



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 07
071302

DOM
2016-10-13
Stockholm

Mål nr
T 11730-15

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2015-11-30 i mål T 9628-14, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

Halagund Aktiebolag i konkurs, 556073-5804
Industrivägen 25
171 48 Solna

Ställföreträdare: Jörgen Hagström
Hjortronmossevägen 7
139 35 Värmdö

Ombud: Jur. kand. Martin Edward
Attorney Esq AB
Biblioteksgatan 3
111 46 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART

Fastighets AB Virsbo 2, 556746-4309
Brötvägen 1
191 40 Sollentuna

Ombud: Advokat Rolf Karlsson och jur. kand. Åsa Nilsson
Advokatfirman Delphi KB
Östra Hamngatan 29
411 10 Göteborg

SAKEN

Fastställande av skadeståndsskyldighet m.m.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Halagund Aktiebolag i konkurs ska ersätta Fastighets AB Virsbo 2 för dess rättegångskostnader i hovrätten med 58 000 kr. Beloppet avser ombudsarvode. Halagund Aktiebolag i konkurs ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1299974

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 50 E-post: svea.avd7@dom.se www.svea.se	08-561 670 59	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

Halagund Aktiebolag i konkurs ("Halagund") har yrkat att hovrätten ska lämna Fastighets AB Virsbo 2:s ("Virsbo") talan utan bifall och förplikta Virsbo att ersätta Halagund för dess rättegångskostnader i tingsrätten.

Virsbo har yrkat att hovrätten ska tillerkänna Virsbo ersättning för dess rättegångskostnader i tingsrätten med där yrkat belopp.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Halagund Aktiebolag har efter det att tingsrättens dom överklagats till hovrätten försatts i konkurs. Konkursförvaltaren har meddelat att konkursboet inte övertar bolagets talan eller inträder i rättegången vid sidan av bolaget.

Målet har avgjorts utan huvudförhandling.

Det antecknas att tingsrättens dom inte kan tolkas på annat sätt än att tingsrätten i domen även undanröjt den tredskodom som tingsrätten meddelade den 19 november 2014 i mål T 6495-14.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma grunder och omständigheter samt utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. Bevisningen är densamma som i tingsrätten.

Frågan i målet är om det försenade tillträdet till lokalen – som parterna är överens om att det uppkommit – utgjort en brist av sådan väsentlig betydelse att Halagund haft rätt att säga upp hyreskontraktet (12 kap. 11 och 13 § jordabalken).

Det saknas vägledande praxis när det gäller i vilka fall en hyresgäst har rätt att säga upp ett hyresavtal med anledning av ett försenat tillträde till en lokal. I litteraturen uttalas att en avvikelse typiskt sett kan betraktas som väsentlig när den leder till att förväntningarna och syftet med avtalet förfelas på grund av avvikelsen (Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, 2013, s. 97 ff. och däri gjorda hänvisningar). Vid avvikelser som inte är så väsentliga att det finns en rätt till uppsägning har hyresgästen i stället rätt till hyresnedsättning och skadestånd i enlighet med vad som anges i 12 kap. 11 § jordabalken.

Kravet på att ett avtalsbrott ska vara av väsentlig betydelse för att berättiga till hävning återfinns även bland annat inom köprätten och utgör en allmän avtalsrättslig princip. Hovrätten hänvisar till tingsrättens närmare redogörelse för detta i andra stycket på s. 14 i tingsrättens dom. Uttalanden i doktrin och andra rättskällor som görs avseende den allmänna avtalsrätten och köprätten kan därför ge vägledning när det gäller att pröva om ett avtalsbrott utgjort en brist av väsentlig betydelse även när det är fråga om hyresrättsliga avtal.

Exempelvis får enligt 25 § köplagen en köpare häva ett köp på grund av säljarens dröjsmål, om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett detta. Denna bestämmelse har till viss del en annan lydelse än den aktuella bestämmelsen i 12 kap. 11 § jordabalken, som bl.a. inte innehåller något uttalat synlighetsrekvisit. I doktrinen anges dock att frågan om avtalsbrottets väsentlighet var synbar för den avtalsbrytande parten vid avtalets ingående eller vid avtalsbrottet är en omständighet som ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen (Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, 10 u., 2016, s. 232).

Bedömningen om väsentlighetsrekvisitet i 25 § köplagen är uppfyllt ska göras med utgångspunkt i förhållandena hos köparen och den betydelse som avtalsbrottet kan ha för denne. I stället för en abstrakt värdering av typsituationen ska en individuell bedömning av avtalsbrottets betydelse för köparen göras. Bestämmelsens synlighetsrekvisit innebär också att den avtalsbrytande parten ska kunna ha förutsett de speciella förhållandena hos den drabbade parten och insett, eller bort ha insett, att avtalsbrottet varit av väsentlig betydelse för denne. Utformningen av 25 § innebär att

man vid avgörandet inte får ta hänsyn till något annat än dessa två rekvisit. Orsaken till avtalsbrottet eller de svårigheter som kan inträffa för den avtalsbrytande parten på grund av hävningen ska t.ex. inte beaktas.

