



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 01
011106

DOM
2025-11-05
Stockholm

Mål nr
T 4753-23

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Västmanlands tingsrätts dom 2023-03-08 i mål T 5956-21, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Salong Georges AB, 556254-8429
c/o Hårpunkten
Biskopsgränd 11
722 11 Västerås

Ombud: Advokat Johan Sandberg
Advokatfirman Fylgia KB

Klagande och motpart

Fastighets AB Mats 5, 556833-0996
Box 5048
121 05 Johanneshov

Ombud: Advokaterna Sofia Kämmerling och Mathilde Ramel
Brick Advokat AB

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Salong Georges AB ska ersätta Fastighets AB Mats 5 för rättegångskostnad i hovrätten med 459 075 kr, allt avseende ombudsarvode, samt ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.

Dok.Id 2255427

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 670 10

E-post: svea.avd1@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Salong Georges AB har yrkat att hovrätten ska bifalla käromålet och således förplikta Fastighets AB Mats 5 att till Salong Georges AB utge ett kapitalbelopp om 5 500 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 12 november 2021 till dess betalning sker. Därtill har Salong Georges AB yrkat att Fastighets AB Mats 5 ska förpliktas att ersätta bolaget för dess rättegångskostnad i tingsrätten.

Fastighets AB Mats 5 har yrkat att Salong Georges AB ska förpliktas att ersätta bolaget för dess rättegångskostnad i tingsrätten med hela det i tingsrätten yrkade beloppet.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden och också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

PARTERNAS TALAN OCH UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

I tingsrätten gjorde Salong Georges AB (hyresgästen) gällande att anvisningen av den aktuella ersättningslokalen som sådan inte kunde anses godtagbar med hänsyn till att lokalen inte stod till förfogande vid tidpunkten för avflyttning, att acceptfristen var för kort och att informationen i anvisningen inte var tillräckligt specifik. Hyresgästen har i hovrätten begränsat sin talan till att avse frågan om den av Fastighets AB Mats 5 (hyresvärden) anvisade ersättningslokalen var godtagbar och, i förekommande fall, hyresgästens rätt till ersättning. Parterna har i de delar av målet som omfattas av hovrättens prövning åberopat samma grunder och samma bevisning samt utvecklat sin talan på samma sätt som i tingsrätten. Därutöver har hyresgästen åberopat viss ny skriftlig bevisning.

Hovrätten har tagit del av ljud- och bildinspelningar av förhören i tingsrätten med Edibe Bachiri, Feyaz Deniz, Anders Widman, Pernilla Humble, Thorbjörn Lilja, Mikael Krusemang och Magnus Åkesson samt den syn som hölls i tingsrätten av de i målet aktuella lokalerna.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Utgångspunkter för hovrättens prövning

Till att börja med ansluter sig hovrätten till det som tingsrätten har redogjort för om bakgrunden till tvisten och de grundläggande rättsliga utgångspunkterna som gäller vid prövning av en talan om skadestånd enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

När det gäller frågan om vad som krävs för att en anvisad ersättningslokal ska anses godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken ger förarbetena relativt lite ledning. Som tingsrätten har redogjort för framgår det att lokalen bör uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till omständigheterna framstår som skäliga (se SOU 1966:14 s. 331).

Vidare ska lokalens lämplighet bedömas objektivt utifrån de behov som en verksamhet av det slag som hyresgästen bedriver har. Hyresgästen kan inte kräva en i alla avseenden likvärdig lokal. Detta innebär att hyresgästen kan få acceptera en ersättningslokal som inte ger den bedrivna rörelsen förutsättningar att uppnå lika goda resultat som i den ursprungliga lokalen. Lagens krav anses ge uttryck för att hyresgästen ska ha ungefär samma möjligheter att driva verksamheten i den anvisade lokalen som i den tidigare. Frågan om lokalen är godtagbar, dvs. om den uppfyller de krav som just den aktuella hyresgästen kan kräva, måste avgöras utifrån en samlad bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. (Se ”Skytteholmsbutiken” NJA 2025 s. 39 p. 28–29 med däri angivna hänvisningar.)

Hovrätten övergår nu till att pröva frågan om den anvisade ersättningslokalen har varit godtagbar med beaktande av de invändningar som framförts av hyresgästen.

Har den anvisade ersättningslokalen varit godtagbar?

Läge

I linje med vad tingsrätten har konstaterat framgår det av utredningen i målet att den aktuella ersättningslokalen på Sturegatan 16 i Västerås är belägen i markplan i gallerian ”Gallerian”, som i sin tur är centralt belägen i Västerås centrum, cirka 100 meter från den ursprungliga lokalen i gallerian ”Punkt”. Som tingsrätten närmare har redogjort för har hyresvärden åberopat bevisning avseende bl.a. kundflödesmätningar vid de aktuella lokalerna. Hovrätten anser i likhet med tingsrätten att bevisningen ger stöd för slutsatsen att ersättningslokalens läge har varit i vart fall likvärdigt med den ursprungliga lokalens läge sett till geografisk position och kundflöde. Av de skäl som tingsrätten angett förtar inte Feyaz Denizs utlåtande i den här delen värdet av den bevisning som hyresvärden har lagt fram. Inte heller de iakttagelser av kundflöden som hovrätten har kunnat göra vid uppspelning av den inspelade synen har någon inverkan på den bedömningen. Sammanfattningsvis delar hovrätten tingsrättens slutsats att ersättningslokalens läge har varit godtagbart.

Yta, utformning och anpassningskostnader

Ersättningslokalen är till ytan lika stor som den gamla lokalen men lokalernas utformning skiljer sig åt. Som tingsrätten har konstaterat hade detta medfört att hyresgästens frisörstolar, schamponeringsstolar och produktutbud inte hade kunnat placeras på exakt samma sätt som i den gamla lokalen. Hovrätten ansluter sig fullt ut till vad tingsrätten har konstaterat om att detta är olägenheter som skäligen får accepteras av hyresgästen eftersom verksamheten hade kunnat bedrivas under i stort sett samma förhållanden som tidigare. Ersättningslokalen har alltså varit godtagbar även i fråga om yta och utformning.

Frågan är då om det hade krävts allt för omfattande anpassningskostnader för att ersättningslokalen skulle kunna anses vara godtagbar. Beträffande den frågan gör hovrätten följande överväganden.

Det står klart att det hade krävts anpassningsåtgärder och att dessa skulle ha medfört vissa kostnader för att hyresgästen skulle kunna bedriva sin frisörverksamhet i ersättningslokalen.

Av anvisningen framgår det att hyresgästen erbjöds ett investeringsbidrag uppgående till 367 500 kr för att anpassa ersättningslokalen efter verksamhetens behov. Det saknas skäl att ifrågasätta Pernilla Humbles uppgifter om att hyresvärden försökte föra en närmare dialog med hyresgästen om vilka anpassningsmöjligheter som fanns. Någon diskussion om vad detta hade kunnat innebära rent faktiskt kom dock aldrig till stånd då Edibe Bachiri inte var intresserad av ersättningslokalen.

