



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 01
Rotel 0105

DOM
2021-05-12
Stockholm

Mål nr
T 6627-20

Sid 1 (11)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2020-05-08 i mål nr T 12933-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Brf Välbehaget, 769620-9670
Hornsbergsstrand 93
112 15 Stockholm

Ombud: Advokat Jörn Liljeström och biträdande jurist Carl-Johan Wärn
Creo Advokater AB
Styrmansgatan 2
114 54 Stockholm

Motpart

Stranden Bar och Matsal AB, 556852-7021
c/o Shoubaki
Stratosgatan 10
170 67 Solna

Ombud: Advokat Pontus Scherp
Norburg & Scherp Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 15
111 45 Stockholm

SAKEN

Avhysning

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
 2. Brf Välbehaget ska ersätta Stranden Bar och Matsal AB:s rättegångskostnader i hovrätten med 303 669 kr, varav 303 120 kr avser ombudsarvode.
-

Dok.Id 1692092

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 670 10

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Brf Välbehaget (Föreningen) har yrkat att hovrätten ska bifalla dess talan i tingsrätten, befria den från att ersätta Stranden Bar och Matsal AB:s (Stranden) rättegångskostnader i tingsrätten och förplikta Stranden att ersätta Föreningens rättegångskostnader i tingsrätten. Föreningen har yrkat att dess ersättningsskyldighet avseende Strandens rättegångskostnader i tingsrätten i vart fall ska sättas ned till 382 800 kr eller det lägre belopp som hovrätten anser skäligt.

Stranden har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Grunder

Parterna har åberopat samma omständigheter som i tingsrätten.

Utveckling av talan

Parterna har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt i hovrätten som i tingsrätten. Föreningen har i hovrätten klargjort att den inte gör gällande att Stranden har brutit mot hyresavtalen genom att inte hålla lokalerna i avtalat skick, utan att de uppkomna störningarna berott på hur Stranden har använt lokalerna.

UTREDNINGEN

Parterna har i hovrätten lagt fram samma bevisning som i tingsrätten. Därutöver har i hovrätten nya frågor ställts till vittnet Ulf Nilsson och ställföreträdaren Sam Shoubaki. Dessutom har en videofilm som visar montering av kebabspett spelats upp.

Ulf Nilsson har bl.a. uppgett följande. På kvällen (kl. 18–20) den 3 mars 2021 hörde han i sin lägenhet höga dunsar som lät som de ljud han hade hört från Komplementslokalen runt midnatt under sommaren 2019 och som han har beskrivit i tingsrätten. Efter att ha blivit insläppt i lokalen kunde han notera att ljudet uppkom när ett kraftigt spett (cirka 150–160 cm långt) upprepade gånger slogs vertikalt ner i golvet för att trä på köttbitar. Han kunde inte se om köttet var fruset eller rått. Det han såg var inte en kebabrulle som monterades på det sätt som framgår av den förevisade filmen.

Sam Shoubaki har bl.a. uppgett följande. I vanliga fall levereras en färdigpackad kebabrulle med förberett håll som på plats horisontellt träs på ett metallspett på det sätt som framgår av den förevisade filmen. Normalt sett sker detta på morgonen som förberedelse inför dagens servering, men ibland kan kebabrullen ta slut under dagen och ersättas med en ny. Han har följt upp händelsen den 3 mars 2021 och fått beskedet att det då hade bildats is i kebabrullen under transporten till restaurangen som gjorde det svårare än vanligt att montera rullen på metallspettet. Det händer ytterst sällan.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Bevisvärdering avseende de påstådda störningarna

Hovrätten anser, liksom tingsrätten, att Föreningen har bevisbördan för de påstådda störningarna. För att få bifall till sin talan ska Föreningen ha styrkt att störningar förekommit under tiden före rättelseanmaningen och att rättelse inte skett därefter (se RH 1989:68). Till skillnad från tingsrätten anser hovrätten inte att det går att dra några generella slutsatser om värdering av vittnesutsagor från boende av Svea hovrätts dom från den 12 december 2019 i mål T 746–19 (”North Pole-målet”). Det får i stället genom sedvanlig bevisvärdering bedömas vad som genom de kringboendes utsagor är utrett om de påstådda störningarnas ursprung, karaktär, nivå, frekvens, varaktighet och placering i tiden.

I likhet med tingsrätten anser hovrätten att det saknas anledning att ifrågasätta att de boende har upplevt de störningar som de beskrivit. Det står genom deras uppgifter klart att de under den relevanta perioden sommaren 2019 har upplevt störningar i sitt

boende och att störningarna har orsakats av den verksamhet som Stranden har bedrivit i de lokaler som hyrts av Föreningen. För att kunna rättsligt bedöma dessa störningar är det emellertid nödvändigt att närmare fastställa vilka störningar som är styrkta, hur frekventa och allvarliga de har varit samt när på dygnet de har förekommit.

De påstådda störningarna från Serveringslokalen

Föreningen har bl.a. påstått att det har förekommit störningar i form av skrapljud och flyttning av möbler från lokalen med kontraktsnummer 3 som är belägen på adressen Hornsbergsstrand 101 (Serveringslokalen). Hovrätten anser, av de skäl som tingsrätten redovisat, att den akustikmätning som genomfördes 2015 ger visst stöd för att även de påstådda störningarna som varit hänförliga till skrapljud och flyttning av möbler från Serveringslokalen under sommaren 2019 har varit inom gällande riktvärden. Viss försiktighet är dock påkallad med tanke på att mätningen gjordes när en delvis annorlunda verksamhet bedrevs i Serveringslokalen.

Att det under den relevanta perioden sommaren 2019 har förekommit störningar från Serveringslokalen i form av bl.a. dörrar som slår, flyttning av möbler och skrapande ljud får stöd av vad Hanna Lindh och makarna Wistedt har uppgett. Hovrätten delar tingsrättens slutsatser avseende deras vittnesmål, med följande tillägg.

Hovrätten konstaterar att de boende med avseende på den relevanta perioden har beskrivit omfattande och frekventa störningar framför allt i anslutning till stängning av restaurangen och under cirka en timme därefter. Lars Wistedt har bl.a. uppgett att han räknat antalet smällar från restaurangens köksdörr till 200 under en kväll fram till stängning. Lars Wistedt har även beskrivit att han och hans fru gick och la sig efter att sista säcken sopor slängts någon gång mellan kl. 23 och 01, eftersom det blev tystare efter det.

När det gäller störningar senare på natten och tidigt på morgonen har de boendes berättelser varit mer allmänt hållna. Hanna Lindh har uppgett att hon störts nattetid vid 8–10 tillfällen men det har även inkluderat tillfällen runt midnatt. Hon har närmare be-

skrivit ett konkret tillfälle i slutet av juli då störningar pågick under stora delar av natten. Marianne Wistedt har berättat att hon vaknade hälften av nätterna, men inte närmare preciserat vilka tider på natten det handlat om. Det konkreta tillfälle som hon närmare har redogjort för har inträffat efter uppsägningen, i september 2019. Lars Wistedt har beskrivit att de vaknade varje natt under den här perioden, *dels* av smällar från Serveringslokalens köksdörr, *dels* av skrammelljud och dragljud. Han har beskrivit att det förekom störningar vid 04-tiden men beskrivningarna har varit generella och han har avseende endast ett tillfälle närmare preciserat vilken tid på dygnet det inträffat. Vid bedömningen av makarna Wistedts uppgifter måste det dessutom tas hänsyn till att de enligt egna uppgifter har varit bortresta en stor del av juli och augusti 2019.

