



**HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE**

DOM

2004-10-27
GÖTEBORG

Sida 1 (4)

T 2335-04

Avd 3 Rotel 35

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Borås tingsrätt, dom den 25 mars 2004 i mål T 399-02; se bilaga A

PARTER

Klagande
Bernt Larsson,

Ombud
Jur. kand. Bo Bergqvist
Fastighetsjuristerna Göteborg Handelsbolag
Norra Hamngatan 18
411 06 GÖTEBORG

Motpart
Ulrika Johansson,

Ombud
Advokaten Maria Almgren
Skolgatan 14
311 31 FALKENBERG

SAKEN
Skadestånd

Procedur

Postadress
Box 40
401 20 GÖTEBORG

Besöksadress
Packhusplatsen 6
www.vastrahovratten.dom.se

Telefon
031-701 22 00

Fax
031-774 29 43

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Bernt Larsson skall ersätta Ulrika Johansson hennes rättegångskostnader i hovrätten med tjugotusenfyrahundranittiotvå (20 492) kr, varav 15 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Bernt Larsson har yrkat bifall till sin talan vid tingsrätten samt befrielse från skyldigheten att ersätta Ulrika Johansson hennes rättegångskostnader där.

Ulrika Johansson har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har i hovrätten åberopat samma omständigheter och bevis som vid tingsrätten. Omförhör har hållits med parterna, varvid de lämnat i huvudsak samma uppgifter som för dem antecknats i tingsrättens dom.

I målet är ostridigt att Ulrika Johansson efter överenskommelse med den dåvarande fastighetsägaren Ternoff Johansson utfört omfattande ombyggnadsarbeten i den förhyrda lokalen och att det ålegat henne att vid avflyttningen återställa lokalen i godtagbart skick. Frågan är om Ulrika Johansson, när hon lämnat lokalen med ändringarna bibehållna, har uppfyllt det åliggandet.

Som tingsrätten antecknat innehåller äldre lagförarbeten uttalanden om att en hyresgäst som gjort förändringar eller vidtagit särskilda anordningar med eller utan tillstånd av värdens enligt allmänna rättsgrundsatser är skyldig att vid avflyttning åter-

ställa lägenheten i princip i det skick den hade vid tillträdet (se NJA II 1908 5:1 s. 148). Som tingsrätten också noterat har emellertid i senare tids doktrin de uttalandena sagts inte längre böra vara vägledande när det är fråga om förbättringsarbeten och investeringar som hyresgästen gjort med fastighetsägarens medgivande. Det har därvid särskilt pekats på att hyreslagstiftningen ändrats så att flera av reglerna numera bygger på tanken att förbättringsarbeten får vara kvar men också framhållits att vägledande praxis saknas. (Se härom Victorin, Kommersiell hyresrätt 3 uppl. s. 181 ff.). Hovrätten ansluter sig i förevarande fall till den i litteraturen hävdade uppfattningen att man i stället för i de äldre förarbetsuttalandena bör ta utgångspunkt i parternas avtal.

Vid bedömningen av Ternoff Johanssons och Ulrika Johanssons avtal är det naturligt att utgå från det upprättade hyreskontraktet. Däri anges i ett förtryckt villkor att hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, skall bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. Beträffande den närmare innebörden av avtalsvillkoret har Bernt Larsson hänvisat till Fastighetsägareförbundets handledning, enligt vilken villkoret bl.a. innebär att ändringar som hyresgästen gjort skall återställas. Det är naturligtvis inte givet att villkoret skall ges den innebörden i detta fall, särskilt eftersom den inte framgår av ordalydelsen. En förutsättning för en tolkning i enlighet med Fastighetsägareförbundets handledning är under alla omständigheter att den gemensamma partsavsikten inte varit en annan.