Hyresgästen har åberopat en beräkning gjord av Anders Widman. Han har uppskattat kostnaden för att anpassa ersättningslokalen till frisörverksamhet till 700 000 kr vid enklast möjliga standard och optimala förutsättningar. Den beräkningen har han baserat på en kravspecifikation som han fått av hyresgästens ombud om de åtgärder som behövdes. En hyresgäst har emellertid inte rätt att få en i alla avseenden likadan lokal som tidigare. Anders Widman har inte besökt lokalen och också varit tydlig med att hans beräkning är en uppskattning då det funnits en stor osäkerhet kring lokalens och arbetets förutsättningar. Enligt hovrätten måste det också beaktas att beräkningen utgår från kostnaderna för en genomgripande renovering från stomrent till en helt nyrenoverad lokal. En sådan renovering hade medfört en förbättrad standard och modernisering jämfört med den ursprungliga lokalen, som i princip inte hade renoverats sedan 1989. I vart fall delar av de kostnader som ingår i hans beräkning kan således inte ses som anpassningskostnader utan snarare som en del av det underhåll som enligt hyresavtalet ålåg hyresgästen. Enligt hovrätten är det alltså inte visat att ersättningslokalen hade krävt alltför omfattande anpassningskostnader för att göra den godtagbar.

Vid en sammantagen bedömning är det hovrättens slutsats att ersättningslokalen har varit godtagbar även med beaktande av att det hade krävts vissa anpassningskostnader. Någon ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 58 b § jordabalken föreligger därför inte för hyresvärden. Tingsrättens dom ska alltså inte ändras i sak.

Rättegångskostnader i tingsrätten

Hyresvärden har till stöd för sitt yrkande om fullt bifall till det rättegångskostnadsanspråk som framställdes i tingsrätten anfört i huvudsak följande.

Målet har rört förhållandevis höga belopp, har pågått i tingsrätten under närmare ett och ett halvt års tid och har inneburit ovanligt omfattande skriftväxling.

Huvudförhandlingen i tingsrätten har varit bokad vid två tillfällen då den första preliminära tiden ställdes in med kort varsel. Hyresvärden har också haft bevisbördan för att ersättningslokalen varit godtagbar och det har, till följd av hyresgästens invändningar, krävt argumentation och bevisning i samtliga delar. I den här typen av mål är det mycket vanligt att hyresvärden företräds av två ombud där en mer junior jurist (med lägre timpris) utför det mesta av skrivarbetet och en senior jurist (med högre timpris) har en mer granskande och strategisk funktion. Det förhållandet att fler än två ombud har varit inblandade i målet har berott på personalförändringar på advokatbyrån, då en medarbetare valde att avsluta sin advokatkarriär. Bytena av ombud har därför varit nödvändiga.

Hovrätten delar tingsrättens slutsats att det nedlagda arbetet, som utförts av totalt fyra olika ombud, rimligen har inneburit merarbete som inte skulle ha uppstått om samma ombud hade arbetat med processen. Därtill anser hovrätten att kostnadsansvaret för ett ombudsbyte som beror på personalförändringar inom en advokatbyrå rimligen inte bör bäras av motparten. Med hänsyn till detta och målets art och omfattning i övrigt finner hovrätten inte skäl att göra någon annan bedömning än den tingsrätten har gjort.

Tingsrättens dom ska således inte heller i den här delen ändras.

Rättegångskostnader i hovrätten

Med hänsyn till utgången i målet här ska hyresgästen ersätta hyresvärden för rättegångskostnader även i hovrätten. Det yrkade beloppet har vitsordats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2025-12-03

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ragnar Palmkvist, hovrättsråden Christina Brobacke och Sophie Welanders samt tf. hovrättsassessorn Hanna Altback Essinger, referent.



VÄSTMANLANDS
TINGSRÄTT
Enhet B

DOM
2023-03-08
Meddelad i
Västerås

Mål nr
T 5956-21

PARTER

Kärande

Salong Georges AB, 556254–8429
Adress hos ställföreträdaren

Ställföreträdare: Edibe Bachiri
Biskopsgränd 11
722 11 Västerås

Ombud: Advokaten Johan Sandberg
Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 Stockholm

Svarande

Fastighets AB Mats 5, 556833–0996
Box 1024
611 29 Nyköping

Ombud: Advokaten Sofia Kämmerling och biträdande juristen Mathilde Ramel
Brick Advokat AB
Hamngatan 27
111 47 Stockholm

DOMSLUT

1. Salong Georges AB:s talan avslås.
2. Salong Georges AB ska ersätta Fastighets AB Mats 5 för dess rättegångskostnad med 898 999 kr varav 750 000 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 995052

Postadress
Box 40
721 04 Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22

Telefon
021-310 400
E-post: vastmanlands.tingsratt@dom.se
www.vastmanlandstingsratt.domstol.se;
behandling av personuppgifter, se hemsida

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:00

BAKGRUND

Salong Georges AB (Hyresgästen) har sedan år 1989 hyrt en affärslokal på Stora Gatan 7 i Västerås, inuti gallerian ”Punkt” i fastigheten Västerås Mats 5 (Lokalen). Lokalen är belägen i gallerian Punkt i närheten av en passage/gångbro som knyter samman gallerian Punkt och gallerian ”Gallerian”. Gångbron är vid tidpunkten för tingsrättens dom avstängd och förväntas rivas inom kort.

I Lokalen har Hyresgästen bedrivit frisörverksamhet och försäljning av hårprodukter under varumärket *Hårpunkten*. Verksamheten har bedrivits under ledning av ställföreträdaren Edibe Bachiri. Lokalens yta uppgår till 147 kvm och årshyran uppgick år 2020 till 570 000 kr. År 2019 förvärvade fastighetsbolaget Corem Property Group AB flera gallerior inbegripande fastigheten där Lokalen är belägen. Svarandebolaget tillika hyresvärden Fastighets AB Mats 5 (Hyresvärden) ägs av Corem Property Group AB.

Den 22 november 2019 sade Hyresvärden upp hyresavtalet till avflyttning den 30 september 2021 vid avtalstidens utgång då byggnaden vilken Lokalen är belägen i skulle undergå sådan större ombyggnad att Hyresgästen uppenbarligen inte kunde sitta kvar i Lokalen utan nämnvärd olägenhet.

I oktober 2019, innan uppsägningen ägde rum, erbjöd Hyresvärden Hyresgästen en lokal om 104 kvm på Sturegatan 12 i Västerås vilken inte accepterades av Hyresgästen.

Hyresgästen hänsköt uppsägningen till medling i december 2019. Den 31 januari 2020 tillställde Hyresvärden en anvisning av en ersättningslokal på 147 kvm belägen på Sturegatan 12 i Västerås (Ersättningslokalen). Av den skriftliga anvisningen framgår att Ersättningslokalen kunde tillträdas under perioden 1 oktober 2020–30 juni 2021 enligt Hyresgästens önskemål. Hyresvärden begärde inom ramen för medlingsärendet

att hyresnämnden skulle fastställa att Ersättningslokalen var godtagbar. Hyresgästen återkallade medlingsärendet och hyresnämnden skrev av ärendet. Någon prövning av Ersättningslokalens godtagbarhet gjordes således inte av hyresnämnden. Hyresgästen accepterade inte Ersättningslokalen.

Vid tidpunkten för hyresavtalets upphörande, den 30 september 2021, avflyttade Hyresgästen från Lokalen.

Den 22 oktober 2021 väckte Hyresgästen talan i målet mot Hyresvärden med yrkande om skadestånd enligt 12 kap. 58 b § jordabalken (1970:944). Hyresvärden delgavs stämning den 12 november 2021.