Sammantaget anser hovrätten att de boendes vittnesmål med avseende på den relevanta perioden sommaren 2019 ger stöd för omfattande och frekventa störningar från Serveringslokalen på kvällarna samt i anslutning till stängning och upp till cirka en timme därefter. När det gäller störningar senare på nätterna och tidigt på morgnarna är det enligt hovrättens uppfattning – med enstaka undantag – svårt att utifrån de boendes uppgifter bilda sig någon klar uppfattning om den närmare placeringen i tiden, frekvensen, varaktigheten och nivån av de påstådda störningarna.

De påstådda störningarna från Komplementslokalen

Att det under den relevanta perioden sommaren 2019 har förekommit störningar från lokalen med kontraktsnummer 04–02 som är belägen på adressen Elersvägen 48 (Komplementslokalen) i form av bl.a. höga bankningar, släpljud, skrapande, metallskrammel, dunsar m.m. får stöd av vad makarna Meijer och makarna Nilsson, vars lägenheter ligger rakt ovanför Komplementslokalen, samt i viss mån Lars Wistedt, vars lägenhet ligger ovanför Serveringslokalen men i nära anslutning till Komplementslokalen, har berättat. Hovrätten delar tingsrättens slutsatser i den här delen, med följande tillägg.

Hovrätten konstaterar att de boende med avseende på den relevanta perioden har beskrivit omfattande och frekventa störningar framför allt under öppettider och tidiga morgnar samt i anslutning till stängning av restaurangen och upp till cirka en timme

därefter. David Meijer har uppgett att han främst blivit störd fram till kl. 01, då han blev väckt 2–3 gånger i veckan. Charlotta Nilsson har uppgett att ljuden hördes framför allt i samband med stängning och tidiga morgnar. Ulf Nilsson har uppgett att störningarna vid den här tiden bl.a. har bestått av skrammel, bankningar och dunsar.

De boende har även beskrivit störningar senare på natten, mellan kl. 02 och kl. 05. David Meijer har uppgett att han vaknat vid enstaka tillfällen mellan kl. 04 och kl. 05. Vid dessa tillfällen har han beskrivit att det lät som att någon rev ner inredning inne i deras lägenhet. Cecilia Meijer har uppgett att hon och barnen vaknat flera gånger mitt i natten, utan att närmare ange tidpunkt när det hänt, och att det har låtit som en mekanisk verkstad från Komplementslokalen. Charlotta Nilsson har beskrivit tre tillfällen när hon har blivit störd mellan kl. 03 och kl. 05. Hon har berättat om ytterligare några tillfällen som hon inte närmare har preciserat tid på dygnet för. Ulf Nilsson har för sin del uppgett att han vaknat 60–80 gånger på nätterna under perioden och att han gått ner på gatan för att kontrollera vad som pågick cirka 15 gånger. Störningarna har då bestått av skrammel från vagnar, rulljud och släpljud. Han har även beskrivit sena leveranser där störningarna varit på en sådan nivå att det inte varit möjligt att överrösta störningen med rop från balkongen. Ulf Nilsson har uppgett att han har fört loggbok över störningarna, men inte närmare redogjort för innehållet i sina noteringar, som inte heller finns ingivna i målet. Lars Wistedt har redogjort för liknande typ av störningar under nätterna. Flera av de boende har, som tingsrätten noterat, beskrivit att störningarna orsakat stomljud i byggnaden och vibrationer i lägenheterna.

Sammantaget anser hovrätten att de kringboendes vittnesmål med avseende på den relevanta perioden sommaren 2019 ger stöd för omfattande och frekventa störningar från Komplementslokalen i form av skrammel, bankningar och dunsar under kvällstid samt i anslutning till stängning av restaurangen och upp till cirka en timme därefter. Genom de kringboendes vittnesmål är det även styrkt att det har förekommit upprepade störningar i form av metallskrammel, släpljud, rulljud, stomljud och vibrationer från Komplementslokalen sena nätter (kl. 02–05) och tidiga morgnar (kl. 06–07).

Rättslig bedömning av störningarna

I detta avsnitt redovisar hovrätten sina överväganden i fråga om de kringboende har utsatts för störningar av Stranden som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bedömningen görs separat för de olika lokalerna och – i förhållande till respektive lokal – för olika tider på dygnet.

Störningar från Serveringslokalen under sena nätter (kl. 02–05) och tidiga morgnar

Mot bakgrund av vad hovrätten funnit utrett beträffande de påstådda störningarna från Serveringslokalen under sena nätter (kl. 02–05) och tidiga morgnar anser hovrätten inte att Föreningen har styrkt att det under den relevanta perioden sommaren 2019 har förekommit störningar från den lokalen vid dessa tider på dygnet i en utsträckning som de kringboende inte skäligen har bort tåla. Hovrätten anser därför, liksom tingsrätten, att dessa störningar inte kan ligga till grund för förverkande av hyresrätten till Serveringslokalen.

Störningar från Serveringslokalen övrig tid och störningar från Komplementslokalen förutom sena nätter (kl. 02–05)

Såvitt avser de påstådda störningarna från Serveringslokalen under övrig tid samt de påstådda störningarna från Komplementslokalen förutom sena nätter, som hovrätten återkommer till, är det utrett att dessa störningar har varit omfattande och frekventa. Vid bedömningen av om störningarna skäligen har bort tålas av de kringboende har det även betydelse – i vart fall i förhållande till hyresvärden – att verksamheten i lokalerna måste få bedrivas enligt förutsättningarna för upplåtelsen (se det tidigare nämnda s.k. North Pole-målet).

När det gäller förutsättningarna för upplåtelsen ansluter sig hovrätten till tingsrättens bedömningar att Föreningen har upplåtit lokalerna till Stranden för att bedriva restaurangverksamhet, att de påstådda störningarna grundas på aktiviteter som typiskt sett

förekommer i samband med sådan verksamhet, att öppettiderna i hyresavtalen inte innebär att Stranden har varit förbjudna att bedriva verksamhet i lokalerna vid andra tidpunkter på dygnet *samt att* hyresavtalen inte uppställer några uttryckliga begränsningar av vilka åtgärder som Stranden får vidta i lokalerna vid olika tider på dygnet.

Det ligger i sakens natur att en restaurangverksamhet av det slag som är aktuell i målet behöver bedriva verksamhet utanför de tider som lokalerna är öppna för allmänheten. Med den utgångspunkten och med beaktande av att en av lokalerna fått vara öppen för allmänheten under perioden från kl. 10 till kl. 23 respektive kl. 24 (beroende på veckodag) instämmer hovrätten i tingsrättens slutsats att avtalet medger att Stranden förlägger delar av sin verksamhet under en tid på dygnet då det annars kan förväntas vara tyst i fastigheten. Med tanke på att verksamheten i lokalerna har haft ett tydligt samband och varit avsedda att användas tillsammans, har det ingen avgörande betydelse för bedömningen vilken av lokalerna som fått vara öppen en viss tidpunkt. Detta innebär emellertid inte att Stranden – till följd av avsaknaden av uttryckliga begränsningar i hyresavtalen – har en obegränsad rätt att bedriva sin verksamhet utanför öppettiderna på ett sätt som stör de kringboende.

De störningar som har förekommit från Serveringslokalen under kvällar och i anslutning till stängning av restaurangen har enligt hovrättens uppfattning utgjort en naturlig följd av den verksamhet som lokalerna har upplåtits för. Detsamma gäller de störningar som har förekommit från Komplementslokalen under kvällar och i anslutning till stängning av restaurangen samt under tidiga morgnar. Med hänsyn till detta anser hovrätten att Föreningen inte har styrkt att det under den relevanta perioden har förekommit störningar från lokalerna vid dessa tider på dygnet i en sådan utsträckning som de kringboende inte skäligen har bort tåla. Hovrätten anser därför, liksom tingsrätten, att dessa störningar inte kan ligga till grund för förverkande av hyresrätten till Serveringslokalen eller Komplementslokalen.