Ulrika Johansson har visserligen i hovrätten förklarat att hon och Ternoff Johansson inte uttryckligen diskuterat frågan om huruvida de förbättringsarbeten hon gjort i lokalen skulle tillfalla Ternoff Johansson. Det var emellertid enligt Ulrika Johansson underförstått att hon inte skulle återställa lokalen i ursprungligt skick utan i det skick den var när hennes investeringar var gjorda. Ett antagande om en sådan överenskommelse rimmar väl med det faktum att lokalen fick disponeras hyresfritt; villkoret därom får anses vara ett uttryck för att Ulrika Johanssons totala kostnad för upplåtelsen skulle vara begränsad till kostnaderna för att iordningställa lokalen till en frisörsalong. Även de obestridda uppgifterna från Ulrika Johansson att Ternoff Johansson, som var hennes släkting, ville hjälpa henne att skaffa förvärvsinkomster

och planerade att i ett senare skede överlåta fastigheten till hennes familj talar för att det inte förelåg krav på återställande av lokalen till det skick den hade före ändringsarbetena. En sådan tolkning av det skriftliga villkoret ligger väl i linje med det förhållandet att kontraktet upprättades och skrevs under först efter det att ombyggnadsarbetena hade utförts. Någon bevisning som verkar i annan riktning har inte förebringats. Hovrättens slutsats blir därför att hyresavtalet mellan Ternoff Johansson och Ulrika Johansson innehöll att lokalen vid Ulrika Johanssons avflyttande skulle lämnas med hennes investeringar i behåll. Som tingsrätten konstaterat har det vid den bedömningen inte hävdats att återställandet skett i strid med avtalet.

En återstående fråga är om Bernt Larsson som ny fastighetsägare är bunden av nämnda överenskommelse om återställande. Vid prövningen av den frågan antecknar hovrätten att Ternoff Johanssons upplåtelse till Ulrika Johansson skett genom skriftligt avtal och att tillträde ägt rum före Bernt Larssons förvärv. Därav följer att Bernt Larsson är bunden inte bara av själva upplåtelsen utan också av villkoren för den (se t.ex. Victorin, a.a. s. 114 ff.).

Tingsrättens domslut skall alltså fastställas. Till följd därav skall Bernt Larsson ersätta Ulrika Johansson hennes rättegångskostnader i hovrätten. Fordrade belopp får anses skäligen.

ÖVERKLAGANDE; se bilaga B

Överklagande senast den 24 november 2004

Bestyrkes i tjänsten



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Sigvard Helin, hovrättsråden Åke Thimfors och Eva Ahlquist samt tf. hovrättsassessorn Henrik Eriksson.

BORÅS TINGSRÄTT

DOM
2004-03-25
meddelad i
Borås

Mål nr T 399-02

Äkt 39

PARTER

Kärande

Bernt Larsson,

Ombud:

Jur. kand. Bo Bergqvist
Fastighetsjuristerna Göteborg Handelsbolag
Norra Hamngatan 18
411 06 GÖTEBORG

Svarande

Ulrika Johansson.

Ombud:

Advokaten Maria Almgren
Advokatfirman Jan Ertsborn AB
Skolgatan 14
311 31 FALKENBERG

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas

2. Bernt Larsson skall ersätta Ulrika Johansson för hennes kostnader å målet med
fyrtyoåttatusentrehundranittiosex (48 396) kr, varav 37 500 kr i ombudsarvode,
jämlte ränta enligt 6 § räntelagen från i dag till dess betalning sker