Av stor betydelse för väsentlighetsbedömningen är köparens syfte med köpet. Avgörande för bedömningen blir också vad det är för typ av köp och om bestämmelserna i köpeavtalet på ett eller annat sätt anger om köparen är beroende av uppfyllelse exakt på avtalad tid eller inom viss kortare tid därefter. Så kan t.ex. vara fallet om köparen ska ha varan för något särskilt ändamål. I andra situationer, t.ex. vid tillverkningsköp avseende komplicerad utrustning eller föremål av större värde som framställs under längre tid, är det å andra sidan normalt inte så betydelsefullt för köparen att få leverans på avtalad tid (Ramberg och Herre, Köplagen. En kommentar, 2 u., 2013 s. 248 ff. och däri gjorda hänvisningar).

Ett likartat synsätt bör enligt hovrättens mening anläggas vid bedömningen om ett försenat tillträde till en lokal utgjort en väsentlig brist. Med dessa utgångspunkter går hovrätten över till att pröva om det försenade tillträdet varit av väsentlig betydelse för Halagund och om Virsbo i så fall bort inse detta.

Precis som de flesta hyresavtal innehöll det aktuella hyresavtalet ett preciserat tillträdesdatum. Att en hyresgäst ska kunna tillträda hyreslokalen på tillträdesdagen får typiskt sett anses vara av stor vikt för hyresgästen, men hur viktigt tillträde på den avtalade tillträdesdagen är i det konkreta fallet kan variera kraftigt. Det har inte framkommit att frågan betonats på något sätt under avtalsförhandlingarna. Det som uttalas i bilagan till hyresavtalet om tillträde visar heller inte att tillträdet varit av större betydelse än vad som är normalt vid hyresavtal av aktuellt slag.

Den avtalade hyrestiden var tio år och det var fråga om en lokal som skulle anpassas och byggas om helt efter Halagunds behov. Dessa omständigheter talar starkt för att Halagunds förväntningar och syfte med hyresavtalet inte skulle förfelas vid en viss försening av tillträdet.

Angående syftet med hyresavtalet har Halagund gjort gällande att tillträdet till lokalen var en förutsättning för att Halagund skulle kunna expandera sin verksamhet i enlighet med sin verksamhetsplan. Jörgen Hagström har uppgett att Halagund nyanställt personal och åtagit sig nya uppdrag genom att teckna kontrakt med kunder, samt att tillträde till lokalen var nödvändigt för att Halagund skulle kunna sysselsätta sin personal och uppfylla sina åtaganden gentemot kunderna. Jörgen Hagström har vidare uppgett att Halagund till följd av det försenade tillträdet förlorade vissa kontrakt och led ekonomisk skada. Hovrätten instämmer i tingsrättens uppfattning att Jörgen Hagströms uppgifter är allmänt hållna och att det saknas utredning som ger stöd för hans påståenden om vilka negativa ekonomiska konsekvenser som det försenade tillträdet medförde för Halagund. Det har därtill inte framkommit att de beskrivna konsekvenserna varit synbara för Virsbo.

Som tingsrätten anfört är det vidare ostridigt att Halagund kunde sitta kvar i sin befintliga lokal även efter den angivna tillträdesdagen och att så också har skett.

Om Virsbo avsiktligt eller av vårdslöshet brutit mot förpliktelsen beträffande tillträdesdatumet skulle detta kunna tillmätas betydelse vid bedömning av om det försenade tillträdet var av väsentlig betydelse för Halagund. Ett sådant illojalt agerande från Virsbo skulle också kunna ge Halagund anledning att befara att avtalsbrott skulle komma att ske även med avseende på framtida prestationer. I detta fall finns det dock ingenting som tyder på att Virsbo agerat illojalt eller att Halagund haft någon anledning att befara nya avtalsbrott från Virsbos sida. Hovrätten utgår därför från att lokalen hade kunnat tillträdas i enlighet med de nya förslag på angivna datum som lämnats av Virsbo, vilket skulle medfört en försening om några månader.

Hovrätten finner sammantaget, såsom tingsrätten, att det inte är visat att det försenade tillträdet utgjort en brist av sådan väsentlig betydelse att Halagund haft rätt att säga upp hyreskontraktet. Hovrätten delar därför tingsrättens bedömning att Halagunds uppsägning har varit såväl obefogad som skadestandsgrundande. Tingsrättens dom i sak ska därför stå fast.

Rättegångskostnaderna i tingsrätten

Vid denna utgång ska Halagund ersätta Virsbo för dess rättegångskostnader i tingsrätten. I fråga om skäligheten av de yrkade beloppen avseende ombudsarvode, ersättning för eget arbete samt tidsspillan gör hovrätten inte någon annan bedömning än den som tingsrätten har gjort. Detta innebär att det som tingsrätten har beslutat om ersättning för rättegångskostnader ska stå fast.

Rättegångskostnaderna i hovrätten

I hovrätten har Halagund tappat målet i huvudsaken medan Virsbo är tappande part i frågan om rättegångskostnaderna vid tingsrätten. I hovrätten har tyngdpunkten av processen hänfört sig till Halagunds överklagande.

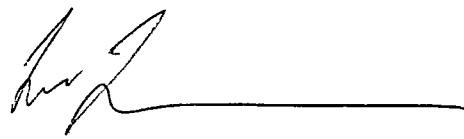
Virsbo har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten med 102 000 kr varav 96 000 kr avser ombudsarvode och 6 000 kr ersättning för eget arbete. Enligt Virsbos kostnadsräkning uppgår tidsåtgången för ombudet till 33 timmar och tidsåtgången för det egna arbetet till åtta timmar. Halagund har endast vitsordat ombudsarvode motsvarande 20 timmars arbete. Med hänsyn till målets omfattning i hovrätten anser hovrätten att det begärda ombudsarvodet framstår som väl högt. På grund av detta och då Virsbo är tappande part i den del som rör rättegångskostnaderna i tingsrätten finner hovrätten att Halagund ska ersätta Virsbo för dess rättegångskostnader i hovrätten med skäliga 58 000 kr avseende ombudsarvode.

