



PARTER

Kärande

Ernst Rosén AB, 556190-8772
Box 135
401 22 Göteborg

Ombud: Advokat Jon Fägerquist och biträdande jurist Erik Stark
Advokatfirman Lindahl KB
Box 11911
404 39 Göteborg

Svarande

Fitness24Seven AB, 556635-4626
Kattesund 1
222 23 Lund

Ombud: Advokat Elias Martin och biträdande jurist Julia Axelsson
Novak & Martin Advokatfirma AB
Birger Jarlsgatan 2
114 34 Stockholm

DOMSLUT

1. Ernst Rosén AB:s talan avslås, i följd varav Ernst Rosén AB inte är berättigat att före Fitness24Seven AB lyfta de belopp om 23 500 kr och 2 000 kr som deponerats hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län (dnr 208-18891-2020).
 2. Ernst Rosén AB ska ersätta Fitness24Seven AB:s rättegångskostnader med 1 313 287 kr, varav 1 201 320 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 7 november 2022 till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Fitness24Seven AB ("Fitness24Seven") och Ernst Rosén AB ("Ernst Rosén") träffade i juni 2014 ett hyresavtal, kontrakt nr 6125-89014, avseende en lokal inom fastigheten Göteborg Olskroken 1:17 med adress Hökegatan 30 ("Lokalen"). Lokalen upplåts för gymverksamhet och försäljning av träningsrelaterade produkter med verksamhet dygnet runt. Hyrestiden avsåg en tioårsperiod med start den 15 september 2014 fram till den 30 september 2024. Lokalen är belägen i en byggnad som även upplåts för bostadsändamål.

Till hyresavtalet bifogades bl.a. en ritning över Lokalen (bilaga 1), särskilda bestämmelser för gymlokal (bilaga 6) och en förstärkt typrumsbeskrivning (bilaga 7). Bilaga 1 och 7 utgjorde även bygglovshandlingar i entreprenaden när Ernst Rosén iordningställde Lokalen för Fitness24Seven. Tidigare var det kontor i Lokalen.

Gymverksamheten startade i september 2014. Fitness24Seven har sedan dess installerat maskiner och utrustning i Lokalen. En del av utrustningen har installerats genom att bultas fast i Lokalens väggar och golv, medan annan utrustning varit lös och kunnat flyttas runt i Lokalen. Under verksamhetstiden har även viss utrustning tillkommit och viss utrustning har plockats bort.

Sedan i vart fall 2016 har det förekommit klagomål från flera av bostadshyresgästerna i fastigheten beträffande störningar. Det rör sig bl.a. om höga ljud såsom dunsar och smällar men även om skakningar i element och rör och skallrande fönster, särskilt under kvällstid som gett upphov till sömnsvårigheter för de boende. Inledningsvis antogs ljudstörningarna ha orsakats av att medlemmar kastat tunga bollar mot en vägg i Lokalen men även av att vikter släpptes ned i golvet.

Parterna har under tiden 2016 till 2022 haft löpande dialog för att hantera störningarna från verksamheten. Förutom att informera sina medlemmar om gällande trivselregler har Fitness24Seven även vidtagit flera andra åtgärder för att försöka komma till rätta

med störningarna. Bland annat har Fitness24Seven installerat ljuddämpningskuddar på träningsmaskiner, tagit bort en del av gymmets utrustning, bl.a. ”cagen”, och under viss tid 2020 spärrat av friviktsytan.

Det fortsatte dock att löpande komma in klagomål gällande störningar till Ernst Rosén från bostadshyresgästerna.

Under hösten 2018 utfördes en ljudmätning i en av lägenheterna ovanför Lokalen. Det har därefter gjorts ytterligare ett antal ljudmätningar under 2019 – 2021 i bostadslägenheter som ligger ovanför eller snett ovanför Lokalen i fastigheten. Parterna är överens om att man av ljudmätningarna kan konstatera att det i flera av bostadslägenheterna har registrerats ljudnivåer som överskrider de av Folkhälsomyndigheten angivna riktvärdena för ljudnivåer inomhus. Några mätningar i själva Lokalen har dock inte utförts.

I januari 2018 inträffade också en vattenläcka i byggnaden. Vattenläckan orsakade skador i en av lägenheterna ovanför Lokalen och i Lokalen. Bland annat skadades delar av gymmets golv som nyttjas som friviktsyta respektive stretchyta samt undertaket ovanför. Efter utredning om vilka åtgärder som behövde vidtas samt kontakter mellan parterna och försäkringsbolag åtgärdade Fitness24Seven skadorna under januari – mars 2019.

I januari 2019 installerades ett nytt ljudisolerande innertak ovanför friviktsytan och i mars 2019 byttes det skadade golvet ut och ett nytt ljuddämpande golv lades in. Det nya ljuddämpande golvet lades på friviktsytan men även i den del som benämns stretchyta i ritningen. Tidigare låg det ett träparkettgolv i stretchytan.

Den 19 februari 2019 skickade Ernst Rosén en rättelseanmaning till Fitness24Seven. och den 18 april 2019 skickade Ernst Rosén en andra rättelseanmaning till Fitness24Seven. Den 8 november 2019 skickade Ernst Rosén en tredje rättelseanmaning och den 7 maj 2020 skickades en fjärde rättelseanmaning till Fitness24Seven.

Den 11 juni 2020 sade Ernst Rosén upp hyresavtalet med Fitness24Seven utifrån att hyresrätten var förverkad, vilket Fitness24Seven bestred den 30 juni 2020.

Från och med den 21 februari 2021 har Fitness24Seven hållit gymverksamheten stängd mellan kl. 22.00–06.00. Vidare fattade Miljöförvaltningen den 21 april 2021 beslut om att förbjuda Fitness24Sevens verksamhet att överskrida de riktvärden som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Beslutet har senare ändrats till att avse ett vitesföreläggande.

Frågan i målet är om Fitness24Seven utsatt bostadshyresgästerna för sådana störningar att hyresrätten till Lokalen ska anses förverkad och om Ernst Rosén därmed haft rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Ernst Rosén har yrkat att tingsrätten ska

1. förplikta Fitness24Seven att omgående avflytta från Lokalen,
2. fastställa att Fitness24Seven är skyldigt att ersätta Ernst Rosén för den skada som uppkommer för Ernst Rosén med anledning av att hyresavtalet avseende Lokalen har förverkats,
3. fastställa att Fitness24Seven är skyldigt att ersätta Ernst Rosén för den skada som uppkommer för Ernst Rosén med anledning av störningar från Fitness24Sevens verksamhet i Lokalen,
4. fastställa att Ernst Rosén är berättigad att före Fitness24Seven lyfta ett belopp om 23 500 kr jämte ränta som deponerats hos Länsstyrelsen Västra Götalands län den 6 maj 2020 (dnr ärende 208-18891-2020), och

5. fastställa att Ernst Rosén är berättigad att före Fitness24Seven lyfta den säkerhet om 2 000 kr som den 6 maj 2020 (dnr ärende 208-18891-2020) deponerats hos Länsstyrelsen Västra Götalands län.

