnedsättning som Intersport begärt är skälig. Under alla förhållanden har Intersport en kvittningsgill motfordran avseende skadestånd för perioden augusti 2013–mars 2014 till den del det hos Länsstyrelsen i Skåne län deponerade beloppet om 711 253 kr överstiger vad som kan anses som skälig hyresnedsättning. Intersport har betalat hyra för perioden 1 april 2014–4 april 2014. För perioden därefter har Intersport inte någon skyldighet att erlagga hyra till CRI.

Intersport har inte genom avtal med CRI godkänt eller gett CRI uppfattningen att Intersport har godkänt de omfattande arbetena. Det saknar betydelse om Intersport bekräftat att en omstrukturering var av synnerlig vikt för Intersport och övriga hyresgäster. Ett sådant villkor är inte heller bindande.

448

Intersport har inte begått något väsentligt avtalsbrott och bolagets hyresrätt har inte förverkats. CRI har därför varken rätt till vite eller skadestånd. Det saknar betydelse att Intersport i hyresavtalet bekräftat att det är av synnerlig vikt för CRI och övriga hyresgäster att Intersport bedriver aktiv försäljning i lokalen. Ett sådant villkor är inte bindande.

För det fall tingsrätten skulle finna att Intersport begått ett avtalsbrott eller att hyresrätten förverkats har CRI inte lidit någon skada. Eventuella kostnader som CRI haft har orsakats av CRI och inte av Intersports avtalsbrott eller hyresavtalets förverkande. CRI har under inga förhållanden begränsat sin skada. Under alla förhållanden kommer CRI:s rätt till skadestånd att upphöra den 26 juni 2017 då fastigheten överläts till ny ägare.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

-- --

BEVISNING

-- --

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

I målet är ostridigt att det mellan parterna tecknats ett hyresavtal och att hyrestiden enligt avtalet löper till den 5 mars 2019. Vidare är det ostridigt att det i köpcentrumet påbörjats en renovering i augusti 2013 och att Intersport valt att säga upp hyresavtalet till förtida upphörande i mars 2014 samt att Intersport sedan lämnat lokalen den 4 april 2014. Det är vidare ostridigt att CRI sagt upp Intersport med stöd av påstådda förverkandegrunder i 12 kap. 42 § JB den 3 juni 2014 och att fastigheten nu är överlåtten till Fastighets Aktiebolaget Trianon med tillträde den 26 juni 2017.

De frågor som är tvistiga och som tingsrätten har att ta ställning till är

- om de renoveringsarbeten som förekommit i Entré inneburit sådant hinder och men i Intersports nyttjanderätt till lokalen som berättigar Intersport till nedsättning av hyran,
- om bristerna i lokalen beror på försumlighet från hyresvärdens sida vilket i sin tur berättigar Intersport till skadestånd för visad skada,
- om eventuella brister i hyresrätten varit av väsentlig betydelse för Intersport som berättigar Intersport till ett förtida upphörande av hyresförhållandet.
- För det fall konstaterade brister inte varit av väsentlig betydelse för Intersport har tingsrätten att ta ställning till om Intersport gjort sig skyldigt till avtalsbrott av det slag CRI påstått och därför är skadeståndsskyldigt till CRI för visad skada.

Har det förekommit hinder och men i nyttjanderätten till lokalen som berättigar Intersport till nedsättning av hyran?

Enligt 12 kap. 11 och 16 §§ JB har en hyresgäst rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lägenheten (eller lokalen) är i bristfälligt skick.

449

Utgångspunkten är att en hyresgäst inte ska behöva fullgöra sin del av avtalet om inte hyresvärden fullgör sin del. Bristen eller störningen behöver inte vara en brist i själva lägenheten/lokalen, utan kan även uppstå som en följd av utomstående faktorer och omständigheter. Detta innebär att inte enbart omständigheter som har med Intersports lokal att göra ska beaktas utan även eventuella brister och förhållanden i de allmänna utrymmena. För detta talar även det förhållandet att Intersport, liksom övriga hyresgäster i Entré, enligt hyresavtalet är skyldiga att utöver hyra betala en serviceavgift avseende bl.a. dessa utrymmen och att dessa enligt avtalet mellan parterna ska hållas öppna och tillgängliga för allmänheten och hyresgästerna i viss omfattning.

Intersport tillträdde den aktuella lokalen i samband med köpcentrumets öppnande under våren 2009. Då var anläggningen helt nybyggd. Intersport kunde med andra ord förvänta sig den standard under hyrestiden som normalt finns i en modern, nybyggd galleria av hög standard.

Av förhören med bl.a. M.K. och T.N. har framkommit att den renovering som påbörjades i augusti 2013, dvs. kort tid efter det att anläggningen öppnats, var omfattande och tidskrävande. Arbetena innebar bl.a. att innertaket plockades ned och golvbeklädnaden bilades bort. Rulltrappor stängdes av i perioder, huvudentrén stängdes och ersattes av provisoriska entréer och glasgången mellan de båda husen monterades ned. Av återopade fotografier och filmer som tagits såväl under hösten 2013 som våren 2014 framgår att det varit fråga om ett stort och tidskrävande byggprojekt. CRI har dessutom i skriftväxling med olika personer under aktuell period uttalat att det varit fråga om omfattande ombyggnadsåtgärder och att detta bl.a. medfört att CRI varit tvunget att säga upp Apoteket AB. Även det förhållandet att byggnationen än i dag inte är färdigställd talar för att arbetena varit mycket omfattande.

Av återopade fotografier, filmer och genom T.N:s uppgifter har bl.a. framkommit att rulltrappan utanför Intersports lokal varit avstängd i perioder, dels under delar av julhandeln 2013, dels under våren 2014 samt att det tillskapades smala gångar i de allmänna utrymmena till vilka besökare var hänvisade för att kunna röra sig mellan de olika butikerna. T.N. har dock uppgett att även dessa gångar emellanåt var blockerade för besökare, vilket också har framkommit av återopade filmer. T.N. har även berättat att stora delar av Intersports skyltfönster var täckta av höga skärmar under våren 2014, något som även framgår av fotografier tagna i mars samma år.

Det är tingsrättens uppfattning att de arbeten som påbörjades i augusti 2013 inte kan betraktas som sådant sedvanligt underhåll som en hyresgäst i allmänhet ska behöva tåla utan att ha rätt till en viss reducering av hyran. Inte heller det mellan parterna träffade hyresavtalet ger hyresvärden rätt att vidta åtgärder av aktuellt slag utan rätt för hyresgästen till nedsättning av hyran.

Det har mellan parterna träffats tilläggsavtal som berättigat Intersport till hyresrabatt och marknadsföringsbidrag för bl.a. första och andra

450

kvartalet 2013. Av dessa avtal framgår bl.a. att Intersport avstått från sin rätt att kräva nedsättning av hyra avseende påstådda brister i lokalen. I avtalet framgår emellertid uttryckligen att nyss nämnda ansvarsfriskrivning inte gäller för brister uppkomna efter tilläggsavtalens ingående och för vilka CRI svarar. Intersport har deponerat hyra avseende första kvartalet 2014. De ingångna tilläggsavtalen har således inte

påverkat Intersports rätt till nedsättning av hyra för i målet aktuell tidsperiod. Inte heller i övrigt har det förekommit uppgifter som styrker att Intersport avsagt sig rätten att kräva nedsättning av hyran pga. brister i lokalens skick.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att den av Intersport förhyrda lokalen inte varit i fullt brukbart skick som en följd av de ombyggnadsåtgärder som CRI påbörjat under hösten 2013 och som fortsatt under våren 2014 och som alltjämt pågår. Intersport har därför haft rätt till en reducering av hyran.

Tingsrätten återkommer nedan med bedömning av vad som kan anses som skälig nedsättning i förhållande till det hinder och men som uppstått för Intersport.

Har bristen i lokalen orsakats av CRI:s försumlighet?