Med hänsyn till hur processen i hovrätten sett ut framstår det enligt hovrättens mening inte som nödvändigt att Virsbo lagt ner eget arbete på rättegången i hovrätten. Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader hänförliga till eget arbete ska därför lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-11-10

Cecilia Bergman



F. R.



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Cecilia Bergman, hovrättsrådet Sven Jönson, referent, samt tf. hovrättsassessorerna Felix Rådberg och Sophie Welanders.

SOLNA TINGSRÄTT

DOM
2015-11-30
Meddelad i
SolnaMål nr
T 9628-14**PARTER****Kärande**Fastighets AB Virsbo 2, 556746-4309
Furutunet 5
181 48 LidingöStällföreträdare: Christer Skagerlind
c/o Fastighets AB Virsbo 2
Adress som ovanOmbud: Advokaten Rolf Karlsson och jur. kand. Åsa Nilsson
Advokatfirman Delphi KB
Östra Hamngatan 29
411 10 Göteborg**Svarande**Halagund Aktiebolag, 556073-5804
Att: Jörgen Hagström
Industrivägen 25
171 48 SolnaStällföreträdare: Jörgen Hagström
Hjortronmossevägen 7
139 35 VärmdöOmbud: Jur. kand. Martin Edward
Attorney Esq AB
Biblioteksgatan 3, 5 tr
111 46 Stockholm

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att Halagund Aktiebolag är skyldigt att ersätta den skada Fastighets AB Virsbo 2 drabbas av till följd av Halagund Aktiebolags avtalsbrott bestående i obefogad uppsägning av hyreskontrakt mellan parterna av den 13 juni 2013.

Dok.Id 740856

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1356 171 26 Solna	Sundbybergsvägen 5	08-561 658 00 E-post: solna.tingsratt@dom.se www.solnatingsratt.domstol.se	08-83 50 66	måndag – fredag 08:00-16:30

2. Halagund Aktiebolag ska ersätta Fastighets AB Virsbo 2:s rättegångskostnad med 340 241 kr, varav 280 000 kr avser arvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Parterna tecknade den 13 juni 2013 ett hyreskontrakt, i vilket Fastighets AB Virsbo 2 (Virsbo) upplät en lokal på Domnarvsgatan 10 i Solna till Halagund Aktiebolag (Halagund), tidigare Hagalunds Bilverkstad AB. Enligt kontraktet skulle Halagund använda lokalen för sin verkstadsverksamhet och tillträde skulle ske den 1 januari 2014.

Vid tidpunkten för hyreskontraktets tecknande var lokalen ännu inte färdigställd. Lokalen utgjordes av en befintlig byggnadskropp som skulle byggas om samt en ny byggnadskropp som skulle uppföras. Enligt parternas överenskommelse skulle Virsbo iordningställa lokalen efter en projektering där Halagund skulle medverka på visst sätt. Vid tidpunkten för hyreskontraktets tecknande förhyrde Halagund en lokal av en annan hyresvärd, Fastighets AB Hagaindustrin.

Under hösten 2013 visade det sig att lokalen inte skulle hinna färdigställas till den avtalade tillträdesdagen. Parterna har olika uppfattningar om orsakerna till förseningen. Det är dock ostridigt att de hade kontakter med anledning av förseningen och diskuterade olika lösningar på problemet. Vidare är ostridigt att Halagund har skickat en hävningsförklaring avseende hyreskontraktet som Virsbo mottog den 12 december 2013. I denna hänvisade Halagund bl.a. till att ett förskjutet tillträdesdatum utgjorde ett väsentligt avtalsbrott.

Målet gäller frågan om eventuell skadeståndsskyldighet för Halagund med anledning av hävningsförklaringen. Parterna är numera överens om att den är att anse som en uppsägning enligt hyreslagen och ska bedömas enligt bestämmelserna i den lagen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Virsbo har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Halagund är skyldigt att ersätta den skada Virsbo drabbas av till följd av Halagunds avtalsbrott bestående i obefogad uppsägning av hyreskontraktet.

Halagund har bestritt käromålet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER**Virsbo**

Det försenade tillträdet till lokalen har inte varit av sådan väsentlig betydelse för Halagund att Halagund haft rätt att säga upp hyreskontraktet. Halagunds uppsägning av hyreskontraktet utgör därför ett avtalsbrott, varför Halagund ska ersätta den skada Virsbo drabbas av till följd av avtalsbrottet.

Halagund

Virsbo har vare sig berett eller kunnat bereda Halagund tillträde till lokalen i enlighet med hyreskontraktet. Halagund har begärt rättelse men Virsbo har inte vidtagit rättelse inom skälig tid. Det har varit uppenbart att Virsbo inte kunde infria sitt åtagande enligt hyreskontraktet varför Halagund haft rätt att säga upp detta.

Virsbos kontraktsbrott har vållat Halagund skada och det har varit av väsentlig betydelse för Halagund eftersom Halagund genom Virsbos agerande och Virsbos försening med att färdigställa lokalen enligt hyreskontraktet blivit förhindrat att bedriva sin verksamhet enligt Halagunds verksamhetsplan. Uppsägningen av hyreskontraktet har därför varit befogad.