Fitness24Seven har motsatt sig Ernst Roséns käromål i sin helhet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Ernst Rosén

Förverkande

Fitness24Seven har underlåtit att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i form av ljud, buller och vibrationer, som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Genom att det förekommit störningar från Fitness24Seven:s verksamhet har Fitness24Seven underlåtit att vid användning av Lokalen i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Fitness24Seven ansvarar för att verksamheten uppfyller vid var tid gällande lagstiftning och föreskrifter, bl.a. enligt 9 kap. 3 § miljöbalken och Folkhälsomyndighetens riktlinjer 2014:13.

Ernst Rosén har inför Fitness24Seven:s tillträde iordningställt Lokalen i enlighet med hyresavtalet och Fitness24Seven:s instruktioner. Golvet har lagts in enligt den rumsbeskrivning och byggmanual som Fitness24Seven tillhandahållit Ernst Rosén och bilaga till hyresavtalet.

Fitness24Seven har ändrat planlösningen/användningsområdena i Lokalen. Detta genom att den i ritningen utmärkta ytan för fria vikter utökats och stretching-ytan minskats i förhållande till vad som framgår av ritningen i bilaga 1 till hyresavtalet.

Fitness24Seven har även flyttat runt redskap i Lokalen så att man gett områden en annan användning än det tilltänkta ändamålet i Lokalen.

Ernst Rosén har anmanat Fitness24Seven att vidta rättelse vid fyra tillfällen; den 19 februari 2019, den 18 april 2019, den 8 november 2019 och den 7 maj 2020. De åtgärder Fitness24Seven gjort har inte varit tillräckliga. Bl.a. har det golv som Fitness24Seven lade in efter vattenläckan inte varit bättre än tidigare golv. Rättelse har inte skett utan dröjsmål efter tillsägelse vid något av tillfällena, utan samtliga anmaningar har utgjort grund för uppsägningen. Fitness24Seven har härigenom förverkat sin rätt till Lokalen.

Ernst Rosén har sagt upp hyresavtalet avseende Lokalen till upphörande i förtid. Fitness24Seven är därmed skyldigt att avflytta från Lokalen.

Skadestånd

Ernst Rosén har rätt till skadestånd jämte ränta med anledning av att hyresavtalet förverkats. Omfattningen av skadan kan inte fastställas förrän Fitness24Seven avflyttat från Lokalen. Ovisshet i fråga om ansvar för uppkommen skada medför förfång för Ernst Rosén.

Störningarna från Fitness24Sevens verksamhet utgör en brist i nyttjanderätten för de hyresgäster som har sitt boende i samma byggnad. Fitness24Seven är på grund av störningarna från bolagets verksamhet och underlåtelsen att vidta rättelse skyldigt att ersätta Ernst Rosén den skada som störningarna föranleder. Omfattningen av skadan kan inte fastställas förrän Fitness24Seven avflyttat från Lokalen. Ovisshet i fråga om ansvar för uppkommen skada medför förfång för Ernst Rosén.

Deponerade belopp

Fitness24Seven har ingen fordran gentemot Ernst Rosén. Under alla förhållanden överstiger Ernst Roséns fordran på Fitness24Seven det belopp som Fitness24Seven deponerat. Ernst Rosén är därmed berättigad att lyfta det deponerade beloppet jämte ränta samt det belopp som deponerats som säkerhet.

Fitness24Seven*Förverkande*

Fitness24Seven har inte orsakat störningar för de boende i sådan omfattning att hyresrätten är förverkad. Om tingsrätten skulle komma fram till att Fitness24Sevens verksamhet orsakat störningar i sådan omfattning att hyresrätten normalt hade varit förverkad ska den ändå inte anses förverkad eftersom den förekommande störningen beror på eller kommer av den i Lokalen avtalade och bedrivna verksamheten. Risk för störningarnas uppkomst har varit kända och har accepterats av Ernst Rosén vid tillfället för hyresavtalets tecknande.

Fitness24Seven har inte brustit i sitt ansvar enligt gällande lagstiftning och föreskrifter. Om tingsrätten skulle komma fram till att Fitness24Seven brustit i förhållande till sitt ansvar så ska Fitness24Seven ändå inte anses ha brustit eftersom det är Ernst Rosén som har vållat störningarna genom att inte vidta tillräckliga åtgärder för anpassning i enlighet med hyreskontraktet.

Skadestånd

Ernst Roséns uppsägning av hyresavtalet är obefogad varför det inte föreligger någon rätt till skadestånd. I vart fall har Fitness24Seven vidtagit rättelse utan dröjsmål efter tillsägelser från Ernst Rosén och före uppsägningen.

Ernst Roséns begäran om att Fitness24Seven är skyldig att ersätta skada som uppkommer för Ernst Rosén med anledning av störningar från Fitness24Sevens verksamhet i Lokalen är obefogad varför det inte föreligger någon rätt till skadestånd.

Deponerade belopp

Fitness24Seven har en motfordran gentemot Ernst Rosén som uppgår till i vart fall 91 877 kr. Motfordran grundar sig i att Fitness24Seven på Ernst Roséns anmaning spärrat av en yta om ca 130 m² sedan den 9 mars 2020 som inte kan nyttjas av Fitness24Seven.

UTVECKLING AV TALAN

Ernst Rosén

Iordningställande av Lokalen

Inför att Fitness24Seven tillträdde Lokalen iordningsställde och anpassade Ernst Roséns densamma i enlighet med hyresavtalet. Med hänsyn till avsedd verksamhet i Lokalen togs en detaljerad beskrivning av Lokalens utformning fram som bilades hyresavtalet och utgör avtalsinnehåll. I detta arbete har Ernst Rosén anlitat aktörer inom såväl arkitekt- som byggbranschen. Fitness24Seven har också varit involverat i anpassningen av Lokalen, till exempel har det s.k. flytande golvet vid träningsdelen för fria vikter utförts enligt anvisning från Fitness24Seven. Ernst Rosén har iordningsställt Lokalen i enlighet med de tekniska föreskrifter som Fitness24Seven lämnat. Påståendet att Ernst Rosén skulle ha underlåtit att iordningsställa Lokalen bestrids därför. De åtgärder som vidtagits för att anpassa Lokalen har varit tillräckliga. Fitness24Sevens egen personal har även varit på plats och kontrollerat anpassningarna i Lokalen inför tillträdet.

Den överenskomna verksamheten, som visserligen är gymverksamhet, måste bedrivas i enlighet med de förutsättningar som gäller för upplåtelsen. Lokalen var lämplig och

fullt brukbar för gymverksamhet vid tillträdet. Ernst Rosén har inte accepterat att det genom verksamheten förekommer ljudstörningar som överstiger Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Vidare har ljudstörningarna främst uppkommit genom att Fitness24Sevens medlemmar hanterat redskap i Lokalen felaktigt. Ljudstörningar som föranleds av misskötsamhet kan inte utgöra sådana störningar som Ernst Rosén ska anses ha godtagit i och med upplåtelsen.

