



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 01
Rotel 0103

DOM
2020-10-27
Stockholm

Mål nr
T 3404-19

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Solna tingsrätts dom 2019-02-22 i mål nr T 8121-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

Rayavadee i Stockholm AB, 556726-7959
Adress hos ombudet

Ombud: Advokaten och jur dr Antonia Krzymowska
Box 44047
100 73 Stockholm

Motpart

Kabtech AB, 556274-2295
Sorterargatan 14 B
162 50 Vällingby

Ombud: Advokaten Ronny Nilsson Sandström
Box 27707
115 91 Stockholm

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Hovrätten förpliktar Rayavadee i Stockholm AB att ersätta Kabtech AB för dess rättegångskostnader i hovrätten med 142 200 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 1630411

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 670 10

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Rayavadee i Stockholm AB (Rayavadee) har yrkat att hovrätten ska bifalla bolagets talan i tingsrätten. Rayavadee har även yrkat att hovrätten ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Kabtech AB:s (Kabtech) rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta Kabtech att ersätta bolagets rättegångskostnader där.

Kabtech har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÅL

Parterna har återopat samma grunder och utvecklat sin talan på i allt väsentligt samma sätt som i tingsrätten. Kabtech har därutöver i hovrätten tillagt att för det fall hovrätten skulle anse att hyresavtalet inte har förfallit och att avtalet sagts upp till hyrestidens utgång utgör branden en besittningsbrytande grund, varför det har varit befogat med uppsägning.

Parterna har lagt fram samma utredning i hovrätten som i tingsrätten.

Hyresavtalet har förfallit

Liksom tingsrätten har hovrätten först att bedöma huruvida hyresrätten har förfallit enligt 12 kap. 10 § första stycket och 16 § jordabalken. Så är fallet om lokalen efter branden var så förstörd att den inte kunde användas för det avsedda ändamålet.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att hyresavtalets ändamål var uthyrning för restaurangverksamhet. Avgörande för bedömningen av vilken betydelse omfattningen av förstörelsen får är därför att ett återställande av lokalen ska tillgodose de krav som restaurangändamålet medför.

I motiven till den regel i 3 kap. 9 § lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom som är förlagan till de aktuella paragraferna angavs att inte endast total ödeläggelse av lägenheten avsågs men att det inte var möjligt att genom fasta regler ange hur omfattande en skada skulle vara för att hyresavtalet skulle vara förfallet (se NJA II 1908 nr 5 s. 138). Dagens hyreslagstiftning har i huvudsak oförändrad utformning.

Bedömningen av förstörelsen ska gälla den fysiska skadan, vilken kan mätas i omfattning samt tid och kostnader för iordningsställande (se t.ex. SOU 2000:76 s. 55 f., SOU 2008:47 s. 60 och Holmqvist m.fl., Hyreslagen En kommentar, 12 kap. 10 §, JUNO version 12 2019-11-28). Att även skador och kostnader hänförliga till sanering och rivning ska tas med i bedömningen får anses vara rådande praxis (se RH 2009:28, Svea hovrätts dom den 15 mars 2017 i mål T 3961-16 och RBD 10:92). Vad gäller den fysiska omfattningen av skadan har den i de fall domstolar har ansett att hyresavtalet varit förfallet gällt exempelvis stora skador på någon för byggnaden vital del såsom tak (Svea hovrätts dom den 14 november 2003 i mål T 5791-02), flera utbrända rum vilket lett till rivning av byggnaden ner till bottenplattan (RH 2009:28) och rivning in till stommen vid sanering av sot och brandlukt (Svea hovrätts dom den 15 mars 2017 i mål T 3961-16).

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att Kabtech har visat att skadorna hade en sådan omfattning att det krävts i princip en totalrenovering av lokalen från grunden. Framförallt Robert Westerlunds beskrivning om rivna väggar, att endast ungefär hälften av bjälklagen kunde räddas och att endast bärande delar av lokalen kunde behållas talar för att lokalen förstörts på det sätt som avses vid förfall. Visserligen har det mest omfattande renoveringsbehovet inte gällt hela lokalen, men väl de delar av lokalen som var av störst relevans för att bedriva restaurangverksamhet och som vid återställande för det ändamålet hade föranlett högre kostnader. Hovrätten delar därför tingsrättens bedömning att hyresavtalet förfallit genom branden.