Parterna är överens om att tvisten i målet gäller huruvida Hyresvärden har anvisat en godtagbar ersättningslokal i den mening som avses i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Om tingsrätten finner att så inte är fallet är parterna överens om att tingsrätten har att pröva om Hyresgästen har rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken och i förekommande fall om Hyresgästen har rätt till ersättning överstigande ett belopp som motsvarar en årshyra för Lokalen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Hyresgästen har yrkat att Hyresvärden ska förpliktas att till Hyresgästen utge ett kapitalbelopp om 5 500 000 kr. Hyresgästen har vidare begärt att Hyresvärden ska förpliktas att betala ränta på kapitalbeloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) på 570 000 kr från den 16 januari 2020 och på resterande 4 930 000 kr från den 12 november 2021 till dess betalning sker.

Hyresvärden har bestritt käromålet. Hyresvärden har vitsordat ränta att i förekommande fall utgå på hela kapitalbeloppet från och med den 12 november 2021, samt sättet för räntans beräkning, som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER

Hyresgästen

Hyresgästen har i enlighet med 12 kap. 57 § första stycket 3 och 12 kap. 58 b § jordabalken rätt till ersättning av Hyresvärden eftersom denne har sagt upp hyresavtalet utan att ha anvisat en godtagbar ersättningslokal.

Hyresvärden har föreslagit en ersättningslokal men anvisningen som sådan kan inte anses vara godtagbar med hänsyn till att Ersättningslokalen inte har stått till förfogande vid tidpunkten för avflyttning och acceptfristen har varit för kort. Vidare har Hyresvärdens information i anvisningen inte varit tillräckligt specifik för att Hyresgästen ska ha kunnat bedöma Ersättningslokalens likvärdighet med Lokalen eller dess ändamålsenlighet.

Ersättningslokalen kan i vart fall inte anses vara godtagbar för Hyresgästen. Även om Ersättningslokalen är belägen i närheten av Lokalen är läget, med hänsyn till kundflödet, väsentligen sämre. Vidare kan inte Ersättningslokalen anses vara godtagbar med hänsyn till dess yta och utformning. Det hade krävts omfattande ombyggnads- och anpassningsåtgärder för att göra Ersättningslokalen likvärdig Lokalen.

Med anledning av att hyresavtalet sades upp utan att Hyresvärden anvisat en godtagbar lokal avflyttade Hyresgästen från Lokalen den 30 september 2021 och la därefter ner sin verksamhet. Hyresgästen har således orsakats en förlust som överstiger det belopp som motsvarar en årshyra för Lokalen. Förlusten uppgår till 5 500 000 kr vilket motsvarar det uppskattade värdet av Hyresgästens nedlagda verksamhet per den 30 september 2021. Hyresgästens verksamhet eller rörelsens relevanta tillgångar har inte överlåtits och verksamheten har inte fortsatt att bedrivas i egen eller annans regi

efter detta datum. Det bestrids att Hyresgästen inte skulle ha begränsat sin skada eller att värdeskapande delar av verksamheten har överförts till annat bolag eller kasserats till nackdel för Hyresgästen.

Eftersom Hyresgästen hänsköt tvisten till medling den 16 december 2020 har det stått klart för Hyresvärden att Hyresgästen med anledning av uppsägningen har krävt skadestånd av Hyresvärden med ett belopp som uppgår till minst en årshyra för Lokalen, dvs. 570 000 kr. Ränta på 570 000 kr av det yrkade kapitalbeloppet ska därför utgå från den 16 januari 2020 i enlighet med 4 § räntelagen. På resterande 4 930 000 kr ska ränta utgå från dagen för delgivning av stämningsansökan enligt 6 § räntelagen.

Hyresvärden

Anvisningen som sådan har varit godtagbar. Hyresvärden har lämnat en korrekt anvisning och på så sätt fullgjort sin anvisningsskyldighet.

Vad Hyresgästen har anfört avseende att Ersättningslokalen inte stått till förfogande vid tidpunkten för avflyttning stämmer inte. Hyresvärden har haft en dialog med Hyresgästen om datum för tillträde varvid Hyresvärden uppgett att tillträdesdatumet har varit flexibelt. Även om tingsrätten skulle finna att Ersättningslokalen hade varit tillgänglig endast fram till den 30 juni 2021 så har detta varit i nära anslutning till hyrestidens utgång.

Vidare ska acceptfristen anses som skälig med hänsyn till att parterna innan anvisningen har haft en dialog och Hyresgästen har erbjudits ett hyresförslag redan den 15 oktober 2019. Hyresförslaget har avsett samma lokal som Ersättningslokalen men i en utformning som varit mindre till ytan (104 kvadratmeter). Hyresgästen har haft tid att överväga och ta ställning till förslaget.

Ersättningslokalen ska anses som godtagbar för Hyresgästen med hänsyn till Ersättningslokalen skick, läge, storlek, utformning och villkor. Ersättningslokalens geografiska läge och skyltläge var bättre än Lokalen. Ersättningslokalen är likvärdig Lokalen vid en jämförelse med det hyresavtal som Hyresgästen haft för Lokalen. Hyresgästen har inte haft rätt att kräva en ersättningslokal som varit anpassad för frisörverksamhet. Även om det skulle krävas vissa anpassningsåtgärder av den anvisade Ersättningslokalen framgick det av anvisningen att Hyresgästen skulle få möjlighet att utforma Ersättningslokalen efter verksamhetens behov och att Hyresvärden skulle stå för vissa kostnader.

Hyresgästen har under alla förhållanden inte drabbats av den förlust som Hyresgästen gör gällande. Efter att hyresförhållandet upphört har Hyresgästens verksamhet fortsatt i nya lokaler på Vasagatan 16 i Västerås (Nya lokalen). Rörelsens värde består och har överförts till den nya verksamheten varför Hyresgästen inte har drabbats av en förlust motsvarande rörelsens värde. I vart fall uppgår inte det uppskattade värdet av Hyresgästens verksamhet till yrkat kapitalbelopp. Värdet av Hyresgästens verksamhet uppgick den 30 september 2021 som mest till 2 034 000 kr. Det bestrids dock att Hyresgästen har rätt till någon ersättning eftersom Hyresgästen inte har begränsat sin skada. Värdeskapande delar av verksamheten har överförts till annat bolag och Hyresgästen har, till sin egen nackdel, själv kasserat inventarier som använts i den tidigare verksamheten.

Avseende yrkad ränta på kapitalbeloppet ska en ansökan om medling inte jämföras med ett krav på betalning enligt 4 § räntelagen. Ränta på kapitalbeloppet ska i förekommande fall utgå från dagen för delgivning av stämningen.

UTVECKLING AV TALAN

Hyresgästen

Hyresvärden har inte lämnat en korrekt anvisning

Anvisningens utformning

Hyresvärden har under oktober 2019 tillställt Hyresgästen en anvisning om ersättningslokal om 104 kvm på Sturegatan 12 i Västerås. Hyran uppgavs vid det tillfället vara 291 200 kronor per år och det angavs att Hyresvärden skulle bekosta en anpassning av lokalen med maximalt 260 000 kronor. Den överskjutande kostnaden skulle således betalas av Hyresgästen. Vidare angavs att "hyreskontraktet är villkorat av att Klöverns styrelse beviljar medel till ombyggnation och godkänner uthyrningen".

Hyresvärden har herefter den 31 januari 2020 skickat en anvisning av Ersättningslokalen som var ytterligare en anvisning av samma lokal som ovan angivna till Hyresgästen men vid det tillfället uppgett att det fanns en möjlighet att öka storleken på lokalen till ca 147 kvm genom att riva en befintlig vägg. Hyran uppgavs vara 411 600 kronor per år jämte tillägg och att tillträde kunde ske från och med den 1 oktober 2020 till och med den 30 juni 2021. I anvisningen angavs att lokalen hyrs ut i befintligt skick och att Hyresvärden bekostar väsentliga hyresgäst Anpassningar för Hyresgästens verksamhet till ett värde om 2 500 kr/kvm dvs. totalt 367 500 kr.