BAKGRUND OCH YRKANDE

Enligt hyreskontrakt den 5 mars 1993 hyrde Ulrika Johansson av Ternoff Johansson en lokal i fastigheten med adress Holsljungavägen 1 i Överlida. Lokalen uthyrdes i befintligt skick att användas till "frisörsalong, solarium, ateljé samt försäljningslokal". Överenskommen hyrestid var den 1 juli 1991 – 30 juni 2001. Någon hyra skulle inte utgå då Ulrika Johansson själv skulle bekosta iordningställandet av lokalen samt svara för förbättringar och reparationer under kontraktstiden. Ternoff Johansson var farbror till Ulrika Johanssons svärfar, Tommy Johansson. Ternoff Johansson avled 1998 och hans dödsbo sålde fastigheten till Bernt Larsson den 1 juli 1999. Under hösten år 2000 sade Bernt Larsson upp hyreskontraktet till upphörande den 30 juni 2001, då Ulrika Johansson avflyttade. För att kunna använda lokalen till avsett ändamål hade Ulrika Johansson varit tvungen att vidta omfattande åtgärder, bl.a. att sänka innertaket, sätta upp mellanväggar, lägga in ett nytt innergolv, installera två s k köksöar samt anpassa såväl el- som va-installationerna. - Bernt Larsson har gjort gällande att det enligt hyreskontraktet ålegat Ulrika Johansson att efter dess upphörande bekosta ett återställande av lokalen i godtagbart skick.

Bernt Larsson har yrkat förpliktande för Ulrika Johansson att till honom utge 78 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämningsansökan (den 14 februari 2002) till dess betalning sker.

Ulrika Johansson har bestritt Bernt Larssons yrkande men vitsordat 4 000 kr inklusive mervärdesskatt som åtgärdskostnad samt sättet att beräkna ränta såsom skäligt i och för sig.

Parterna har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN OCH GRUNDER

Bernt Larsson har till stöd och som grund för sin talan anfört bl.a. följande. Av hyresavtalet framgår att vid hyresavtalets upphörande skall hyresgästen, om inte

annan överenskommelse träffas, bortföra hyresgästen tillhörig inredning och återställa lokalen i ett godtagbart skick. Någon överenskommelse om annat innehåll har inte träffats. Lokalens disposition före och efter Ulrika Johanssons ändringsarbeten framgår av ingivna ritningar. Han har försökt att få lokalen uthyrd i dess nuvarande skick men inte lyckats, bl.a. på grund av att takhöjden till följd av Ulrika Johanssons ombyggnad är så låg som 2,35 meter och att alternativ verksamhet inte kan bedrivas med miljöförvaltningens och brandmyndighetens godkännande. Hyresavtalets klausul om godtagbart skick utgör en skyddsregel för hyresvärden och är, som avtalet i övrigt, branschstandard. Tolkningsvis framgår av Fastighetsägareförbundets och Svensk Handels handledning 1998 att för det fall hyresgästen underlåter att fullgöra sina skyldigheter har hyresvärden rätt till kompensation för kostnaden att återställa lokalen i godtagbart skick. Det yrkade beloppet grundar sig på en inhämtad offert och fördelar sig på följande åtgärder för att lokalen skall vara återställd i godtagbart skick. Fem innerväggar måste nedmonteras och borttagas för att lokalen skall ha samma disposition som vid tillträdet. I väggarna finns elrör på tolv ställen. När väggarna tas bort kommer elrören att hänga fritt från taket. Det är därför nödvändigt att ta bort det uppsatta extra innertaket för att montera bort elrör samt återställa takhöjden. I samband därmed måste de extra regler som är uppborrade i taket tas bort. Totalt är 25 dosor avseende el/telefon uppmonterade i tak och på väggar. Dessa måste avlägsnas liksom fyra telefonjack i mellanväggar. Hål som uppkommer måste spacklas igen och taket målas om. Kostnaden för dessa arbeten uppskattas till 40 000 kr exklusive mervärdesskatt. Dessutom måste två köksöar tas bort, liksom fyra golvavlopp. Golvavloppen har monterats i det höjda spånskivegolvet. Vid borttagandet av avloppen kommer golvet att förstöras, varför det måste återställas. Golvavloppen måste tätas och vattenrör för varmt och kallt vatten till varje enhet tas bort. De sex hål som tagits upp i cementväggar måste cementeras igen och väggarna målas om. Dessutom måste en ventilationstrumma för en planerad köksfläkt tas bort. Kostnaden för dessa arbeten uppskattas till 23 000 kr exklusive mervärdesskatt. Vidare måste de yttre väggarna som blir kvar justeras då den existerande papperstapeten delvis inte kommer att finnas kvar, och någon typ av matta måste läggas på cementgolvet. Kostnaderna uppskattas i denna del till 8 000 kr exklusive mervärdesskatt. Då lokalen inte är mervärdesskatteregistrerad tillkommer