Störningar från Komplementslokalen sena nätter (kl. 02–05)

Beträffande de störningar från Komplementslokalen som har förekommit under sena nätter (kl. 02–05) är situationen enligt hovrättens uppfattning en annan. Även med de

avtalade öppettiderna måste det ha funnits rimliga möjligheter för Stranden att utföra de arbetsmoment som behöver ske utanför öppettid på andra tider än kl. 02–05. Det bekräftas också i någon mån av att verksamheten senare har ändrats så att nattarbetet och dessa störningar har upphört. Störningar från Komplementslokalen under sena nätter (kl. 02–05) har därför inte utgjort en naturlig följd av den avtalade verksamheten. Med hänsyn till detta anser hovrätten att Föreningen har styrkt att det under den relevanta perioden sommaren 2019 har förekommit störningar från den lokalen vid den tiden på dygnet i en utsträckning som de kringboende inte skäligen har bort tåla.

Sammanfattning av hovrättens bedömning av störningarna

Hovrättens bedömningar i fråga om störningarna skäligen har bort tålas av de kringboende innebär att Föreningens talan inte kan bifallas med avseende på Serveringslokalen. Tingsrättens dom ska därför inte ändras i den delen.

Hovrättens slutsatser avseende Komplementslokalen innebär att de störningar som Föreningen har styrkt under sena nätter (kl. 02–05) kan ligga till grund för förverkande av hyresrätten till Komplementslokalen under förutsättning att Föreningen har visat att den har anmodat Stranden att vidta rättelse och rättelse inte har skett.

Bedömning av om Föreningen har anmodat Stranden att vidta rättelse

I 12 kap. jordabalken ställs inget krav på formen för en tillsägelse om rättelse. Den kan alltså ske såväl muntligen som skriftligen, men det ankommer på hyresvärden att i förekommande fall styrka att tillsägelse har skett. Oavsett på vilket sätt hyresvärdens anmodan om rättelse sker, måste den till sitt innehåll vara klar och entydig. Den bör innehålla upplysningar om i vilka avseenden hyresvärden anser att hyresgästen förverkar sin hyresrätt. Det måste också vid tillsägelsen framstå som klart att det är hyresvärdens avsikt att säga upp hyresavtalet om hyresgästen inte utan dröjsmål vidtar rättelse i de avseenden som tillsägelsen avser. (Se RH 1989:98.)

I anmodan att vidta rättelse avseende Komplementslokalen, daterad den 1 juli 2019, har Föreningen hänvisat till brister avseende livsmedelshantering och störningar i form

av höga bankningar, släpljud, skrapande, metallskrammel, dunsar m.m. Ljudstörningarna har enligt anmodan varit särskilt allvarliga eftersom de har förekommit sent på kvällar och nätter, ofta *ända fram till kl. 24.00* men *även senare*, vid en *tid på dygnet* omkringboende har rätt att räkna med att *kunna somna* utan sådana ljud från en verksamhet som *ska vara stängd redan kl. 21.00* (hovrättens kursivering). Föreningen har även angett att leveranser skett *sent på kvällarna* och att de som arbetar gör mycket väsen när de hanterar leveranserna och även annars (hovrättens kursivering). I anmodan har Stranden uppmanats att omgående upphöra bl.a. med de påtalade störningarna samt att Stranden skulle se till att verksamheten *inte hade öppet längre än till kl. 21.00* och att det *därefter var tyst* i och i anslutning till Komplementslokalen (hovrättens kursivering). Det angavs att Föreningen – om Stranden inte vidtog rättelse – skulle komma att säga upp Komplementslokalen för avflyttning på grund av att nyttjanderätten till hyreslokalen hade förverkats.

Föreningens anmodan att vidta rättelse är tydlig i fråga om konsekvenserna för det fall Stranden inte vidtar rättelse. I tillsägelsen pekar Föreningen dock ut ett antal olika störningar. Den fråga som är av intresse i målet är om anmodan att vidta rättelse på ett tillräckligt klart sätt har uppmanat Stranden att upphöra specifikt med de störningar som hovrätten har ansett kunna ligga till grund för förverkande, dvs. ljudstörningarna från Komplementslokalen sent på natten (kl. 02–05). Dessa störningar har till sin karaktär varit någorlunda väl preciserade även om uppräknningen har varit exemplifierande. De tidsangivelser som har angetts i rättelseanmodan talar emellertid snarast för att det framför allt är ljudstörningar från Komplementslokalen under sena kvällar och i anslutning till stängning av restaurangen som Föreningens anmodan att vidta rättelse avser. För den tolkningen talar även Föreningens krav att verksamheten inte ska ha öppet längre än till kl. 21.00 och att det därefter ska var tyst i och i anslutning till lokalen.

Sam Shoubaki har uppgett att han hade svårt att förstå rättelseanmaningen. Han har beskrivit att anmodan att vidta rättelse inte följdes av någon dialog mellan Stranden och Föreningen och att han upplevde att Föreningen inte delade Strandens mål, att lösa problemen. Ingen företrädare för Föreningen har hörts i målet och Föreningen har inte påstått att tillsägelse skulle ha skett på annat sätt än som framgår ovan. Föreningen har inte heller ifrågasatt Strandens påstående att Föreningen inte tillmötesgått Strandens

önskemål om förtydligande respektive om att få till stånd ett möte för att diskutera störningarna.

Hovrätten anser mot denna bakgrund att Föreningen inte har styrkt att den på ett tillräckligt klart och tydligt sätt har anmodat Stranden att vidta rättelse i fråga om störningar från Komplementslokalen under sena nätter (kl. 02–05). Det innebär att förutsättningarna för att i augusti 2019 säga upp hyresavtalet på grund av förverkande inte har varit uppfyllda. Tingsrättens dom ska därför inte ändras med avseende på Komplementslokalen.

Bedömning av rättegångskostnaderna

Vid denna utgång ska Föreningen ersätta Strandens rättegångskostnader i hovrätten. Stranden har yrkat ersättning med 303 669 kr, varav 303 120 kr avser ombudsarvode. Beloppet är skäligt och yrkandet ska därför bifallas.

Det som har lagts fram i hovrätten ger inte anledning till någon annan bedömning än den som tingsrätten har gjort i fråga om rättegångskostnaderna där. Tingsrättens dom ska därför inte ändras i den delen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2021-06-09

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Annika Åkerlind, Dan Öwerström och Kristoffer Persson, referent.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2020-05-08
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 12933-19

PARTER

Kärande

Brf Välbehaget, 769620-9670
Hornsbergsstrand 93
112 15 Stockholm

Ombud: Advokat Jörn Liljeström och biträdande jurist Carl-Johan Wärn
Creo Advokater AB
Styrmansgatan 2, 1 tr
114 54 Stockholm

Svarande

Stranden Bar och Matsal AB, 556852-7021
c/o Shoubaki
Stratosgatan 10
170 67 Solna

Ombud: Advokat Pontus Scherp och biträdande jurist Alexandra Popoff
Norburg & Scherp Advokatbyrå AB
Birger Jarlsgatan 15
111 45 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Brf Välbehaget ska ersätta Stranden Bar och Matsal AB:s rättegångskostnader med 566 586 kr. Av beloppet avser 565 320 kr ombudsarvode.