Enligt 12 kap. 11 och 16 §§ JB framgår att en hyresgäst har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte kan visa att bristen i lägenheten eller lokalen inte beror på hans försummelse.

Intersport har gjort gällande att CRI:s agerande i samband med de utförda arbetena i köpcentrumet har varit försumligt och att CRI därför är skadeståndsskyldigt för den av Intersport påvisade skadan.

M.K. har uppgett att en flytt av Hemköp från T-huset till E-huset för att på så sätt öka kundflödet till E-huset var nödvändig för anläggningens fortlevnad. Av bl.a. åberopad planbeskrivning och tänkt skiss över anläggningen kommunicerad med representanter för Axfood/Hemköp under de avtalsförhandlingar som sedan 2012 förts mellan dessa parter och av T.N:s uppgifter, har framkommit att tanken var att Hemköps lokal skulle förläggas i bl.a. Intersports tidigare lokal. Så blev också fallet fr.o.m. september 2015.

Av för hyresgäster den 24 oktober 2013 presenterad information om ombyggnationen har framkommit att CRI först i oktober 2013, dvs. efter det att ombyggnationen påbörjats, ansökt om bygglov för byggnationen och att det i augusti 2013 inte fanns en godkänd detaljplaneändring avseende Hemköps flytt. I mailkorrespondens mellan M.K. och representant för Axfood/Hemköp i juli 2015 har M.K. förklarat att detaljplaneändringen förväntades vara klar omkring den 22 juli 2015 och att bygglovet skulle behandlas i augusti samma år.

A.R., som varit med om att utveckla ett hundratal handelsplatser av motsvarande slag som Entré, har förklarat hur ett sådant arbete normalt bör gå till. Han har förklarat att det är viktigt att man inför en byggnation har klart med erforderliga bygglov, tillstånd och planändringar samt att även överenskommelser med berörda hyresgäster träffats. A.R. har uppgett att han aldrig varit med om att påbörja en ombyggnation innan dessa handlingar varit klara eller innan ankarbutikernas nya placeringar i köpcentrumet varit fastställda. A.R. har vidare förespråkat att man bör genomföra ombyggnadsarbetena etappvis, för att på så sätt minimera störningarna för hyresgästerna.

451

Av M.K:s uppgifter har framkommit att man i augusti 2013 påbörjade ombyggnationen med att ta bort innertak och golvbeklädnaden i E-huset. Även av åberopade fotografier och filmer har framkommit att byggnadsarbeten förekom i hela E-huset samtidigt och att det alltså inte varit fråga om en etappvis utförd ombyggnation. M.K. och H.F. har båda uppgett att vakansgraden under aktuell period var omfattande och att den ökade allt eftersom, något som hade gjort det möjligt för CRI att utföra arbetena etappvis och flytta hyresgäster under byggtiden för att minimera störningar för de kvarvarande hyresgästerna.

T.N. har uppgett att det visserligen lämnades viss information från CRI och M.K., men att denna information inte varit särskild detaljerad och att den även visade sig vara direkt felaktig i vissa delar. T.N. har som

exempel på detta angett att man utlovat att arbetena inte skulle utföras under butikernas öppettider samt att det inte skulle förekomma något arbete över huvud taget under julhandeln 2013 fram till februari 2014, en uppgift som delvis bekräftas av den power point- information som presenterats för hyresgästerna vid möte med CRI den 24 oktober 2013. Av åberopade fotografier, filmer och vid tingsrättens syn har dock kunnat konstateras att arbeten ofta utfördes under dagtid samt att rulltrappan i anslutning till Intersports lokal varit avstängd under delar av julhandeln 2013 och att det under denna tid pågick byggnadsarbeten i anläggningen trots att CRI angett att detta inte skulle förekomma.

Såväl M.K. som T.N. har uppgett att det mellan parterna förekommit diskussioner om en ersättningslokal för Intersports räkning, men att dessa diskussioner inte ledde fram till någon överenskommelse. T.N. har uppgett att CRI inledningsvis erbjudit Intersport en tillfällig ersättningslokal och därefter en permanent lokal som Intersport kunde tänka sig att acceptera men att CRI senare ändrat sitt erbjudande till en sämre lokal på plan 2 samt att Intersport självt skulle svara för flyttkostnaden, något som Intersport inte var berett att acceptera. M.K. har uppgett att CRI erbjöd två eller tre olika ersättningslokaler och hjälp med flyttkostnader, men att man ändå inte kom till något avslut.

Det är tingsrättens uppfattning att ombyggnationen av hela köpcentrumet, som påbörjats kort tid efter det att Entré öppnat, föregåtts av undermålig planering och på ett sådant sätt att hyresgästernas verksamhet kommit att störas i onödigt stor utsträckning. Den bristfälliga planeringen har även lett till att upprättade tidsplaner inte kunnat hållas. T.N. har förklarat att den bristfälliga planeringen, brister och felaktigheter i den information som förmedlades till hyresgästerna och det sätt på vilket ombyggnationen genomfördes innebar att Intersport och andrahandshyresgästen Skånes Fritidsbutiker inte kunde planera sin verksamhet med inköp av varor m.m. Det är tingsrättens uppfattning att CRI i denna del inte förmått visa att bristen i Intersports nyttjanderätt till lokalen inte berott på försummelse från hyresvärdens sida.

Tingsrätten återkommer nedan med bedömning av vilken skada som Intersport har visat att man lidit som en följd av ombyggnationen under aktuell period.

Vad är att betrakta som skälig nedsättning av hyran?

Tingsrätten har kommit fram till att Intersport haft rätt till skälig nedsättning av hyresbeloppet pga. brister i den förhyrda lokalen. En nedsättning av hyran som en följd av brister i nyttjanderätten ska göras efter en objektiv bedömning och ska anpassas efter bristernas karaktär och omfattning.

452

Intersport har deponerat 711 253 kr avseende del av hyra för första kvartalet 2014. Kvartalshyran var för aktuell period 889 067 kr och nedsättningen omfattade därför knappt 80 procent av den mellan parterna avtalade hyran.

Av uttalanden i doktrinen och av det begränsade antalet rättsfall som finns på området kan det konstateras att nedsättning överstigande 40–50 procent av avtalad hyra är ovanlig (se bl.a. "Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken" av Nils Larsson och Stieg Synnergren s. 104–105).

I förevarande fall är det ostridigt att Intersport kunnat bedriva verksamhet i lokalen under aktuell period, även om verksamheten enligt Intersport påverkats på så sätt att Skånes Fritidsbutiker tvingats ha ständiga utförsäljningar och att dessa ändrade kundkretsen och kundflödet vilket i sin tur ledde till att Intersport tvingades ändra sitt sortiment. Det har av åberopade fotografier, filmer och av T.N:s uppgifter framkommit att ombyggnationens negativa påverkan på Intersports verksamhet ökat under första delen av 2014. Således har höga skärmar kommit att i stort sett helt täcka Intersports skyltfönster och tillgängligheten till lokalen har begränsats genom att det i de allmänna utrymmena upprättats smala gångar avsedda för kunder och andra

besökare. Det har också framkommit att rulltrappan utanför lokalen under perioder varit avstängd samt att det ofta förekommit störande byggnadsarbeten under butikens öppettider.

Det har under denna period även stått klart för Intersport att den tidsplan, som presenterats i oktober 2013, inte skulle komma att hållas och att bristen i nyttjanderätten därför kunde förväntas pågå under en betydligt längre tid än vad som var sagt från början.

Även om tingsrätten anser att bristen i form av störande byggnadsarbeten i den endast drygt fyra år gamla lokalen varit omfattande, är den av Intersport gjorda deponeringen alltför hög. Tingsrätten anser att en skälig nedsättning för den brist som under första kvartalet 2014 fanns i Intersports nyttjanderätt till lokalen uppgick till 40 procent av den mellan parterna avtalade hyran.

Har Intersport drabbats av skada som en följd av hyresvärdens försummelse?

