



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 07  
Rotel 0712

**DOM**  
2014-05-20  
Stockholm

Mål nr  
T 10009-12

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2012-10-15 i mål T 12304-11, se bilaga A

## KLAGANDE

Party Store of Sweden AB, 556138-2960  
Myrmalmsringen 38  
136 65 Haninge

Ombud: Jur. kand. Lennart Karle och jur. kand. Camilla Sjöberg  
Svensk Handel Juridik AB  
Regeringsgatan 60  
103 29 Stockholm

## MOTPART

Diligentia Fyrkanten AB, 556652-4210  
103 50 Stockholm

Ombud: Advokat Gunilla von Beetzen  
Box 19143  
104 32 Stockholm

## SAKEN

Ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
  2. Party Store of Sweden AB ska ersätta Diligentia Fyrkanten AB för dess rättegångskostnad i hovrätten med 106 800 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1146427

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

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Party Store of Sweden AB (Party Store) har yrkat att hovrätten ska

- helt bifalla Party Stores yrkanden i tingsrätten,
- befria Party Store från skyldigheten att ersätta Diligentia Fyrkanten AB (Diligentia) för rättegångskostnader i tingsrätten och förplikta Diligentia att i stället ersätta Party Stores rättegångskostnader där.

Diligentia har motsatt sig ändring av tingsrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

**PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN**

Parterna har återopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten.

Parterna har i hovrätten förtydligat sin talan enligt följande.

*Party Store*

Samtliga anvisade lokaler har i och för sig haft marknadsmässiga hyror för butiksyta. Invändningen avseende hyresstorleken inriktar sig i stället på att Party Stores verksamhet inte skulle klara av att betala de hyror som de fyra lokaler som nu är aktuella hade eftersom hyressättningen har skett främst utifrån att merparten eller hela de aktuella lokalerna utgör butiksyta. Lokalen på Vasagatan 40 anvisades inte i tid. Även hyressänkningen på Mäster Samuelsgatan 65 har skett för sent. När det gäller invändningen som berör lager ska den förstås på så sätt att samtliga fyra aktuella ersättningslokaler förutom den på Kungsgatan 24 inte på ett ändamålsenligt sätt har kunnat delas av till lager.

*Diligentia*

I hovrätten begärs endast att rätten ska ta ställning till om ersättningslokalerna på Kungsgatan 24, Mäster Samuelsgatan 56, Mäster Samuelsgatan 65 och Vasagatan 40 ska anses godtagbara. Det påstås fortfarande i och för sig som bakgrund att Diligentia har anvisat sammanlagt elva lokaler och två externa lagerlokaler. Storleken på hyran i de berörda ersättningslokalerna har bestämts med beaktande av hur lokalerna var disponerade och inte enbart till att en viss yta klassificerades som butiksyta. Anvisningen av lokalen på Vasagatan 40 och hyresnedsättningen på Mäster Samuelsgatan 65 har skett i rätt tid. Party Stores affärsinriktning var inte unik, sortimentet såldes även på varuhus och i presentaffärer.

Det antecknas att parterna är överens om att anvisningen av Vasagatan 40 och hyresnedsättningen avseende lokalen på Mäster Samuelsgatan 65 skedde under början av oktober 2010.

**UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN**

Parterna har lagt fram samma utredning i hovrätten som i tingsrätten. Hovrätten har hållit syn i och utanför lokalerna på Kungsgatan 24, Mäster Samuelsgatan 56, Mäster Samuelsgatan 65 och Vasagatan 40. På lokalen vid Sveavägen 44 har hovrätten på grund av ombyggnad hållit syn endast utanför lokalen.

**HOVRÄTTENS DOMSKÄL**Allmänna utgångspunkter och bedömningar

Med begreppet godtagbar lokal avses en lokal där hyresgästen har ungefär samma förutsättningar att bedriva sin verksamhet som i den tidigare lokalen. En ersättningslokal anses godtagbar om den uppfyller sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som skäligen (SOU 1966:14 s. 331).

*Allmänt om provningslokalen*

Prövningslokalen, med adress Sveavägen 44, hade en butiksyta i gatuplan om ca 140 kvm och två lagerytor i källarplan om ca 120 kvm respektive 37 kvm. Den större av de två lagerytorna låg i direkt anslutning till butiksytan och kunde nås via en trappa. En mindre del av butiksytan disponerades även som lagerutrymme. Årshyran var 745 000 kr exkl. tillägg. Precis som tingsrätten funnit menar hovrätten att Party Store till viss del varit en impulsbutik. Hovrätten anser att utredningen visar att Party Store även haft kunder som kommit till butiken för att de särskilt sökte efter Party Stores sortiment. Flödet av människor på Sveavägen får anses goda, men Sveavägen kan inte anses vara en utpräglad s.k. shoppinggata.

*Har anvisningen av lokalen på Vasagatan 40 och hyresnedsättningen på Mäster Samuelsgatan 65 skett inom rimlig tid?*

Anvisning av en ersättningslokal ska ske i rimlig tid (se NJA 1989 s. 824). I regel bör anvisningen ske i sådan tid före avflyttningen att hyresgästen erhåller skäligt rådrum för att kunna förbereda flyttningen. Vad som ska anses vara rimligt tid torde variera beroende på omständigheterna. Sålunda kan misslyckade anvisningar som har skett i god tid medföra att en sen anvisning av en lokal eller i vart fall en konstruktiv dialog mellan parterna får till följd att den senare anvisningen får anses ha gjorts i tid (se Hyreslagen En kommentar, Holmqvist m.fl., Zeteo, 1 januari 2013, kommentaren till 12 kap. 57 § jordabalken).

Av utredningen i målet framgår att Diligentia anvisade sammanlagt elva lokaler och två externa lagerlokaler. Det har framgått att parterna under tiden före avflyttningen haft en dialog kring lämpliga lokaler för Party Store. Av partsförhöret med Björn Centergren har även framgått att Party Store utan större problem hade kunnat förnya diverse företagsabonnemang om bolaget i ett sent skede hade beslutat att fortsätta verksamheten. Det har även framkommit att Björn Centergren sa upp de anställda först i slutet av oktober 2010. Att Party Store inte haft samma möjlighet att göra en god förtjänst under julen 2010, på grund av att vissa beställningar borde ha skett redan försommaren 2010, kan enligt hovrätten inte inverka nämnvärt på den nu aktuella

frågan. Med hänsyn till dessa omständigheter får både anvisningen av lokalen på Vasagatan 40 och hyresnedsättningen på Mäster Samuelsgatan 65 ha gjorts i sådan tid att anvisningen inte har gjorts för sent.