Dok.Id 2180466

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

Besöksadress
Scheelegatan 7

Telefon
08-561 654 10

E-post:
stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se
www.stockholmstingsratt.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Brf Välbehaget ("Föreningen") äger två lokaler vid Hornsbergsstrand i Stockholm. Lokalerna består dels av en lokal med kontraktsnummer 3 som är belägen på adressen Hornsbergsstrand 101 ("Serveringen"), dels av en lokal med kontraktsnummer 04-02 som är belägen på adressen Elersvägen 48 ("Komplementslokalen"). Föreningen hyr sedan den 20 juli 2011 ut Serveringen och sedan den 7 maj 2013 ut Komplementslokalen till Stranden Bar och Matsal AB ("Stranden"). Under den tidigare ledningen (Mehdi Moradi) bedrev Stranden kvarterskrog och caférörelse i lokalerna. Efter en verksamhetsöverlåtelse under våren 2019 tog den nuvarande ledningen (Sam Shoubaki och Ashraf Tantour) över rörelsen tillsammans med hyreskontrakten till lokalerna.

I samband med överlåtelsen diskuterades den nya verksamheten för Stranden mellan Strandens ledning och representanter från Föreningen. Målsättningen för de nya ägarna var att under varumärket Midan driva en snabbmatsrestaurang med samma inriktning som deras befintliga restaurang på Odenplan. Ägarna avsåg därmed att använda Serveringen som huvudlokal för restaurangen och Komplementslokalen som produktionskök och plats för tillredning. För att åstadkomma detta behövde båda lokalerna byggas om och en entrédörr installeras i direkt anslutning till köket i Serveringen. Föreningen accepterade dessa önskemål och förändringarna genomfördes.

Stranden öppnade sin nya verksamhet i april 2019. Restaurangen blev snabbt populär i området och hade en hög beläggning under sommaren 2019. Under perioden framfördes dock ett antal klagomål från de boende i Föreningen om att det förekom störningar från restaurangen. Den 1 juli 2019 skickade Föreningen en rättelseanmodan för vardera av lokalerna där Stranden uppmanades att upphöra med störningarna. Dessa mottogs av Stranden den 2 juli 2019. Den 20 augusti 2019 skickades en uppsägning för vardera avtalet där Föreningen anförde att hyresrätten till lokalerna var förverkade och att Stranden omedelbart skulle avflytta från lokalerna. Uppsägningarna mottogs av Stranden den 23 augusti 2019.

Twist har nu uppkommit om Stranden har utsatt de boende i Föreningen för sådana störningar att hyresrätten till respektive lokal ska anses förverkad och om Föreningen därmed har haft rätt att säga upp hyresavtalen att upphöra i förtid.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Föreningen har yrkat att tingsrätten ska förplikta Stranden att omedelbart avflytta från lokal nr 3 och lokal nr 04-02 på adresserna Hornsbergsstrand 101, 112 15 Stockholm och Elersvägen 48, 112 15 Stockholm.

Stranden har motsatt sig Föreningens yrkande.

Båda parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Föreningen

Sedan Stranden påbörjade sin nya verksamhet i april 2019 har det förekommit allvarliga ljudstörningar från båda lokalerna. De boende i Föreningen har bland annat upplevt dunsar, metalljud, möbler som flyttas och dörrar som slås igen under såväl tidiga mornar som sena kvällar och nattetid. Ljudstörningarna har påverkat de boende negativt genom att deras nattsömn störts och de blivit förhindrade att leva ett normalt familjeliv. De boende har även vid ett flertal tillfällen framfört klagomål om detta till Strandens ledning utan att några åtgärder vidtagits.

Störningarna från verksamheten har varit så allvarliga att Stranden brustit i sin skyldighet att vid sitt användande av lokalerna tillse 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. Stranden har vid sin

användning av lokalerna även brustit i sin skyldighet att iaktta allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom fastigheten.

Av hyreskontraktet för Serveringen framgår att lokalen får användas för restaurangverksamhet. I den bilagda specifikationen framgår vidare att verksamhetens öppettider är söndag-torsdag kl. 11–23 och fredag-lördag kl. 11–24. Öppettiderna har därefter utökats till att börja kl. 10 samtliga dagar i veckan. De öppettider som framgår av specifikationen är de öppettider som gäller för Strandens totala verksamhet. De gäller därmed inte endast de tider som Stranden tillåts att ta emot gäster i lokalerna.

Av specifikationen till hyreskontraktet framgår vidare att det åligger Stranden att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att tillse att lokalen och Strandens verksamhet sköts och ser ut på ett sådant sätt att det inte uppfattas som störande för boende i fastigheten och förbipasserande. Stranden får inte heller använda högtalare eller annan utrustning på ett sådant sätt att ljud tränger ut från lokalen. Stranden är även ansvarig för att tillse att kunder som besöker verksamheten inte agerar på ett sådant sätt att det kan upplevas som störande för boende. Stranden ska även utföra och bekosta de åtgärder som krävs i lokalen för att uppfylla gällande ljudkrav enligt miljö- och hälsovårdsförvaltningen.

Av hyreskontraktet för Komplementslokalen framgår vidare att lokalen får användas för kontor. I den bilagda specifikationen preciseras användningsområdet ytterligare, där det framgår att lokalen får användas för kontorsverksamhet samt att Stranden har rätt att inom lokalen sälja färdigpackade matlådor och delikatesser. Det vitsordas dock att Stranden har fått tillåtelse av Föreningen att använda Komplementslokalen inom sin restaurangverksamhet. Av specifikationen följer att verksamhetens öppettider är måndag-söndag kl. 7–21. För Komplementslokalen gäller samma restriktioner i fråga om buller som för Serveringen. Stranden har inte efterlevt dessa restriktioner.

På grund av de omfattande störningarna skickade Föreningen rättelseanmaningar till Stranden avseende båda lokalerna. Av rättelseanmodan för Serveringen framgår bland annat att det har förekommit ljudstörningar i form av högljudda gäster, dörrar som slår, flyttning av möbler, skrapande ljud m.m. Dessa ljudstörningar har varit särskilt allvarliga eftersom de har förekommit sent på kvällar och nätter efter stängningstid samt tidiga mornar långt innan öppettid, ibland innan kl. 5. Av rättelseanmodan för Komplementslokalen framgår vidare att det har förekommit ljudstörningar i form av höga bankningar, släpljud, skrapande, metallskrammel, dunsar m.m. Dessa ljudstörningar har varit särskilt allvarliga eftersom de har förekommit sent på kvällar och nätter, ofta ända fram till kl. 24 men även senare, vid en tid på dygnet då omkringboende har rätt att räkna med att kunna somna utan sådana ljud från en verksamhet som ska vara stängd redan kl. 21. Kött- och andra leveranser har även skett sent på kvällen och de som arbetar för verksamheten har gjort mycket väsen när de hanterat leveranserna och även annars. För båda lokalerna har Föreningen uppmanat Stranden att vidta rättelse genom att upphöra med de påtalade störningarna och tillse att verksamheten inte bedrivs innan eller efter kontraktsenliga öppettider. Trots rättelseanmaningarna har Stranden inte upphört med störningarna. Detta har lett till att hyresrätten för de båda lokalerna har förverkats och att Föreningen sagt upp hyreskontrakten i förtid och begärt att Stranden omedelbart ska avflytta från lokalerna. Någon avflyttning har ännu inte skett.

Stranden

Under den tidigare ledningen bedrev Stranden caféverksamhet i lokalerna. Redan då framfördes dock klagomål från de boende i Föreningen om att det förekom ljudstörningar i samband med Strandens verksamhet.

I april 2019 invigde Stranden sin nya verksamhet och restaurangen blev snabbt populär i området. De framfördes dock tidigt klagomål från de boende i Föreningen om att det förekom flottfläckar på trottoarerna, att gästerna väsnades för mycket och att det fanns

skräp i området som drog till sig fiskmåsar. Efter inspektion från miljö- och hälsoförvaltningen visade det sig dock att det saknades grund för dessa klagomål. För Stranden var det emellertid viktigt att upprätthålla en god kontakt med Föreningen. Stranden försökte därmed att tillmötesgå önskemålen genom att förlägga städningen av Serveringen till tidig morgon och begränsa användningen av Komplementslokalen till att endast avse lager och personalutrymme. Detta ledde dock inte till en minskning av klagomålen. På grund av detta upplevde Stranden att det var svårt att förstå vilka åtgärder de behövde vidta för att upphöra med störningarna. Det kom inte heller några förslag på lämpliga åtgärder från Föreningens sida.