Tingsrätten har kommit fram till att CRI inte lyckats visa att bristen i den av Intersport hyrda lokalen inte beror på hyresvärdens försummelse. Intersport har i första hand bestritt att CRI ska lyfta hos Länsstyrelsen i Skåne län deponerat belopp under påstående att Intersport haft rätt till nedsättning av hyran avseende första kvartalet 2014 med det belopp som deponerats och i andra hand att Intersport under alla förhållanden haft rätt till skadestånd för perioden augusti 2013 till mars 2014 till den del det deponerade beloppet överstiger vad som kan anses utgöra en skälig hyresnedsättning. Tingsrätten har bedömt att skälig nedsättning av hyran uppgår till 40 procent av kvartalshyran, dvs. hälften av det belopp som deponerats.

Intersport har i denna del åberopat en utredning av M.K. M.K:s uppdrag har bestått i att utföra en oberoende bedömning av den ungefärliga skada som Intersport

453

lidit som ett resultat av ombyggnationen under perioden augusti 2013 till och med mars 2014. I sitt arbete har 16 stycken jämförbara Intersportbutiker i Region syd valts ut som jämförelsematerial.

M.K:s utredning visar att butikernas omsättning och bruttomarginal följt varandra under tiden före ombyggnationen. Det har vidare framkommit att Intersports omsättning på Entré kommit att öka i förhållande till jämförbara butiker under första kvartalet 2014 samtidigt som butikens bruttomarginal sjunkit drastiskt under samma period, vilket kan förklaras av T.N:s uppgifter om att Intersport tvingades sälja varor till reducerat pris för att locka kunder till butiken. (I detta sammanhang ska noteras att bruttomarginalen för Intersport på Entré för tiden fram till andra kvartalet 2013 legat högre än övriga butikers bruttomarginal.) Det får härigenom anses visat att den skada som drabbat Intersport i form av försämrade bruttomarginal orsakats av de ombyggnadsåtgärder som vidtogs i anläggningen under aktuell period.

M.K:s bedömning är att den ungefärliga skada som Intersport lidit som ett resultat av ombyggnationen under perioden fr.o.m. augusti 2013 t.o.m. mars 2014 uppgår till 1,8 miljoner kronor. Vid denna uträkning har M.K. utgått från ett hypotetiskt utfall för omsättning och bruttomarginal för ett skadefritt år baserat på föregående års utfall och justerat dessa belopp med de ombyggnadseffekter för januari–mars 2014 som beaktats i bolagets budgeterade siffror för denna period.

Det har emellertid framkommit att Intersports skada, även om man utgår från föregående års bruttoresultat utan beaktande av jämförbara butikers tillväxt om 3,2 procent för perioden augusti 2013–mars 2014 jämfört med perioden augusti 2012–mars 2013, beräknats uppgå till knappt 960 000 kr för skadeperioden och till drygt 1 miljon kr om man baserar utfallet på jämförbara butikers tillväxt om 3,2 procent.

Sammanfattningsvis kan konstateras att Intersport har visat att bolaget drabbats av en skada överstigande det belopp som deponerats hos Länsstyrelsen i Skåne län avseende första kvartalet 2014.

CRI har därmed inte rätt att före Intersport lyfta de belopp som deponerats hos Länsstyrelsen i Skåne län.

Har Intersport haft rätt att säga upp hyresavtalet till förtida upphörande?

Enligt 12 kap. 11 och 16 §§ JB har en hyresgäst rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid om bristen i nyttjanderätten är av väsentlig betydelse och inte kan avhjälpas utan dröjsmål. För att en sådan rätt ska föreligga krävs att bristen inneburit en avsevärd olägenhet för hyresgästen samt att bristen varit av sådant slag att den inte kunnat åtgärdas tämligen omgående.

Förutsättningarna vid hyresavtalets undertecknande och Intersports tillträde till lokalen i mars 2009 var att Intersport fick nyttjanderätt till en lokal i en nybyggd galleria av hög standard. Det var också denna standard som Intersport kunde förvänta sig att erhålla under den aktuella hyrestiden. Att anläggningen endast drygt fyra år efter det att den öppnades för allmänheten skulle genomgå en omfattande ombyggnation, en byggnation som alltså pågår, var knappast något som Intersport hade kunnat förvänta sig när bolaget ingick avtalet med CRI.

Som tingsrätten tidigare kommit fram till har bristen i Intersports nyttjanderätt uppkommit som en följd av hyresvärdens försummelse. Planeringen inför ombyggnationen har varit undermålig och själva

454

utförandet – byggnationer i stora delar av anläggningen samtidigt i stället för etappvis utförda arbeten – har lett till onödigt omfattande störningar för de kvarvarande hyresgästerna. Den omständigheten att CRI varken haft erforderliga bygglov eller tillstånd innan man påbörjade arbetena och inte heller haft klart med de olika hyresgästernas framtida placering i köpcentrumet har lett till att arbetena dragit ut på tiden på ett orimligt sätt, något som enligt tingsrättens uppfattning i sin tur påverkar bristens omfattning och betydelse för Intersport.

T.N. har uppgett att det inte var möjligt att planera verksamheten utifrån den knapphändiga och ofta felaktiga information som lämnades från CRI:s sida angående ombyggnationens planering och fortskridande. Det har också framkommit att ombyggnationens påverkan på Intersports verksamhet tilltog efter årsskiftet 2013/14. Eftersom syftet med det ingångna hyresavtalet för Intersport varit just att kunna bedriva en vinstgivande kommersiell verksamhet, något som alltså inte varit möjligt, har den uppkomna bristen – sammantaget med vad tingsrätten konstaterat ovan – varit av sådan väsentlig betydelse för Intersport att bolaget haft rätt att säga upp hyresavtalet till förtida upphörande.

Som en följd härav har Intersport inte förverkat hyresrätten pga. avtalsbrott på sätt CRI påstått och CRI har därför inte rätt till skadestånd.

Käromålet ska följaktligen i sin helhet ogillas.

DOMSLUT

Käromålet ogillas.

Hovrätten över Skåne och Blekinge

CRI överklagade i Hovrätten över Skåne och Blekinge och yrkade att hovrätten skulle bifalla käromålet.

Intersport motsatte sig ändring.

Hovrätten (hovrättslagmannen *Johan Sjöö*, hovrättsrådet *Karin Kjellgren* och tf. hovrättsassessorn *Lina Persson*, referent) anförde följande i dom den 24 juli 2018.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Inledande utgångspunkter

Intersport har ingått ett avtal avseende hyra av en butikslokal i köpcentrumanläggningen Entré Malmö. Motpart vid avtalsslutet var det bolag som projekterade anläggningen och som CRI sedermera köpte fastigheten av. Sedan Intersport sagt upp avtalet i förtid i mars 2014 förklarade CRI hyresrätten förverkad den 3 juni 2014.

CRI har i målet begärt ersättning för hyra, avtalsvite och skadestånd till följd av den förtida uppsägningen. Intersport har, såvitt avser yrkandet om betalning av hyra, gjort gällande att bolaget har rätt till hyresnedsättning och – kvittningsvis – skadestånd på grund av brister i nyttjanderätten.

455

Intersport har även bestritt CRI:s yrkanden om avtalsvite och skadestånd.

Målet handlar i allt väsentligt om den ombyggnation CRI inledde i augusti 2013 och huruvida den innebär en rätt för Intersport till hyresnedsättning, skadestånd och att häva avtalet i förtid.

Har Intersport haft rätt till hyresnedsättning?

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att nyttjanderätten till följd av ombyggnationen inte har varit i fullt brukbart skick. Intersport har därför rätt till hyresnedsättning. Skälig hyresnedsättning är, i enlighet med de överväganden tingsrätten gjort, 40 procent av kvartalshyran för första kvartalet 2014.

Har Intersport rätt till skadestånd till följd av bristen i nyttjanderätten?

Som hovrätten kommit fram till ovan har Intersport visat att det funnits en brist i nyttjanderätten. För rätt till skadestånd krävs dels att Intersport kan visa att bolaget lidit skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan bristen och skadan. Under de förutsättningarna har Intersport rätt till skadestånd om inte CRI kan visa att bristen inte berott på bolagets försummelse (12 kap. 11 § första stycket 4 punkten JB).