UTVECKLING AV TALAN**Virso**

Hyreskontraktet mellan parterna avsåg en hyrestid om tio år. Det rörde sig alltså om ett långsiktigt hyresförhållande. Av bilagorna till hyreskontraktet framgår bl.a. att Halagund var medvetet om att vissa kompletterande byggnads- och installationsarbeten skulle komma att utföras även efter tillträdesdagen.

Efter kontraktsskrivningen arbetade Virso med att färdigställa ritningar för projektet för att därefter kunna ansöka om bygglov. Bygglövsansökan lämnades in i början av juli 2013. Redan då vidtogs dock en rad rivnings- och förberedelseåtgärder för att byggnadsarbetet skulle kunna påbörjas så snart bygglov beviljats. Bygglövsansökan innehöll en begäran om undantag från detaljplaneföreskrift, eftersom tanken var att den nya byggnaden skulle uppföras närmare grannen än vad detaljplanen föreskrev. Bygglovets beviljades inom tio veckor från ansökan, vilket är sedvanlig handläggningstid, och vann laga kraft tre veckor senare. I mitten av december 2013 fick Virso startbesked.

Under hösten 2013 förekom diskussioner mellan Virso och Halagund i fråga om detaljutformningen av lokalen under vilka Halagund framställde önskemål om förändringar i förhållande till de ritningar som legat till grund för ansökan om bygglov. Varje förändring innebar att underlaget i form av arkitekt- och konstruktionsritningar var tvunget att justeras.

Förändringarna bestod bl.a. i att Halagund efterfrågade vilka möjligheter det fanns att göra om delar av lokalen till en besiktningshall i syfte att hyra ut den i andra hand. Detta förutsatte bl.a. att Virso skulle förse lokalen med avgränsande innerväggar och en extra garageport. Virso tog därför fram ritningar och kostnadsförslag som senare förkastades av Halagund. Under tiden som Virso projekterade för dessa åtgärder stod arbetena i vissa delar av lokalen stilla eftersom Virso inte ville riskera att utföra åtgärder som senare skulle visa sig onödiga och behöva göras om.

Eftersom Halagund fann Virsbos förslag för dyrt, bad Halagund att få anpassa lokalen för andrahandsuthyrning genom en egen entreprenör. Denna förfrågan godkändes av Virsbo. Under tiden Halagund självt projekterade för den tillkommande besiktningshallen projekterade Virsbo å sin sida för anpassning av ett fläktrum ovanför den tänkta besiktningshallen. I slutet av januari 2014 meddelade Halagund att man inte längre avsåg utföra en tillkommande besiktningshall för andrahandsuthyrning. Virsbo tvingades då ånyo till omprojektering eftersom fläktrummet var tvunget att flyttas från den tänkta placeringen till en ny placering.

Härutöver har Halagund framställt önskemål om tillkommande toaletter, kopiatorrum, förråd, entredörr, grovtvätt och målningsarbeten samt förändringar av väggar, fönster och av pentryt. Halagund lämnade vidare sena besked avseende önskemål om utformning och placeringen av olje- och kompressorrum, vilket orsakade merarbete och bidrog till att försena byggprocessen.

Sammantaget har Virsbo utfört ett omfattande antal åtgärder och arbeten efter önskemål från Halagund som Halagund förstått, eller borde ha förstått, skulle kunna komma att försena tillträdet till lokalen.

Under hösten 2013 insåg Virsbo att det fanns risk för försening av tillträdet och uppmärksammade då Halagund på detta. Virsbo ombad därför Halagund att med sin dåvarande hyresvärd kontrollera möjligheten att få sitta kvar i den befintliga lokalen ytterligare en tid. Halagund meddelade att detta inte var möjligt.

I november 2013 skickade Virsbo till Halagund ett förslag till tilläggsavtal enligt vilket tillträdesdagen skulle justeras till absolut senast den 1 april 2014, men med möjligt tillträde redan dessförinnan. Virsbo erbjöd sig även att ersätta Halagund för vissa merkostnader med anledning av förseningen. Virsbo mottog svar från Halagunds ombud den 21 november 2013, enligt vilket Halagund förklarade att man inte accepterade ett senarelagt tillträdesdatum. Halagund kunde dock tänka sig ett framskjutet tillträde under förutsättning att Virsbo till Halagund utgav ett vitesbelopp

om 50 000 kr per dag som tillträdet försenades efter den ursprungligt avtalade tillträdesdagen.

Efter det att Virsbo tagit del av Halagunds krav om vitesersättning kontrollerade Virsbo möjligheterna för Halagund att sitta kvar i sin befintliga lokal. Genom Halagunds hyresvärd fick man veta att Halagund utan problem kunde kvarsitta i lokalen i vart fall till den 31 mars 2014. Virsbo fick också del av ett utkast till avtal om förlängning av det befintliga hyreskontraktet som hade presenterats för Halagund.

Med vetskap om att Halagund kunde kvarsitta i sin befintliga lokal besvarade Virsbos ombud Halagunds brev den 10 december 2013. Halagunds krav om vitesersättning förkastades och Virsbos ombud redogjorde för Halagunds skyldighet att tillträda lokalen. Virsbos ombud meddelade vidare att den del av lokalen som utgjordes av den gamla byggnadskroppen beräknades kunna tillträdas den 1 februari 2014, samt att den del som skulle nyuppföras skulle kunna tillträdas den 1 mars 2014. Med detta som utgångspunkt skulle Halagund ha haft mer än en månad tillgodo att flytta från sin befintliga lokal, som Halagund alltså kunde sitta kvar i t.o.m. den 31 mars 2014.