Stranden har inte utsatt de boende för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller som försämrat deras boendemiljö. Om störningar har förekommit så har de orsakats av den avtalade verksamhet som framgår av hyresavtalen. Eftersom Föreningen har hyrt ut lokalerna för restaurangverksamhet har de accepterat de ljud som en restaurang kan föra med sig.

Av hyreskontraktet för Serveringen framgår att lokalen får användas för restaurangverksamhet. Av hyreskontraktet för Komplementslokalen framgår att lokalen får användas för kontor, men vid mötet mellan Stranden och Föreningen i tiden före verksamhetsöverlåtelsen godkände Föreningen att Komplementslokalen skulle användas som produktionskök och för tillredning. De öppettider som framgår av avtalsspecifikationerna avser Strandens publika öppettider. Det föreligger därmed ingen inskränkning för Stranden att befinna sig i lokalerna utanför dessa öppettider. Personalen behöver bland annat tid att diska, städa och förbereda morgondagens arbete efter stängning. Stranden har därmed inte bedrivit sin verksamhet i strid med hyreskontrakten.

Av rättelseanmaningar som Stranden fick från Föreningen framgick bland annat att Stranden gjort sig skyldigt till ett antal ljudstörningar och andra störningar i form av nedsmutsning. Föreningen gjorde även gällande att Stranden har använt lokalerna utöver de avtalade öppettiderna, trots att Stranden inte tagit emot några gäster efter

stängning och inte alls i Komplementslokalen. Stranden har därmed inte förstått vilka åtgärder de behövde vidta för att åtgärda störningarna. Rättelseanmaningarna har således varit så pass otydliga att de inte uppfyller kraven i 12 kap. 42 § jordabalken.

På grund av de svårlästa rättelseanmaningarna skrev Stranden ett brev till Föreningen där de efterfrågade ett förtydligande över vilka åtgärder som de behövde vidta för att upphöra med störningarna. Stranden fick dock till svar att de skulle upphöra med störningarna i enlighet med rättelseanmaningarna. Detta ledde till att Stranden la om sina rutiner och vidtog annan rättelse utan dröjsmål efter tillsägelsen i hopp om en bättre relation med Föreningen. Stranden efterfrågade även ett möte med Föreningen där störningarna och lämpliga åtgärder skulle diskuteras. Istället fick Stranden uppsägningar för lokalerna.

Stranden gör i första hand gällande att det inte har förekommit några störningar av de boende i Föreningen. För det fall det har förekommit störningar har dessa orsakats av den avtalade verksamheten. Stranden har i vart fall vidtagit rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse och före uppsägningarna. I alla fall har eventuella störningar varit av ringa betydelse. Rättelseanmaningarna har vidare varit så pass otydliga att de inte uppfyllt jordabalkens krav. Föreningen har därför inte haft rätt att säga upp hyresavtalen i förtid.

UTREDNINGEN

Målet har avgjorts efter huvudförhandling.

Föreningen har som skriftlig bevisning åberopat hyreskontrakt, rättelseanmodan och uppsägningar av lokalerna 3 och 04-02. Som muntlig bevisning har Föreningen åberopat vittnesförhör med Ulf Nilsson, Cecilia Meijer, Lars Wistedt, Marianne Wistedt, David Meijer, Charlotta Nilsson och Hannah Lindh (samtliga boende i Föreningen).

Stranden har som skriftlig bevisning åberopat en rapport från Akustikbyrån. Som muntlig bevisning har Stranden åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Sam Shoubaki och Ashraf Tantour samt vittnesförhör med Mehdi Moradi.

DOMSKÄL

Inledning

En hyresgäst är skyldig att 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. Om det förekommer störningar i boendet ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, 12 kap. 25 § jordabalken.

Om hyresgästen åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 12 kap. 25 § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid enligt reglerna i 12 kap. 42 § jordabalken.

De ovan angivna skyldigheterna gäller även för en lokalhyresgäst, vars verksamhet medför störningar för boende. Vilka krav som kan ställas på en hyresgäst i fråga om störningar styrs bland annat av lokalens användningsområde. Den som hyr en lokal för att användas som verkstad eller som nattklubb kan inte rimligen ställas inför samma krav som en vanlig bostadshyresgäst. Verksamheten måste istället få fortgå i enlighet med de förutsättningar under vilken upplåtelsen skett, i varje fall i förhållande till hyresvärden. När en lokalhyresgäst bedriver sin verksamhet i enlighet med hyresavtalet kan det förhållandet att grannar klagat generellt sett inte utgöra skäl för uppsägning. Om klagomålen leder till att hälsoskyddsmyndigheterna reagerar kan situationen dock bli en annan. Då kan det finnas anledning för lokalhyresgästen att säga upp avtalet i förtid, eftersom verksamheten kanske inte kan bedrivas enligt de

förutsättningar som angivits i avtalet. (Se Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., 2017, s. 177).

Det tingsrätten har att pröva är om det har förekommit störningar i Strandens verksamhet i den omfattning att hyresrätten till lokalerna ska anses förverkad. För att bedöma detta kommer tingsrätten först att pröva vilken verksamhet som Stranden enligt hyresavtalet har rätt att bedriva i lokalerna och om det funnits några begränsningar i Strandens rätt att använda lokalerna. Tingsrätten kommer sedan att pröva om det på grund av verksamheten har förekommit störningar av de boende i Föreningen och därefter om störningarna varit sådana att de gått utöver den avtalade verksamheten och inte skäligen bör tålas av de boende. För det fall det har förekommit störningar som inte skäligen bör tålas kommer tingsrätten att pröva om Föreningens rättelseanmaningar har uppfyllt jordabalkens krav på tydlighet och om Stranden har vidtagit rättelse i tiden före uppsägningen av hyresavtalen.

Strandens användning av lokalerna

Enligt 12 kap. 23 § andra stycket jordabalken får en lokalhyresgäst inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda. Avgörande för lokalens användning är därför det upplåtelseändamål som följer av hyresavtalet och vad parterna i övrigt har kommit överens om. Av de aktuella hyresavtalen framgår att Serveringen var avsedd att användas för restaurangverksamhet och Komplementslokalen som kontorslokal med försäljning av färdigpackade matlådor. I målet är det emellertid ostridigt att både Serveringen och Komplementslokalen skulle användas tillsammans i Strandens restaurangverksamhet, att Komplementslokalen i första hand skulle användas för tillredning och som produktionskök och i andra hand som lager och personalutrymme och att Stranden fick tillåtelse att renovera lokalerna för den avsedda verksamheten och samtidigt installera en entrédörr för att lättare kunna ta sig mellan lokalerna. Av detta följer att lokalerna upplåtits för bedrivande av en gemensam restaurangverksamhet.