*Betydelse av tillgången till lokaler med stor lageryta i Stockholms innerstad*

I målet har framgått att det numera är mycket vanligt att lokaler i Stockholms innerstad består av enbart eller nästan enbart butiksyta. Party Store har gjort gällande att brist på lageryta inte ska drabba hyresgästen, bland annat för att det är fastighetsägarna som sett till att lokalerna har byggts om för att en högre hyra ska kunna tas ut av hyresgästen. Lokaler prissätts dock på en fri marknad där tillgång och efterfrågan styr och där det är möjligt för en hyresvärd att säga upp ett avtal till omförhandling av hyran. Regleringen innebär således att hyresgästen i grunden står risken för att hyran höjs av marknadsmässiga skäl (se Svea hovrätts dom den 10 december 2013 i mål nr T 5676-12 och Kommersiell hyresrätt, Victorin A., 2003, Zeteo, avsnitt 4.3.4).

Hyresgästen kan inte heller kräva en ersättningslokal som i alla hänseenden är exakt lika lämplig för verksamheten som den tidigare förhyrda (jfr Svea hovrätts dom den 1 mars 2013 i mål T 3732-12, se särskilt tingsrättens motivering och där gjorda rättsfallshänvisningar). Smärre olägenheter och omdisponeringar måste accepteras. Hovrätten har vid syn funnit att samtliga av de nu aktuella anvisade lokalerna hade kunnat delas av till lager utan större olägenheter och instämmer därför i tingsrättens bedömning att Party Store fått nöja sig med en ersättningslokal med en storlek som är tillräcklig för att bolaget, om det så önskat, kunnat dela av en del av ytan till lager.

*Betydelsen av en högre hyresnivå och/eller en högre standard för ersättningslokalerna*

Hyresgästen kan inte kräva samma hyra som tidigare men hyran för ersättningslokalen får inte vara oskälig i sig (se prop. 1968:91 Bihang A s. 236). Hyresgästen kan knappast heller begära att få bli erbjuden en lokal som är billig därför att den nuvarande är av särskilt låg standard (se Victorin a.a.). Det är ostridigt i målet att hyrorna för ersättningslokalerna i och för sig varit marknadsmässiga. En hyresgäst får vidare anses tåla en viss standardhöjning på vilket följer en hyreshöjning (se Svea



i målet, likvärdiga avseende flödestäthet av människor och anledningen till att dessa människor passerar de aktuella platserna. Även gatubredd och andra relevanta förhållanden får anses likvärdiga. Ingen av lokalerna har haft ett s.k. A-läge i innerstan eller med andra ord haft ett läge vid en s.k. shoppinggata. Den nu aktuella lokalen har haft ett hörnläge med goda skyltmöjligheter och nära till goda kommunikationer. Därför får denna lokal till skillnad mot Mäster Samuelsgatan 56 anses ha ett likvärdigt läge som prövningslokalen. Årshyran om 1 242 500 kr för 355 kvm kan inte anses så hög att detta förhållande gör att den inte kan anses godtagbar. Hovrätten instämmer därför i tingsrättens slutsats att denna lokal får anses vara godtagbar.

#### *Vasagatan 40*

Den nu aktuella ersättningslokalen är belägen i ett område där restauranger och hotell dominerar statsbilden även om det även finns butiker med annan inriktning i området.

Hovrätten har tidigare beskrivit hu9-5(g)10(e)4t( vt)-3d( pre)3(v)-9(ning)8(slokale)3(n ha)-5(ruppe)-

SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 07

**DOM**

T 10009-12

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B  
Överklagande senast 2014-06-17

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Cecilia Bergman, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt samt tf. hovrättsassessorerna Malin Eriksson och Martin Prosell, referent.





STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Avdelning 3

**DOM**  
2012-10-15  
Meddelad i  
Stockholm

Mål nr  
T 12304-11

## PARTER

### Kärande

Party Store of Sweden AB, 556138-2960  
Myrmalmsringen 38  
136 65 Haninge

Ombud: Lennart Karle och Camilla Sjöberg  
Svensk Handel Juridik AB  
Regeringsgatan 60  
103 29 Stockholm

### Svarande

Diligentia Fyrkanten AB, 556652-4210  
c/o Diligentia AB  
Box 7063  
103 86 Stockholm

Ombud: Advokaten Gunilla von Beetzen  
Landahl Advokatbyrå AB  
Box 19143  
104 32 Stockholm

---

## DOMSLUT

1. Käromålet lämnas utan bifall.
  2. Party Store of Sweden AB förpliktas att ersätta Diligentia Fyrkanten AB:s rättegångskostnad med 191 800 kr, varav 157 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) på det högre beloppet från dagen för denna dom till dess betalning sker.
- 

Dok.Id 1114838

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 652 70 <b>E-post:</b> stockholms.tingsratt.avdelning3@dom.se www.stockholmstingsratt.se	08-561 650 03	måndag – fredag 08:00-16:00

**BAKGRUND**

Party Store of Sweden AB (Party Store) hyrde, enligt ett hyresavtal, en lokal i fastigheten Träsket 17, med adress Sveavägen 44 i Stockholm (prövningslokalen), av Diligentia Fyrkanten AB (Diligentia). I prövningslokalen bedrev Party Store en butik med försäljning av ”festprodukter” – t.ex. servetter, ljus, pappersartiklar m.m.

Av parternas hyreskontrakt framgår att årshyran för prövningslokalen uppgick till 745 000 kr exkl. tillägg. Prövningslokalen hade en butiksyta i gatuplan om ca 140 kvm och två lagerytor i källarplan om ca 120 kvm respektive 37 kvm. Den större av de två lagerytorna låg i direkt anslutning till butiksytan och kunde nås via en trappa. En mindre del av butiksytan disponerades även som lagerutrymme.

Diligentia sade den 5 juni 2009 upp hyresavtalet med Party Store för avflyttning den 31 december 2010. Som skäl för uppsägningen angavs att fastigheten skulle genomgå en större ombyggnad. Party Store hänsköt tvisten rörande rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken till hyresnämnden för medling.

Diligentia anvisade Party Store ersättningslokaler på Mäster Samuelsgatan 56 och 65, Kungsgatan 24, Vasagatan 40, Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbroplan 2, Hornsgatan 67 och 154, Tegnérgatan/Luntmakargatan 46 och Sveavägen 17 i Stockholm. Lokalen på Vasagatan 40 anvisades den 12 oktober 2010. Diligentia erbjöd även Party Store två externa lagerlokaler på Kammakargatan 41 och Sigtunagatan i Stockholm. Party Store ansåg inte att någon av de anvisade lokalerna var godtagbara, avflyttade från prövningslokalen den 31 december 2010 och lade ned verksamheten.