Frågan hovrätten först har att ta ställning till är om Intersport visat att bolaget lidit skada.

CRI och Intersport är avtalsparter i hyresavtalet. Det har dock varit bolaget Skånes Fritidsbutiker AB, som vid den aktuella tiden var till hälften ägt av Intersport, som genom ett andrahandshyreskontrakt bedrev affärsverksamheten i lokalen. Intersport har gjort gällande att det förts diskussioner mellan företrädare för Skånes Fritidsbutiker AB och Intersport om hyresnedsättning och skadestånd. T.N. har bekräftat uppgiften och berättat att han förde diskussioner med företrädare för Intersport om att Skånes Fritidsbutiker AB i vart fall hade rätt till ersättning motsvarande det marginaltapp som butiken gjorde. T.N. har även berättat att bolagsstrukturen är uppbyggd på det sättet att ett eventuellt framtida skadestånd som utges till Intersport skulle komma Skånes Fritidsbutiker AB till godo, något som även får stöd av vad P.P. berättat.

Varken av T.N:s eller av P.P:s uppgifter har emellertid framkommit att Skånes Fritidsbutiker AB framställt något formellt krav till Intersport på ersättning med anledning av bristen i nyttjanderätten. Någon skriftlig bevisning till stöd för att *Intersport* lidit skada pga. ombyggnationen har inte åberopats. I denna del finner

hovrätten därför, till skillnad från tingsrätten, att Intersport inte har förmått visa att bolaget lidit skada. Intersport har därför inte rätt till skadestånd.

Intersport når således inte fullt ut framgång med sitt krav på hyresnedsättning och sin kvittningsvis framställda motfordran på skadestånd. Intersport ska därför till CRI utge resterande del av första kvartalshyran för 2014, närmare bestämt 355 626 kr, vilket är 60 procent av kvartalshyran om 889 067 kr med avdrag för redan erlagda 177 814 kr. Till följd därav äger CRI rätt att före Intersport lyfta motsvarande belopp jämte ränta ur ärende 102/13 om Allmänt förvar hos Länsstyrelsen i Skåne.

Har bristen i nyttjanderätten varit av väsentlig betydelse?

CRI har även framställt krav på avtalsvite och skadestånd och gjort gällande att Intersport begått avtalsbrott när bolaget sade upp hyresavtalet

456

i förtid. Intersport har motsatt sig kraven och invänt att bolaget har haft rätt till uppsägning eftersom bristen i nyttjanderätten varit av väsentlig betydelse för Intersport.

En hyresgäst har rätt till förtida uppsägning om bristen i nyttjanderätten är av väsentlig betydelse och bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse åtgärda bristen (12 kap. 11 § första stycket 2 punkten JB).

För att en brist ska anses vara av väsentlig betydelse krävs enligt förarbetena till jordabalken att den medför en *verkligt avsevärd olägenhet* för hyresgästen. Hovrätten kan konstatera att det saknas aktuella och relevanta avgöranden till vägledning för när en brist, under de förutsättningar som är för handen i målet, är av väsentlig betydelse. De avgöranden som finns på området är av äldre datum och rör i många fall hyra av bostad. I litteraturen har framförts att det ligger närmst till hands att anta att det ska göras en ganska mild väsentlighetsbedömning.

Under dessa förhållanden finns det skäl att studera hur motsvarande rekvisit tolkas inom andra rättsområden. Kravet på väsentlighet för att häva ett avtal vid brist är inte unikt för hyresrätten utan utgör en allmän avtalsrättslig princip. Inom avtalsrätten görs väsentlighetsbedömningen utifrån samtliga omständigheter. Bl.a. kan beaktas om den drabbade parten gått miste om det som denne har rätt att förvänta sig av avtalet, om avtalsbrottets väsentlighet var synligt för den avtalsbrytande parten vid avtalets ingående, om avtalsbrottet rubbar förtroendet mellan parterna och om avtalsbrottet ger anledning att befara att avtalsbrott kommer att ske med avseende på framtida prestationer.

Genom de återopade filmerna och fotografierna samt av T.N:s uppgifter framgår att ombyggnationen av köpcentrumanläggningen var omfattande och påverkade hela E-huset från byggstarten i augusti 2013. På filmerna från augusti 2013 till våren 2014 hörs bl.a. byggmaskiner. Någon film visar hur elledningar hänger synliga från innertaken och att de provisoriska gångarna i gemensamhetsutrymmena blockeras av avspärningar. Enligt hovrättens mening visar den av Intersport återopade bevisningen en köpcentrumanläggning som inte kan uppfattas på något annat sätt än en byggarbetsplats. Någon utredning från CRI:s sida utvisande en annan bild av köpcentrumanläggningen under motsvarande tidsperiod har inte lagts fram.

Vid tidpunkten för Intersports hävning hade arbetena pågått under ca åtta månader. Den ursprungliga tidsplanen som framgår av det material som initialt presenterades för hyresgästerna och som gick ut på färdigställande inom ett år hade redan då slagit fel. Informationen om ombyggnationen från CRI till Intersport var enligt T.N. bristfällig och direkt felaktig bl.a. beträffande arbetenas förläggning på dygnet och arbetsstopp över julhelgen

2013. Att arbetena pågått under butikernas öppettider får stöd i de filmer som åberopats av Intersport där det framgår att kunder går in i och ut ur butiker samtidigt som arbetena pågår.

457

Intersports uppfattning vid tidpunkten för hävningen om situationen och farhågorna kring ombyggnationen och tidsutdräkten har även bekräftats i efterhand. Ombyggnationen kom ostridigt att pågå under ett antal år efter hävningen. Den brist som uppstått i nyttjanderätten med början i augusti 2013 framstår mot denna bakgrund som svår.

Huruvida bristen är av väsentlig betydelse för Intersport måste också ses i ljuset av under vilka förutsättningar bolaget ingick hyresavtalet. Intersport ingick ett tioårigt hyresavtal avseende en av de större lokalerna på entréplan i E-byggnaden inom köpcentrumanläggningen. Hyresavtalet avsåg en lokal i en helt ny köpcentrumanläggning och Intersport betalade ett särskilt servicetillägg under hyrestiden som avsåg bl.a. driften och det dagliga underhållet av de gemensamma utrymmena. Det måste ha stått klart för CRI att de gemensamma utrymmena i köpcentrumanläggningen, samt utrymmenas skick och tillgänglighet, var av väsentlig betydelse för Intersport. Att CRI skulle vidta omfattande och tidskrävande ombyggnationer endast fyra år efter invigningen kunde Intersport inte rimligen förvänta sig.

Det är dock ostridigt i målet att Intersport, trots ombyggnationen, enligt M.K:s utlåtande hade ett ökat antal besökare i butiken jämfört dels med tidigare år, dels med andra Intersportbutiker som omfattades av jämförelsen. Denna omständighet skulle i viss mån kunna tala för att bristen inte har varit av väsentlig betydelse. Av utlåtandet framgår dock även att butikens bruttovinst minskade väsentligt under motsvarande period, vilket T.N. förklarat med att butiken tvingades att ändra sitt sortiment till ett billigare s.k. outlet-sortiment för att möta en ny kundkrets. Mot bakgrund av den prognos som Intersport således gjorde vid tidpunkten för hävningen anser hovrätten att det ökade antalet besökare inte talar emot att bristen är av väsentlig betydelse.