Upplåtelseändamålet

De störningar som Fitness24Sevens verksamhet orsakat går utöver vad som kunnat förutses och vad som ryms inom ramen för det avtalade upplåtelseändamålet.

Upplåtelsen tillåter i och för sig att verksamheten är öppen dygnet runt. Däremot följer det inte av ändamålet att Lokalen måste vara obemannad under kvällar och nätter. Att Fitness24Seven har valt att ha Lokalen obemannad på vissa tider, vilket medfört att Fitness24Seven då saknat möjlighet att säkerställa regelefterlevnad från sina kunder, är ingenting som Ernst Rosén kan lastas för.

Vidare har Ernst Rosén inte haft ett ansvar att anpassa Lokalen för att undvika störningar som uppkommer genom att Fitness24Seven exempelvis installerat ett olämpligt golv inom Lokalen, monterat träningsredskap på ett olämpligt sätt, ändrat användningen av ytor inom Lokalen samt underlåtit att beivra misskötsamhet från kunder som orsakat störningar. Att golvet var olämpligt har Fitness24Seven dessutom varit medvetet om eftersom Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Skellefteå hade påpekat detta i ett annat ärende tidigare.

Ändring av planlösningen

Fitness24Seven har ändrat planlösning och/eller användningsområdena i Lokalen. Det har skett dels genom att Fitness24Seven utökat friviktsgolvet så att det även täcker området för stretching, dels genom att man ändrat placering av maskiner. Vidare har

Fitness24Seven placerat träningsredskap, såsom exempelvis medicinbollar, inom ytan för fria vikter i Lokalen. Kunder till Fitness24Seven har sedan använt medicinbollarna och kastat dessa mot väggar och pelare. Detta trots att aktuell yta inte är anpassad eller avsedd för sådan typ av träning enligt vad parterna kommit överens om i hyresavtalet. Kunder hos Fitness24Seven verkar också ha tagit med sig andra träningsredskap och vikter till den yta som varit avsedd för stretching. Eftersom området avsett för stretching inte är anpassad för annan typ av träning har detta medfört ljudstörningar genom bl.a. oförsiktig hantering av vikter. Ernst Rosén anser att en annan användning av ytan jämfört med vad som angivits i ritningen i bilagan till hyresavtalet utgör en ändring av användningsområdena i Lokalen.

Klagomål och vidtagna åtgärder

De klagomål som inkom till Ernst Rosén efter det att Lokalen renoverats av Fitness24Seven 2019 ändrade till viss del karaktär och intensifierades. De åtgärder som Fitness24Seven har vidtagit för att efterkomma rättelseanmaningarna har inte varit tillräckliga.

Utöver vad som framgår av bakgrunden har Fitness24Seven bland annat uppgett att friviktsytan varit avstängd under vissa tider. Ernst Rosén informerades dock efter en tid om att ytan ska ha öppnats igen. Dessutom har Fitness24Sevens medlemmar, trots avstängningen, ändå använt friviktsytan varför avstängningen varit otillräcklig. Därefter inkom återigen klagomål från bostadshyresgäster. Fitness24Sevens medlemmar har också i strid med avstängningen använt friviktsytan, varför avstämningen varit bristfällig och ändå inte respekterats. Därmed är även dessa åtgärder som Fitness24Seven vidtagit otillräckliga.

Ljudmätningarna

Ljudmätningarna som utförts visar att Fitness24Seven verksamhet ger upphov till buller som överstiger Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus,

FoHMFS 2014:13. I samband med ljudmätningen i april 2019 framkom även att träningsredskap i Lokalen var monterade med bultar i golvkonstruktionen och att det förekom redskap som monterats på direkt mot vägg utan stomljudsisolering. Flera ljudmätningar som Ernst Rosén har vidtagit visar också att Fitness24Seven fortfarande bedriver verksamhet som genererar buller överstigande 45 dB L AFmax i enlighet med FoHMFS 2014:13. Det stämmer väl överens med fortsatta klagomål från Ernst Roséns bostadshyresgäster.

Störningarna och förverkandet

Även om Fitness24Seven vidtagit vissa åtgärder har dessa inte varit tillräckliga för att få störningarna att upphöra. Bostadshyresgäster inom fastigheten har fortsatt underrätta Ernst Rosén om att störningar alltjämt förekommer och att dessa störningar dessutom ökat under vintern 2019. Ljudmätningar från januari 2020 visar på fortsatta bullernivåer över Folkhälsomyndighetens rekommendationer och det har även noterats vibrationer i väggkonstruktionen. Klagomålen från bostadshyresgäster som upplever ljudstörningar från Fitness24Sevens verksamhet i Lokalen har fortgått under våren 2020. Fitness24Seven har i maj 2020 meddelat Ernst Rosén att de inte kommer att bekosta ytterligare åtgärder för att åtgärda störningarna.

Fitness24Seven har därmed inte efterkommit Ernst Roséns upprepade anmaningar att utan dröjsmål vidta rättelse för att störningarna från verksamheten i Lokalen ska upphöra. Störningarna har pågått under en lång tid och även med beaktande av avtalat upplåtelseändamål är det fråga om upprepade störningar av onormal och oacceptabel beskaffenhet. Störningarna är av sådan onormal och oacceptabel beskaffenhet att de ej skäligen bör tålas av boende i omgivningen.

Skadestånd

Ernst Rosén är berättigat till skadestånd från Fitness24Seven under den tid som Fitness24Seven kvarstannar i Lokalen. Genom att Fitness24Seven underlåtit att vidta

erforderliga åtgärder för att störningarna i Lokalen ska upphöra har flertalet bostadshyresgäster framställt krav på nedsättning av hyra till Ernst Rosén. Med hänsyn till störningarnas art och omfattning utgör dessa en pågående brist i nyttjanderätten för respektive bostadshyresgäst som drabbas av störningarna från Fitness24Sevens verksamhet. Ernst Rosén lider därmed skada i form av hyresförlust under tiden från Fitness24Sevens avflyttning från Lokalen till i vart fall hyresavtalets utgång eller fram till den eventuellt tidigare tidpunkt vid vilken ny hyresgäst kan tillträda Lokalen. Ernst Rosén saknar för närvarande kännedom om vid vilken tidpunkt Fitness24Seven kan komma att avflytta från Lokalen varför omfattningen av den skada som Ernst Rosén slutligt kommer att lida inte kan beräknas.

Motfordran

Eftersom friviktsytan enbart varit avstängd under nattetid, om den varit avstängd alls, uppgår inte Fitness24Sevens motfordran till det påstådda beloppet. Dessutom används ytan av Fitness24Sevens kunder trots avspärrningen. Ernst Rosén har inte heller ålagt Fitness24Seven att stänga av den aktuella ytan varför detta inte kan anses utgöra en brist i nyttjanderätten.