Vid upplåtelse av en hyreslokal kan parterna avtala om olika krav och begränsningar för verksamheten. I de aktuella hyresavtalen har en sådan begränsning bland annat gjorts avseende verksamhetens öppettider. I målet är det ostridigt att öppettiderna för Serveringslokalen är söndag-torsdag kl. 10–23 och fredag-lördag kl. 10–24, och för Komplementslokalen alla dagar kl. 7–21. Parterna är dock inte ense om innebörden av de avtalade öppettiderna. Föreningen har gjort gällande att dessa avser de tider som verksamhet över huvud taget får bedrivas i lokalerna, medan Stranden har anfört att öppettiderna avser de publika öppettider som restaurangen har möjlighet att ta emot gäster men att det inte finns någon begränsning i avtalen om vilka tider som personal får vistas i lokalerna. Avtalets ordalydelse ”verksamhetens öppettider” ger inte någon direkt vägledning i frågan. Frågan var aldrig uppe för diskussion mellan Föreningen och Sam Shoubaki och Ashraf Tantour i samband med att dessa tog över verksamheten. Enligt Mehdi Moradi, som för Strandens räkning undertecknade de ursprungliga hyresavtalen med Föreningen (som då företrädde av fastighetens byggherre), avsåg de avtalade öppettiderna endast de tider som restaurangen fick ha öppet för allmänheten. Han har berättat att det aldrig var tal om några begränsningar för restaurangpersonal att vistas i lokalerna utöver dessa öppettider. Mehdi Moradi har lämnat sina uppgifter under ed och tingsrätten finner därmed ingen anledning att ifrågasätta riktigheten av hans uppgifter. Enligt tingsrättens bedömning ligger det vid en objektiv tolkning av avtalets ordalydelse också närmast till hands att tolka begränsningen så att öppettiderna avser de tider som restaurangen får ta emot gäster i lokalerna. Tingsrätten anser därför att Föreningen inte har visat att Strandens rätt att ha personal i lokalerna utöver öppettiderna varit begränsade enligt avtalen. Att Strandens personal befunnit sig i lokalerna för städning m.m. utöver de avtalade öppettiderna har således inte i sig stridit mot användningen enligt hyresavtalen.

I de aktuella hyresavtalen har det vidare uppställts ett generellt krav på att Stranden ska tillse att lokalerna är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att lokalerna och Strandens verksamhet sköts och ser ut på ett sådant sätt att det inte uppfattas som störande för boende i fastigheten och förbipasserande. Av utredningen framgår att Stranden inledningsvis har renoverat lokalerna för att bättre anpassas för den tänkta

restaurangverksamheten. Det framgår också att Stranden fått Föreningens tillåtelse att använda de två lokalerna gemensamt för sin verksamhet, att låta installera en entrédörr för att lättare kunna ta sig mellan lokalerna. Lokalerna har därmed varit i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet.

I målet har det inte framkommit annat än att de påstådda störningarna grundats på aktiviteter som typiskt sätt förekommer i samband med en restaurangverksamhet, såsom tillredning, servering, diskning, städning och mottagning av leveranser. Någon uttrycklig begränsning av dessa aktiviteter har inte tagits in i hyresavtalen. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att Stranden har använt lokalerna för sådan verksamhet som följer av hyresavtalen.

Har det förekommit störningar?

Inledning

Bevisbördan för att det har förekommit störningar i boendet som ger grund för förverkande av hyresrätten åvilar hyresvärden. Föreningen har därmed att visa att det har förekommit störningar och att dessa störningar varit sådana att de inte skäligen bör tålas av de boende (se RH 1989:68).

I bedömningen av vilka störningar som måste accepteras får ledning sökas i den allmänna uppfattningen om vilka störningar som den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Störningar som medför att personer inte kan sova om natten eller där personer i övrigt inte kan fungera på vanligt sätt ska som utgångspunkt bedömas som störningar som inte skäligen bör tålas av de boende. (Prop. 1992/93:115 s. 31).

Allmänt om bevisningen i målet

I det aktuella målet har det inte presenterats någon objektiv bevisning i form av mätningar av de påstådda störningarna, annat än en rapport från Akustikbyrån som upprättades under 2015. I denna rapport har mätningar genomförts i lägenheten ovanför Serveringen efter att boende klagat på störande ljud från stolsskrap i den underliggande restaurangen. Resultatet av mätningen visade dock att ljudnivån i

vardagsrummet uppgick till 39–41 dBA, vilket uppfyllde de gällande riktvärdena enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13). Stranden har i målet gjort gällande att mätningen fortfarande är relevant i förhållande till de nya påstådda störningarna, eftersom möbleringen på ovanvåningen av Serveringen är densamma nu som den var tidigare. Föreningen har inte fört någon motbevisning i denna del och tingsrätten finner därmed ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna. Akustikbyråns bedömning ska därför ges ett starkt bevisvärde i förhållande till de påstådda störningar som hänför sig till stolsskrap i Serveringen.

Till stöd för sitt påstående om att det har förekommit störningar har Föreningen åberopat vittnesförhör med personer boende i anslutning till någon av lokalerna. I Svea hovrätts dom från den 12 december 2019 i mål T 746-19 ("North Pole-målet") diskuterades frågan om vilket bevisvärde vittnesmål från de boende i föreningen kan få. Hovrätten ansåg att vittnesmål från de boende i fastigheten rörande deras upplevelser av störningarna inte kunde ge stöd för några säkra slutsatser om nivån av störningarna. I enlighet med hovrättens avgörande anser tingsrättens att vittnesmålen i det aktuella målet endast kan ges ett begränsat bevisvärde i fråga om nivån av störningarna. Desto större betydelse har vittnesmålen dock i fråga om förekomsten av störningar, frekvensen av dessa samt störningarnas förläggning under dygnet.

Var och en av Föreningens vittnen har lämnat en detaljerad och tillförlitlig redogörelse över de störningar som de utsatts för. Det har inte förts någon motbevisning i fråga om deras upplevelser. Tingsrätten finner därmed ingen anledning att ifrågasätta riktigheten av deras uppgifter.

Påstådda störningar i Serveringen

Lars Wistedt, Marianne Wistedt och Hanna Lindh bor i lägenheterna ovanför ovanvåningen av Serveringslokalen. Det är främst deras vittnesmål som ligger till grund för bedömningen av de påstådda störningarna från Serveringen.

Lars Wistedt har i förhör berättat att det förekom störningar varje dag under perioden mellan den 2 juli 2019 till den 31 augusti 2019. Han var emellertid bortrest under delar av juli och hela augusti. Störningarna fortsatte dock på samma sätt även under september. Under kvällarna förekom det ljud från verksamheten i samband med stängning. Det blev mycket spring mellan Serveringen och Komplementslokalen och dörren ut från Serveringen smällde varje gång den användes. När sista säcken gick till soprummet strax före midnatt blev det tystare. Han brukade därför inte gå och lägga sig förrän vid denna tid. Under natten brukade han dock vakna av skramlande och metalliska ljud. De lät bland annat som disksaker och som att en kätting drogs över golvet. Dessa ljud förekom mellan kl. 4 och 6 på morgonen. Nattljuden upphörde inte förrän under vintern 2019, medan störningarna fram till midnatt och tidigt på morgonen har fortsatt.

Marianne Wistedt har i förhör berättat att det förekom omfattande störningar under den aktuella perioden. Hon var dock inte hemma under delar av juli och inte alls efter den 9 augusti 2019. I samband med stängning förekom det ett ständigt spring mellan Serveringen och Komplementslokalen. Personalen hämtade bland annat varor och tömde sopor i soprummet nedanför deras sovrum. Varje gång som entrédörren användes förekom det dunkande ljud och vibrationer som kom upp i lägenheten. Det förekom skrapljud från möbler som flyttades. Även under natten brukade det förekomma ljud. Hon vaknade flera gånger vid kl. 3 av metalliska skrapljud samt av dunkningar och bankningar. En natt såg hon även en person i Serveringen som stod och dunkade en soptunna av metall i golvet för att få ur sopsäcken. Nattljuden var så omfattande att hennes nattsömn stördes och hon valde därför att sova hemifrån under delar av den aktuella perioden.