Acceptfristen i anvisningen av Ersättningslokalen var endast tre veckor från mottagandet av anvisningen, vilket var orimligt kort med hänsyn till de ombyggnadsåtgärder som skulle krävas för att färdigställa lokalen och för att kunna bedöma huruvida Ersättningslokalen var godtagbar som ersättningslokal. Av den ritning som tillhandahölls i anvisningen framgick inte hur Ersättningslokalen skulle ha anpassats för att bli likvärdig Lokalen eller ändamålsenlig. Hyresgästen har därför i praktiken inte kunnat ta ställning till och bilda sig en uppfattning av

Ersättningslokalens godtagbarhet. Ersättningslokalen var inte heller besiktningsbar vid tidpunkten för anvisningen.

Bedömningen av Ersättningslokalens godtagbarhet har även varit särskilt svår med hänsyn till att den skulle tillträdas först nästan ett och ett halvt år efter den lämnade anvisningen. Det har således varit svårt att bedöma lokalens mikroläge, särskilt avseende de närmast belägna hyresgästerna samt kundflödet utanför lokalen. Det gäller även de erbjudna hyresvillkoren och bedömning av om den begärda hyran var skälig vid tiden för tillträdet.

Ersättningslokalen har inte stått till förfogande vid tidpunkten för avflyttning

Mot bakgrund av att Hyresvärden i sin anvisning av Ersättningslokalen angav den 30 juni 2021 som senaste dag för tillträde och då hyrestiden för Lokalen gick ut den 30 september 2021 är inte anvisningen godtagbar. Hyresvärden har aldrig upplyst Hyresgästen om att Ersättningslokalen kunde tillträdas vid hyrestidens utgång. Det stämmer således inte att Ersättningslokalen varit tillgänglig vid hyrestidens utgång.

Ersättningslokalen är inte likvärdig Lokalen

Lokalen är belägen i passagen mellan galleriorna Punkt och Gallerian. Den ligger även i närheten av det största parkeringshuset i Västerås city. Ur flödessynpunkt är läget således ett av Västerås bästa affärslägen.

Ersättningslokalen är belägen ca 110 meter från Lokalen men läget är väsentligen sämre med hänsyn till att det vid Ersättningslokalen var betydligt sämre kundflöde. Mellan 30–40 procent av affärslokalerna i närheten av Ersättningslokalen var vakanta vid tiden för anvisningen. Bredvid Ersättningslokalen låg även en annan frisörverksamhet som bedrivits där under lång tid och den verksamheten hade kort före anvisningen försatts i konkurs. Därtill hade ytterligare en frisörsalong på Sturegatan

lagt ned sin verksamhet alternativt försatts i konkurs pga. dålig lönsamhet och en tredje hade i närtid valt att avflytta.

Det hade vidare krävts omfattande ombyggnads- och anpassningsåtgärder för att den anvisade lokalen skulle få en godtagbar utformning likvärdig Lokalen. Lokalen inrymde 14 frisörstolar, 3 schamponeringsstolar, försäljningsyta för hårprodukter, kontor, kök, omklädningsrum, tvättstuga och toaletter. Även om ytan i Lokalen och Ersättningslokalen är lika stor har Ersättningslokalen på grund av dess utformning inte möjliggjort en fortsatt frisörverksamhet under samma förutsättningar som i Lokalen. Ersättningslokalen har en kvadratisk utformning med två kraftiga pelare centralt i lokalen som försvårar möblering. Hyresgästen skulle enbart ha plats för cirka åtta frisörstolar och två schamponeringsstolar om kravet på godtagbara arbetsytor kring stolarna skulle ha upprätthållits.

Kostnaden för att anpassa Ersättningslokalen till en med Lokalen likvärdig frisörsalong skulle väsentligen överstiga de 367 500 kr (2 500 kr x 147 kvm) som Hyresvärden erbjudit sig att bekosta. Hyresgästen skulle således själv ha fått svara för omfattande kostnader för att göra Ersättningslokalen godtagbar vilket inte kan anses vara acceptabelt. Den anvisade Ersättningslokalen har således inte varit godtagbar.

Hyresgästen har lidit en skada och har rätt till ersättning i skälig omfattning

Skadan motsvarar verksamhetens värde

Hyresgästen har inte själv kunnat finna någon godtagbar ersättningslokal vid avtalstidens utgång den 30 september 2021 och har därför valt att avflytta samt lägga ned den aktuella frisörverksamheten. Rörelsens värde vid tidpunkten för hyresavtalets upphörande den 30 september 2021 kan uppskattas till i vart fall 5 500 000 kr.

Hyresgästen bestrider att rivningen av gångbron hade medfört minskade kundflöden vid en fortsatt drift av verksamheten i Lokalen. De storsatsningar som utlovats av Hyresvärden i gallerian Punkt skulle rimligen ha medfört ett ökat kundflöde till Lokalen.

Hyresgästen har inte fortsatt sin verksamhet

Det stämmer inte att Hyresgästen fortsatt med sin verksamhet i några nya lokaler. Verksamheten i den Nya lokalen bedrivs av ett annat bolag, R.C.A i Västerås AB (R.C.A), där tidigare anställda hos Hyresgästen har erhållit anställning. Hyresgästens verksamhet har varit nedlagd och vilande sedan Hyresgästen avflyttat från Lokalen. Någon överlåtelse av verksamheten eller de relevanta tillgångarna som fanns i rörelsen har inte skett. Hyresgästen har emellertid skänkt fem arbetsbord till R.C.A. Under år 2021 såldes Hyresgästens varulager ut under utförsäljning till kunder. Inventarier som frisorstolar, hyllplan och personalskåp m.m. kasserades då de saknade nettovärde.

R.C.A har sedan början av hösten år 2021 bedrivit försäljning av hårprodukter och frisorverksamhet på Vasagatan 16. Verksamheten har inletts och utvecklats av Edibe Bachiris kusin Yekup Akkurt. Edibe Bachiri har inte några ägarintressen, något inflytande eller några administrativa uppgifter i frisorverksamheten på Vasagatan 16 utan hon har endast en anställning där som frisör. Utöver Edibe Bachiri har R.C.A anställt tre frisorer som tidigare varit anställda hos Hyresgästen. De övriga två frisorer som var anställda hos Hyresgästen har tagit anställning på andra frisörsalonger.

Det stämmer att R.C.A använder varumärket *Hårpunkten* i sin salong vilket Hyresgästen inte kan ha någon invändning mot eftersom det inte är ett registrerat eller skyddat varumärke. Det finns även andra frisorverksamheter runtom i Sverige som använder varumärket och som varken har koppling till Hyresgästen eller R.C.A.

Det stämmer att hemsidan www.harpunkten.se, Hårpunktens sociala medier samt Hyresgästens tidigare telefonnummer används av R.C.A. Skälet till detta är dels att det

gynnar Edibe Bachiri och de övriga frisörerna på Vasagatan 16, dels att Hyresgästens verksamhet är nedlagd och inte avses att återupptas. Hyresgästens kunder har hänvisats till verksamheten på Vasagatan 16. Kundunderlaget är emellertid kopplade till respektive frisör och inte till Hyresgästen.