Betydelsen av Kabtechs handlande efter branden

Hovrätten gör inte heller någon annan bedömning än tingsrätten angående betydelsen av de skrivelser som Kabtech tillsände Rayavadee den 16 och den 18 december 2015. Det faktum att hyresavtalet har förfallit har därför inte påverkats av Rayavadees handlingar.

Vållande av skadan är inte visat

Tingsrätten har anfört att Rayavadee har att styrka att Kabtech har orsakat branden och därför ska utge skadestånd till Rayavadee enligt 12 kap. 10 § jordabalken. Rayavadee har anfört att det är fel att lägga bevisbördan avseende att Kabtech har vållat skadan på

Rayavadee eftersom Kabtech har varit den som åtgärdat lokalen och haft bäst möjlighet att föra bevisning om skadeorsaken.

Hovrätten delar tingsrättens ståndpunkt att det är hyresgästen som ska bevisa hyresvärdens vållande enligt 12 kap. 10 § jordabalken. Bestämmelsen har varit föremål för utredning. Utredningen, som inte föreslog någon ändring, konstaterade att gällande rätt innebär att hyresvärden måste exculpera sig om lägenheten är behäftad med mindre fel medan hyresgästen, om lägenheten förstörs, måste visa att hyresvärden har varit vårdslös (se SOU 2000:76 s. 66 ff.).

Bevisbördan för orsakssammanhang har i vissa fall getts en bevislättning genom att beviskravet har benämnts som ”klart mer sannolikt” i stället för ”styrkt”. Det beviskravet har använts i mål om utomobligatoriskt skadestånd (se t.ex. NJA 1991 s. 481), näringsidkare i försäkringstvist (se NJA 1992 s. 113), trafikskadeförsäkring (NJA 2006 s. 721) och konsumentförsäkring (se NJA 2017 s. 642, jfr NJA 1984 s. 501 I och II). Bevislättningen har motiverats av svårigheterna med att i den situation som förevarit frambringa bevis om orsakssammanhanget.

Hovrätten konstaterar att Rayavadee var den part som närvarade när branden utbröt och därför hade bäst förutsättningar att då utröna orsaken till den. Inte heller har det påståtts att Rayavadee skulle ha förhindrats att undersöka lokalen. Det rör sig dessutom om jämbördiga parter i en avtalsrelation. Hovrätten anser därför inte att det föreligger omständigheter som medför att beviskravet avseende vad som orsakat branden bör sänkas utan att huvudregeln om full bevisning är tillämplig.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning även avseende att Rayavadee inte har styrkt att Kabtech har vållat branden på det sätt Rayavadee påstått. Hovrätten kan konstatera att det genom utredningen inte har framkommit något hållfast som tyder på att någon av parterna har vållat branden utan att utgångspunkten måste vara att den orsakats av en ren olyckshändelse.

Sammanfattningsvis delar hovrätten tingsrättens bedömningar i alla delar, varför Rayavadees talan ska ogillas. Tingsrättens dom ska därför inte ändras.

Rättegångskostnader

Rayavadee ska som förlorande part ersätta Kabtech för dess rättegångskostnader i hovrätten. Rayavadee har vitsordat de kostnader som föranletts av Ronny Nilsson Sandströms arbete, men överlämnat åt hovrätten att bedöma yrkandet om ersättning för 36 000 kr exklusive mervärdesskatt avseende det tidigare ombudet Klas Holmgrens arbete. Hovrätten kan konstatera att Klas Holmgren har representerat Kabtech endast under förberedelsen, att talan i målet inte under den tiden har inneburit några skillnader från talan i tingsrätten och att varken någon arbetsredogörelse eller uppgift om tidsåtgång har lämnats. Mot bakgrund av detta anser tingsrätten att skälig ersättning för Klas Holmgrens arbete motsvarar 15 000 kr exklusive mervärdesskatt, vilket Rayavadee ska ersätta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2020-11-24

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Hans Cappelen-Smith och Therese Linderöth, referent, samt tf. hovrättsassessorn Therese Klang.