Fitness24Seven

Iordningställande av Lokalen

Ernst Rosén har inte iordningställt Lokalen i enlighet med hyresavtalet. Ernst Roséns åtgärder för att anpassa Lokalen har inte varit tillräckliga. För det fall Ernst Rosén hade velat begränsa Fitness24Sevens möjligheter att ändra planlösning och/eller användningsområden i Lokalen har det ålegat Ernst Rosén att föra in en sådan begränsning i hyresavtalet.

Det är korrekt att Fitness24Seven har framställt önskemål och instruktioner om Lokalens utseende. Önskemål och instruktioner från en lokalhyresgäst förtar dock inte

Ernst Roséns ansvar för Lokalens ljudisolering i enlighet med hyreskontraktet. Att Fitness24Seven exempelvis önskat en särskild matta i Lokalen innebär inte att ansvaret avseende den avtalade funktionen och ljudisoleringen i Lokalen lyfts över på Fitness24Seven som lokalhyresgäst.

Det är Ernst Rosén som ansvarar för att tillhandahålla en lokal i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Ernst Rosén har även haft i uppgift att iordningsställa Lokalen i enlighet med bilaga 7 och 8 till hyresavtalet, de s.k. hyresgäst Anpassningarna (se punkten 1.2.1 bilaga 6 till hyresavtalet). Ernst Rosén har vidare haft en skyldighet att utföra hyresgäst Anpassningarna på så sätt att ljud från Lokalen upp till nedan angivna gränsvärden inte medför att riktvärden enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13, i fastigheten överskrids (se punkten 3.2 bilaga 6 till hyresavtalet).

Det är Fitness24Sevens inställning att en hyresgäst ska kunna förutsätta att det är fastighetsägaren som äger mest kännedom om sin egen fastighet eller införskaffar sig kännedom om vilka åtgärder som krävs för den specifika fastigheten.

Upplåtelseändamålet

Fitness24Seven har allt sedan tillträdet av Lokalen bedrivit sin verksamhet i enlighet med hyresavtalets angivna ändamål och har inte brustit i sina skyldigheter gentemot Ernst Rosén. När en fastighetsägare ingår ett hyreskontrakt för upplåtelse av en lokal för en specifik verksamhet bär fastighetsägaren ansvaret att tillförsäkra funktionen i lokalen, d.v.s. att den ska kunna nyttjas för det ändamål som den upplåtits för.

Fitness24Seven har inte kunnat nyttja Lokalen i enlighet med det avtalade upplåtelseändamålet, vilket innebär att Ernst Rosén inte har vidtagit tillräckliga anpassningsåtgärder. Eftersom det är Ernst Rosén som bär ansvaret enligt hyreskontraktet ankommer det inte på Fitness24Seven som hyresgäst att presentera vilka åtgärder som måste

vidtas i Lokalen. Däremot hade en mycket enkel åtgärd varit att genomföra en ljudmätning i Lokalen efter vidtagna anpassningsåtgärder för att tillförsäkra att Lokalen är tillräckligt ljudisolerad. En sådan ljudmätning tycks inte ha genomförts i Lokalen. Om en sedvanlig ljudmätning hade genomförts hade man redan i ett tidigt skede upptäckt att anpassningen var bristfällig och att det förelåg behov av ytterligare åtgärder.

Ändring av planlösningen

Fitness24Seven har inte ändrat planlösningen och/eller användningsområdena i Lokalen. Som en följd av vattenskadan vidtogs erforderliga renoveringsåtgärder avseende golvet. Att Fitness24Seven flyttat på exempelvis maskiner, träningsredskap eller mattor innebär inte att planlösningen och/eller användningsområdena har ändrats. Träningsredskap har inte installerats på ett olämpligt sätt. Att montera olika träningsredskap i Lokalen och tillföra andra träningsrelaterade redskap och produkter faller inom det avtalade upplåtelseändamålet. Den omständigheten att kunder hos Fitness24Seven förefaller ha tagit med sig vissa träningsredskap och vikter till andra delar av anläggningen ändrar inte bedömningen.

Klagomål och vidtagna åtgärder

Under åren 2016–2018 förekom sporadiska klagomål från de bostadshyresgäster som bor direkt ovanför Lokalen. Fitness24Seven vidtog flera åtgärder för att försöka hantera ljudproblemen. Bland annat informerades medlemmarna om gällande trivselregler genom e-postutskick och dialog. Varningsskyltar sattes också upp i Lokalen med information om hur träningsredskapen ska hanteras och man beslutade även om väktarrondering kvällstid och installerade kameraövervakning. Senare under 2019 vidtog Fitness24Seven ytterligare åtgärder i anledning av en ny ljudmätning. Till exempel installerades ett podium vid squat-rack, man avlägsnade cagen och kettlebells samt monterade en viktskivställning och ljuddämpande matta.

Ljudmätningarna

Efter de tre första rättelseanmaningarna lät Fitness24Seven genomföra en egen ljudmätning som visade att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus endast överskreds för ett fåtal provade moment; kettlebells-övning, smäll mot vägg med viktplatta samt avlastning av skivstång mot squat-rack.

Med anledning av ytterligare en ljudmätning som Ernst Rosén genomförde i januari 2020 spärrade Fitness24Seven av friviktsytan om 130 kvadratmeter i Lokalen, vilken är Lokalens populäraste avdelning. Avspärrningen gjordes i avvaktan på ytterligare utredning och gällde mellan kl. 20.00 och 07.00.

Fitness24Seven har den 14 respektive den 30 september 2021 genomfört ljudmätningar i ovanliggande lägenheter. Av ljudmätningarna framkommer att ljud från Lokalen idag inte överskrider Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.

Störningarna och förverkandet

Fitness24Seven bestrider att det föreligger fortsatta störningar i den omfattning Ernst Rosén påstår.

Oaktat om det förekommer störningar kan Lokalen inte anses förverkad, då Ernst Rosén accepterat den verksamhet som bedrivs i Lokalen. Fitness24Seven kan inte sägas upp på grund av klagande grannar, även om dessa grannar i och för sig kan ha rätt till nedsatt hyra på grund av störningar. Fitness24Seven har i vart fall så långt som möjligt försökt anpassa verksamheten med anledning av klagomålen. Eftersom Lokalen skulle vara anpassad för verksamheten kan det inte skäligen krävas att Fitness24Seven vidtar ytterligare åtgärder.

Om tingsrätten skulle komma fram till att störningar föreligger, som i och för sig kan utgöra en förverkandegrund, ska Lokalen ändå inte anses förverkad eftersom ansvaret

för att iordningsställa och anpassa Lokalen legat på Ernst Rosén som, mot bakgrund av ovanstående villkor, misslyckats med att iordningsställa och anpassa Lokalen i enlighet med parternas överenskommelse.