Hyresvärden

Hyresvärden har fullgjort sin anvisningsskyldighet

Anvisningens utformning

Hyresvärden har lämnat en korrekt anvisning och på så sätt fullgjort sin anvisningsskyldighet. Uppsägningen av lokalen föregicks av en diskussion med Hyresgästen i syfte att hitta en långsiktig lösning. Den 15 oktober 2019 föreslog Hyresvärden en lokal om 104 kvm på Sturegatan 12 för Hyresgästen. Skälet till att Hyresvärden föreslog en lokal som till ytan var mindre än Lokalens var för att Hyresgästens ställföreträdare gett uttryck för att hon eventuellt ville ha en mindre lokal. Hyresgästen accepterade inte erbjudandet enligt hyresförslaget.

Efter uppsägningen anvisade Hyresvärden Ersättningslokalen om 147 kvm. Ersättningslokalen var samma lokal som tidigare hade föreslagits enligt hyresförslaget den 15 oktober 2019 men utgjorde en större och ombyggd del av lokalen enligt hyresförslaget. Hyresgästen skulle även få omfattande möjligheter att utforma Ersättningslokalen efter verksamhetens behov. Ersättningslokalen hade ett pentry och två toaletter. Hyresgästen accepterade inte Ersättningslokalen utan avflyttade från Lokalen vid hyrestidens utgång.

Vad Hyresgästen anfört avseende att Ersättningslokalen inte har stått till förfogande vid tidpunkten för avflyttning stämmer inte. Hyresvärden har försökt att föra en dialog med Hyresgästen om datum för tillträde till Ersättningslokalen. Mot bakgrund av att

Hyresgästen framförde önskemål om att flytta in vid en tidigare tidpunkt gavs Hyresgästen den möjligheten från och med den 1 oktober 2020 men Ersättningslokalen har även varit tillgänglig vid hyrestidens utgång. Hyresvärden har genom förvaltaren Pernilla Humble förklarat för Hyresgästen att Ersättningslokalen skulle vara tillgänglig från oktober 2020 till hyresavtalets utgång den 30 september 2021.

Acceptfristen om tre veckor är skälig, särskilt med hänsyn till att Hyresgästen redan innan erbjudits ett hyresförslag den 15 oktober 2019 vilket avsåg samma lokal som Ersättningslokalen, men en mindre del av lokalen.

Den anvisade lokalen är godtagbar för Hyresgästen

Hyresvärden har erbjudit Hyresgästen en godtagbar ersättningslokal med hänsyn till dess läge, storlek, utformning och villkor. Ersättningslokalen var lika stor som Lokalen, dvs. 147 kvm. Hyresgästen hade möjlighet att anpassa Ersättningslokalen efter egna önskemål. Hyresgästen besökte, genom Edibe Bachari, Ersättningslokalen tillsammans med en företrädare för Hyresvärden. Hyresgästen valde därefter att inte ha några vidare diskussioner om Ersättningslokalens utformning.

Det kan inte vitsordas att det krävdes omfattande ombyggnads- och anpassningsåtgärder för att Hyresgästen skulle kunna bedriva sin verksamhet i Ersättningslokalen. Lokalen hyrdes dessutom ut i befintligt skick och utan för verksamheten avsedd inredning. Lokalens ytskikt var vid hyrestidens utgång mycket slitna och i stort behov av renovering. Hyresgästen ansvarade för allt underhålls- och reparationsansvar av Lokalens ytor. Hyresgästen har således inte kunnat kräva en ersättningslokal i bättre skick än detta och inte heller en lokal anpassad för just frisörverksamhet. Genom anvisningen gavs Hyresgästen dock ändå en möjlighet att anpassa Ersättningslokalen efter egna önskemål vid vilken Hyresvärden skulle bekosta anpassningen med ett värde upp till 2 500 kr/kvm.

Avseende läge är Ersättningslokalens geografiska läge och skyltläge bättre än Lokalens. Ersättningslokalen är belägen på gatuplan med stora skyltfönster ut mot Sturegatan och har även visibilitet från Hantverkargatan. Ersättningslokalen ligger ca 100 m från Lokalen. Därtill har gallerian Punkt under de senaste åren haft många vakanta lokaler.

Hyresgästen har inte förorsakats en förlust som ska ersättas av Hyresvärden

Hyresgästen har fortsatt sin verksamhet i den Nya lokalen efter hyrestidens utgång

Hyresvärden har efter hyrestidens upphörande fortsatt i annan lokal på Vasagatan 16 varför Hyresgästen under alla förhållanden inte har rätt till ersättning för rörelsens värde. Det föreligger identitet mellan verksamheten i Lokalen och verksamheten i den Nya lokalen. Rörelsens värde består och har överförts till verksamheten i den Nya lokalen. Samtliga relevanta tillgångar i rörelsen har överförts till den Nya lokalen. Hyresgästens ägare Edibe Bachiri är kusin med företrädaren för R.C.A. Historiskt sett har R.C.A. bedrivit en helt annan typ av verksamhet än frisörverksamhet.

Verksamheten i den Nya lokalen bedrivs under varumärket *Hårpunkten*, vilket är samma varumärke som Hyresgästen använde i verksamheten i Lokalen. Hemsidan www.harpunkten.se och *Hårpunktens* sociala medier som tidigare användes av Hyresgästen för att marknadsföra verksamheten i Lokalen används nu även i verksamheten i den Nya lokalen. Det är även samma bokningssystem och telefonnummer som tidigare. Frisörer som arbetade i Lokalen arbetar nu i den Nya lokalen och kunderna har genom anslag på Lokalens entré, hemsida och sociala medier hänvisats till den Nya lokalen. Verksamheten har således inte lagts ned och Hyresgästen har därmed inte drabbats av en förlust motsvarande rörelsens värde per den 30 september 2021.

Värdet på Hyresgästens verksamhet uppgår inte till yrkat belopp och Hyresgästen har inte begränsat sin skada

Det av Hyresgästen uppskattade värdet av verksamheten per den 30 september 2021 är inte korrekt. Värdet av Hyresgästens verksamhet som bedrevs i lokalen uppgick rätteligen till högst 2 034 000 kr den 30 september 2021. Vid Hyresvärdens värdering har det inte tagits hänsyn till att gångbron som går mellan Gallerian och Punkt avses rivas inom det närmsta halvåret. Planerna på rivning av gångbron var kända för Hyresgästen vid tidpunkten för hyresavtalets upphörande. En rivning av den aktuella gångbron hade medfört minskade kundflöden för Hyresgästen vid en tänkt fortsatt drift av verksamheten i lokalen efter värdetidpunkten den 30 september 2021. Det är rimligt att detta hade påverkat rörelsens omsättning och resultat, och därmed även värde, i negativ riktning.

Eftersom Hyresgästen har överfört värdeskapande delar av verksamheten till R.C.A. samt då Hyresgästen har kasserat inventarier har Hyresgästen inte begränsat sin skada. Hyresgästen har således inte rätt till ersättning motsvarande rörelsens värde.

UTREDNING

På Hyresgästens begäran har partsförhör under sanningsförsäkran hållits med ställföreträdaren Edibe Bachiri samt förhör med de partssakkunniga Feyaz Deniz och Anders Widman. På Hyresvärdens begäran har tingsrätten hållit vittnesförhör med Pernilla Humble samt förhör med de partssakkunniga Thorbjörn Lilja, Magnus Krusemeng och Magnus Åkesson.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Tingsrätten har på båda parternas begäran hållit syn på Lokalen och Ersättningslokalen. Tingsrätten har på Hyresvärdens begäran även hållit syn på den Nya lokalen.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

En lokalhyresgäst har, med vissa undantag, ett så kallat indirekt besittningsskydd. Innebörden av detta är att lokalhyresgästen vid en uppsägning i och för sig är skyldig att avflytta från lokalen, men har då rätt till ersättning för den skada denne lider på grund av att denne måste lämna lokalen. I 12 kap. 57 § jordabalken föreskrivs att om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och vägrar förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt det som följer av 12 kap. 58 b §. Enligt 12 kap. 57 § första stycket punkten 3 faller ersättningsskyldigheten emellertid bort om huset som lokalen är belägen i ska genomgå sådan större ombyggnation att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnationen samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen.