Med ovanstående tillägg kommer därför hovrätten till samma slutsats som tingsrätten, att Intersport bevisat att bristen i nyttjanderätten har varit av väsentlig betydelse. Bristen var sådan att den inte hade kunnat avhjälpas utan dröjsmål. Intersport har därför haft rätt att säga upp avtalet i förtid. Intersport har betalt hyra för de dagar under andra kvartalet 2014 som de varit kvar i lokalen. Eftersom Intersport haft rätt att säga upp avtalet, saknar CRI rätt till avtalsvite och skadestånd. Käromålet ska därför i enlighet med tingsrättens dom ogillas i de delarna.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten ändrar tingsrättens domslut på så sätt att hovrätten

- förpliktar Intersport Sverige AB att till CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland utge 355 626 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 1 januari 2014 till dess betalning sker, och
- fastställer att CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland äger rätt att före Intersport Sverige AB lyfta ett belopp om 355 626 kr jämte ränta enligt ovan, som deponerats hos

458

Länsstyrelsen i Skåne län den 8 januari 2014 i ärende Allmänt förvar 102/13.

I övrigt gäller tingsrättens domslut.

Hovrättsrådet *Per Olsson* var skiljaktig och anförde följande.

Jag delar majoritetens uppfattning att det till följd av de omfattande ombyggnationerna förekommit hinder och men i Intersports nyttjanderätt som Intersport inte varit vållande till. Jag delar också uppfattningen att Intersport till följd därav är berättigat till hyresnedsättning.

Utgångspunkten är att nedsättningen av hyran ska göras efter en objektiv bedömning och anpassas efter bristens karaktär och omfattning. Ombyggnationerna har onekligen påverkat den miljö i vilken affärsverksamheten bedrivits i negativ riktning. Det har emellertid inte framkommit annat än att Intersportbutiken varit fullt möjlig att besöka och att handel kunnat bedrivas inne i själva lokalen. Med beaktande av att antalet besökare, trots ombyggnationerna, inte sjunkit jämfört med hur besöksantalet sett ut tidigare uppgår skälig nedsättning av hyran till 25 procent. Detta innebär att CRI har rätt till ersättning med 75 procent av hyran.

För första kvartalet 2014 uppgick hyran till 889 067 kr. Av beloppet ska således Intersport utge 75 procent, eller 666 800 kr. Härifrån ska avräknas vad Intersport redan utgett, dvs. 177 814 kr.

Vad beträffar Intersports kvittningsvis framställda skadeståndsyrkande, som tar sikte på ett försämrat resultat för perioden 1 augusti 2013–31 mars 2014, gör jag samma bedömning som majoriteten.

Detta betyder att Intersport ska förpliktas att till CRI utge (666 800 ./177 814 kr =) 488 986 kr jämte yrkad ränta och att CRI har rätt att lyfta detta belopp hos länsstyrelsen.

Intersport har gjort gällande att bristerna varit av så väsentlig betydelse att Intersport haft rätt att säga upp avtalet till förtida upphörande. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Härmed ska förstås att bristen måste medföra "en verkligt avsevärd olägenhet" för hyresgästen.

Intersport har inte påstått att ombyggnationerna som sådana varit obefogade utan har i stället vänt sig mot bl.a. att arbetena dragit ut på tiden och att tillvägagångssättet varit klandervärt i ett flertal avseenden. Det måste enligt min mening beaktas att de åtgärder som vidtagits även varit i berörda hyresgästers intresse. Mot bakgrund av att handel i och för sig kunnat bedrivas i den av Intersport hyrda lokalen och att det varit fråga om ett långvarigt hyresförhållande är väsentlighetskravet enligt mitt förmenande inte uppfyllt. Av betydelse vid denna bedömning är även att det måste ha stått klart för Intersport att den hyreslokal som avtalet avsåg inte med lätthet kunde bli föremål för något omedelbart övertagande av en ny hyresgäst. Således har Intersport inte haft rätt att säga upp avtalet.

Även för perioden 1 april 2014 till 2 juni 2014 har CRI därmed rätt till hyresersättning. Denna kan – mot bakgrund av att det visats att lokalen varit i bristfälligt skick även sedan Intersport upphört med sin verksamhet – beräknas till 75 procent av 613 821,60 minskat med 39 080 kr (som Intersport ostridigt erlagt), dvs. 421 286 kr. Därtill ska CRI erhålla yrkad ränta på kapitalbeloppet.

Överröstad i dessa frågor av omedelbar betydelse för prövningen av övriga i målet framställda yrkanden från CRI:s sida är jag i övrigt ense med majoriteten.

Högsta domstolen

CRI överklagade och yrkade att HD skulle bifalla käromålet.

Intersport motsatte sig att hovrättens dom ändrades.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, justitiesekreteraren *Karl Axel Öberg*, föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande dom.

DOMSKÄL

Vad målet i HD rör

1. I målet för en hyresvärd (CRI) talan om rätt till hyra, avtalsvite och skadestånd till följd av att hyresgästen (Intersport) sagt upp hyresavtalet i förtid. Därvid uppkommer dels frågan om förekomna ombyggnadsarbeten inneburit sådant hinder eller men i Intersports nyttjanderätt till lokalen som berättigar Intersport till nedsättning av hyran, dels frågan om eventuella brister i lokalen har varit av sådan väsentlig betydelse att Intersport berättigats att säga upp hyresförhållandet i förtid.

Bakgrund

2. Intersport tecknade 2003 avtal om hyra av en lokal i köpcentrumanläggningen Malmö Entré, som stod klar för inflyttning år 2009. Intersport hyrde i sin tur ut lokalen till Skånes Fritidsbutiker AB som andrahandshyresgäst. Enligt avtalet var tillträdesdag den 5 mars 2009 och hyresavtalets löptid tio år, det vill säga fram till och med den 5 mars 2019. För att öka köpcentrumets attraktivitet påbörjades under augusti 2013 en ombyggnation av anläggningen.

3. Skånes Fritidsbutiker AB sade den 14 mars 2014 upp hyresavtalet med Intersport, som i sin tur sade upp hyresavtalet med CRI samma dag. Intersport lämnade lokalen den 4 april 2014. Den 3 juni 2014 förklarade CRI hyresavtalet med Intersport förverkat. Den aktuella lokalen inryms numera i en större lokal som CRI erhållit hyra för i viss omfattning sedan den 24 september 2015.

4. CRI har till grund för sin talan i huvudsak anfört att Intersport enligt hyresavtalet är skyldigt att betala hyra och hyrestillägg senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Intersport har inte betalat full hyra till CRI för första kvartalet 2014 och inte någon hyra alls för perioden därefter t.o.m. den 2 juni 2014. Intersports uteblivna hyresbetalning och väsentliga avtalsbrott bestående i dess ogrundade uppsägning den 14 mars 2014, dess förtida uppsägning och dess underlåtenhet att bedriva verksamhet i lokalen har gett CRI rätt att säga upp hyresavtalet i enlighet med 12 kap. 42 § JB, vilket har skett den 3 juni 2014.

5. Enligt CRI är Intersport skyldigt att erlagga skadestånd till CRI för all den skada CRI lider till följd av Intersports avtalsbrott och hyresavtalets förverkande. CRI:s skada uppgår till 14 111 719 kr jämte ränta och motsvarar utebliven hyra och hyrestillägg från och med den 3 juni 2014 till och med den 5 mars 2019. Intersport är också enligt avtalet skyldigt att under hyrestiden bedriva aktiv försäljning i den förhyrda lokalen. Genom att underlåta detta är Intersport också skyldigt att betala vite med 15 000 kr per dag för tiden från och med den 15 mars 2014 till och med den 2 juni 2014.

460

6. Intersport har som grund för sin inställning anfört bl.a. följande. Den ombyggnation som påbörjades hösten 2013 och det sätt på vilket den utfördes har inneburit ett väsentligt hinder eller men i Intersports nyttjanderätt till lokalen och tillhörande gemensamhetsutrymmen, vilket i sin tur berättigat Intersport till hyresnedsättning. Bristerna har varit av väsentlig betydelse för Intersport och har således gett Intersport rätt att säga upp avtalet till förtida upphörande. Intersport har gett CRI möjlighet att avhjälpa bristerna.

7. CRI har motsatt sig att det till följd av ombyggnationen skulle ha uppstått några hinder eller men som skulle berättiga Intersport till hyresnedsättning eller berättiga Intersport till att säga upp avtalet i förtid.