Skadestånd

Såvitt Fitness24Seven vet har några skadeståndskrav inte riktats mot varken Ernst Rosén eller Fitness24Seven i anledning av berättigade hyresnedsättningar. Det saknas därmed grund för att tillerkänna Ernst Rosén skadestånd på den grunden.

Motfordran

Då friviktsytan som en följd av Ernst Roséns anmaningar spärrats av innebär det att ca 12 procent av Lokalens totala yta inte kunnat användas under viss tid. Detta innebär att Fitness24Seven har en motfordran gentemot Ernst Rosén för motsvarande del av hyran.

BEVISNING

Ernst Rosén har som skriftlig bevisning åberopat hyreskontrakt med bilagor, Fitness24Sevens rumsbeskrivning och byggmanual, rapporter från ljudmätningar, rättelseanmaningar, mejlkorrespondenser 2017–2021, störningsdagbok från Ewa Henriksson, fotografier från Fitness24Sevens verksamhet, Fitness24Sevens avtal med sina medlemmar och hemsida, handlingar från Miljöförvaltningen, utlåtande över förbesiktning 2019, rambeskrivning 2020, offert från RO-gruppen Byggservice AB, handlingar från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Skellefteå, Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, utlåtande upprättat av Björn Olsson och utlåtande upprättat av Can Umarlar.

Ernst Rosén har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med Marie Mikkelsen (f.d. kundansvarig för kommersiella hyresrätter hos Ernst Rosén), Mats Eriksson

(platschef vid ombyggnationen av Lokalen inför Fitness24Seven tillträde), Ewa Henriksson och Malin Johansson (boende ovanför Lokalen), Magnus Andreasson (anställd som fastighetsansvarig hos Ernst Rosén och boende ovanför Lokalen) och partssakkunnige Björn Olsson (civilingenjör som har utfört Akustikforums ljudmätningar i lägenheter ovanför Lokalen).

Fitness24Seven har som skriftlig bevisning åberopat hyreskontraktet med tillhörande bilagor, offert från RO-gruppen Byggservice AB, vattenskaderapport från EBE Torkteknik AB, mejlkorrespondenser under 2018 – 2019, faktura för ljudabsorbenter i tak, produktspecifikation för gymgolvet, sakkunnigutlåtande av Peter Bloom, utlåtande av Can Umarlar, klagomål innan renoveringen, tjänsteanteckning från Miljöförvaltningen, ljudmätningsrapporter 2018 – 2021, Fitness24Sevens vidtagna åtgärder för att sänka ljudnivån, Fitness24Sevens svar på Ernst Roséns uppsägning, kundundersökning hos Fitness24Seven vid Olskroken, bilder på Lokalen och ritning över Lokalen.

På Fitness24Sevens begäran har vittnesförhör hållits med Fredrik Karlsson (bolagsjurist hos Fitness24Seven), Mirela Hodzic (regionchef, region Väst, Fitness24Seven), Maria Andersson (f.d. platschef på Fitness24Seven i Olskroken), Charlotte Slangen (designansvarig hos Fitness24Seven), Ulf Rasmusson och Elza Rasmusson (boende snett ovanför Lokalen), partssakkunnige Can Umarlar (byggtekniker som skrivit utlåtande angående Lokalen), partssakkunnige Peter Bloom (byggingenjör som skrivit utlåtande angående Lokalen) och partssakkunnige Wiktor Eriksson (akustikkonsulent som utfört Efterklang's ljudmätningar i lägenheter ovanför Lokalen).

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 12 kap. 25 § jordabalken ska en hyresgäst när han eller hon använder sin lägenhet se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen

bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Detta gäller även för en lokalhyresgäst.

De störningar som avses med regleringen är sådana störningar som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller avsevärt försämrar deras bostadsmiljö. Ringa eller tillfälliga störningar faller utanför definitionen eftersom det är ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Vid bedömningen av vilka störningar som måste accepteras får man då stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus behöver tåla. En boende ska kunna fungera på vanligt sätt och t.ex. ha möjlighet att sova på natten, se prop. 1992/93:115 s. 31.

Vid bedömningen av vilka krav som kan ställas på en lokalhyresgäst måste hänsyn även tas till det ändamål som lägenheten har upplåtits för och vilka faktiska förutsättningar som ligger till grund för avtalet, jfr. 12 kap. 23 § jordabalken. För den som har hyrt en lokal för att användas t.ex. som verkstad eller som diskotek kan rimligen inte samma krav ställas som på en vanlig bostadshyresgäst. Verksamheten måste då få fortgå i enlighet med de förutsättningar under vilken upplåtelsen skett, i vart fall i förhållande till hyresvärden, och lokalhyresgästen kan därför knappast sägas upp därför att grannarna klagat. Om å andra sidan hälsoskyddsmyndigheterna reagerar kan situationen bli en annan, eftersom verksamheten då kanske inte kan drivas enligt de förutsättningar som angavs i hyresavtalet, se bl.a. Leif Holmqvist m.fl. Hyreslagen, en kommentar, kommentaren till 12 kap. 25 § jordabalken, publicerad i JUNO 2022 och Anders Victorin m.fl. Kommersiell hyresrätt, s. 177, publicerad i JUNO 2017.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket punkt 9 är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet i förtid om hyresgästen åsidosatt något av vad som ska iakttas enligt 12 kap. 25 § samma balk och efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål, såvida det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse.

Det som är relevant för prövningen av om hyresrätten förverkats är alltså vilka störningar som förekommit under tiden mellan rättelseuppmaning och uppsägning, se Leif Holmqvist m.fl. Hyreslagen, en kommentar, kommentaren till 12 kap. 42 § första stycket punkt 9 jordabalken, publicerad i JUNO 2022. Bevisbördan för att det förekommit störningar i boendet åvilar hyresvärden. Hyresvärden måste grunda sin talan på någorlunda preciserade omständigheter och, om dessa bestrids, måste de till fullo styrkas, se Leif Holmqvist m.fl. Hyreslagen, en kommentar, kommentaren till 12 kap. 25 § jordabalken, publicerad i JUNO 2022.

Inledning

Den nu aktuella tvisten gäller ett lokalhyresavtal. Lokalen ligger på bottenplan med ett garage under och med fem våningar med bostadslägenheter ovanför. Lokalens storlek uppgår till 1 125 kvadratmeter. Det är ostridigt i målet att Lokalen har hyrts ut för att användas för ändamålet gymverksamhet med öppettider dygnet runt. Det kan vidare konstateras att det inte funnits några villkor eller begränsningar i hyresavtalet när det gäller verksamhetens bedrivande.