Tvisten gäller huruvida Party Store har rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken och i så fall ersättningens storlek.

**YRKANDEN M.M.**

Party Store har yrkat att tingsrätten ska förplikta Diligentia att till Party Store betala ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken med 4 200 000 kr, motsvarande rörelsens värde, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämning (dvs. den 23 september 2011) till dess betalning sker.

Diligentia har bestritt yrkandena. Om tingsrätten skulle finna att Diligentia är ersättningsskyldigt har Diligentia vitsordat ett belopp om 1 700 000 kr som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta har även vitsordats. Om tingsrätten skulle finna att rörelsens värde överstiger vitsordat belopp har Diligentia yrkat att ersättningen ska jämkas till 1 700 000 kr.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**GRUNDER****Party Store**

Diligentia har sagt upp hyresavtalet med Party Store för avflyttning under åberopande av att fastigheten ska genomgå en större ombyggnad men inte anvisat Party Store en godtagbar ersättningslokal enligt 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Party Store har därmed rätt till ersättning enligt 58 b § samma kapitel för den förlust som bolaget orsakats på grund av att hyresförhållandet har upphört. Förlusten motsvarar rörelsens värde, som uppgår till yrkat belopp.

**Diligentia**

Diligentia har anvisat Party Store godtagbara ersättningslokaler. Party Store har därmed inte rätt till ersättning enligt 58 b §. Om tingsrätten finner att Diligentia är ersättningsskyldigt motsvarar inte det av Party Store yrkade beloppet rörelsens värde

då värdet endast uppgår till 1 700 000 kr. Om tingsrätten finner att rörelsen har ett högre värde än det vitsordade beloppet ska ersättningen i vart fall jämkas till 1 700 000 kr då Party Store inte vidtagit de åtgärder som kunnat fordras av bolaget för att begränsa skadan; det har ålegat Party Store självt att försöka finna en ersättningslokal.

### **Party Store (genmäle)**

Det saknas skäl för jämkning av ersättningsskyldigheten. Det har inte ålegat företrädare för Party Store att själva söka efter en ersättningslokal. Oavsett detta har företrädare för bolaget aktivt sökt efter en sådan lokal.

## **UTVECKLING AV TALAN**

### **Party Store**

Party Store är ett fåmansföretag. Verksamheten i provningslokalen hade en snäv affärsinriktning och sortimentet var begränsat men omfattade många sorter av varje vara. Party Store hade sex anställda. Normalt arbetade en anställd i kassan, en anställd på golvet i butiken och en anställd i lagret. Personalen bytte sedan mellan de olika arbetsställena under dagen. Provningslokalen hade ett bra läge – ett ”ab-läge” – på Sveavägen, som har ett bra flöde av människor. På Sveavägen fanns 25 andra butiker, varav 11 var belägna på samma sida av Sveavägen som provningslokalen. Provningslokalens butiksyta var stor och öppen med bra exponeringsmöjligheter. Det var av stor vikt för försäljningen av varor att personal kontinuerligt kunde fylla på butiken med varor från lagret. De av Diligentia anvisade ersättningslokalerna är inte godtagbara av följande skäl.

*Mäster Samuelsgatan 65* – saknar lager, är klart större och har ett sämre läge än provningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager. Lokalen är vidare fördelad på två nivåer, vilket inte är godtagbart.

*Kungsgatan 24* saknar lager, är större och har ett bättre läge än prövningslokalen. Butiken är långsmal och har en icke godtagbar utformning. Det vitsordas i och för sig att en del av butiksytan hade kunnat delas av till lager.

*Mäster Samuelsgatan 56* – saknar godtagbart lager, är klart större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det finns vidare trappor i butiken. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Vasagatan 40* – saknar lager, är större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Vasagatan är främst en restaurang- och transportgata. Lokalen anvisades vidare för sent eftersom Party Store redan påbörjat avvecklingen av verksamheten. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Adolf Fredriks Kyrkogata 13* – saknar lager, är belägen en halv trappa ner från gatan, är klart mycket större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Kungsbroplan 2* – saknar lager, är större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Hornsgatan 67* – saknar lager, är klart större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Hornsgatan 154* – saknar lager, är större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Tegnérgatan/Luntmakargatan 46* – är klart större och har ett sämre läge än prövningslokalen. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

*Sveavägen 17* – saknar lager och har ett sämre läge än provningslokalen. Butiksytan är mycket ineffektiv och saknar de exponeringsmöjligheter som behövs. Det har inte varit möjligt att dela av en del av butiksytan till lager.

Det är inte godtagbart att Party Store skulle behövt dela av en del av en ersättningslokals butiksyta till lager då hyran för butiksytor är högre än för lagerytor.

Då Diligentia inte anvisat någon godtagbar ersättningslokal är Diligentia ersättningskyldigt gentemot Party Store.

I fråga om ersättningens storlek har Party Store huvudsakligen hänvisat till förhören avseende denna del.

### **Diligentia**

Provningslokalen var en normal butiklokal med ett bra ”b-läge”. En del av provningslokalens butiksyta hade Party Store delat av till lageryta. Party Stores affärsinriktning var unik, men sortimentet såldes även på varuhus och i presentaffärer.

Efter uppsägningen av hyresavtalet träffades företrädare för Party Store och Diligentia vid flera tillfällen för att försöka finna en lösning. Party Store fick löpande information och anvisades ersättningslokaler efter hand. En av huvudinvändningarna Party Store framförde mot ersättningslokalerna var att hyrorna för lokalerna var för höga. Diligentia anvisade därför även lokaler utanför Stockholms ”citykärna”.

Samtliga anvisade ersättningslokaler är godtagbara avseende läge, storlek och utformning men Diligentia vill särskilt framhålla följande lokaler. Lokalen på Mäster Samuelsgatan 65 är en ”hörnlokal” som är synlig från både Klarabergsgatan och Drottninggatan, med höga flöden av människor, och har mycket goda skyltmöjligheter. Lokalen på Mäster Samuelsgatan 56 är belägen nära Drottninggatan. Lokalen på Kungsgatan 24 ligger i ett klart ”a-läge” i Stockholm, har skyltfönster mot Kungsgatan

och ett varuintag från Brunngatan. Lokalen på Vasagatan 40 har ett bra affärsläge och gatan har ett gott flöde av människor. Den anvisades vidare i god tid innan Party Store skulle avflytta från provningslokalen.

