

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 4 juni 2019

Mål nr

T 4179-18

PARTER

Klagande

CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland,
516403-4323

Adress hos ombudet

Ombud: Advokat NW och biträdande juristen AS

Motpart

Intersport Sverige AB, 556159-6239

Box 114

431 22 Mölndal

Ombud: Advokat JK och jur.kand. JE

SAKEN

Hyra m.m.

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2018-07-24 i mål T 1920-17

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland ska ersätta Intersport Sverige AB för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 195 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

CRI Filial till Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Tyskland (CRI) har yrkat att Högsta domstolen bifaller käromålet, befriar bolaget från skyldigheten att ersätta Intersport Sverige AB (Intersport) för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt tillerkänner CRI ersättning för rättegångskostnader där.

Intersport har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

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 jordabalken.)

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.

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. Högsta domstolen 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.

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.

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. Högsta domstolen 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.

25. Vid denna utgång ska CRI förpliktas att betala ersättning för Intersports rättegångskostnad. Den begärda ersättningen är skälig.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Johnny Herre, Ingemar Persson, Lars Edlund (referent) och Eric M. Runesson
Föredragande justitiesekreterare: Karl Axel Öberg