Det tingsrätten har att pröva är om Fitness24Seven utsatt bostadshyresgästerna för sådana störningar att hyresrätten till Lokalen ska anses förverkad och om Ernst Rosén därmed haft rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid. För att bedöma detta kommer tingsrätten först att pröva om det på grund av Fitness24Sevens verksamhet har förekommit störningar av bostadshyresgästerna och därefter om de eventuella störningarna varit en naturlig följd av den avtalade verksamheten som därför måste tålas eller gått utöver den avtalade verksamheten och inte skäligen bör tålas av de boende. Om det konstateras att det har förekommit störningar som gått utöver den avtalade verksamheten och inte skäligen bör tålas kommer tingsrätten sedan att pröva Ernst Roséns rättelseanmaningar och om Fitness24Seven vidtagit rättelse i tiden före uppsägningen av hyresavtalet. För det fall att hyresrätten är förverkad kommer tingsrätten därefter att pröva fastställelseyrkandena avseende skadestånd och deponerade belopp.

Har det förekommit störningar?

Det har i målet presenterats flera rapporter från ljudmätningar som utförts av Akustikforum i oktober 2018, april och november 2019, januari 2020, januari och augusti 2021 samt maj 2022, två rapporter från ljudmätningar av Efterklang i december 2019 och oktober 2021 samt en ljudmätning från WSP i september 2021. Majoriteten av mätningarna har utförts i Malin Johanssons lägenhet. Det har även utförts två mätningar i Ewa Henrikssons lägenhet och en mätning i en annan lägenhet, belägen på plan fyra. Vid vissa av mätningarna har ljudutrustning placerats i en lägenhet och loggat ljud under en period. Resultatet av de ljud som uppmättes sorterades sedan utifrån vilken typ av ljud de var och vad som antogs ha genererat dem. Dessa mätningar registrerade därmed spontana ljud som uppstod under mätperioden. Andra mätningar har utförts genom att ljudutrustning placerats i en lägenhet och registrerat provocerade ljud som uppstått vid övningar utförda av gymmets personal, dessa mätningar registrerade därmed ljud från koordinerade ageranden.

Det kan konstateras att det i samtliga rapporter avseende ljudmätningarna från Malin Johanssons lägenhet (direkt ovanför Lokalen) och i ljudmätningen från 2018 från Ewa Henrikssons lägenhet (två våningar ovanför Lokalen) redovisats ljud som överskrider Folkhälsomyndighetens riktlinjer. Resultaten från ljudmätningarna från lägenheten på plan fyra i september 2021 och från Ewa Henriksson lägenhet i oktober 2021 visar dock på att ljudnivån då uppfyllde de gällande riktvärdena enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Oaktat att de senare kan tala för att störningarna i lägenheterna högre upp i huset minskat är det enligt tingsrätten tydligt att det fortfarande har förekommit återkommande störningar i form av tunga dunsar i Malin Johanssons lägenhet under den aktuella tiden.

Flera bostadshyresgäster har också hörts som vittnen. De har i stort berättat om att det återkommande har förekommit störningar i form av dunsande ljud och vibrationer, att det ibland varit bättre men sedan återkommit. Ingen av dem har dock störts av musik från gymmet.

Ewa Henriksson har bl.a. berättat att störningar uppkom redan i slutet av 2014, att det var fråga om explosionsliknande smällar som gjorde att det vibrerade i fönster och golv, vilket även kunde hända på nätterna innan gymmet stängde nattetid. Hon har även berättat att hon själv sett att det var killar som lyfte tunga vikter på friviktsytan som de sedan släppte i golvet samt att ljudet från någon maskin som var fäst i taket försvann efter ombyggnationen 2019. Hon har vidare uppgett att ljudmätning som gjordes i hennes lägenhet inte var representativ – att det var mycket lättare vikter som användes då än vad hon upplever annars vid störningarna.

Malin Johansson, som bor i lägenheten våningen direkt ovanför Lokalen, har berättat i huvudsak följande. Hon har alltid hört ljud från gymmet men det blev värre från 2017 och ännu värre efter vattenskadan 2018. När hon flyttade tillbaka till sin lägenhet efter renoveringen p.g.a. vattenskadan märkte hon att något var förändrat, att det var mycket mer ljud än tidigare, att det vibrerade och skallrade i väggarna och så tillkom det ett gnisslande ljud som dock försvann efter att gymmet tagit bort en maskin (cagen) som hade monterats i taket. Vibrationerna, dunkningarna och det som skallrar i fönster och fönsterbrädor har dock fortsatt av och till. Det är extrema ljud både i golv, fönster och väggar. Ernst Rosén har gjort flera ljudmätningar i hennes lägenhet och man har försökt komma till rätta med det men det återkommer hela tiden. År 2020 uppkom ett nytt ljud, som från löpband som hon inte tidigare hört. Det händer att hon hör grannar men det kan hon skilja på i förhållande till ljuden som kommer från gymmet.

Magnus Andreasson som bor högre upp i huset ovanför Lokalen har bl.a. berättat att han kan höra när marklyftare lyfter och släpper vikter i Lokalen, att det dunsar ganska rejält ett antal repetitioner och att ljudet fortplantar sig fem till sex våningar upp från gymmet. Det förekommer fortfarande ljud från gymmet under den tid de har öppet. Han har vidare berättat att han är kund på gymmet och har sett att andra tränat i ytan för fria vikter även fast den var avspärrad. I övrigt har de som tränar inte betett sig annorlunda på det här gymmet än på andra gym.

Även Ulf Rasmusson, som tidigare bodde på våning fyra ovanför Lokalens andra ände och är kund på gymmet, har bl.a. berättat att det förekommit kraftiga dunsar, som explosioner som gjorde att saker vibrerade, på udda tider när gymmet var obemannat, men att detta sedan slutade. Han minns inte när det var, men troligen före 2020. Han pratade även med grannar och det var klart att det lät lite olika beroende på var man bodde i huset, det är lyhört i huset.

Enligt tingsrätten saknas det anledning att ifrågasätta vittnenas uppgifter. Ytterligare stöd för när i tiden och i vilken omfattning som störningar förekommit hos bostads- hyresgäster framgår av bl.a. mejlkorrespondens mellan bostadshyresgästerna och Ernst Rosén samt mellan företrädare för Ernst Rosén och Fitness24Seven.

Enligt tingsrätten är det också tydligt att ljuden från gymmet uppkom redan när verksamheten startade även om det dröjde en tid innan bostadshyresgäster kontaktade Ernst Rosén med klagomål. Det stämmer väl överens med vad bl.a. Björn Olsson uppgett om att störningar utgjorts av så kallade stomljud, dvs. sådana ljud som fortplantar sig genom byggnadens konstruktion, och inte luftljud som t.ex. prat eller musik. Det står vidare klart att störningarna inte har varit helt konstanta över tid. Periodvis har de minskat och sedan ökat. En del av ljuden har varit desamma medan en del har ändrats, bl.a. ljudet från cagen som tillkom när den hade installerats och sedan försvann när den hade tagits bort. Sammantaget anser tingsrätten att utredningen ger stöd för att de boende har utsatts för störningar från Fitness24Sevens verksamhet.

Har störningarna gått utöver den avtalade verksamheten?