Party Store har anvisats ersättningslokaler med likvärdig storlek (totalyta) och har själva fått välja hur de vill disponera lokalerna, t.ex. genom att dela av en del av en butiksyta till lager. För samtliga anvisade lokaler gäller att en del av butiksytorna hade kunnat avdelas till lageryta. Det är mycket svårt att finna lokaler med särskilda lagerytor pga. de höga hyresnivåerna i Stockholms innerstad. Det är allmänt veterligt att vid hyressättning hyresnivån skiljer sig för olika ytor i en lokal.

I fråga om ersättningens storlek har Diligentia huvudsakligen hänvisat till förhören avseende denna del.

#### **BEVISNING**

På Party Stores begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med ställföreträdaren Björn Centergren och vittnesförhör med Eva-Lena Jönsson, Kjell Sandström och Anders Lillsunde.

På Diligentias begäran har vittnesförhör hållits med Anders Meyer och Lars Backemar.

På Party Stores begäran har syn hållits av provningslokalens läge. På parternas begäran har vidare syn hållits av anvisade ersättningslokaler på Kungsgatan 24, Mäster Samuelsgatan 56 och 65 samt Vasagatan 40 i Stockholm.

Parterna har vidare åberopat viss skriftlig bevisning och syn av fotografier.

**DOMSKÄL**

Om en hyresvärd säger upp ett lokalhyresavtal till hyrestidens utgång måste hyresgästen flytta från lokalen om inte parterna enas om en förlängning av hyresförhållandet. Bestämmelserna om det s.k. indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster innebär dock att en hyresvärd som vägrar förlängning riskerar att bli ersättningsskyldig gentemot hyresgästen. Hyresvärden undgår emellertid ersättningsskyldighet om det föreligger en s.k. besittningsskyddsbrytande grund.

Diligentia har som besittningsskyddsbrytande grund åberopat att den aktuella fastigheten skulle undergå sådan större ombyggnad som avses i 12 kap. 57 § första stycket 3 jordabalken. Som huvudregel gäller då att Party Store har rätt till ersättning enligt 58 b § samma kapitel om inte Diligentia anvisat annan lokal som är godtagbar för Party Store. Det är ostridigt att Diligentia anvisat tio ersättningslokaler. Party Store har bestritt att lokalerna har varit godtagbara. Tingsrätten har således först att pröva om någon av de anvisade lokalerna har varit godtagbar.

Med begreppet godtagbar lokal avses en lokal där hyresgästen har ungefär samma förutsättningar att bedriva sin verksamhet som i den tidigare lokalen. En ersättningslokal anses godtagbar om den uppfyller sådana krav i fråga om läge, storlek och utformning som med hänsyn till hyresgästens verksamhet framstår som skäligen (SOU 1966:14 s. 331). Bedömningen ska ta sin utgångspunkt från prövningslokalen. Hyresgästen kan inte kräva identiska förhållanden. Inte heller kan hyresgästen kräva samma hyra som tidigare (Prop. 1968:91 Bihang A s. 236). Hyran för ersättningslokalen får dock inte vara oskäligen i och för sig, dvs. den får inte överstiga marknadshyran för den lokalen.

I målet har framkommit att prövningslokalen haft en total yta om ca 297 kvm, varav ca 140 kvm butiksyta i gatuplan och lagerytor om ca 120 kvm respektive ca 37 kvm i källarplan. Till den större av de två lagerytorna fanns en trappa ned från gatuplan i anslutning till butiksytan. En del av butiksytan disponerade Party Store som lager.



Utredningen ger stöd för att provningslokalen hade en öppen, effektiv och ändamålsenlig försäljningsyta med goda skyltmöjligheter i gatuplan mot Sveavägen med två stora skyltfönster. Lagerytan i källarplan var fördelad på flera utrymmen och får betraktas som mindre effektiv. Vid syn har tingsrätten konstaterat att provningslokalen haft ett bra läge nära Kungsgatan och Hötorget med goda kommunikationer och närliggande butiker. Flödena av människor på Sveavägen får anses goda, vilket även får visst stöd av den utredning Party Store åberopat, även om utredningen i denna del inte framstår som särskilt robust.

Det får vidare anses utrett att butiken huvudsakligen varit en s.k. ”impulsbutik”, som särskilt riktat sig mot förbipasserande potentiella kunder, och att läget därför varit viktigt för verksamheten. I målet har framkommit att maximalt sex personer arbetat i butiken samtidigt. Party Store har gjort gällande att verksamheten krävt att en stor mängd varor kunnat exponeras i butiken och att ett lager varit nödvändigt då dagliga leveranser erhållits och personal kontinuerligt behövt fylla på butiken med varor.

Vad det gäller den anvisade ersättningslokalen på Mäster Samuelsgatan 65 har Party Store anfört att lokalen har ett sämre läge än provningslokalen. Vid syn har tingsrätten dock konstaterat att denna lokal har ett mycket centralt läge i Stockholm i närheten av både Drottninggatan och Klarabergsgatan. På dessa intilliggande gator finns ett mycket högt flöde av människor, vilket även den utredning Diligentia förebringat i målet ger stöd för. Enligt tingsrättens mening kan inte några säkra slutsatser om flödena av människor på Mäster Samuelsgatan dras av den utredning Party Store åberopat avseende Bryggargatan och Gamla Brogatan. Ersättningslokalen, som är en hörnlokal, är synlig från både Drottninggatan och Klarabergsgatan, och får anses ha mycket goda skyltmöjligheter. Vid en samlad bedömning av det anförda anser tingsrätten att lokalen på Mäster Samuelsgatan 65 har ett läge som får anses likvärdigt provningslokalens.

Avseende Party Stores invändningar om storleken och utformningen på ersättningslokalen på Mäster Samuelsgatan 65 gör tingsrätten följande bedömning. Den aktuella ersättningslokalen har en yta om ca 355 kvm, en årshyra om 1 242 500 kr

och saknar särskilt lagerutrymme. Diligentia har gjort gällande att Party Store skäligen fått nöja sig med en ersättningslokal med en total yta som är likvärdig provningslokalens och att det stått Party Store fritt att disponera ytan på det sätt bolaget önskat, t.ex. genom att dela av en del av butiksytan till lager. Party Store har mot detta invänt att hyror för butiksytor är högre än hyror för lagerytor. Såsom Diligentia har anfört får det dock anses allmänt veterligt att vid hyressättning i ett lokalhyresförhållande hyresnivån skiljer sig för olika ytor i en lokal. Någon utredning som motsäger detta har inte åberopats av Party Store. Det saknas vidare utredning om hur hyran för provningslokalen och ersättningslokalerna beräknats.