Hanna Lindh har i förhör berättat att det förekom störningar både före, under och efter den aktuella perioden. Störningarna bestod bland annat av bankningar, dragningar, dunkande, pumpljud och musik och de kom alltid från Serveringen. Under en natt i slutet på juli eller i början av augusti vaknade hon vid kl. 2:45 av att det dunkade och drogs saker. Hon gick därför ut på gatan för att undersöka vad det var som pågick och

såg att alla dörrar till Serveringen var öppna och att det städades på ovanvåningen. Ljudstörningarna fortsatte även någon timme senare, vilket gjorde att hon gick ner ytterligare en gång och såg att det var fortsatt aktivitet i Serveringen. Störningarna förekom frekvent mellan kl. 24 och 6 och påverkade hennes nattsömn negativt. Hon valde därför att flytta ut från lägenheten under vissa nätter för att kunna sova ostört. Nattstörningarna upphörde inte förrän under hösten 2019, medan störningarna fram till midnatt och tidigt på morgonen har fortsatt.

Utifrån vittnenas berättelser anser tingsrätten det visat att det förekom störningar från Serveringen under perioden mellan den 2 juli 2019 till den 31 augusti 2019. Dessa störningarna har bland annat bestått av metalliska disk ljud, skrammel, dunkningar, bankningar, dragningar och skrapljud från möbler som flyttas och dörrar som slås igen. Ljuden har varit frekventa och förekommit dels i samband med stängning runt kl. 24 och under tidiga mornar runt kl. 6, dels nattetid mellan kl. 2 och 5. Enligt vittnenas uppgifter har störningarna varit så pass allvarliga att de påverkat deras mående och nattsömn, och gjort att de valt att sova på annat håll under delar av den aktuella perioden. Vittnena har även samstämmigt berättat att nattljuden inte upphörde förrän efter den aktuella tidsperioden.

Påstådda störningar i Komplementslokalen

Makarna Nilsson och makarna Meijer bor i lägenheterna ovanför Komplementslokalen. Det är främst deras vittnesmål som ligger till grund för bedömningen av de påstådda störningarna från denna lokal.

Ulf Nilsson har i förhör berättat att det under juli och augusti förekom omfattande störningar bestående av bland annat skrammel, bankningar och ljud från entrédörren i samband med stängning. Det förekom även höga ljud mellan kl. 2 och 5 som både han och barnen frekvent vaknade av. Ljuden bestod bland annat av skrammel, slag, dunsar samt rulljud från vagnar och palldragare. Rulljuden var så pass allvarliga att det blev stomljud och resonans som steg upp till våningarna ovanför. Han har flera gånger gått ut på balkongen eller ner på gatan för att kontrollera var ljuden kom ifrån. Han har då sett personer som dragit vagnar, tömt sopor eller som städat inne i Serveringen. Ljuden

påverkade hans nattsömn extremt negativt. Efter den 16 september upphörde dock nattljuden, då Stranden slutade med personal nattetid. Störningarna kring stängning samt tidigt varje morgon har dock fortsatt även därefter.

Charlotta Nilsson har även hon berättat att det förekom omfattande störningar under den aktuella perioden. Störningarna var särskilt allvarliga under dagarna efter rättelseanmaningarna, då de pågick störningar dygnet runt. En natt vaknade hon strax före kl. 3 och gick ut på gatan för att undersöka vad det var som pågick. Hon såg då att det var personal som rörde sig mellan Serveringen och Komplementslokalen. Hon försökte gå och lägga sig igen men kunde inte somna på grund av störningarna. En timme senare gick hon ut igen för att kontrollera ljuden och såg en i personalen som gick bärandes på en hink och sopsäck. Hon såg även att det var någon som städade på ovanvåningen av Serveringen med en skrapa. Ljuden upphörde inte förrän kl. 6 följande morgon. Under perioden förekom det flera störande ljud i form av metalliska bankningar, skrapljud, dunsar, släpljud och rulljud. Hon tror att ljuden bland annat kom från entrédörren, av vagnar och sopkärl som dras på hjul och från metallspett som tappas, diskas eller rullas. Ljuden var så pass allvarliga att de ledde till vibrationer i stommen som spred sig vidare i huset. Ljuden förekom framför allt vid stängning och tidig morgon men också under natten. Hon och barnen vaknade flera gånger i veckan av störningarna. När gågatan och uteserveringen försvann i mitten på september upphörde dock nattstörningarna.

Cecilia Meijer har i förhör berättat att det förekom omfattande störningar under den aktuella perioden. Hon och barnen vaknade flera gånger i veckan mitt i natten av att det kom ljud från Komplementslokalen. Ljuden bestod bland annat av bankningar, tunga möbler som drogs och bowlingklot som rullades. Hon liknade ljuden med en mekanisk verkstad eller en tunnelbana. Ljuden var så allvarliga att det lät i väggar och vibrerade i fönster och golv. Hon har flera gånger tittat ut genom fönstret för att kontrollera var ljuden kom ifrån. Hon har då sett leveranser och vagnar som körts runt. Under vintern 2019 upphörde nattljuden, men det pågår fortfarande samma ljud

morgon och kväll. Hon har därför inte kunnat sova ut en enda morgon sedan Stranden påbörjade sin nya verksamhet. Hon har mått psykiskt dåligt på grund av sömnbristen.

David Meijer har även han berättat att det förekom allvarliga störningar under den aktuella perioden. Det har bland annat förekommit skrapljud, metalliska ljud, rulljud och åskliknande ljud som gjorde att han och barnen vaknade mitt i natten flera gånger i veckan. Ljuden har framför allt förekommit kl. 24–01, men även kl. 4–5 vid vissa tillfällen. Han har flera gånger gått till fönstret eller ut på gatan för att kontrollera var ljuden kom ifrån. Han har då sett leveranser och personer som dragit varuvagnar in i Komplementslokalen. Ljuden var så allvarliga att det vibrerade i golven och överröstade både filmer och musik i vardagsrummet. Nattljuden upphörde inte förrän under hösten 2019. Efter det har det varit enklare att sova under natten.

Utifrån vittnenas berättelser anser tingsrätten det visat att det förekom störningar från Komplementslokalen under perioden mellan den 2 juli till den 31 augusti 2019. Störningarna har bland annat bestått av skrammel, bankningar, skrapljud, rulljud, metalliska ljud, släpljud, dunsar, ljud från entrédörren och åskliknande ljud. Ljuden har vidare varit så pass allvarliga att de orsakat stomljud och vibrationer som spridit sig i byggnaden. Ljuden har varit frekventa och förekommit dels i samband med stängning runt kl. 24 och under tidiga mornar runt kl. 6, dels nattetid mellan kl. 2 och 5. Enligt vittnenas uppgifter har störningarna varit så allvarliga att de påverkat deras nattsömn och psykiska mående negativt. Vittnena har även samstämmigt berättat att nattljuden inte upphörde förrän tidigast den 16 september 2019, vilket var efter den aktuella perioden.

Har störningarna gått utöver den avtalade verksamheten?

Tingsrätten har tidigare konstaterat att parterna träffat ett avtal om att lokalerna skulle hyras ut med ändamålet att användas för restaurangverksamhet. Som också konstaterats ovan får en hyresvärd som hyr ut en lokal för ett visst ändamål som huvudregel anses ha accepterat de störningar som framstår som en naturlig följd av den

avtalade verksamheten, varför verksamheten i förhållande till hyresvärden måste få fortgå i enlighet med de förutsättningar under vilken upplåtelsen skett. Har störningarna däremot gått utöver den avtalade verksamheten kan detta föranleda grund för förverkande.

De störningar som har förekommit under den aktuella tidsperioden har alla sin grund i Strandens restaurangverksamhet och det sätt som lokalerna blivit utformade för att användas till denna. Att en restaurang för med sig ljud i samband med tillredning, servering, diskning, städning och leveranser får enligt tingsrättens bedömning anses utgöra en naturlig del av en sådan verksamhet. Föreningen har dock gjort gällande att störningarna gått utöver vad de boende skäligen ska behöva tåla från en restaurang i ett flerfamiljshus. Tingsrätten har därför att pröva om Stranden bedrivit sin verksamhet utöver vad som får anses normalt för en sådan verksamhet, både i förhållande till lokalernas utformning och arbetets förläggning under dygnet.