Lokalens utformning

Parterna är ense om att Ernst Rosén skulle iordningställa Lokalen och vidta hyresgäst- anpassningar inför uthyrningen till Fitness24Seven. De är också ense om att ändamålet

var att Fitness24Seven skulle driva gymverksamhet som var öppet dygnet runt. Parterna är emellertid oense om innebörden av avtalsbestämmelserna och vem av parterna som är ansvarig för att förhindra ljudstörningar från verksamheten i Lokalen.

Ernst Rosén har anfört att Ernst Rosén har iordningsställt Lokalen i enlighet med parternas avtal och att det är Fitness24Seven som har projekterat och föreskrivit de tekniska lösningar för golvet som Ernst Rosén har utfört varför Ernst Rosén inte kan vara ansvarig för dess funktion.

Fitness24Seven har häremot anfört att Fitness24Sevens önskemål och instruktioner om Lokalens utseende t.ex. avseende golv kan inte förta hyresvärdens ansvar för den avtalade funktionen och ljudisoleringen i Lokalen. Eftersom Fitness24Seven inte har kunnat nyttja Lokalen i enlighet med det avtalade upplåtelseändamålet har Ernst Rosén inte vidtagit tillräckliga anpassningsåtgärder.

Enligt parternas avtal och de särskilda bestämmelserna i bilaga 6 – som parterna enligt punkten 10 gett tolkningsföreträde vid motstridiga bestämmelser i avtalet – framgår i punkten 1.2.1 att hyresvärden ska iordningsställa Lokalen enligt bilaga 1, 7 och 8 ("Hyresgäst Anpassningar"). Av punkten 1.2.2 framgår att hyresgästen ansvarar för övriga hyresgäst Anpassningar som krävs för verksamheten, såsom t.ex. skåpsinredning i omklädning, receptionsdisk, övrig egen inredning, verksamhetsutrustning, ljudanläggning, speglar m.m.

När det gäller utformningen av golvet framgår det av avtalets bilaga 7 – förstärkt typ-rumsbeskrivning (bygglovshandling) – på sidan 3 att det ska vara olika golvbeläggning i olika delar av Lokalen. Det ska bland annat vara trägolv i stretchytan och i ytan för fria vikter en gummimatta med Stepisol under för att motverka stomljud. Ernst Rosén har gjort gällande att skrivningen på sidan 15: "Träningsdelen för fria vikter utförs ljudisolerat mot stomljud (flytande golv) enligt anvisning från HG", och att Fitness24Seven i samband med avtalets ingående tillhandahållit en rumsbeskrivning och en byggmanual innebär att Fitness24Seven är ansvarig för funktionen av golvet, medan

Fitness24Seven anför att rumsbeskrivningen och byggmanualen endast är generella beskrivningar av hur man vill att gymmen ska se ut, att dessa inte utgör avtalsinnehåll och att Fitness24Seven saknar kunskap vad gäller byggnadens konstruktion.

Det kan konstateras att vad som utgör avtalsinnehåll framgår av punkten 11 i bilaga 6 till hyresavtalet. Varken Fitness24Sevens rumsbeskrivning eller byggmanual utgör således avtalsinnehåll. Tingsrätten anser inte heller att den ovan nämnda skrivningen i bilaga 7 i sig kan anses innebära att Fitness24Seven skulle vara ansvarigt för att golvet var tillräckligt isolerande för att motverka stomljud i Ernst Roséns fastighet. Särskilt som det inte anges något om ljudnivåer m.m. i anslutning till golven i bilaga 7 medan avtalet innehåller en särskild reglering avseende ljudnivåer m.m. i Lokalen i punkten 3.2. i bilaga 6. Enligt tingsrätten kan avtalet om att golvet ska utföras enligt anvisning från Fitness24Seven inte anses innebära att Fitness24Seven är ansvarig för golvens funktion i byggnaden. Ernst Rosén har därmed inte visat att Fitness24Seven till följd av avtalet angående golven i Lokalen varit ansvarigt för att förhindra ljudstörningar från verksamheten i Lokalen.

Som ovan anförts finns det i avtalets bilaga 6, punkten 3.2, föreskrifter om vilka gränsvärden för ljudnivå m.m. som ska uppnås vid hyresgästanpassningarna.

Bestämmelsen har följande lydelse:

3.2 Ljudnivå m.m.

"Hyresvärden skall utföra Hyresgästanpassningarna på så sätt att ljud från Lokalen upp till nedan angivna gränsvärden inte medför att riktvärdena enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMF 2014:13, i fastigheten i övrigt överskrids.

Hyresgästen åtar sig att inte spela musik från Spinning och Stora salen högre än 85 dB.

Hyresgästen åtar sig att inte spela musik i övriga delar av Lokalen högre än 65dB.

Hyresgästen åtar sig att hänga upp högtalare i enlighet med Akustikforums rekommendationer.

Skulle hyresgästen ändra planlösningen i Lokalen och ljudproblem uppstår därefter, är det upp till Hyresgästen att på egen bekostnad vidta de åtgärder som behövs för att lösa dessa.

Hyresvärden har rätt att få tillgång till Lokalen för att utföra mätningar av ljudnivån i Lokalen."

När det gäller innebörden av denna bestämmelse har Ernst Rosén gjort gällande att hyresvärdens ansvar enligt punkten 3.2 endast avser ljud från musik, medan Fitness24Seven anfört att Ernst Roséns ansvar är att anpassa Lokalen enligt hyresavtalet så att alla ljud från Lokalen uppfyller Folkhälsomyndighetens riktlinjer och att Fitness24Sevens ansvar enligt punkten 3.2 inskränker sig till hur högt man får spela musik och hur högtalare får hängas upp.

Det kan konstateras att bestämmelsens ordalydelse ”ljud från Lokalen” inte innehåller någon begränsning till att det endast skulle handla om musik. I första stycket hänvisas vidare till Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus varför det enligt tingsrättens bedömning ligger närmast till hands att tolka bestämmelsen som att det är fråga om alla sorters ljud, dvs. såväl luftljud som stomljud. Det finns inte heller någon uttrycklig skrivning i avtalet beträffande ansvar för stomljud, vilket framstår som anmärkningsvärt i förhållande till den noggranna ansvarsfördelningen avseende musikljud som finns i andra och tredje stycket i bestämmelsen. Ernst Rosén har däremot gjort gällande att regleringen i femte stycket om ”ljudproblem” vid ändrad planlösning skulle omfatta alla ljud. Enligt tingsrättens bedömning ligger det vid en objektiv tolkning av ordalydelsen närmast till hands att tolka ”ljud” så att man med det avser alla typer av ljud som kan medföra störningar. Tingsrätten anser därför att Ernst Rosén inte har visat att Ernst Roséns ansvar för ljudstörningar från Lokalen har varit begränsat till musikeljud.