Diligentia har vidare gjort gällande att det, mot bakgrund av höga hyresnivåer, knappt längre förekommer butikslokaler med särskilda lagerytor i Stockholms innerstad, vilket inte har ifrågasatts av Party Store. Denna omständighet är enligt tingsrättens mening inte något som kan läggas Diligentia till last. Det är vidare ostridigt att Party Store även disponerat en del av butiksytan i provningslokalen som lageryta. Med hänsyn till vad som anförts ovan anser tingsrätten att Party Store skäligen fått nöja sig med en ersättningslokal med en storlek som är tillräcklig för att bolaget, om det så önskat, kunnat dela av en del av ytan till lager. Party Store har inte närmare utvecklat sin inställning till påståendet att en del av butiksytan i lokalen på Mäster Samuelsgatan 65 inte kunnat delas av till lageryta. Att så inte skulle vara möjligt har heller inte framkommit vid tingsrättens syn av lokalen. Lokalen får även i övrigt anses lämplig som butiklokal och tillfredsställande med hänsyn till Party Stores verksamhet. Det finns förvisso en nivåskillnad i lokalen, men detta kan inte anses utgöra en allvarlig brist.

Vid syn har tingsrätten även konstaterat att den anvisade ersättningslokalen på Kungsgatan 24 har ett mycket bra centralt läge i Stockholm. Party Store har påstått att lokalen har en långsmal, inte godtagbar utformning, utan att närmare utveckla sin inställning i denna del. Lokalen har en yta om ca 320 kvm. Enligt tingsrättens mening får försäljningsytan anses ändamålsenlig och lokalen lämpar sig väl som butiklokal med goda skyltmöjligheter mot Kungsgatan. Tingsrätten hänvisar även till vad som

anförts ovan avseende avdelning av butiksytta till lageryta. Party Store har vitsordat att en del av denna ersättningslokal i och för sig kunnat delas av till lager. Visserligen får – såsom Party Store har anfört – ersättningslokalen anses ha ett ännu bättre läge än prövningslokalen. Tingsrätten anser dock inte att de båda lägena skiljer sig åt i sådan grad att lokalen av detta skäl inte kan anses godtagbar.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att de anvisade lokalerna på Mäster Samuelsgatan 65 och Kungsgatan 24 får anses likvärdiga prövningslokalen i fråga om läge, storlek och utformning med ungefär samma förutsättningar för Party Store att bedriva sin verksamhet som i prövningslokalen. De nu nämnda ersättningslokalerna har således varit godtagbara. Vid denna bedömning saknas anledning att pröva frågan om de övriga lokaler som Diligentia anvisat kan anses godtagbara. Diligentia är därmed inte ersättningsskyldigt gentemot Party Store. Käromålet ska därför lämnas utan bifall.

#### **Rättegångskostnader**

Vid denna utgång ska Party Store förpliktas att ersätta Diligentias rättegångskostnad. Diligentia har yrkat ersättning med 191 800 kr, varav 157 500 kr avser ombudsarvode, 22 300 kr avser utlägg och 12 000 kr avser kostnad för vittnesförhöret med Anders Meyer. Party Store har vitsordat yrkandet utom såvitt avser kostnaden för vittnesförhöret där endast ett belopp om 6 000 kr vitsordats som skäligt i och för sig. Yrkat belopp avser fyra timmars arbete à 3 000 kr för möte med Diligentias ombud och förberedelse inför samt inställelse till huvudförhandlingen. Tingsrätten finner att hela den yrkade ersättningen får anses skälig. Om yrkat belopp i övrigt råder inte tvist.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 1](#) (DV 401)

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 5 november 2012. Prövningstillstånd krävs.

Lars Lundgren

Anna Erman

Maria Litzell



INREG	AVREG
2009	

## HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 9753-0009-04

FASTIGHETSÄGARNAS

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Avd 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Diligentia Fyrkanten AB		Personnr/orgnr	556652-4210
Hyresgäst	PARTY STORE OF SWEDEN AB		Personnr/orgnr	Enhet 31 556138-2960
Hyresgäst (2)	Akt ..... 112304-11 Aktbil ..... 5		Personnr/orgnr	INKOM: 2011-09-08 MÅLNR: T 12304-11 AKTBIL: 5-7
Lokalens adress m m	Kommun	Stockholm		
	Fastighetsbeteckning	Träsket 17 del av (fd 16)		
	Gata	Sveavägen 44	Trappor/hus	Lägenhet nr
	Aviseringsadress Sveavägen 44, 111 34 STOCKHOLM			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Butik för försäljning av pappers och presentartiklar.			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan	Övrig area plan
	m <sup>2</sup> ca 140	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> kv 120	m <sup>2</sup> ca 37
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). <span style="float: right;">Bilaga</span>			
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/automat	parkerings-plats(er) för bil(ar)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inredning m m	Lokalen uthyrs			Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalerna vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Hyrestid	Från och med den 2009-01-01	Till och med den 2009-12-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång  I annat fall är kontraktet förlängt med 1 år för varje gång			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			

## Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.  
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare.  
Eftertryck förbjudes.  
Lic nr: 2160-3381-1178-27. Ver nr: 6.5. Licensierad till: Diligentia AB.

Sign	Sign
	BC

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 9753-0009-04

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Hyra</b>	Kronor 745 000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
<b>Index-klausul</b>	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga															
<b>Kostnad för värme och varmvatten</b>	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
<b>VA-kostnad</b>	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
<b>Kyla Ventilation</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			ev kyl- eller processvatten betalas av hyresgästen	Bilaga															
<b>EI</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
<b>Emballage- och sophämtning</b>	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärt på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																		
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall																		
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																			
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																			
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																			
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bil		Bilaga															
<b>Fastighets-skatt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga															
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																			

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign 	Sign 
----------	----------

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 9753-0009-04

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.  Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.  Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen utöver hyran erlagga moms på den återbetalningen. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av återbetalningen.	
<b>Hyrans betaltning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje månadens utgång.	PlusGiro nr: 44 301 02 99 Bankgiro nr: 5048 7503
<b>Rätt till betaltning</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har rätt till hyresvärden utöver de skattskyldiga utgifter som avses i lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.	
<b>Underhåll m m</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av nöd om tillhandahållen inredning.  <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av nöd om tillhandahållen inredning.	Dock att hyresgästen svarar för Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.  Om hyresgästen åsätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid utreder eller skriftligen anmäler hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga	
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen åger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar förändras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar inte påverkas.	
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister åger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.	
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsköpare och personal från Energiverket, VA-verket, Tella AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.	
<b>Byggvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.	
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.	
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.  <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.	
<b>Myndighetskrav m m</b>	<input type="checkbox"/> Det åligger hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.  Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formular nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudas. Lic nr: 2160-3381-1178-27. Ver nr: 6.5. Licensierad till: Diligentia AB.