mervärdesskatt. – Han känner som ny ägare och värd inte till vad som, utöver avtalstexten, kan ha överenskommits mellan Ulrika Johansson och Ternoff Johansson. Han vet inte heller något om de bakomliggande omständigheterna till avtalet. För bedömningen av om Ulrika Johansson är skyldig att återställa lokalen i godtagbart skick saknar det betydelse om hon fått den tidigare ägarens samtycke till ändringarna. Han är enligt allmänna regler i 7 kap. jordabalken inte heller bunden av en eventuell överenskommelse om inredningen mellan Ternoff Johansson och Ulrika Johansson eftersom han inte fått del därav. Ternoff Johansson företrädde vid försäljningen av fastigheten av en god man. Beträffande Ulrika Johanssons nerlagda kostnader ifrågasätter han inte att dessa uppgått till ca 100 000 kr. – Han gör således gällande att det ålegat Ulrika Johansson enligt uttrycklig bestämmelse i upplåtelseavtalet att vid avflyttningen bortföra henne tillhörig inredning och återställa lokalen i godtagbart skick. Ulrika Johansson har i strid med avtalet underlåtit att vidta återställande åtgärder och har därigenom gjort sig skyldig till avtalsbrott. Han äger därför rätt till ersättning för den skada han till följd därav lider, motsvarande åtgärdskostnaden för att återställa lokalen till ett godtagbart skick.

Ulrika Johansson har till stöd och grund för sitt bestridande anført i huvudsak följande. Hon träffade en överenskommelse med Ternoff Johansson om att hon, som motprestation för att få nyttja lokalen utan vederlag under en hyresperiod om 10 år, skulle åtgärda den så att den blev användbar för frisörverksamhet. Med Ternoff Johanssons samtycke och med erforderliga byggnadslov och myndighetstillstånd har hon iordningställt lokalen till frisörsalong med viss sidoverksamhet, såsom försäljning, solarium och massagestudio. Hennes investeringskostnader för lokalen har uppgått till 104 349 kr. Därtill kommer det arbete som både hon och hennes make, Niklas Johansson, lagt ned i samband med iordningställandet. Överenskommelsen med Ternoff Johansson motsvarade därför en hyra på drygt 300 kr per kvadratmeter och år, vilket utgjorde en rimlig hyra för lokalen. Utöver normalt slitage fanns det vid hennes avflyttning inga anmärkningar eller skador på lokalen. Den har dessutom återlämnats i ett avsevärt bättre skick än vid tillträdet. Hennes investeringar har därför höjt värdet på fastigheten. Lokalen är, utöver för frisörverksamhet, användbar för en mängd andra typer av verksamheter.