8. Hovrätten har funnit att nyttjanderätten till följd av ombyggnationen inte varit i fullt brukbart skick och att Intersport därför haft rätt till hyresnedsättning med 40 procent för första kvartalet 2014. Vidare har bristen i nyttjanderätten varit av väsentlig betydelse varför Intersport haft rätt att säga upp avtalet i förtid.

Den rättsliga regleringen rörande brister i en hyreslokal m.m.

12 kap. JB

9. Den rättsliga regleringen i 12 kap. JB rörande brister i en hyreslokal gör skillnad mellan ursprungliga och efterföljande bristfälligheter och innebär huvudsakligen följande.

10. Hyresvärden ska på tillträdesdagen tillhandahålla lokalen i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick har avtalats (9 § första stycket). Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 § första stycket). Om bristen inte är så allvarlig har hyresgästen för den tid då lägenheten är i bristfälligt skick rätt till skälig nedsättning av hyran (11 § första stycket 3). Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock endast ske om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden får uppsägning inte ske (11 § första stycket 2).

11. Den situationen att det efter tillträdet uppstår hinder eller men i nyttjanderätten regleras i 16 § första stycket 3. Med men bör förstås att lägenheten inte är fullt brukbar för sitt ändamål. Hyresgästen har då på motsvarande sätt som vid ursprunglig brist rätt till skälig nedsättning av hyran, om bristen inte beror på hans eller hennes vållande. Nedsättning ska alltså ges för den tid då lägenheten är i bristfälligt skick. Vidare har hyresgästen på motsvarande sätt också rätt att säga upp avtalet, om bristen inte beror på hans eller hennes vållande.

Hyresvärdens ansvar för hinder eller men

12. Hyresvärdens ansvar för lägenheter – däribland hyreslokaler – omfattar inte bara det inre skicket utan också olika typer av störningar. Det kan gälla buller m.m. från grannar men också biutrymmen såsom vindsutrymmen och källarkontor samt gemensamma utrymmen – trappor och portar m.m. Lägenheten och sådant som behövs för dess nyttjande ska fungera för det avsedda ändamålet. Hyresvärdens ansvar för brister sträcker sig även till

461

ansvar för störningar från andra fastigheter eller annars utifrån. (Se Anders Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., Zeteo 2017-03-01, och Gösta Järtelius, Hyra och bostad, 1978, s. 48; jfr NJA II 1908 nr 5:1 s. 139 och NJA 1940 s. 199.)

13. Vid lokalhyra kan redan en inskränkning i möjligheten att bedriva verksamheten på sådant sätt som hittills skett eller att verksamheten försvåras, vara tillräckligt för att hinder eller men ska föreligga. Om parterna har avtalat om en särskild facilitet eller särskild standard bör bedömningen göras med hänsyn till parternas överenskommelse och syftet med det särskilda åtagandet. (Se Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 134, Zeteo 2018-03-09, och Lagberedningens förslag till ny jordabalk I, 1905, s. 207.)

Nedsättning av hyran

14. Rätten till nedsättning av hyran för den tid lägenheten varit i bristfälligt skick gäller oavsett om hyresgästen utnyttjar de övriga rättigheter och påföljder som han eller hon är tillförsäkrad vid brister i lägenheten. Nedsättning av hyran kan göras gällande utan att annan påföljd åberopas och kan ske även om hyresvärden inte är vållande till bristen. Vad som utgör skälig nedsättning av hyran är beroende av det avbräck i nyttjandet som bristen kan anses innebära och ska motsvara värdet av minskningen i hyresvärdens prestation. Även om det är nödvändigt att relatera bristen till omständigheterna i det enskilda fallet ska bedömningen huvudsakligen vara av objektiv karaktär. (Se Björkdahl, s. 139, och Victorin m.fl., s. 207.)

15. När det gäller hur hyresnedsättningen ska bestämmas ger regleringen i 12 kap. JB ingen annan ledning än att nedsättningen ska vara skälig (11 § första stycket 3). Det betyder emellertid inte att nedsättningen får bestämmas helt diskretionärt. Också en skälighetsbedömning av ett belopp ska, så långt det går, göras normstyrt (jfr "Den långsamma tingsrätten" NJA 2012 s. 211 I p. 23). Många gånger får det dock godtas att det görs en friare bedömning, men inom vissa ramar (jfr NJA 2015 s. 656 p. 10 beträffande rättegångskostnader). I lagstiftarens anvisning om att ett belopp ska bestämmas efter skälighet måste vidare ligga, att domstolen får göra en friare bedömning än vad som annars skulle ha varit fallet, när förhållanden som är svåra att utreda eller värdera har betydelse för prövningen. Domstolen ska redovisa de överväganden som ligger till grund för beloppsbestämningen (jfr "Kezban" NJA 2013 s. 842 p. 35).

16. Vid lokalhyra bör effekterna för den särskilda verksamhet som bedrivs i lokalen beaktas. För nedsättningens storlek har det betydelse om verksamheten har kunnat bedrivas i full omfattning eller inte (se Björkdahl s. 139). En hyresgäst har som huvudregel inte rätt till hyresnedsättning för tiden innan han eller hon har påtalat felet hos hyresvärden. Undantag bör dock göras när hyresvärden handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder (se rättsfallet NJA 2016 s. 303, "Radonhuset", p. 18–22).

Rätt till uppsägning på grund av väsentlig brist

17. Uppsägning av ett hyresavtal får endast ske om bristen är av väsentlig betydelse. När bestämmelsen infördes uttalade lagberedningen att regler om avhjälpande och hyresnedsättning inte i tillräcklig utsträckning kan tillgodose hyresgästens intressen. Hyresgästen är inte skyldig att vidta någon

462

åtgärd för att avhjälpa bristen och denna kan vara av sådan beskaffenhet att den inte vare sig genom hyresgästens eller hyresvärdens åtgärd låter sig avhjälpas, eller att det i varje fall går åt längre tid än det skäligen bör åligga hyresgästen att vänta. En obetydlig bristfällighet får inte under något förhållande tas till anledning att bryta avtalet; bristen måste vara av beskaffenhet att för hyresgästen medföra en verkligt avsevärd olägenhet. (Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905, s. 207.)

18. Som utgångspunkt ska en objektiv bedömning göras av om bristen medför en sådan olägenhet som ger rätt att säga upp avtalet. Hänsyn måste också tas till rent subjektiva och tillfälliga omständigheter. Förutsättningarna för bedömningen är alltså relativa och frågan om de i ett särskilt fall föreligger eller inte måste besvaras med hänsyn till alla förekommande omständigheter (se Lagberedningens förslag s. 207).

19. En brist som inte från början innebar en avsevärd olägenhet kan sedermera bli av väsentlig betydelse på grund av att det tar orimligt lång tid att avhjälpa felet eller att det inte avhjälps alls (se Björkdahl s. 150 och NJA II 1908 nr 5:1 s. 140). Även om hävningsrätten förutsätter att bristen varit av väsentlig betydelse kan det i och för sig vara fråga om olika brister som tillsammans kan anses ha sådan omfattning att väsentlighetskravet blir uppfyllt (se Gösta Järtelius, Hyra och bostad: historik och förarbeten, lagtexter, kommentarer, rättsfall, formulär m.m., 1978, s. 50 f.).

20. För att ett avtal ska kunna hävas krävs i avtalsrätten att avtalsbrottet ska vara väsentligt. Kravet är en allmänrättslig princip. Vid väsentlighetsbedömningen i avtalsrätten ska – om något annat inte framgår av en lagregel – normalt samtliga omständigheter beaktas (se vidare Jan Ramberg och Christina Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 230 ff., Zeteo 2016-01-12). Vägledning för bedömningen av om en väsentlig brist föreligger i ett hyresförhållande bör kunna hämtas ur avtalsrätten.