Halagund sade upp hyreskontraktet den 12 december 2013 trots att det var obefogat. Även efter uppsägningen och en bit in i januari 2014 förekom dock kontakter mellan parterna. Byggnadsarbeten genomfördes i forcerad takt för att få lokalen klar för Halagunds installationer i februari respektive mars 2014. Det framgick dock i januari 2014 att Halagund inte avsåg att flytta in, varför forceringen avbröts och vissa arbeten avbeställdes. Lokalen slutbesiktigades med godkänt resultat i början av maj 2014.

Trots enträgna försök med två lokalmäklare har Virsbo ännu inte hittat någon hyresgäst till lokalen.

Sammanfattningsvis berodde förseningen av lokalens färdigställande dels på den försenade bygglovsprocessen, dels på att arbetet med anledning av Halagunds önskemål om lokalanpassning, utöver vad som avtalats om lokalens skick, kom att ta mycket tid i anspråk. Halagund förstod, eller borde ha förstått, att åtgärderna som Virsbo beordrades att vidta skulle kunna komma att försena tillträdet till lokalen.

Halagund försåg inte heller med normal skyndsamhet Virsbo med erforderliga uppgifter för hyresgästanpassningarna, vilket även bidrog till förseningen.

Halagund

Halagunds verksamhet består i att bedriva lastbilsverkstad i Stockholmsområdet. Bolaget fick in många beställningar under 2013, varför en expansion var nödvändig. Halagund kom i kontakt med Virsbo och hyreskontraktet undertecknades. I kontraktet garanterade Virsbo att lokalen var i sådant skick och grad av färdigställande att inflyttning och ianspråktagande kunde ske den 1 januari 2014 så att Halagunds verksamhet kunde bedrivas i skäligen omfattning. Lokalen var dock inte i sådant skick det datumet.

Enligt § 5 i hyreskontraktet skulle Virsbo bygga om avtalade lokalytor i enlighet med bifogad specifikation. Det fanns dock inte någon bifogad specifikation vid undertecknande av avtalet, vilket Virsbo skulle svara för. Virsbo har i samband med tecknandet av hyreskontraktet utfäst sig att kort efter undertecknandet inkomma med referensritningar rörande lokalen till Halagund. Halagund skulle sedan lämna synpunkter och förslag på ritningarna under den löpande projekteringen av den kommande byggnationen. Virsbo skulle därefter iordningsställa lokalen till den 1 januari 2014 enligt Halagunds instruktioner och idéer samt förslag under projekteringen.

Virsbo har inte inkommit med referensritningar trots att Virsbo utlovat detta såväl muntligen som skriftligen. Denna brist medförde bl.a. att Halagund inte kunde överblicka byggprocessen.

Virsbo har varit kraftigt försenade med att påbörja byggnationen av lokalen efter hyreskontraktets ingående. Det är Halagund som varit tvungna att påpeka för Virsbo att Virsbo måste komma i gång med arbetet. Virsbo har hela tiden försäkrat Halagund om att byggnationen skulle bli färdig i tid, bl.a. vid ett möte i augusti 2013. Halagund anpassade sig efter detta genom att bl.a. ta in fler kontrakt, anställa ny personal och beställa nya maskiner. Tanken var att expandera verksamheten med ungefär tjugo procent.

Under hösten 2013 blev det mer och mer uppenbart att tillträdet till lokalen skulle bli försenat. När förseningen till slut var ett faktum önskade Virsbo förskjuta tillträdet till den 1 april 2014. Halagund förklarade den 21 november 2013 att man inte accepterade ett senarelagt tillträdesdatum och uppmanade Virsbo att vidta rättelse. Virsbo förkastade senare Halagunds förslag om ett framskjutet tillträde mot att Virsbo skulle utge ett vitesbelopp motsvarande den skada Halagund drabbades av med anledning av förseningen.

Efter att Halagund sagt upp hyreskontraktet blev Halagund tvunget att ingå ett nytt hyresavtal avseende en lokal i Västberga bl.a. för att kunna ta hand om den personal som anställdes. Hyresavtalet löper på fem år. Det är riktigt att Halagund även har förnyat hyreskontraktet med sin tidigare hyresvärd i ett år. Det förhållandet att lokalen inte färdigställdes i tid har emellertid fört med sig att Halagund inte kunde genomföra sin planerade expansion med en samlad verksamhet i en stor anläggning.

Det har varit uppenbart för Virsbo att Halagunds tillträde till lokalen enligt hyreskontraktet var av väsentlig betydelse för Halagund eftersom Halagund inte kunde bedriva sin verksamhet som planerat utan tillträde till lokalen. Halagund kunde heller inte infria sina planerade åtaganden gentemot sina kunder, vilket i sin tur kom att innebära kort- och långsiktiga negativa ekonomiska konsekvenser för Halagund.

Virsbo har trots uppmaning inte vidtagit rättelse avseende tillträdesdatum. Virsbo har inte med trovärdighet kunnat specificera ett datum som Halagund skulle kunna tillträda lokalen. Det har senare visat sig att lokalen inte var klar ens den 1 april 2014.

Det fanns en uppenbar risk att Virsbo, genom senareläggning av tillträdet till lokalen, skulle göra sig skyldigt till ytterligare avtalsbrott. Vidare var det tveksamt om rättelse kunde ske utan skada för Halagund.