Hennes uppfattning att lokalen inte utesluter andra verksamheter har bekräftats av stadsarkitekten i Överlida. För det fall tingsrätten skulle finna att hon inte avlämnat lokalen i enlighet med vad som överenskommits mellan hyresavtalets parter är de av Bernt Larsson krävda åtgärderna inte erforderliga för att återställa den i godtagbart skick. Begreppet godtagbart skick har inte den vida tolkning eller tillämpning som Bernt Larsson gör gällande och de åtgärder han kräver är varken rimliga eller skäligen enligt parternas avtal. De krävda åtgärderna innebär dessutom att lokalens värde idag förstörs och att den därefter ytterligare förbättras. – Bernt Larsson har enbart framställt krav på ekonomisk ersättning och han har inte låtit Ulrika Johansson vidtaga några åtgärder i lokalen efter det att den återlämnades. Kravet är under alla omständigheter oskäligt eftersom det är tillräckligt att ta bort fem innerväggar, köksöarna och insatta elrör. Det är fråga om arbeten som två personer klarar av att utföra på fem timmar. Kostnaden kan därför ej överstiga 4 000 kr. Bernt Larssons krav är vidare oskäligt eftersom lokalen var uthyrd till frisörverksamhet. Den har återlämnats väl lämpad för detta ändamål. Vidare uppgick hennes investering 1991 till drygt 100 000 kr. Mot denna bakgrund är en återställandekostnad på 90 000 kr oskälig. Med hänsyn till att Bernt Larsson erbjöd Ulrika Larsson fortsatt hyra men till en kostnad av 2 500 kr per månad, motsvarar det yrkade beloppet tre årshyror. Även detta är oskäligt. – Hon gör gällande att lokalen har återlämnats till hyresvärden i ett objektivt godtagbart skick, särskilt med hänsyn till den enligt hyresavtalet överenskomna användningen av densamma. Hon har inte handlat i strid mot avtalet och har följaktligen inte brutit mot det. För det fall rätten godtar Bernt Larssons tolkning av begreppet godtagbart skick, gör hon gällande att avtalsvillkoret skall lämnas utan avseende eller jämkas enligt 36 § avtalslagen eftersom det är oskäligt med hänsyn till avtalets övriga innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst och omständigheterna i övrigt. Någon skadeståndsskyldighet föreligger inte för henne.

Bernt Larsson har genmält: Det saknas skäl att tillämpa 36 § avtalslagen på sätt Ulrika Johansson påstår. Parterna är nämligen båda näringsidkare och klausulen i hyreskontraktet är branschvanlig. Den har tillkommit som ett skydd för hyresvärden, inte för hyresgästen. Det omstämda beloppet motsvarar den faktiska kostnaden för ett återställande. Beloppet är inte oskäligt. Han har som

fastighetsägare inte heller haft någon kontroll över de åtgärder som Ulrika Johansson företagit.

Parterna har inte haft något att erinra mot varandras yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

DOMSKÄL

I målet har på egen begäran Bernt Larsson och Ulrika Johansson hörts under sanningsförsäkran, varjämte vittnesförhör hållits på Bernt Larssons begäran med Göran Carlsson och med Tommy Johansson och Håkan Raning på begäran av Ulrika Johansson. Bernt Larsson har vidare som skriftlig bevisning åberopat en offert på kostnaden för ett återställande.

Det har berättats i huvudsak följande.

Bernt Larsson: När han förvärvade fastigheten lämnades inga upplysningar om hyresförhållandet och han hade inte tillgång till Ulrika Johanssons hyreskontrakt. Först efter det att han hade tillträtt fastigheten blev han medveten om att Ulrika Johansson inte betalade någon hyra. Hon visade då upp kontraktet för honom. Ulrika Johansson hyrde hyresfritt i 10 år. För att få upp hyran sade han upp kontraktet till den 1 juli 2001. Han diskuterade den nya hyran, 2 550 kr per månad, med Ulrika Johansson men inget hände. Istället började hon att vara allt mindre i lokalen, och i månadsskiftet juni/juli 2001 flyttade hon till Falkenberg. Hon återlämnade nyckeln genom sin svärfar, som återkom den 1 juli 2001 för att avläsa elmätaren. Samma dag besiktigade de lokalen och Bernt Larsson krävde ett återställande till ursprungligt skick. Tommy Johansson blev förargad över kravet och ordväxling uppstod. Den 4 juli 2001 upprepade han brevledes sitt krav till Ulrika Johansson. Han försökte därefter att hyra ut lokalen till damfrisering men fick inget svar. En ljustillverkare visade därefter sitt intresse för att hyra, men takhöjden visade sig vara för låg. Andra intressenter, bl.a. en veterinär och hans egen hustru som driver affärsrörelse i samma fastighet, har varit aktuella som hyresgäster. För att lokalen skall vara möjlig att hyra ut, måste takhöjden återställas

till 250 cm. Innertaket måste därför rivas ut liksom det förhöjda golvet. Även vvs- och el-installationer måste avlägsnas, varefter väggar, golv och tak måste iordningställas. Detta medför extra kostnader på i vart fall 100 000 kr. Kostnaden är framtagen genom anbud. – Han har vid ett par tillfällen annonserat efter hyresgäster. Det är över huvud taget svårt att hyra ut lokaler i Överlida.