Bedömning

21. Av utredningen i målet framgår att Malmö Entré drogs med vikande besökssiffror och att ett stort antal butiker som tecknat femåriga avtal inte avsåg att förlänga sina hyresavtal efter den inledande femårsperioden. Med anledning av de vikande besökssiffrorna beslutade CRI att genomföra en ombyggnation med åtgärder för att göra centrumet mer attraktivt för besökare.

22. Enligt CRI har arbetena med ombyggnationen inte påverkat möjligheten att nå Intersports lokal och inte heller påverkat verksamheten som bedrevs i lokalen. Arbetena har i allt väsentligt förlagts till tider under vilka anläggningen inte varit öppen för besökare, de har utförts med vederbörlig skyndsamhet och så snabbt det kunnat ske. Omfattande information om arbetena har delgivits hyresgästerna. Skånes Fritidsbutiker AB:s omsättning för verksamheten i lokalen och antalet besökare i lokalen har också ökat under den relevanta perioden. Till stöd för sin talan har CRI åberopat skriftlig bevisning och förhör med företrädare för CRI.

23. Intersport har motsatt sig att CRI ombesörjt arbetena så snabbt dessa kunnat ske, att arbetena förlagts till tider utanför öppettider och att CRI lämnat omfattande information om arbetena. Intersport har därvid åberopat bl.a. fotografier, filmer och förhör med dåvarande företrädaren för Skånes Fritidsbutiker AB.

463

24. Av utredningen framgår att ombyggnationen, som påbörjades i augusti 2013, var omfattande och tidskrävande. I det inledande skedet monterades innertaken i de allmänna utrymmena ner och golvplattorna togs bort. Det har bl.a. framkommit att rulltrappan utanför lokalen under perioder varit avstängd och att besökarna periodvis fick röra sig i smala provisoriska gångar, som i vissa fall var avspärrade. Under våren 2014 täcktes stora delar av lokalens skyltfönster av stora skärmar. Av de åberopade filmerna framgår att arbeten pågick i köpcentrumet under butikernas öppettider och att centrumet under perioden inte kan beskrivas som annat än en byggarbetsplats.

25. Det är av betydelse för bedömningen vad Intersport har kunnat förvänta sig vid ingåendet av hyresavtalet. Intersport har hyrt en lokal i ett nybyggt köpcentrum och den standard som följer av det har Intersport haft skäl att förvänta sig under hyresperioden.

26. Det är ostridigt att ombyggnationen har genomförts för att öka attraktiviteten av köpcentrumet och som en följd av det kunna öka antalet hyresgäster och besökare. En sådan utveckling skulle med all sannolikhet på sikt ha kommit Intersport tillgodo.

27. De åberopade bilderna och filmerna ger inte intryck av att ombyggnadsarbetena pågått i etapper, utan snarare att de utförts i stora delar av anläggningen samtidigt. Att den aktuella butikens besökssiffror och omsättning ökade förklaras av att butiken genomfört utförsäljningar och haft realisationer under den aktuella perioden. Det står också klart av utredningen att butikens bruttovinst trots den ökade omsättningen minskade under ombyggnadsperioden.

28. Med hänsyn till på vilket sätt som ombyggnationen genomförts och vilken inverkan den haft på Intersports möjligheter att nyttja lokalen på sådant sätt som Intersport haft rätt att förvänta sig får ombyggnationen anses

utgöra en sådan brist som ger Intersport rätt till hyresnedsättning. När det gäller storleken på hyresnedsättningen har ombyggnationen utgjort en ingripande olägenhet som inneburit att lokalen inte varit fullt brukbar för sitt ändamål. Vid beaktande av samtliga omständigheter framstår det som skäligt att, som hovrätten kommit fram till, hyresnedsättningen bestäms till 40 procent.

29. När Intersport sade upp lokalen hade ombyggnadsarbetena pågått i cirka åtta månader. Vid tidpunkten för uppsägningen gick det inte att förutse när arbetena skulle vara färdigställda. Som nämnts innebar ombyggnationen att Intersport inte kunde nyttja lokalen på avsett sätt. När Intersport sade upp avtalet kunde inte heller lokalen förväntas kunna användas på förväntat sätt under överskådlig tid. Den brist som ombyggnadsarbetena förorsakade måste, även vid beaktande av samtliga omständigheter, anses ha varit av väsentlig betydelse för Intersport. Intersport har därmed haft rätt att säga upp avtalet. Av det följer att hovrättens domslut ska fastställas.

DOMSLUT

HD fastställer hovrättens domslut.

HD (justitieråden Gudmund Toijer, Johnny Herre, Ingemar Persson, Lars Edlund, referent, och Eric M. Runesson) meddelade den 4 juni 2019 följande dom.

464

DOMSKÄL

Prejudikatfrågorna

1. Prejudikatfrågorna är om ombyggnadsarbeten inneburit sådant hinder eller men i en lokalhyresgästs nyttjanderätt att det gett hyresgästen rätt till nedsättning av hyran och senare även till uppsägning i förtid av hyresavtalet.

Bakgrund

2. Intersport tecknade avtal om hyra av en butikslokal i ett köpcentrum, Entré Malmö. Köpcentret och lokalen stod klara för inflyttning 2009. Intersport hyrde i sin tur ut lokalen till en andrahandshyresgäst, vars rörelse drevs under Intersports namn. Enligt avtalet mellan CRI och Intersport var tillträdesdag den 5 mars 2009 och avtalstiden tio år från tillträdet.

3. För att öka köpcentrets attraktivitet påbörjade CRI under augusti 2013 en ombyggnation. Detta medförde störningar som ledde till att Intersport deponerade en del av hyran för första kvartalet 2014 hos länsstyrelsen. Den 14 mars 2014 sade andrahandshyresgästen upp sitt hyresavtal med Intersport, som i sin tur sade upp hyresavtalet med CRI samma dag. Som grund för sin förtida uppsägning angav Intersport att ombyggnationen medfört hinder och men som utgjort en väsentlig brist i nyttjanderätten. Intersport lämnade lokalen den 4 april 2014. Den 3 juni 2014 förklarade CRI Intersports hyresrätt förverkad på grund av avtalsbrott.

4. Tingsrätten och hovrätten har ogillat CRI:s talan angående krav på hyra och skadestånd. Domstolarna har funnit att lokalen till följd av ombyggnationen inte varit i fullt brukbart skick och att Intersport haft rätt till hyresnedsättning med 40 procent för första kvartalet 2014. Domstolarna har vidare funnit att bristen i nyttjanderätten varit av väsentlig betydelse, varför Intersport haft rätt att säga upp avtalet i förtid.

Hyresvärdens ansvar för brister i en lägenhet m.m.

Reglerna om brist i nyttjanderätt

5. Om det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten till en lägenhet utan hyresgästens vållande har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden efter tillsägelse att avhjälpa bristen så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet om bristen är av väsentlig betydelse. (Se 12 kap. 11 § första stycket 2 och 3 samt 16 § första stycket 3 JB.)

6. Jordabalkens regler om hyresvärdens ansvar för brister i nyttjanderätten till en lokal har sitt ursprung i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Bestämmelserna är i betydande utsträckning baserade på allmänna obligationsrättsliga principer, vilka bl.a. kommer till uttryck också i köplagen. Vid prövningen om det finns en brist och vilka påföljder som i så fall blir aktuella kan alltså vägledning ofta hämtas från dessa principer.

465

7. Lokalen och sådant som behövs för dess nyttjande ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Hinder eller men kan föreligga redan vid en inskränkning i möjligheten att bedriva verksamheten på det sätt som följer av avtalet eller om verksamheten försvåras (jfr bl.a. Erika P. Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, 2 uppl. 2018, s. 134, och Anders Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl. 2017, s. 207 ff.).

8. Hyresvärdens ansvar omfattar inte bara det inre skicket utan också utifrån kommande hinder eller men. Det kan gälla buller m.m. från grannar men också brister i tillgången till andra ytor i eller utanför byggnaden, såsom trappor, portar, förråd och gemensamma utrymmen. (Se NJA II 1908 nr 5:1 s. 139 f., jfr Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, 11 uppl. 2015, s. 94.)