Av 12 kap. 58 b § jordabalken följer att om hyresgästen har rätt till ersättning enligt bl.a. 57 § ska hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Om denna ersättning inte täcker hyresgästens förlust ska hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för hela förlusten. Hyresgästen ska genom ersättningen försättas i samma situation som om uppsägningen inte ägt rum. Det är hyresgästen som har bevisbördan för att denne har lidit en förlust som överstiger en årshyra för den uppsagda lokalen (se bl.a. NJA 2017 s. 261).

Det är i målet ostridigt att rekvisiten för uppsägning på grund av ombyggnation är uppfyllda och att Hyresgästen således uppenbarligen inte kunde fortsätta att disponera lokalen utan olägenhet för ombyggnationens genomförande. Tingsrätten har således som ett första led i prövningen att ta ställning till om Hyresvärden har anvisat en lokal

som är godtagbar för Hyresgästen. Hyresgästen har härvid gjort gällande dels att Hyresvärdens anvisning som sådan inte har skett i den mening som avses i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken, dels att den anvisade lokalen inte har varit godtagbar. Endast om tingsrätten kommer fram till att den anvisning som Hyresvärden har gjort inte uppfyller de lagstadgade kraven i 12 kap. 57 § första stycket 3 går tingsrätten vidare och prövar om Hyresgästen har rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § och i förekommande fall i vilken omfattning.

Har Hyresvärden anvisat en ersättningslokal i enlighet med kraven i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken?

Anvisningens utformning

I den juridiska doktrinen har det anförts att en anvisning av en ersättningslokal förutsätter att hyresvärden lämnar preciserad information om i vart fall den aktuella lokalens adress, ungefärliga storlek, hyra samt vem hyresgästen kan vända sig till för att diskutera hyresvillkoren och att det är hyresvärden som har bevisbördan för att anvisning har skett (se Holmqvist m.fl., Hyreslagen: en kommentar (2022, version 13, JUNO), under rubriken 57 § Besittningsbrytande grunder, jfr även Svea hovrätts dom den 30 april 2008 i mål nr T 8125-07).

Av den skriftliga anvisningen som Hyresvärden ostridigt har tillställt Hyresgästen framgår att Hyresvärden anvisat en lokal belägen på Sturegatan 12 i Västerås och att denna hade en yta om cirka 147 kvadratmeter, men att en lokal om cirka 104 kvadratmeter även kunde erbjudas om Hyresgästen önskade det. Även hyra för lokalen angavs och en ritning över lokalen samt bilder på denna bifogades den skriftliga anvisningen. I skriften anvisades Hyresgästen till kontaktpersonen Pernilla Humble. Enligt tingsrättens mening har denna information som Hyresvärden tillhandahållit Hyresgästen varit tillräckligt preciserad för att Hyresgästens ställningstagande av den anvisade lokalen. Kravet på att anvisningen ska innehålla tillräckligt preciserad information är således uppfyllt.

Tillgänglighet i nära anslutning till hyrestidens utgång

I kravet på att en ersättningslokal ska anvisas anses emellertid även ligga att lokalen ska stå till hyresgästens disposition i nära anslutning till den tidpunkt då avflyttning ska ske från den förhyrda lokalen. Avflyttning ska ske antingen vid hyrestidens utgång eller om uppskov med avflyttningen beviljats när den tiden löper ut. Hyresvärden kan således inte kräva avflyttning vid någon annan tidpunkt. (Se Holmqvist m.fl., Hyreslagen: en kommentar (2022, version 13, JUNO), under rubriken 57 § Besittningsbrytande grunder.) Något krav på skriftlighet i fråga om anvisningen uppställs inte.

I målet är det ostridigt att Hyresgästen skulle avflytta från Lokalen senast vid hyrestidens utgång den 30 september 2021. Av den skriftliga anvisningen framgår att tillträde till Ersättningslokalen kunde ske under perioden 1 oktober 2020–30 juni 2021 enligt Hyresgästens önskemål. Vidare angavs att för det fall Hyresgästen tillträdde lokalen senast den 1 februari 2021 skulle Hyresgästen ha rätt till vissa angivna hyresrabatter. I den skriftliga anvisningen angavs även att det befintliga hyresavtalet skulle upphöra att gälla i samband med att Hyresgästen tillträdde den nya lokalen.

Hyresgästens ställföreträdare Edibe Bachari har under sitt förhör berättat om hur det gick till när Hyresgästen blev uppsagd från Lokalen. Hon har härvid berättat att Pernilla Humble och en kvinna vid namn Sandra, som båda arbetar hos Hyresvärden, kom till Lokalen och berättade för henne att Hyresgästen inte skulle få vara kvar i Lokalen pga. att den skulle ingå i en stor ombyggnation. Edibe Bachari har berättat att Hyresgästen ville vara kvar i gallerian Punkt så länge som möjligt och att hon inte minns om det fördes någon diskussion om möjligheten att tillträda en ersättningslokal tidigare än vid avflyttningstidpunkten eller att detta var skälet till den angivna tidsperioden i den skriftliga anvisningen. Edibe Bachari har berättat att kommunikationen har skett muntligen mellan parterna och att hon inte är säker på vad som kan ha sagts mellan dem och att hon kan ha glömt. På fråga angående vad Pernilla Humble ska ha sagt till henne och huruvida denne ska ha sagt att Hyresgästen fick

flytta in i Ersättningslokalen när Hyresgästen ville ha Edibe Bachari uppgett att hon inte minns det och att hon inte tror att det skulle ha varit uppe till diskussion men att hon i sådant fall kan ha missuppfattat Pernilla Humble.

Vittnet Pernilla Humble, som hörts under ed vid tingsrätten, har berättat att hon och hennes kollega Sandra besökte Edibe Bachari i Lokalen för att överlämna uppsägningshandlingarna som Edibe Bachari fick skriva på. Hon har vidare berättat att hon bokade in Edibe Bachari på ett möte för att visa Ersättningslokalen. Hon har berättat att lokalen visades i dess utformning om 104 kvadratmeter eftersom Edibe Bachari varit osäker på hur stor yta som denne ville ha i framtiden men att de även diskuterade möjligheterna att anpassa lokalen utifrån Hyresgästens önskemål och att Hyresvärden var öppen för olika lösningar. Hon har även berättat att innan Ersättningslokalen visades för Hyresgästen visades även en annan lokal i Gallerian som var en befintlig frisörsalong men den lokalen sade Edibe Bachari nej till på en gång. Pernilla Humble har berättat att skälet till att det i den skriftliga anvisningen angavs att tillträde kunde ske mellan den 1 oktober 2020 och den 30 juni 2021 var för att de ville vara behjälpliga mot Hyresgästen att komma ifrån Lokalen tidigare eftersom det redan var ett minskat kundflöde vid Lokalen och att detta var ren goodwill från Hyresvärdens sida. Hon har vidare berättat att eftersom Edibe Bachari inte svarade på de mailutskick som Hyresvärden skickat till henne så har all kommunikation förts muntligen och att hon varit tydlig mot Edibe Bachari i dessa dialoger med att Ersättningslokalen skulle vara tillgänglig såväl före som vid avflyttningstidpunkten om Hyresgästen ville det samt att Hyresgästen förstod detta.