Ulrika Johansson: Hon är utbildad damfrisör och var intresserad av att starta eget. Under 1991 kom hon och Ternoff Johansson att diskutera en verksamhet i lokalen, som då stod tom och användes till skräpförråd. De kom överens om att hon skulle iordningställa lokalen till frisörsalong mot att hyra den hyresfritt i 10 år. Hon tog lån till investeringen som gick på cirka 100 000 kr. Ombyggnaden utfördes under sommaren 1991. Ternoff Johansson ansåg att hennes investeringskostnad motsvarade en rimlig hyra för 10 år. Ombyggnaden var nödvändig för hennes verksamhet och skulle ingå i fastigheten för all framtid. Ternoff Johansson höll sig informerad om arbetets fortskridande. De diskuterade aldrig vad som skulle hända efter kontraktstidens utgång. Det skriftliga hyreskontraktet tillkom på hennes eget initiativ. Ternoff Johansson hade inte behov av något skriftligt kontrakt, men hon kände ett sådant behov. Ternoff Johansson avled sedermera och Bernt Larsson tillträdde som fastighetsägare. Bernt Larsson kom så småningom ner till henne och frågade efter hyra. Det blev därför aktuellt för henne att visa upp hyreskontraktet för honom. Bernt Larsson sade därefter upp hyreskontraktet till kontraktstidens utgång, varefter han ville diskutera en hyreshöjning. Den begärda hyran var emellertid för hög och hon valde att flytta. Efter att ha sålt de lösa inventarierna och varulagret städade hon lokalen och avflyttade den 30 juni 2001. Då Bernt Larsson krävde att lokalen skulle återställas till det skick den ursprungligen varit, erbjöd hon sig att utföra arbetet själv. Bernt Larsson vägrade detta och ville istället ha betalt för renoveringen.

Göran Carlsson: Han arbetar som byggmästare sedan 1975 och har stor erfarenhet av all byggverksamhet inklusive kalkyler. Han är också väl bekant med fastigheten. Bernt Larsson uppgav att lokalen skulle återställas i ursprungligt skick och begärde en kostnadskalkyl. Väggar, tak och golv måste i så fall rivas ut, liksom ditsatta vvs- och el-installationer. Efter konsultation med en el och vvs- entreprenör tog han

2001 fram en offert på ett återställande. Han kan inte erinra sig anbudssumman men priserna är inte lägre idag än de var 2001.

Tommy Johansson: Han är brorsbarn till Ternoff Johansson och drev själv en mindre sömnadsrörelse i lokalen fram till 1980. Därefter användes lokalen till förråd. Den var nergången redan då han lämnade den; taket var målat direkt på cementen och golvet, som också var av cement, var belagt med en utsliten nålfiltsmatta. Mellanväggar var borttagna och de andra väggarna var beklädda med väv. Vägghyllor var uppsatta på väggarna. Lokalen var därför i dåligt skick när Ulrika övertog den. – I juni 2001 lämnade han tillbaka nycklarna till Bernt Larsson. Tillsammans läste de av elmätaren. Någon besiktning företogs inte utan de passerade endast igenom rummen. Han kunde konstatera att Ulrika hade flyttstädad och att lokalen var i gott skick. Emellertid godkände inte Bernt Larsson återlämnandet eftersom takhöjden var för låg; han ville ha lokalen återlämnad i ursprungligt skick. Bernt Larsson tillät inte att Ulrika åtgärdade det som krävdes utan ville ha en summa pengar som kompensation.