Skälig nedsättning av hyra

9. Vad som utgör skälig nedsättning av hyran är beroende av det avbräck i nyttjandet som bristen kan anses innebära och ska relateras till värdet av minskningen i hyresvärdens prestation. Bedömningen ska huvudsakligen grundas på objektiva kriterier (jfr Björkdahl, a.a., s. 139 samt Holmqvist och Thomsson, a.a., s. 98).

10. Frågan om storleken av en hyresnedsättning behandlas i rättsfallet "Radonhuset" NJA 2016 s. 303 p. 26. HD uttalar där att nedsättningen inte får bestämmas helt diskretionärt. Också en skälighetsbedömning av ett belopp ska, så långt det går, göras normstyrt. Många gånger får det dock godtas att det görs en friare bedömning, men inom vissa ramar. I lagstiftarens anvisning om att ett belopp ska bestämmas efter skälighet måste vidare ligga, att domstolen får göra en friare bedömning än vad som annars skulle ha varit fallet, när förhållanden som är svåra att utreda eller värdera har betydelse för prövningen. Domstolen ska redovisa de överväganden som ligger till grund för beloppsbestämningen.

11. Ett riktmärke bör vara att hyran efter nedsättningen ska förhålla sig till den avtalade hyran så som nyttjanderättens faktiska värde med hinder eller men förhåller sig till det värde nyttjanderätten skulle ha haft om lokalen hade varit i avtalsenligt skick (jfr 38 § köplagen).

12. Vid lokalhyra bör hänsyn tas till effekterna för den verksamhetstyp som inom ramen för det avsedda ändamålet bedrivs i lokalen. För nedsättningens storlek har det betydelse huruvida den typiska nyttan med lokalen har påverkats negativt, t.ex. genom att en störning (som hyresvärden ska bära risken för) medför att hyresgästen tvingas inskränka eller på annat sätt ändra sin verksamhet. Uppgifter om hyresnedsättning för andra hyresgäster i liknande situationer kan belysa frågan om vad som är en skälig nedsättning.

13. När nyttjanderättens värde är kopplat just till lokalens yta och hindret består i att hyresgästen inte har tillgång till en viss yta, kan hyresnedsättningen ofta direkt bestämmas utifrån en jämförelse med lokalens hela yta.

466

14. I de fall där lokalen används för affärsverksamhet, och ett hinder eller men därför får en negativ inverkan på lokalens funktionalitet, kan uppgifter om rörelsens resultat före och under bristens förekomst vara av intresse för att visa bristens inverkan på möjligheterna att nyttja lokalen på avsett vis. Hyresgästens budget för den aktuella perioden kan också vara relevant i den utsträckning den utvisar hyresgästens ekonomiska planering för en ostörd verksamhet (jfr "Multitotal" NJA 2017 s. 3 p. 82–85).

Rätt till förtida uppsägning på grund av väsentlig brist

15. En lokalhyresgäst får säga upp ett hyresavtal i förtid endast om bristen är av väsentlig betydelse. På samma sätt som vid hävning i allmänhet på grund av avtalsbrott finns här alltså ett väsentlighetskrav.

16. Bedömningen av om bristen är av väsentlig betydelse – och därmed av frågan om en rätt till förtida uppsägning föreligger – ska i princip ske från den drabbades synpunkt (jfr Knut Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 430 f.). Att en sådan hävning från lokalhyresgästens sida kan medföra problem för hyresvärden, exempelvis svårigheter att finna en annan hyresgäst till lokalen, har därför i regel inte någon betydelse. Av särskilt intresse vid bedömningen är bestämmelserna i hyresavtalet och det ändamål för vilket lokalen är avsedd att nyttjas. Det handlar främst om att avgöra om bristen innebär att hyresgästen i huvudsak berövas vad han hade rätt att vänta sig enligt avtalet (jfr t.ex. artikel 25 i den internationella köplagen, CISG).

17. En viktig omständighet är om bristen är eller kan förväntas bli långvarig. Det ska beaktas också om bristen kan avhjälpas; hyresvärden ska normalt beredas tillfälle att avhjälpa en uppkommen brist. En brist som inte från början utgör grund för en förtida uppsägning kan emellertid sedermera bli av väsentlig betydelse, om bristen inte avhjälpas inom rimlig tid. (Jfr NJA II 1908 nr 5:1 s. 140 och Björkdahl, a.a., s. 150.)

Bedömningen i detta fall

18. Ombyggnationen påbörjades i augusti 2013. Enligt den information som CRI lämnade till hyresgästerna i oktober 2013 skulle arbetena i det hus där Intersports lokal låg vara klara i september 2014. CRI uppgav även till hyresgästerna att arbetena i huvudsak inte skulle bedrivas under ordinarie öppettider.

19. Ombyggnadsarbetena var omfattande och tidskrävande. I det inledande skedet monterades innertaken i de allmänna utrymmena ner och golvplattorna togs bort. Det har bl.a. framkommit att rulltrappan utanför Intersports lokal – i strid med vad CRI hade angett före ombyggnationen – tidvis var avstängd, bl.a. under julhandeln. Arbetena kom också att i stor utsträckning bedrivas under dagtid. Besökarna i köpcentret fick periodvis röra sig i smala provisoriska gångar, som i vissa fall var avspärrade. Det sammantagna intrycket av bevisningen, bl.a. filmer från olika skeden av byggnadsarbetena, är som hovrätten funnit att centret i stor utsträckning var en byggarbetsplats.

467

20. Vid bedömningen av om brist har förelegat är utgångspunkten vad Intersport med fog kunnat förvänta sig när hyresavtalet träffades. Intersport har hyrt en lokal i ett nybyggt köpcentrum. Av hyresavtalet framgår att parternas avsikt var att centret skulle hålla hög standard och vara en attraktiv plats att besöka. Intersport har alltså inte haft anledning att anta att några byggnadsåtgärder, utöver sedvanligt underhåll, skulle aktualiseras redan efter några år.

21. Med hänsyn till hur ombyggnationen genomförts och dess inverkan på Intersports möjligheter att nyttja lokalen på förväntat sätt har ombyggnationen utgjort en sådan brist som ger Intersport rätt till hyresnedsättning. Intersport kan inte genom sitt agerande anses ha avstått från denna rätt.

22. När det gäller storleken på hyresnedsättningen kan konstateras att ombyggnationen har utgjort en ingripande olägenhet som inneburit att lokalen inte varit fullt brukbar för sitt ändamål. Visserligen har omsättningen i Intersports butik varit relativt stabil under den aktuella perioden. Av utredningen framgår emellertid att detta till stor del berott på att Intersport på grund av störningarna från ombyggnationen delvis fått ändra sortimentet i butiken och bedriva fortlöpande realisationskampanjer för att hålla uppe försäljningen. Intersports verksamhet har sålunda inte kunnat drivas som planerat, något som också bekräftas av att verksamheten framför allt under första kvartalet 2014 gav en betydligt lägre bruttomarginal än vad som normalt var fallet. HD instämmer i hovrättens bedömning att hyresnedsättningen bör vara 40 procent för det kvartalet.

23. När Intersport sade upp hyresavtalet i förtid hade ombyggnadsarbetena pågått i cirka åtta månader med stora störningar av Intersports verksamhet. Trots att arbetena hade pågått under lång tid var det inte möjligt att förutse när de skulle vara färdigställda. Bristen i nyttjanderätten till lokalen har därför varit väsentlig på sådant sätt att Intersport har kunnat säga upp hyresavtalet i förtid.

24. Slutsatsen av det anförda är att hovrättens domslut ska fastställas.

DOMSLUT

HD fastställer hovrättens domslut.

HD:s dom meddelad: den 4 juni 2019.

Mål nr: T 4179-18.

Lagrum: 12 kap. 11 och 16 §§ JB 38 § köplagenartikel 25 CISG..

Rättsfall: NJA 2016 s. 303 NJA 2017 s. 3 .