SOLNA TINGSRÄTT

DOM
2019-02-22
Meddelad i
Solna

Mål nr
T 8121-17

PARTER

Kärande

Rayavadee i Stockholm AB, 556726-7959
Krzymowski Juristbyrå
Box 44047
100 73 Stockholm

Ombud: Jur dr Antonia Krzymowska
c/o Krzymowska Juristbyrå
Box 44047
100 73 Stockholm

Svarande

Kabtech AB, 556274-2295
Sorterargatan 14 B
162 50 Vällingby

Ombud: Jur.kand. Klas Holmgren
c/o Företags-Juridiska Byrån
Gustavslundsvägen 149 E
167 51 Bromma

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Rayavadee i Stockholm AB ska ersätta Kabtech AB för rättegångskostnader med 252 760 kr, varav 238 500 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

Rayavadee i Stockholm AB (nedan Rayavadee) hyrde sedan år 2007 en lokal i Kabtech AB:s (nedan Kabtech) fastighet Lindarna 4 på Alviksvägen 37 i Bromma, där Rayavadee har bedrivit restaurangverksamhet.

Den 24 oktober 2015 utbröt en brand i lokalen. Kabtech renoverade lokalen efter branden och har sedan renoveringen var klar i maj 2016 hyrt ut lokalen till en ny hyresgäst med annan verksamhet än restaurangrörelse. Rayavadee har inte bedrivit verksamhet i lokalen sedan branden utbröt.

Twist har nu uppkommit om Rayavadee har rätt till ersättning på grund av att Kabtech har sagt upp hyresavtalet utan att ha rätt till det alternativt på grund av att Kabtech varit vållande till branden.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Rayavadee har yrkat att tingsrätten ska förplikta Kabtech att till Rayavadee betala 1 500 000 kr eller det lägre belopp som tingsrätten anser skäligt jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 november 2017 till dess betalning sker.

Kabtech har bestritt Rayavadees talan och har inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Sättet att beräkna ränta har vitsordats.

Parterna på respektive sida har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUND FÖR TALAN**Rayavadee**

Efter branden den 24 oktober 2015 har hyresvärden Kabtech, trots hyresgästens anmaningar, varken återställt restauranglokalen eller erbjudit en ersättningslokal. Efter branden har hyresgästen Rayavadee inte haft tillgång till lokalen. Hyresförhållandet har inte förfallit till följd av branden. I vart fall har Kabtech agerat på ett sätt som medfört att hyresvärden lämnat ett bindande medgivande att hyresavtalet bestått trots branden.

Kabtech sade upp hyresavtalet vid två tillfällen, dels den 16 december 2015, dels den 18 december 2015. Uppsägningen är obefogad och berättigar därför Rayavadee till ersättning med stöd av det indirekta besittningsskyddet enligt 12 kap. 56–58 b §§ jordabalken.

För det fall tingsrätten anser att hyresförhållandet förföll till följd av branden den 24 oktober 2015 så har Kabtech varit vållande till branden på grund av bristfälligt underhåll av fastighetens elanläggning. Kabtech är därmed skyldigt att ersätta Rayavadee i enlighet med 12 kap. 10 § första stycket jordabalken alternativt enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer för rörelseskada.

Rayavadees skada uppgår till rörelsens förlorade marknadsvärde. Den försäkringsersättning som erhållits avser avbrottsersättning och ersättning för lösöre och täcker inte den rörelseskada som uppstått till följd av att Rayavadee inte kunnat fortsätta att bedriva restaurang i lokalen.

Kabtech

Lokalen är inte inredd för någon särskild verksamhet, vilket framgår av hyresavtalet där det endast noterats att lokalen uthyres för restaurangändamål. Kabtech har därmed

inte hyrt ut någon restauranglokal. Parternas hyresavtal förföll till följd av branden den 24 oktober 2015 enligt 12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken och hyresavtalets force majeure-klausul. Kostnaderna för att återställa lokalerna för restaurangändamål skulle bli orimligt höga och ett återställande enligt tidigare utformning kunde inte ske med hänsyn till numera rådande byggnormer och brand- och hälsovårdsmyndigheternas krav. Kabtech har inte varit vållande till branden på grund av bristfälligt underhåll av fastighetens elanläggning.