Håkan Raning: Han sysslar med egen verksamhet inom byggnads- och fastighetsförvaltning och är styrelseledamot i Fastighetsägarna i Göteborgsortens östra region. – Det är ett standardavtal som Ternoff Johansson och Ulrika Johansson begagnat sig av. Då hyrestiden varat från 1991 och kontraktet är undertecknat 1993, måste det ha varit känt för dem vad som inträffat eller vilka arbeten som var utförda däremellan. Man har varit överens om användningsområdet vid uthyrningen och lokalen har varit i gott skick vid hyrestidens slut. Enligt hans mening skall detta skick jämföras med det skick som förelåg vid uthyrningstillfället. Lokalen är till synes fortfarande brukbar för det ändamål till vilket den uthyrdes. Ulrika Johansson synes därför ej ha avvikit från den ursprungliga uppgörelsen med Ternoff Johansson. Huvudregeln är att hyresvärden iordningsställer lokaler för uthyrning och att hyresvärdens kostnader slår igenom på hyran.

Tingsrätten gör följande bedömning.

I målet är ostridigt att Ternoff Johansson för en tid av 10 år hyrt ut lokalen till Ulrika Johansson att användas till frisörsalong, solarium, ateljé och försäljningslokal samt att Ulrika Johansson avflyttat efter uppsägning. Det är också ostridigt att Ulrika Johansson inte betalat någon hyra under hyrestiden då hon, enligt hyreskontraktet, bekostat iordningställandet liksom förbättringar och reparationer under hyrestiden.

Som huvudregel gäller att en lokalhyresgäst före avflyttning är skyldig att återställa lägenheten i samma skick vari han mottog den (se lagberedningens motiv NJA II 1907 5:1 s 148). Uttalandet är emellertid från början av förra seklet. I doktrinen har framförts synpunkter på uttalandet och det har inte av alla ansetts vara vägledande när det är fråga om förbättringsarbeten och investeringar som hyresgästen gjort med fastighetsägarens medgivande. Reglerna om hyra har också på flera punkter accepterat att gjorda ändringar som bekostats av hyresgästen får finnas kvar i fastigheten. Avtalsfrihet råder emellertid på området. Ulrika Johanssons skyldighet att återställa lokalen i, som Bernt Larsson påstått, godtagbart skick bör därför bedömas utifrån det bakomliggande hyresavtalet.

Enligt Ulrika Johansson förekom i samband med hyresavtalets ingående under 1991 ingen diskussion om vad som skulle hända vid avtalets upphörande. I det skriftliga standardavtalet från 1993 är visserligen intaget en förtryckt klausul om ett återställande av lokalen om inte annan överenskommelse träffas men hyreskontraktet i övrigt ger inte intryck av att lokalens skick efter hyrestidens utgång varit föremål för sådana överväganden. Ulrika Johansson har dock påstått att hon och Ternoff Johansson var ense om att den förändring som iordningställandet innebar var avsett att efter hyrestiden tillfalla Ternoff Johansson i egenskap av fastighetsägare. Att så var fallet talar det förhållandet att åtgärderna blev utförda under sommaren 1991 och att det skriftliga hyreskontraktet upprättades först i mars 1993 då det var klarlagt i vilket skick lokalen var. Med hänsyn härtill, den tid som lokalen uthyrdes hyresfritt och släktskapet mellan Ternoff Johansson och Ulrika

Johansson anser tingsrätten, att avtalet inte kan tolkas på annat sätt än att Ulrika Johansson haft att lämna lokalen i godtagbart skick för att brukas som frisörsalong. Även Bernt Larsson är bunden av denna överenskommelse. Annat har inte gjorts gällande än att Ulrika Johansson har återlämnat lokalen i godtagbart skick för detta ändamål. Käromålet skall därför ogillas.

Vid denna utgång av målet skall Bernt Larsson utge ersättning för Ulrika Johanssons rättegångskostnader.

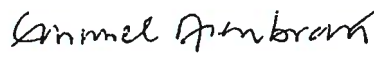
ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE se bilaga Dv 401

Överklagande senast den 15 april 2004 ställs till Hovrätten för Västra Sverige
Prövningstillstånd erfordras inte

På tingsrättens vägnar


Jörgen Kvist


Boris Preijde


Gunnel Alenbratt