Avtalsbrottet – att Halagund inte kunnat tillträda lokalen enligt hyreskontraktet – har varit av väsentlig betydelse för Halagund, vilket även varit känt för Virsbo vid parternas ingående av hyreskontraktet. Mot den bakgrunden, och då det varit klart för

Halagund att Virsbo inte kunde infria sitt åtagande enligt hyreskontraktet, har Halagund haft rätt att säga upp hyreskontraktet med omedelbar verkan.

Halagund har utan resultat försökt att nå en uppgörelse med Virsbo. Halagund har även försökt att undersöka anledningen till Virsbos försening med byggnationen av lokalen utan att hitta någon förklaring till detta. Några personer som befann sig i den i målet omtvistade lokalen uppgav dock till Halagund att byggaren befann sig i ekonomiskt trångmål och var konkursmässig samt att arbetet i lokalen därmed skulle komma att försenas. Under slutet av sommaren 2015 fick Halagund genom Ackordscentralen i Stockholm kännedom om att Virsbo under slutet av 2013 ställt in sina betalningar till en av Virsbos underentreprenör som ansvarade för entreprenaden i lokalen. Detta agerande resulterade i att underleverantören gick i konkurs och därmed inte kunde slutföra byggnationen i lokalen.

Det bestrids att Halagund har begärt anpassningar och/eller förändringar av lokalen som har orsakat förseningen. Det är riktigt att parterna förde diskussioner om en anpassning av lokalen för andrahandsuthyrning. Halagund önskade emellertid enbart en offert av Virsbo avseende detta. Eftersom priset i offerten var alldeles för högt gick Halagund inte vidare med planerna. Det arbete som Virsbo kan ha lagt ned med anledning av offertförfrågan kan inte ligga till grund för någon försening.

Det är också riktigt att Halagund påtalat att det bör finnas två toaletter i byggnaden i enlighet med arbetsmiljölagen och gällande branschpraxis. Halagund har också framfört att det ska finnas sedvanligt kontor med plats för kopiatorrum och förråd. Vidare har det förts diskussioner om utformningen av köket samt om utformningen och placeringen av olje- och kompressorrum. Inget av detta har dock gett upphov till förseningen av byggnationen.

UTREDNINGEN

Christer Skagerlind och Jörgen Hagström – som är ställföreträdare för Virsbo respektive för Halagund – har hörts under sanningsförsäkran varvid de har bekräftat de uppgifter som anförts sakframställningsvis. På Halagunds begäran har vittnesförhör hållits med Håkan Ohlsson, tidigare ställföreträdare i Halagund och far till Jörgen Hagström.

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Det är ostridigt i målet att lokalen inte var färdigställd på den i hyreskontraktet angivna tillträdesdagen, dvs. den 1 januari 2014, och att lokalen inte heller kunde tillträdas av Halagund då. Det innebär att Virsbo har brutit mot sina förpliktelser enligt hyreskontraktet.

Målet gäller frågan om Halagund till följd av Virsbos avtalsbrott haft rätt att säga upp hyreskontraktet på det sätt som skett, dvs. genom hävningsförklaringen som kommit Virsbo tillhanda den 12 december 2013. Som inledningsvis har angetts är parterna överens om att hyreslagen är tillämplig på avtalsförhållandet och att hävningsförklaringen utgör en uppsägning enligt denna lag. Tingsrättens prövning omfattar inte om uppsägningen har skett i enlighet med de formella krav som anges i hyreslagen.

Rättsliga utgångspunkter

I 12 kap. 13 § första stycket jordabalken anges att om ett hyresavtal avser en lägenhet som inte är färdigställd när avtalet ingicks och om lägenheten inte heller är i färdigt skick när tillträde ska ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran och rätt att säga upp avtalet. Enligt samma bestämmelse får uppsägning ske även före den

avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lägenheten då inte kan användas för avsett ändamål.

De närmare förutsättningarna för uppsägning framgår av 12 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken. För att hyresgästen ska ha rätt till uppsägning krävs enligt bestämmelsen att bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller att hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske samt att bristen är av väsentlig betydelse. I förarbetena till bestämmelsen anges att bristen måste medföra "en verkligt avsevärd olägenhet" för hyresgästen och att obetydliga bristfälligheter inte får tas till intäkt att bryta avtalet (Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905, s. 207).

Ytterligare en förutsättning för att en hyresgäst ska ha rätt att säga upp ett hyresavtal med anledning av ett försenat tillträde till lägenheten är att dröjsmålet inte beror på hyresgästen. Om exempelvis hyresgästen under lägenhetens färdigställande eller ombyggnad framför önskemål om ändringar som hyresvärden uppfyller, vilket får till följd att lägenheten inte blir färdig i tid, får dröjsmålet anses bero på hyresgästen. Det torde i vart fall gälla under förutsättning att ändringarna inte är alltför obetydliga och hyresgästen borde insett risken för fördröjning (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen - En kommentar, 11 u., 12 kap. 13 §).

Har det försenade tillträdet till lokalen berott på Halagund?

Av vad som ovan har redogjorts för följer att Halagund under alla förhållanden saknat rätt att åberopa det försenade tillträdet till lokalen som en grund för hävning av hyreskontraktet om dröjsmålet berott på bolagets eget agerande. Tingsrätten tar därför först ställning till den frågan.

För att en hyresgästs rätt att åberopa ett dröjsmål ska falla bort bör det enligt tingsrätten krävas att det är fråga om en situation där partens agerande faktiskt har inverkat på möjligheten att tillträda lokalen i tid. Det måste alltså finnas ett orsakssamband mellan hyresgästens agerande och det försenade tillträdet. Endast i ett sådant fall kan dröjsmålet sägas ha berott på hyresgästen.