Det yrkade beloppet saknar grund och kan inte vitsordas som rörelsens faktiska marknadsvärde. Rörelsen var försäkrad av käranden och försäkringsersättning som erhållits eller borde ha erhållit täcker eventuell skada. Erhållen försäkringsersättning om 1 055 000 kr ska under alla förhållanden avräknas från eventuell rörelseskadas storlek eftersom det i den utsträckningen inte finns någon kvarvarande skada för Rayavadee.

UTVECKLING AV TALAN

Rayavadee

Av parternas hyresavtal framgår att Rayavadee sedan 2007 hyr en lokal som används för restaurangrörelse. Det har ålegat Kabtech, dels mot bakgrund av hyresavtalets lydelse, dels mot bakgrund av parternas faktiska agerande sedan 2007, att tillhandahålla en för restaurangrörelse ändamålsenlig lokal. Sedan branden bröt ut har lokalen varit obrukbar för sitt ändamål och Rayavadee har inte haft tillgång till lokalen sedan dess. Kabtech renoverade lokalen mellan oktober 2015 och maj 2016.

Trots Rayavadees uppmaningar har Kabtech inte erbjudit Rayavadee en ersättningslokal under ombyggnationen. Rayavadee har inte heller erbjudits tillträde till lokalen sedan renoveringen var klar. Istället har lokalen hyrts ut till en ny hyresgäst trots att det förelegat ett gällande hyresavtal mellan parterna.

Det bestrids att uppsägningen återkallats och att Rayavadees förstahandsyrkande därmed skulle sakna grund. Kabtech har inte kunnat återkalla uppsägningen ensidigt utan den gäller, vilket medfört att avtalet upphört vid en viss tidpunkt. Rayavadee ska ersättas för det indirekta besittningsskyddet enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken.

För att ett hyresavtal ska förfalla till följd av en brand ska hela lokalen ha blivit så pass förstörd att det är orimligt att begära att hyresvärden återbygger lokalen. Rayavadee har hyrt en lokal om ca 117 kvm. Branden startade i restaurangköket som omfattat ca 10 kvm och begränsades till detta. Resterande 107 kvm av lokalerna har inte brandskadats har endast i begränsad utsträckning påverkats av sot och rök. Branden har alltså inte varit så omfattande att avtalet ska anses ha förfallit.

Vid bedömningen av om ett hyresavtal ska anses förfallet till följd av en brand ska en intresseavvägning göras mellan å ena sidan hyresgästens intresse av att fortsatt bedriva verksamheten i lokalen, å andra sidan hyresvärdens intresse att inte behöva återuppbygga en lokal till en orimligt hög kostnad. Kostnaderna för återställandet av restaurangköket har inte varit så höga att hyresavtalet ska anses ha förfallit. Mot bakgrund av att (i) branden endast skadat restaurangköket, (ii) Kabtech har erhållit försäkringsersättning för återställande av lokalen, (iii) Rayavadee varken erbjudits en ersättningslokal eller tillträde till lokalen efter dess återställande, (iv) Kabtech konsekvent avböjt Rayavadees försök att finna en samförståndslösning efter branden samt att (v) lokalen har hyrts ut till en ny hyresgäst, har hyresavtalet inte förfallit till följd av branden.

Under de första två månaderna efter att branden utbröt gjorde Kabtech inte någon invändning eller notering om att hyresförhållandet skulle ha upphört i samband med branden. Om hyresförhållandet skulle ha upphört i samband med branden, och detta varit Kabtechs uppfattning i december 2015, hade Kabtech inte behövt vidta en uppsägning. Den av Kabtech vidtagna uppsägningen i december 2015 talar således för att branden inte varit av sådan omfattning att Kabtech ansett att hyresförhållandet upphört i samband med branden.