Ernst Rosén har även gjort gällande att Fitness24Seven har ändrat planlösningen/ användningsområdena i Lokalen i samband med renoveringen efter vattenläckan, dels genom att ha lagt in ett olämpligt golv som utvidgat ytan för fria vikter, dels genom att flytta runt redskap i Lokalen, samt att detta medfört att Fitness24Seven är ansvarig för ljudproblemen enligt punkten 3.2. i bilaga 6 till avtalet.

Fitness24Seven har å sin sida anfört att varken planlösningen eller användningsområdena i Lokalen har ändrats till följd av golvrenoveringen eller av att olika träningsmaskiner och redskap flyttats.

Det är ostridigt i målet att Fitness24Seven p.g.a. vattenläckan lade in ett nytt ljuddämpande golv. Enligt vad såväl Peter Bloom som Can Umarlar uppgett var det nya golvet likvärdigt det tidigare och i vart fall inte sämre än det tidigare, även om det i teorin skulle vara bättre. Enligt tingsrätten kan det därmed inte anses visat att det nya ljuddämpande golvet som Fitness24Seven lade in varit olämpligt. Av utredningen i målet framgår vidare att samma ljuddämpande golv som lades in på friviktsytan även lades på stretchingytan. Enligt såväl Mirela Hodzic som Maria Andersson var anledningen till detta att man ville förbättra ljudisoleringen. De har även berättat att man över tid möblerat om lite i gymmet ibland och flyttat på maskiner, t.ex. under corona-pandemin då man hade större avstånd mellan maskinerna. Enligt tingsrättens bedömning kan inga av dessa åtgärder anses vara en sådan ändring i planlösningen enligt punkten 3.2. i bilaga 6 till avtalet som medför att Fitness24Seven är ansvarig för ljudproblemen. Inte heller kan den omständigheten att olika medlemmar flyttar med sig lösa vikter eller redskap i Lokalen utgöra någon ändring i planlösningen eller av användningsområdena i Lokalen. Ernst Rosén har därmed inte visat att Fitness24Seven enligt punkten 3.2. i bilaga 6 till avtalet varit ansvarigt för att förhindra ljudstörningar från verksamheten i Lokalen.

Lokalens användning

Ernst Rosén har vidare gjort gällande att störningarna beror dels på att medlemmar misskött sig och hanterat redskapen i Lokalen felaktigt, dels på att Fitness24Seven monterat träningsredskap på ett olämpligt sätt samt flyttat maskiner m.m. så att användningsområdena ändrats i förhållande till vad parterna avtalat.

Fitness24Seven har häremot anfört att man vidtagit ett flertal åtgärder för att beivra misskötsel, gjort ljuddämpande åtgärder avseende maskiner och träningsredskap samt att tillföra och montera olika träningsredskap och produkter i Lokalen faller inom det avtalade upplåtelseändamålet.

När det gäller frågan om medlemmar misskött sig har bl.a. Ewa Henriksson berättat att hon lagt märke till flera män som tränar på nätterna och lyfter tungt, vilket gett upphov till störande dunsar. Även Magnus Andreassons har berättat att dunsande ljud hörs när medlemmar tränar marklyft och släpper ner sina vikter, men att det inte är någon skillnad mot hur medlemmarna på Fitness24Sevens gym beter sig i förhållande till hur medlemmar på andra gym beter sig. Maria Andersson har också beskrivit verksamheten i Lokalen som jämförbar med den på andra gym. Det kan därmed inte anses visat att störningarna berott på misskötsel från Fitness24Sevens medlemmar sida.

Enligt tingsrättens uppfattning talar utredningen i stället för att störningarna har sin grund i aktiviteter som typiskt sett förekommer i en gymverksamhet. Någon begränsning av dessa aktiviteter har inte tagits in i hyresavtalet. Detsamma gäller enligt tingsrätten avseende möjligheten för medlemmarna att flytta runt fria vikter liksom möjligheten för Fitness24Seven att ändra placering av träningsmaskiner.

De störningar som förekommit under den aktuella tidsperioden har således alla sin grund i Fitness24Sevens gymverksamhet och det sätt som Lokalen utformats för att användas till det ändamålet. Att ljud uppstår i samband med att olika träningsredskap och vikter används får enligt tingsrätten anses utgöra en naturlig del av en sådan verksamhet. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att Fitness24Seven har använt Lokalen för sådan verksamhet som följer av hyresavtalet.

Ernst Rosén har emellertid gjort gällande att störningarna har gått utöver vad bostadshyresgästerna skäligen ska behöva tåla. Tingsrätten har därför att pröva om Fitness24Seven bedrivit sin verksamhet utöver vad som får anses vara normalt för en sådan verksamhet.

Som ovan konstaterats utgörs störningarna som bostadshyresgästerna utsatts för i samband med Fitness24Sevens verksamhet i Lokalen framför allt av stomljud, som beror på byggnadens konstruktion. Enligt tingsrätten är det i första hand Ernst Rosén som i egenskap av hyresvärd haft att åtgärda detta i förhållande till sina hyresgäster.

Detta framgår enligt tingsrättens bedömning direkt av punkten 3.2. i bilaga 6 till parternas avtal. Trots att det varit fråga om omfattande störningar för de bostadshyresgästerna och att det tagits fram förslag från Akustikforum på lämpliga åtgärder för att ljudisolera Lokalen har några sådana åtgärder dock inte vidtagits från Ernst Roséns sida. De störningar som hänför sig till Lokalens utformning och användning kan således inte anses ha gått utöver den avtalade verksamheten.

Sammanfattning

Enligt tingsrättens bedömning har Fitness24Seven endast agerat inom ramen för sitt hyresavtal och under de förutsättningar som erbjudits av Ernst Rosén. Ernst Rosén har därmed inte visat att det förekommit sådana störningar som kan ligga till grund för ett förverkande av hyresavtalet. Alltså ska avhysningsyrkandet lämnas utan bifall. Vid en sådan bedömning kan inte heller Ernst Roséns övriga yrkanden bifallas. Det finns därför inte skäl att fastställa skadeståndsskyldighet för Fitness24Seven i förhållande till Ernst Rosén eller fastställa att Ernst Rosén är berättigat att framför Fitness24Seven lyfta de deponerade beloppen hos Länsstyrelsen. Talan ska därför avslås i sin helhet.

Rättegångskostnader

Eftersom Ernst Rosén förlorat målet ska bolaget ersätta Fitness24Seven för rättegångskostnader. Tingsrätten bedömer att det av Fitness24Seven yrkade beloppet är skäligt. Begärt belopp ska därför utgå jämte ränta enligt lag.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 28 november 2022 och ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Henrik Mägi

Eva Alsin

Gerd Möllers



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

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

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

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

Överklaga efter att motparten överklagat

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

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

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

Så här gör du

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

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

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

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

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

Vad händer sedan?

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

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

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

Prövningstillstånd i hovrätten

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

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

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

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

Vill du veta mer?

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

Mer information finns på www.domstol.se.