Tingsrätten konstaterar att det förvisso uttryckligen anges i den skriftliga anvisningen att tillträde till den anvisade lokalen kunde ske under en period med slutdatum cirka tre månader före den tidpunkt då Hyresgästen hade att avflytta från Lokalen. Som ovan konstateras råder inget krav på skriftlighet i fråga om anvisningen, utan det är tillräckligt att den anvisade lokalen de facto har varit tillgänglig vid tidpunkten för avflyttning. Utifrån vad som framkommit i förhören med såväl Hyresgästens ställföreträdare som vittnet Pernilla Humble, vars uppgifter tingsrätten inte ser någon

anledning att ifrågasätta, finner tingsrätten det styrkt att Ersättningslokalen har varit tillgänglig vid den tidpunkt då Hyresgästen hade att avflytta från Lokalen. Tingsrätten anser att den omständigheten att Hyresvärden inte skulle ha påtalat detta förhållande inom ramen för det medlingsärende som initierades mellan parterna efter uppsägningen inte påverkar tingsrättens bedömning i denna del.

Acceptfristens längd

I anvisningen angavs att för det fall Hyresgästen ville acceptera erbjudandet skulle Hyresgästen kontakta Pernilla Humble inom tre veckor från mottagandet av anvisningen. Den skriftliga anvisningen av Ersättningslokalen tillställdes Hyresgästen den 31 januari 2020. Som framkommit ovan av vittnesförhöret med Pernilla Humble har parterna emellertid fört dialoger redan i tiden före den skriftliga anvisningen avseende olika tänkbara ersättningslokaler. I dialogerna som föregått har även samma lokal som den anvisade Ersättningslokalen presenterats som ett hyresförslag i oktober 2019, dock i en utformning om 104 kvadratmeter, som därefter även visats för Hyresgästen. Dialoger har även förts avseende möjliga anpassningar bl.a. kring lokalens utformning. Pernilla Humble har i sitt förhör berättat att då svar uteblev från Hyresgästen avseende det presenterade hyresförslaget för ersättningslokalen i utformningen om 104 kvadratmeter bestämde sig Hyresvärden pga. juridiska skäl att i stället anvisa lokalen i en yta om 147 kvadratmeter och som motsvarade samma yta som Hyresgästen haft i den uppsagda Lokalen.

Någon lagstadgad tid för acceptfristen av en anvisad ersättningslokal finns inte. I doktrin har det anförts att en hyresvärd trots detta bör kunna begära besked inom viss tid huruvida den anvisade lokalen godtas eller inte godtas. Det har vidare anförts att om hyresgästen skulle underlåta att svara får anvisningen ändå anses fullgjord förutsatt att hyresgästen har haft *rimlig tid* på sig att överväga erbjudandet. (Se Holmqvist m.fl., Hyreslagen: en kommentar (2022, version 13, JUNO), under rubriken 57 § Besittningsbrytande grunder.)

Några vägledande avgöranden för bedömningen av vad som utgör en rimlig tid finns inte. I praxis och doktrin har emellertid frågan om tidpunkten för då anvisningsskyldigheten som sådan måste vara fullgjord diskuterats. I förevarande mål har det dock inte påståtts från Hyresgästens sida att anvisningen som tillställts Hyresgästen skulle ha skett för sent. I avsaknad av några tydliga vägledande uttalanden avseende acceptfristens längd finner tingsrätten emellertid anledning att dra paralleller med vad som uttalats beträffande tiden för när anvisningsskyldigheten måste vara fullgjord. Det har härvid konstaterats att en anvisning måste ske i rimlig tid (jfr NJA 1989 s. 824). I fråga om vad som utgör rimlig tid har det i den juridiska doktrinen anförts att detta varierar beroende på omständigheterna. Det har härvid anförts bl.a. att en tidigare konstruktiv dialog mellan parterna kan få till följd att en för sent tillställd anvisning ändå får anses ha gjorts i tid. (Se Holmqvist m.fl., Hyreslagen: en kommentar (2022, version 13, JUNO), under rubriken 57 § Besittningsbrytande grunder.) Ett liknande synsätt bör enligt tingsrättens mening gälla även i fråga om acceptfristens längd.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts och med beaktande av de diskussioner som har förts mellan parterna och som har föregått den skriftliga anvisningen där samma lokal som den anvisade Ersättningslokalen varit uppe för diskussion och även visats för Hyresgästen finner tingsrätten att den tid om tre veckor som har angetts som acceptfrist i den skriftliga anvisningen har varit skälig för Hyresgästen.

Ersättningslokalens godtagbarhet

För att vara godtagbar som ersättningslokal bör den anvisade lokalen uppfylla sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som skäliga (SOU 1966:14 s. 331). Ersättningslokalen ska vidare tillfredsställa hyresgästens skäliga anspråk med hänsyn till hans eller hennes verksamhet (se Svea hovrätts dom den 30 april 2008 i mål nr T 8125–07 och där gjorda hänvisningar). Det kan däremot inte krävas att ersättningslokalen i alla hänseenden ska vara exakt lika lämplig för verksamheten som den tidigare lokalen,

utan smärre olägenheter och omdisponeringar måste accepteras om förutsättningar föreligger för att bedriva verksamheten under i stort sett samma betingelser som tidigare (se Svea hovrätts dom den 7 november 1986 i mål nr T 274/84).

Avseende Ersättningslokalens godtagbarhet har Hyresgästen invänt mot dels Ersättningslokalens läge och kundflöde, dels Ersättningslokalens yta och utformning och härvid påstått att det skulle krävas omfattande anpassningsåtgärder för att göra Ersättningslokalen likvärdig Lokalen.

Av den skriftliga utredningen i målet samt vid den syn som tingsrätten hållit på Ersättningslokalen och Lokalen framgår det att Ersättningslokalen är centralt belägen i gallerian ”Gallerian” och ligger cirka 100 meter från Lokalen. Ersättningslokalen är belägen på markplan med fönster ut mot Sturegatan. Ersättningslokalen har en egen ingång via Sturegatan samt ytterligare en ingång inifrån Gallerian. Av de kundflödesmätningar som Hyresvärden vidtagit framkommer att ungefär lika många personer passerade respektive lokal under september månad 2021. Av sakkunnigutlåtandet från Magnus Åkesson har framkommit att mätningar även har gjorts under januari till och med oktober 2021 avseende kundflödet från entréerna i gallerian Punkt där Lokalen är belägen. Enligt dessa ska de närmaste entréerna till Lokalen ha utvisat att cirka 2,8 procent av besökarna kom från gångbron och 6,4 procent av besökarna kom från hissarna utanför Lokalen. Magnus Åkesson har bedömt att den planerade ombyggnationen i gallerian Punkt, innefattande rivningen av gångbron, kommer att medföra en minskning av antalet besökare som rör sig i närheten av Lokalen och att Lokalens läge uppenbart skulle försämrats. Magnus Åkesson har vidare angett att kundflödesmätningar gjorts avseende antalet personer som passerat Ersättningslokalens entréer under januari till och med oktober 2021 och att hans slutsats utifrån denna statistik är att Ersättningslokalens läge är bättre än Lokalens.