Av framförallt Christer Skagerlinds uppgifter framgår att tidsramarna för färdigställandet redan från början var snävt satta. Det är vidare utrett att bygglov saknades när hyreskontraktet skrevs, att det senare sökta bygglovet innehöll planstridiga förutsättningar samt att ett formellt startbesked lämnades först den 20 december 2013. Christer Skagerlind har för sin del uppgett att han redan någon gång i september-oktober 2013 insåg att tidsplanen inte skulle kunna hållas bl.a. med hänsyn till leveranstider och till tekniska problem i byggprocessen.

Parterna är oense om förutsättningarna för byggprocessen och vad som har utgjort avtalad standard. I denna del lämnar hyreskontraktet och övrig skriftlig bevisning ingen vägledning. Mot den bakgrunden anser tingsrätten att det inte är visat att Halagund – utöver vad de själva har medgett – har begärt anpassningar och förändringar av lokalen i förhållande till avtalad standard. De förändringar som Halagund har vidgått att bolaget medverkat till under byggprocessen, bl.a. i form av tillkommande kopiatorrum, förråd och målningsarbete, framstår som mindre i sammanhanget. Inte heller är det visat att Halagund i samband med den diskussion som parterna ostridigt förde om uppförandet av en besiktningshall har agerat på ett sådant sätt att det kan sägas ha gett upphov till ett försenat tillträde.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att det inte är visat att det försenade tillträdet har berott på Halagund. Tingsrätten går därför vidare i prövningen av om det försenade tillträdet har medfört en rätt för Halagund att säga upp hyreskontraktet.

Har Halagund haft rätt att säga upp hyreskontraktet?

Parterna är ense om att lokalen inte kunde tillträdas vid det avtalade datumet. Det har därmed varit uppenbart att lokalen inte kunde användas för avsett ändamål vid den tidpunkten, vilket är en förutsättning för att en uppsägning ska få ske i förtid. Som angetts ovan är en annan förutsättning att det försenade tillträdet har varit av väsentlig betydelse för Halagund.

Det saknas vägledande praxis när det gäller i vilka fall en hyresgäst har rätt att säga upp ett hyresavtal med anledning av ett försenat tillträde till en lokal. I litteraturen har

uttalats att en avvikelse typiskt sett kan betraktas som väsentlig när den leder till att förväntningarna och syftet med avtalet förfelas på grund av avvikelsen (Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, 2013, sid. 97 ff. och däri gjorda hänvisningar).

Kravet på att ett avtalsbrott ska vara av väsentlig betydelse för att berättiga en hävning återfinns även bl.a. inom köprätten och utgör en allmän avtalsrättslig princip. Vid väsentlighetsbedömningen ska normalt samtliga omständigheter beaktas, däribland om det är fråga om ett brott mot en centralförpliktelse eller en biförpliktelse, om avtalsbrottets väsentlighet var synbar för den avtalsbrytande parten vid avtalets ingående eller vid avtalsbrottet, om det av avtalet framgår att avtalsbrott av den aktuella typen är allvarligt, om det skett avsiktligt eller på grund av vårdslöshet, om det rubbar förtroendet mellan parterna, om det ger anledning att befara att avtalsbrott kommer att ske med avseende på framtida prestationer, om den drabbade partens intressen kan tillgodoses genom andra påföljder än hävning och om den avtalsbrytande parten drabbas oproportionerligt hårt av hävning (Ramberg och Ramberg, Allmän avtalsrätt, 9 u., s. 209 f.).

Att en hyresgäst ska kunna tillträda hyreslokalen på tillträdesdagen får typiskt sett anses vara av stor vikt. Av § 3 i bilaga 4 till hyreskontraktet framgår att Virsbo garanterar att lokalen ”är i sådant skick och grad av färdigställande att inflyttning och ianspråktagande kan ske per 2014.01.01 så att hyresgästens verksamhet kan bedrivas i skälig omfattning”. Hyreskontraktet innehåller alltså en tydlig utfästelse om att lokalen ska kunna tillträdas på det angivna datumet, vilket ger stöd åt Halagunds påstående om att det var en omständighet av stor betydelse för bolaget och något som var känt för Virsbo.

Bedömningen av om förseningen har varit av väsentlig betydelse för Halagund måste dock ske genom en sammanvägning av samtliga i målet åberopade omständigheter.

Hyreskontraktet avsåg en tioårig hyresperiod och angav en årshyra om 2 455 000 kr. Vidare förutsatte det en omfattande om- och tillbyggnad i syfte att åstadkomma en lämplig lokal för Halagunds verkstadsrörelse. Parterna är överens om att ombyggnaden av lokalen skulle ske efter en projektering där Halagund skulle medverka genom att komma med idéer och förslag på hur projektet skulle genomföras. Den långa hyrestiden, den omfattande om- och tillbyggnaden samt de insatser som hyreskontraktet förutsatte från båda parter talar enligt tingsrätten för att det var fråga om ett långsiktigt avtal och ett gemensamt projekt. Parterna är också överens om att det när hyreskontraktet ingicks saknades ritningar för byggnationen. Det måste således ha stått klart för Halagund att det fanns vissa osäkerheter förknippade med projektet. Vid sådana förhållanden är det enligt tingsrätten inte tillräckligt att det kan konstateras att det är fråga om ett försenat tillträde som inte berott på Halagund för att bolaget ska anses ha haft rätt att häva avtalet till följd av förseningen utan det bör därutöver krävas starka skäl.