Sign 	Sign BC
----------	------------

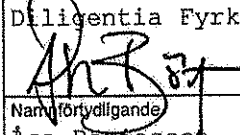
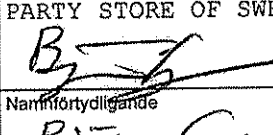
# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 9753-0009-04

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.  Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.  Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.	
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar  <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande Skyltfönster och entrédörrar.	
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.	
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte ålås eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller Ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> <span style="float: right;">lämnas senast den</span>	
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser <span style="float: right;">Bilaga 1</span>	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
	Ort/datum 28/4-08 STOKHOLM	Ort/datum Stlm 080428
	Hyresvärd Diligentia Fyrkanten AB 	Hyresgäst PARTY STORE OF SWEDEN AB 
	Namn/förtydligande Åsa Börjesson Jonas Siberg	Namn/förtydligande Björn Centergren
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum  Hyresvärd	Ort/datum  Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst <span style="float: right;">Personnr/orgnr</span>
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes. Lic nr: 2160-3381-1178-27. Ver nr: 6.5. Licensierad till: Diligentia AB.

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
FÖR LOKAL  
Bilaga nr: 1**



Om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter gäller dessa särskilda bestämmelser före det förtryckta kontraktens formuläret (Sveriges fastighetsägareförbunds formulär 12B)

<b>HYRESOBJEKT</b>	Hyreskontrakt nr 9753-0009-04	I fastigheten Träsket 17 del av (fd 16)
<b>HYRESVÄRD</b>	Firma Diligentia Fyrkanten AB	Organisationsnummer 556652-4210
<b>HYRESGÄST</b>	Firma/hamn PARTY STORE OF SWEDEN AB	Organisationsnummer/ Personnummer 556138-2960
<b>HYRESTID</b>	Fr.o.m. 2009-01-01	T.o.m. 2009-12-31
<b>4. DEFINITIONER</b>	Med "Fastigheten" avses fastigheten Träsket 17 del av (fd 16) med adress Sveavägen 44, Stockholm. Med "Hyresvärd" avses Diligentia Fyrkanten AB	

<b>2. EMBALLAGE- OCH SOPHÄMTNING</b>	<p>Emballage- och sophämtning sker idag genom annan hyresgästs lokal. Hyresgästen skall följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av sopor och returmaterial samt frågor kring säkerhet, inpassering mm. Hyresgästen skall verka för trivsel och renlighet inom fastigheten och dess allmänna utrymmen. Uppläggning av material får inte ske utanför de av hyresgästen förhyrda lokalerna. Sker sådan uppläggning äger Hyresvärden, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, rätt att bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>Emballage och sophämtning ombesörjes och bekostas av hyresgästen. Beloppet kommer att schablonberäknats utifrån kostnader för normal avfallsomfattning för denna typ av lokaler och utifrån den av hyresgästen förhyrda arean i förhållande till den totala lokalarean för de till källsortering i fastigheten anslutna hyresgästerna.</p>
<b>3. MERVÄRDESKATT</b>	<p>Hyresgästens verksamhet är vid kontraktstecknandet klassad som momspliktig verksamhet enligt gällande regler. Alternativt är Hyresgästen klassad som sådan hyresgäst till vilken momspliktig uthyrning kan ske enligt reglerna i 3 kap 3 § 2 st. mervärdesskattelagen (1994:200). För att förtydliga bestämmelserna i detta Hyreskontrakt angående moms gäller att om förhållandena angående Hyresgästens momsplikt – under kontraktets löptid ändras – oavsett av vilken anledning det sker - är parterna överens om att Hyresgästen skall, från det att förändringen inträtt, ersätta Hyresvärden för samtliga dennes merkostnader som föranleds av detta inklusive, men ej begränsat till, skattetillägg och räntor. Motsvarande ersättningskyldighet gäller även i det fall att det uppstår merkostnader för Hyresvärden på grund av att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet för moms för lokalerna påverkas, eller Hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms som tidigare lyfts av för lokalerna, med anledning av en eventuell andrahandsuthyrning eller deluthyrning av lokalerna från Hyresgästens sida.</p> <p>Hyresgästen förbinder sig att, för det fall Hyresvärden så begär, lämna upplysning om vilka investeringar (avser ny- till- och ombyggnad som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsavdraget) som gjorts i den av Hyresgästen förhyrda lokalen. Upplysningen skall inkludera uppgift om storleken på den totala ingående mervärdesskatten som belöper på investeringarna ifråga samt uppgift om hur stor del av denna ingående mervärdesskatt som Hyresgästen gjort avdrag för.</p>
<b>4. REKLAMSKATT</b>	<p>För det fall det visas att skyltar som genom Hyresgästens försorg satts upp på byggnadens fasad eller på annan plats inom fastigheten på sådant sätt att den ej anses vara i omedelbar anslutning till förhyrda lokaler enligt gällande rättspraxis och detta i sin tur medför att Hyresvärden blir skattskyldig för reklamskatt enligt lagen (1972:266) om skatt på annonser och reklam så skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden för den reklamskatt jämte eventuella tillägg som Hyresvärden kan komma att bli skyldig att erlägga.</p>
<b>5. REVISIONSBE- SIKTNINGAR OCH KRÄV FRÅN MYN- DIGHETER M.FL.</b>	<p>Som tillägg till detta Hyreskontraktens bestämmelser om krav från myndigheter gäller att även krav från Hyresgästens anställda, direkt eller via anställdas fackliga organisationer som medför krav på förändringar av lokalerna skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen.</p> <p>Krav i samband med eventuella revisionsbesiktningar och brandsyner, skall ombesörjas och bekostas av Hyresgästen i det fall anmärkningarna berör installationer som utförts av eller för Hyresgästen inom de förhyrda lokalerna.</p>
<b>6. ATGÄRDER VID AVFLYTNING</b>	<p>Vid avflyttning från lokalen skall Hyresvärden och Hyresgästen låta utföra en gemensam avflyttningsbesiktning som skall protokollföras.</p> <p>Vid avflyttning från lokalen skall Hyresgästen på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (till exempel receptionsdisk, tele- och datakablar) samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller i underhåll har Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen på Hyresgästens bekostnad. Vid avflyttning skall Hyresgästen säga upp eventuella abonnemang avseende leverans av energi m.m.</p>