Även partssakkunnige Feyaz Deniz har uttalat sig om Lokalens och Ersättningslokalens godtagbarhet sett till dess läge och kundflöde. Slutsatsen i hans

analys är kortfattat att Ersättningslokalen inte kan anses likvärdig Lokalen i dessa hänseenden. Tingsrätten noterar härvid att något statistiskt underlag såsom kundflödesmätningar eller liknande inte synes ha legat till grund för Feyaz Deniz bedömning.

Vad gäller Ersättningslokalens läge sett till dess geografiska position och kundflöde anser tingsrätten att det utifrån vad som har framkommit i målet är visat att den anvisade Ersättningslokalens läge har varit i vart fall likvärdig Lokalens och således varit godtagbar i detta hänseende. Vad Hyresgästen har anfört och åberopat som bevisning i denna del förtar inte värdet av den utredning som Hyresvärden har åberopat.

Vad gäller Ersättningslokalens yta, utformning och att eventuella anpassningsåtgärder hade krävts gör tingsrätten följande överväganden.

Den anvisade Ersättningslokalen var 147 kvadratmeter och således lika stor som Lokalen. Utformningen av lokalerna har emellertid skiljt sig åt såtillvida att Lokalen varit mer rektangulär medan Ersättningslokalen varit mer kvadratisk. Vid den syn som tingsrätten har genomfört är det tingsrättens uppfattning att Hyresgästen, som bedrivit frisörverksamhet i Lokalen, hade kunnat få plats med den inredning som krävts för att fortsatt kunna bedriva sin verksamhet även i Ersättningslokalen under i stort sett samma förutsättningar. Tingsrätten kan emellertid konstatera att en verksamhet i Ersättningslokalen hade medfört att Hyresgästens frisörstolar, schamponeringsstolar och produktutbud inte hade kunnat placeras på exakt samma sätt som i den tidigare Lokalen. Tingsrätten kan i dessa hänseenden ha förståelse för att detta skulle kunna uppfattas som en olägenhet för Hyresgästen och att Hyresgästen även rent subjektivt anser att Ersättningslokalen inte är lika lämplig som Lokalen, särskilt som Hyresgästen har bedrivit verksamhet under en lång tid i en lokal som man varit mycket nöjd med. Utifrån tingsrättens bedömning av Ersättningslokalen är emellertid dessa olägenheter som Hyresgästen skulle kunna komma att ha i Ersättningslokalen sådana som denne skäligen får acceptera och påverkar således inte tingsrättens bedömning av

Ersättningslokalens godtagbarhet. Tingsrättens slutsats är således att Ersättningslokalen även till dess yta och utformning har varit godtagbar för Hyresgästen.

När det gäller påståendet från Hyresgästen att Ersättningslokalen skulle behövt omfattande anpassningsåtgärder för att Hyresgästen skulle kunna bedriva frisörverksamhet i lokalen samt att kostnaderna för dessa åtgärder skulle ha överstigit vad Hyresvärden åtagit sig att stå för finner tingsrätten i och för sig inte någon anledning att ifrågasätta att det hade uppstått kostnader vid en flytt av Hyresgästens verksamhet till Ersättningslokalen. Edibe Bachari har i sitt förhör bl.a. berättat att en frisörverksamhet kräver goda ljusförhållanden vid arbetsytor, draget vatten och avlopp till bl.a. schamponeringsstolar och en beredningsenhet för tillredning av hårfärger. Ersättningslokalen är inte en lokal med befintlig frisörverksamhet och kostnader för att iordningsställa lokalen för sådan verksamhet hade enligt tingsrättens mening onekligen uppkommit. Utifrån vad partssakkunnige Anders Widman har anfört anser tingsrätten att det är troligt att kostnader för detta anpassningsarbete hade uppgått till i vart fall 700 000 kr vilket klart överstiger det belopp som Hyresvärden erbjudit sig att stå för.

Edibe Bachari har i sitt förhör berättat att hon under år 1989 köpte den befintliga verksamheten som bedrevs i Lokalen som var en frisörsalong och att hon i princip inte har vidtagit några större anpassningsåtgärder i Lokalen. Av hyresavtalet med tillhörande bilagor som gällt mellan parterna framgår att Lokalen uthyrdes i befintligt skick och ”utan särskild för verksamheten avsedd inredning”. Tingsrätten kan således konstatera att utformningen och anpassningen av Lokalen för frisörverksamhet inte har utförts av Hyresvärden inom ramen för parternas hyresförhållande samt att Hyresvärden inte heller haft ett sådant ansvar för Lokalen i förhållande till Hyresgästen. Att Lokalen därtill uthyrdes ”utan särskild för verksamheten avsedd inredning” innebär vidare att Hyresgästen inte heller har kunnat kräva en ersättningslokal som varit anpassad för frisörverksamhet (jfr Svea hovrätts dom den 18 februari 2014 i mål nr T 11527-12). Att det skulle uppstått kostnader för att anpassa Ersättningslokalen till frisörverksamhet påverkar därför inte bedömningen av lokalens

godtagbarhet. Tingsrätten anser sammantaget att den anvisade Ersättningslokalen har varit godtagbar även sett till dess yta och utformning varför Hyresvärden har uppfyllt sin anvisningsskyldighet.

Sammanfattande slutsats

Tingsrätten har ovan funnit att den anvisning som Hyresvärden tillställt Hyresgästen har uppfyllt kravet på preciserad information, att den anvisade Ersättningslokalen har funnits tillgänglig vid den tidpunkt då Hyresgästen hade att avflytta från Lokalen samt att längden på acceptfristen av anvisningen har utgjort en rimlig tid. Tingsrätten har vidare funnit att Ersättningslokalen har varit godtagbar för Hyresgästen i fråga om läge, storlek och utformning. Mot bakgrund av dessa slutsatser har Hyresvärden fullgjort sin skyldighet att anvisa en godtagbar ersättningslokal för Hyresgästen i enlighet med kraven i 12 kap. 57 § första stycket punkten 3 jordabalken. Någon ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 58 b § föreligger därför inte. Hyresgästens talan ska därmed avslås.

Rättegångskostnader

Enligt huvudregeln ska Hyresgästen i egenskap av tappande part ersätta Hyresvärdens rättegångskostnad. Hyresvärden har begärt 1 098 434 kr, varav 949 435 kr avser ersättning ombudsarvode motsvarande 320,15 timmars arbete och, efter avrundning, 148 999 kr avser utlägg. Hyresgästen har inte haft någon erinran mot Hyresvärdens utlägg men har gjort gällande att det begärda ombudsarvodet är oskäligt högt.

Tingsrätten konstaterar att Hyresvärden under hela processen har företrätts av två ombud och att ombudsbyten har skett. Det upparbetade arbetet har således utförts av totalt fyra olika ombud, vilket rimligen har inneburit merarbete som inte skulle ha uppstått om samma ombud arbetat med processen under hela tiden. Med hänsyn till detta samt i övrigt till målets art och omfattning bedömer tingsrätten att den begärda ersättningen framstår som alltför hög. Vid en samlad bedömning finner tingsrätten att

skäligt belopp för ombudsarvode inte överstiger 750 000 kr. Hyresgästen ska således förpliktas att ersätta Hyresvärden med detta belopp jämte begärd ersättning för utlägg, dvs. totalt 898 999 kr. På beloppet ska ränta utgå enligt lag.

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

Överklagande ställt till Svea hovrätt ska ha kommit in till tingsrätten senast den 29 mars 2023. Det krävs prövningstillstånd i hovrätten.

Hans-Åke Nygren

Peter Andersson

Christine Selenhag



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 prövningstillstånd 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, e-postadress 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