Av vad tingsrätten ovan har redogjort för framgår att tidsplanen för byggnationen var utan marginaler och att det förhållandevis snabbt stod klart för Virsbo att det fanns en risk för försening. Parterna är oense om vid vilken tidpunkt detta har kommunicerats med Halagund. Enligt Jörgen Hagström skedde det först i mitten på november 2013 medan Christer Skagerlind har gjort gällande att det skedde vid en tidigare tidpunkt. Utan hänsyn härtill kan dock konstateras att det av utredningen framgår att den försening som slutligen blev ett faktum kan förklaras av flera omständigheter. Enligt tingsrätten finns det inget i målet som antyder en illojalitet från någon av parterna. Det är inte heller visat att avtalsbrottet har skett avsiktligt från Virsbos sida eller av vårdslöshet.

När det stod klart att lokalen inte skulle kunna tillträdas på angivet datum har Virsbo föreslagit nya datum för inflyttning, vilka inneburit en försening om några månader, samt erbjudit sig att ersätta Halagund för merkostnader till följd av förseningen. Det är trots dessa åtgärder förståeligt att Halagunds förtroende för Virsbo minskat till följd av förseningen. Det är även rimligt att anta att det från Halagunds perspektiv, mot

bakgrund av dröjsmålet och den sena byggstarten, framstod som troligt att Virsbo skulle göra sig skyldigt till framtida avtalsbrott genom ytterligare förseningar.

Halagund har gjort gällande att hyreskontraktet var en förutsättning för att bolagets verksamhet skulle kunna expandera i enlighet med verksamhetsplanen. Jörgen Hagström har uppgett att bolaget hade fått mer att göra och att det därför nyanställts ett antal personer. Genom hyreskontraktet skulle Halagund få tillgång till en större lokal med rätt geografisk placering, vilket var nödvändigt för att kunna sysselsätta personalen och infria gjorda åtaganden gentemot sina kunder. En följd av dröjsmålet blev därför enligt Jörgen Hagström att Halagund förlorade vissa kontrakt och led ekonomisk skada.

Utöver Jörgen Hagströms allmänt hållna uppgifter saknas närmare utredning om vilka konsekvenser som dröjsmålet skulle föra med sig för Halagunds del. Det är vidare ostridigt att Halagund kunde sitta kvar i sin befintliga lokal även efter den angivna tillträdesdagen. Så har också skett och i målet har framkommit att Halagund har fortsatt att bedriva verksamhet i den tidigare lokalen samt utökat verksamheten till att även omfatta en lokal i Västberga.

Mot bakgrund av de särskilda förutsättningar som gällde för hyreskontraktet, det förhållandet att Halagund har haft möjlighet att fortsätta sin verksamhet i befintliga lokaler, att det försenade tillträdet varit av relativt begränsad omfattning, att Virsbo erbjudit sig att ersätta Halagund för merkostnader som uppkommit till följd av detta samt att det saknas närmare utredning när det gäller vilka ekonomiska konsekvenser det försenade tillträdet skulle föra med sig för Halagund, anser tingsrätten vid en sammantagen bedömning att det inte är visat att Virsbos avtalsbrott har varit av sådan väsentlig betydelse för Halagund att bolaget haft rätt att säga upp hyreskontraktet. Uppsägningen har därför varit obefogad och skadestandsgrundande. Vid sådana förhållanden ska Virsbos talan bifallas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska Halagund ersätta Virsbo för dess rättegångskostnader. Virsbo har begärt ersättning med totalt 441 241 kr. Av beloppet har Halagund vitsordat 305 241 kr.

Virsbos yrkande omfattar bl.a. ersättning för att bolaget har företrätts av två ombud vid huvudförhandlingen. Målets art och omfattning är emellertid inte sådant att det kan anses skäligt att Virsbo ska ersättas för dubbla ombudskostnader vid förhandlingen. Av samma skäl kan ersättningen för tidsspillan inte överstiga det vitsordade beloppet, dvs. 30 000 kr.

Enligt tingsrätten framstår det begärda arvodet även i övrigt som väl högt. Utöver arvode omfattar ersättningsyrkandet arbete som Christer Skagerlind och Kris Österholm har lagt ner i målet, vilket preciserats till 70 timmar a 500 kr per timme. Även i denna del anser tingsrätten att kostnaden framstår som oskäligt hög i förhållande till målets art och omfattning. Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att 280 000 kr och 20 000 kr utgör skälig ersättning för arvode respektive för eget arbete i målet. Om ersättning för utlägg råder inte tvist.

Sammanfattningsvis ska Halagund ersätta Virsbo för rättegångskostnader med skäliga 340 241 kr, exklusive mervärdesskatt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV 401)

Överklagande senast den 21 december 2015 ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten. Prövningstillstånd krävs.

Gun-Marie Taabu

Ulf Wredlert

Karin Sandahl



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.



SVEA HOVRÄTT

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hovrättens avgörande ska Ni göra det genom att skriva till Högsta domstolen.

Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten. Det ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

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

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

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

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 yrkas,
4. varför avgörandet ska ändras,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om Ni tidigare informerats om att Ni kan komma att delges handlingar i målet/ärendet genom förenklad delgivning, kan förenklad delgivning med Er komma att användas också hos Högsta domstolen om någon överklagar avgörandet dit.