**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
FÖR LOKAL  
Bilaga nr: 1**



	<p>som Hyresgästen tecknat i eget namn.</p> <p>Hyresgästen har rätt att kvarlämna denne tillhörig fast inredning efter skriftligt medgivande från Hyresvärden. Egendom som kvarlämnas tillfaller Hyresvärden utan lösen.</p> <p>Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen som utförts av hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommit med Hyresvärden eller följer av 12 kap jordabalken.</p>
7. ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN TILL LOKALEN	<p>Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyreskontrakt utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.</p>
8. UPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN TILL LOKALEN	<p>Hyresgästen har inte rätt att upplåta Lokalen i andra hand utan att dessförinnan ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga godkännande.</p> <p>Innan ett eventuellt godkännande till upplåtelse av lokalen i andra hand kan erhållas skall Hyresgästen hos Skatteverket ansöka om frivillig skattskyldighet för verksamhetslokal.</p> <p>Hyresgästen är skyldig att skriftligen informera hyresvärden om hyresgästen upplåter del av Lokalen i andra hand. Upplåtelse av del av lokalen i andra hand får ej ske för annat ändamål än som överenskommit mellan parterna.</p>
9. UNDERHÅLL	<p>Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation och sanitet.</p> <p>Hyresgästen svarar för allt inre underhåll. Hyresgästens underhållsansvar för ytskikt och inredning omfattar såväl skötsel, reparation och underhåll inklusive erforderligt utbyte. Med ytskikt menas t.ex. golvbeläggningar, tapeter, målning, undertak. Med inredning menas t.ex. skåp, bänkar, vitvaror, köksutrustning, belysningsarmaturer, markiser, persienner, portar, lyftbord, samt av Hyresgästen utförda starkströmsinstallationer efter gruppcentral eller av Hyresgästen utförda svagströmsinstallationer. Hyresgästens underhållsskyldighet samt skötselansvar omfattar även att ombesörja och bekosta rengöring och sotning av imkanaler från kök samt utbyte av glödlampor och lysrör i Lokalen. Om Hyresgästen underlåter att utföra skötsel/underhåll som åligger denne enligt denna punkt åger Hyresvärden rätt att utföra erforderliga arbeten och fakturera Hyresgästen för arbete och material.</p>
10. NEDSÄTTNING AV HYRA VID SEDVANLIGT UNDERHÅLL SAMT FÖR ATT SÄTTA LOKALEN I AVTALAT SKICK N.M.	<p>Hyresgästen åger inte rätt till nedsättning i hyra för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetenas art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.</p>
11. OMBYGGNADSARBETEN	<p>Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen och då med anlitande av konsulter och entreprenör som har godkänts av Hyresvärden. Hyresgästen skall före det att arbetena påbörjas inhämta samtliga erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Hyresgästen skall bekosta erforderliga ändringar i fastighetens relationshandlingar. En uppsättning av dessa relationshandlingar skall överlämnas till Hyresvärden. Hyresgästen ombesörjer och bekostar all hantering av byggavfall under ombyggnationen inklusive bortforsling och deponering av med iakttagande av vid var tid gällande miljökrav.</p> <p>Vid utförande av egna arbeten har Hyresgästen ett sk. Byggherreansvar innebärande bl.a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• att Hyresgästen har samordningsansvaret enligt 3 kap 7 § arbetsmiljölagen,</li> <li>• att arbetsmiljöplan upprättas enligt AFS 1999:3,</li> <li>• att förhandsanmälan lämnas till Arbetsmiljöverket,</li> <li>• att Hyresgästen har samordningsansvaret för brandskydd, samt,</li> <li>• att Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkringar som på ett tillfredsställande sätt täcker detta byggherreansvar.</li> </ul> <p>Efter genomförda ombyggnads-/installationsarbeten ska dessa besiktigas och motsvara/överensstämma med Hyresvärdens skriftliga godkännande.</p> <p>Hyresgästen svarar för allt ombyggnads- och inredningsarbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ansvar vidare för att, vid ombyggnads- eller inredningsarbeten, arbetena utförs på sådant sätt att övriga hyresgäster i Fastigheten inte störs. Om annan hyresgäst med anledning av de av Hyresgästen utförda arbetena från Hyresvärden kräver och erhåller nedsättning i hyra eller kompensation av annat slag skall Hyresgästen svara för denna kostnad. Hyresvärden åger rätt att utföra kontroll av arbetena. Hyresgästen är skyldig att om Hyresvärden så påfordrar vid avflyttning från lokalen på egen bekostnad återställa lokalerna i ett för Hyresvärden godtagbart skick. Om lokalen vid återlämnandet inte har återställts i ett för Hyresvärden godtagbart skick har Hyresvärden rätt att återställa lokalen på Hyresgästens bekostnad.</p> <p>Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i lokalen, som utförts av Hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommit eller följer av 12 kap jordabalken.</p>
12. SKADOR	<p>Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som uppkommer i Lokalen eller på Fastigheten under hyresförhållandet och som föranletts av Hyresgästens åtgärder i Lokalen, egendom, personal, uppdragstagare, besökande och likställda. Hyresgästens skyldighet att svara för skador på entrédörrar avser samtliga dörrar som leder direkt till Lokalen.</p>

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
FÖR LOKAL  
Bilaga nr: 1**



forderliga tillstånd etc. för verksamhetens bedrivande från Hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ.

Hyresvärdens ansvar för att hålla de vedertagna miljökraven och i förekommande fall bedriva den miljöutredning som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på den plats som avses i hyresavtalet.

Hyresvärdens ansvar för att hålla de vedertagna miljökraven och i förekommande fall bedriva den miljöutredning som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på den plats som avses i hyresavtalet.

För det fall Hyresvärden skulle lägga ekonomiskt ansvar för den miljöfarliga verksamhet som Hyresgästen bedriver eller har bedrivit har Hyresvärden rätt att kräva full kompensation härför av Hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar för och är skyldig att bekosta all efterbehandling av förorenade markområden, vattenområden och byggnader eller del av byggnad där Hyresgästen försakat föroreningen.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning.