Lokalernas utformning och användning

Enligt Föreningen har det förekommit ett omfattande spring mellan Serveringen och Komplementslokalen, där den nya entrédörren från köket orsakat både slammer och dunkningar. Föreningen har även anfört att det förekommit höga metalliska ljud från Serveringen samt ett åskliknande rulljud från vagnar och palldragare som dragits på klinkergolvet inne i Komplementslokalen och att dessa ljud varit så allvarliga att de orsakat vibrationer och stomljud i den resterande fastigheten. Enligt Föreningen har det i första hand ålegat Stranden att i egenskap av hyresgäst åtgärda dessa störningarna genom att anpassa sin verksamhet eller införskaffa olika former av ljuddämpande lösningar. Stranden har istället gjort gällande att detta ansvar främst ålegat Föreningen i egenskap av hyresvärd.

I det så kallade North Pole-målet konstaterade hovrätten att i den utsträckning som en verksamhet bedrivs i enlighet med upplåtelseändamålet och hyresavtalets övriga villkor och samtidigt stör boende i fastigheten så faller ljudstörningarna primärt under hyresvärdens ansvar. Dels i avtalsrelationen med den verksamhetsdrivande hyresgästen

och dels i förhållande till de boende i fastigheten. Även Högsta domstolen har i NJA 1991 s. 574 ansett det som försvårande att en förening inte framfört några önskemål om åtgärder från hyresgästens sida som varit ägnade att minska störningarna och som utan svårigheter eller kostnader hade kunnat tillgodoses av hyresgästen. Enligt tingsrättens bedömning har ansvaret för att utreda och lämna förslag på lösningar av de aktuella ljudstörningarna således i första hand ålegat Föreningen och inte Stranden.

Avseende Strandens användning av de aktuella lokalerna har tingsrätten tidigare konstaterat att de två lokalerna hyrts ut att användas tillsammans i Strandens restaurangverksamhet. Mellan parterna är det även ostridigt att Stranden fått tillåtelse att installera den nya entrédörren för att lättare kunna ta sig mellan lokalerna, att det inte finns något sätt att ta sig mellan lokalerna inifrån fastigheten och att Stranden haft tillåtelse att använda det soprum som är beläget mellan den nya köksentrén och ingången till Komplementslokalen. Utifrån lokalernas geografiska placering och på det sätt som lokalerna hyrts ut anser tingsrätten därmed att det utgjort ett naturligt led i upplåtelsen att det förekommit viss aktivitet mellan lokalerna och soprummet. Detsamma gäller för Strandens användning av vagnar och palldragare inne i Komplementslokalen, eftersom lokalen bland annat upplåtits för lagerhållning. Metalliska ljud från hantering av serveringsformat och kebabspett måste också anses ligga inom den aktuella verksamheten.

När det som i förevarande fall har förekommit störningar i samband med den avtalsenliga användningen av lokalerna har ansvaret för att åtgärda eventuella felkonstruktioner i första hand ålegat Föreningen i egenskap av hyresvärd. Enligt tingsrätten har denna ansvarsfördelning även varit särskilt tydlig i förevarande mål, eftersom användningen av lokalerna bland annat gett upphov till stomljud som Stranden omöjligt kunnat åtgärda eller ansvara för. I den uppkomna situationen har det istället krävts ett aktivt agerande från Föreningens sida för att kontrollera eventuella ljudnivåer och lämna förslag lämpliga lösningar. Sådana åtgärder har även varit förhållandevis enkla för Föreningen att genomföra. Under utredningen i målet har det dock inte framkommit några omständigheter som talar för att Föreningen vidtagit

några egna åtgärder med anledning av störningarna. De störningar som hänför sig lokalernas utformning och användning kan således inte anses ha gått utöver den avtalade verksamheten.

Verksamhetens förläggning under dygnet

Föreningen har vidare gjort gällande att Stranden har förlagt delar av sin verksamhet under en tid på dygnet som det kan förväntas vara lugn och tyst för de boende. Enligt vittnesmålen har störningar bland annat förekommit sent på kvällen runt kl. 24, mitt i natten mellan kl. 2 och 5 samt tidigt på morgonen runt kl. 6.

Tingsrätten har tidigare konstaterat att Stranden haft rätt att ha öppet för gäster i Serveringen kl. 10–23 (kl. 24 fredag-lördag) och att Stranden haft rätt att bedriva annan verksamhet i lokalerna utöver de angivna öppettiderna. Enligt tingsrätten faller det sig naturligt att en restaurang måste ges möjligheten att städa, diska, tillreda mat och ta emot leveranser utanför de tider som restaurangen har öppet för allmänheten. Utrymmet för att förlägga dessa aktiviteter på icke obekväma arbetstider begränsas dock kraftigt ju längre den publika verksamheten hålls öppet. I målet har Föreningen gjort gällande att störningar förekommit mellan kl. 23 och 6 under såväl vardagar som helger. Enligt tingsrättens bedömning utgör detta en tid på dygnet där det normalt kan förväntas vara tyst i fastigheten. Mot bakgrund av att Stranden har beviljats publika öppettider fram till kl. 23 respektive kl. 24 måste dock sådana nödvändiga aktiviteter som undanplockning av mat, diskning och soptömning få förläggas efter stängning även om så sker efter midnatt. Detsamma gäller sådan grundlig städning av restaurangens lokaler som måste få genomföras nattetid eller en annan tid på dygnet när verksamheten är stängd för gäster. Även tillredning av mat och mottagning av leveranser utgör typiska exempel på sådana aktiviteter som måste få schemaläggas under tidiga mornar för att ge personalen utrymme att förbereda den kommande arbetsdagen. Att Stranden har förlagt delar av sin verksamhet under en tid på dygnet där det kan förväntas vara tyst i fastigheten kan därmed inte anses ha gått utöver den avtalade verksamheten.

Av utredningen i målet framgår dock att den del av Strandens verksamhet som har bedrivits under sena kvällar, nätter och tidiga mornar har lett till omfattande störningar för de boende i fastigheten och påverkat deras nattsömn negativt. Tingsrätten finner ingen anledning att ifrågasätta dessa upplevelser och har förståelse för de påfrestningar som störningarna har inneburit för de boende. För en lokalhyresgäst som bedriver sin verksamhet i enlighet med avtalat hyreskontrakt är ett förverkande av hyresrätten dock ett ingripande förfarande som endast ska tillämpas i särskilt allvarliga fall. Det ställs således höga krav på att icke önskvärda aktiviteter preciserats i avtalet och att Föreningen gjort vad som kan krävas för att åtgärda störningarna. I det aktuella målet har några preciseringar av verksamhetens bedrivande och förläggning under dygnet inte gjorts. Inte heller har Föreningen vidtagit några åtgärder för att komma till en lösning av de aktuella störningarna. Enligt tingsrättens bedömning har Stranden således endast agerat inom ramen för sitt hyresavtal och under de förutsättningar som erbjudits av Föreningen. Föreningen har därmed inte visat att det förekommit sådana störningar som kan ligga till grund för ett förverkande av hyresavtalen. Käromålet ska därför ogillas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång i målet ska Föreningen ersätta Strandens rättegångskostnader. Stranden har yrkat ersättning med 566 586 kr, varav 565 320 kr avser ombudsarvode. Det yrkade beloppet är skäligt och ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Ett skriftligt överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 29 maj 2020. Prövningstillstånd krävs.

Jenny Hjukström



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.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se