	Hyresvärdens ansvar för att hålla de vedertagna miljökraven och i förekommande fall bedriva den miljöutredning som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på den plats som avses i hyresavtalet.
	För det fall Hyresvärden skulle lägga ekonomiskt ansvar för den miljöfarliga verksamhet som Hyresgästen bedriver eller har bedrivit har Hyresvärden rätt att kräva full kompensation härför av Hyresgästen.
	Hyresgästen ansvarar för och är skyldig att bekosta all efterbehandling av förorenade markområden, vattenområden och byggnader eller del av byggnad där Hyresgästen försakat föroreningen.
	Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning.
14. BRANDSKYDD	Hyresvärden svarar för allt brandskydd som åligger denne enligt vad som gäller enligt myndighetskrav och Hyresgästen svarar på motsvarande sätt för det som åligger honom enligt vad som gäller enligt myndighetskrav. Hyresvärden har en skyldighet att dokumentera brandskyddet inom Lokalen. Hyresgästen är därför skyldig att efter tillträdesdagen samt varje år den 1 december till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över hyresgästens brandskydd och brandskyddsorganisation. Hyresgästens dokumentation skall ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, f.n. SRVFS 2004:3. Hyresgästen är därutöver skyldig att inom två veckor efter skriftlig anmaning förse Hyresvärden med de uppgifter som Hyresvärden behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i byggnaden till kommunen enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sin skyldighet enligt ovan. Om part inte fullgör sin skyldighet enligt ovan skall sådan part hålla den andre parten skadeslös avseende de kostnader som denne kan komma att drabbas av på grund av sådan underlåtenhet.
15. SKYLTA, ANTENNER, MARKISER M.M.	Först efter särskild överenskommelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen har Hyresgästen rätt till disposition av fasad- eller annan yta för ljusreklam, skyltning, antenner, markiser, jalousier m.m. Hyresgästens förslag skall granskas av Hyresvärden och dennes besked skall avvaktas innan Hyresgästen på egen bekostnad inhämtar erforderliga myndighetstillstånd som t.ex. bygglov för skylt. Efter skriftligt godkännande från Hyresvärden och berörda myndigheter skall, om Hyresvärden så kräver, särskilt s.k. skyltavtal upprättas varvid såväl detta avtals övriga bestämmelser och 12 kap. Jordabalken i tillämpliga delar skall tillämpas för skyltavtalet. I det fallet skyltar m.m. redan finns vid kontraktstecknandet ansvarar alltid Hyresgästen för att erforderliga myndighetstillstånd finns och upprätthålls för dessa anordningar.
16. PANTFÖRSKRIVNING M.M.	Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskriva eller säkerhetsöverläta hyresrätten till lokalerna.
17. MEDDELANDE OM ÄNDRINGAR	Hyresgästen förbinder sig att omgående meddela Hyresvärden alla förändringar hos Hyresgästen såvitt avser ändring av styrelseledamot, ändring av företagets firma (namn), ändring av firmatecknare och ändring av adress till vilken Hyresvärden har att tillställa Hyresgästen uppsägning eller meddelande enligt hyreslagen. Meddelandet skall ske skriftligen genom att Hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis till hyresvärden där förändringen framgår.
18. FÖRSÄKRINGAR	Hyresgästen skall på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet vidmakthålla för Hyresgästens verksamhet erforderliga försäkringar såsom sak- och ansvarsförsäkringar beträffande produkter, inredning, inventarier och personal. Försäkringarna skall i varje enskilt fall uppgå till för verksamheten fullt betryggade nivå. Det åligger hyresgästen att på hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev.
19. ORDNINGSGELER M.M BEVAKNING	Hyresgästen förbinder sig att följa de ordningsregler och skyddsföreskrifter som gäller i fastigheten i stort och som utfärdats av Hyresvärden, myndigheter och försäkringsbolag. <b>Allmänna kommunikationsutrymmen</b> Hyresgästen har rätt att på vissa villkor använda de för fastigheten allmänna kommunikationsutrymmena. De allmänna kommunikationsutrymmena är följande: - fastighetens entré, - hissar och trapphus - övrigt invändig kommunikationsarea, - lastbrygga, och - lastgata för transportfordon, För användandet av de allmänna kommunikationsutrymmena gäller följande villkor: Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna transporter skall hållas fria från hinder och brännbart eller annat farligt material. Det åligger därför hyresgästen att omgående bortföra levererade varor

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
FÖR LOKAL  
Bilaga nr: 1**



	<p>och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats. Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Försäljning av varor och tjänster i de allmänna kommunikationsutrymmena är inte tillåtet. Sopor och avfall skall av hyresgästen bortforslas till egna eller anvisade sopkärl. Ifall någon av ovanstående bestämmelser överträds och rättelse inte omgående vidtas har Hyresvärden rätt att dels bortforsla gods på Hyresgästens bekostnad, dels utföra städning och underhåll på Hyresgästens bekostnad. Bestämmelser gällande nyttjanderätt avseende de allmänna kommunikationsutrymmena kan av Hyresvärden efter samråd med Hyresgästerna ändras. Hyresgästen förbinder sig att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för de allmänna kommunikationsutrymmena.</p> <p><b>Utrymningsvägar</b> Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.</p> <p><b>Övriga ordningsregler</b> Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till fastigheten. Rökning är inte tillåten inom fastighetens gemensamma eller allmänna areor. Hyresgästen skall verka för att Hyresgästens anställda inte röker i anslutning till fastighetens entréer.</p>
20. ÄNDRINGAR AV HYRESVILLKOR	<p>Parterna är överens om att hyreskontraktet jämte bilagor uttömmande reglerar det som har överenskommit mellan Parterna. Ändringar och tillägg till hyresavtalet måste för, att äga giltighet Parterna emellan, ske skriftligen genom undertecknande av tilläggsavtal.</p>
21. FORCE MAJEURE	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av hyresavtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om dennes åtaganden inte alis eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelser, terroristdåd, eidsvåda, storm, explosion, strejk, blockad, bojkott och lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet ifråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Hyresvärden själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.</p>

UNDERSKRIFTER	Ort och datum Stockholm 2008- 04-28	Ort och datum Stockholm 2008- 04 28
	Hyresvärd DILIGENTIA FYRKANTEN AB	Hyresgäst PARTY STORE OF SWEDEN AB
	Underskrift Åsa Böhjesson Namnförtydligande	Underskrift Jonas Siberg Namnförtydligande
		Underskrift Björn Centergren Namnförtydligande



# SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

## ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

b c e d bc e b ee α

b c e b b b α c d e α e  
e

e f d b f

c e e bc e e

e f d e b d bc e  
b α α α b e e α e  
c e e bc e

f d e e c

e e α e

.

.



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.