Även om branden skulle anses ha varit så omfattande att hyresavtalet har förfallit så har Rayavadee rätt till ersättning för skada på grund av att Kabtech varit vållande till branden.

Orsaken till branden är enligt insatsrapporten från Storstockholms brandförsvaret ett tekniskt fel på grund av bristande installation. Brandorsaken har bedömts som ”mycket trolig”. Installation av en jordfelsbrytare skulle enligt rapporten sannolikt ha kunnat förhindrat branden.

Av hyresavtalet framgår att Rayavadee är skyldigt att underhålla inre ytskikt i golv, väggar och tak. Det är dock Kabtechs ansvar att underhålla det yttre ytskiktet. Elinstallationer hör till hyresvärdens ansvarsområde och kräver dennes godkännande för att vidta åtgärder. Installation av jordfelsbrytare och annan översyn av elanläggningen är därför Kabtechs ansvar. Av rapporten samt av försäkringsbolagens utredning framgår att branden har startat i väggen bakom ett kylskåp, vilket ligger utanför Rayavadees ansvarsområde.

Kabtech har inte utfört någon kontroll av elinstallationer och elledningar i lokalen sedan i vart fall år 2007. Kabtech är enligt föreskrifter och allmänna råd skyldigt att fortlöpande kontrollera anläggningens säkerhet. Avsaknaden av rutiner och kontroll samt avsaknaden av genomförda kontroller har varit vårdslös från Kabtechs sida.

Det bestrids att Rayavadee bär ansvar för den inträffade branden och att branden ska ha orsakats av Rayavadees vårdslöshet i form av osedvanlig fettbildning i köksutrymmet, att Rayavadee ska ha rivit och öppnat upp en bärande vägg i lokalen eller att verksamheten på annat sätt varit ”särskilt brandfarlig”. Det stämmer inte heller att lokalen saknat brandsläckare.

Lokalen har tidigare godkänts som livsmedelsanläggning och godkännandet förnyades i samband med att Rayavadee tillträdde som hyresgäst 2007. Miljö- och

hälsoskyddsnämnden i Stockholms stad har efter besiktning av lokalen funnit att den uppfyller kraven för restaurangverksamhet.

Genom förlust av lokalen har Rayavadee drabbats av skada i form av hela värdet på den rörelse som bedrevs i lokalen. Det är den skadan som ska ersättas enligt såväl 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken som 12 kap. 10 § jordabalken.

Rayavadees verksamhet värderades under våren och sommaren 2015 till 1 500 000 kr och har annonserats via en företagsmäklare. I juni 2015 erhöll Rayavadee ett bud för verksamheten om 1 380 000 kr. Verksamheten har under 2015 haft en bruttovinst om i genomsnitt 164 675 kr per månad. Verksamhetsenheten i Bromma har på uppdrag av Rayavadee värderats av UC Företagsvärderingar. I analysen har rörelsevärdet per månadsskiftet oktober/november 2015 beräknats till 1 562 000 kr (min 1 419 000 kr och max 1 747 000 kr).

Rayavadee har erhållit försäkringsersättning för avbrott i verksamhet (stillestånd) med 750 000 kr och för förstört lösöre (inventarier och varulager) med 305 000 kr, varav 244 000 kr avser inventarier. Det görs gällande att ingen del av försäkringsersättningen påverkar bedömningen av rörelseskadan eftersom ersättningen täcker andra former av skada.

Kabtech

Hyresförhållandet har till följd av branden förfallit enligt 12 kap. 10 § och 16 § jordabalken.

Vid bedömningen av om ett hyresavtal har förfallit ska hänsyn tas till omfattningen av nödvändigt uppröjnings- och saneringsarbete samt kostnaderna för att återställa lokalen. Kostnaderna ska i aktuellt fall omfatta kostnaderna för återställande av hela fastigheten samt kostnaden för att bygga om lokalen till en godkänd lokal för restaurangverksamhet.

Efter genomgång med byggteknisk expertis och diskussion med Kabtechs försäkringsbolag uppskattades kostnaden för att återställa lokalen för restaurangändamål som orimligt hög.

Att restaurangköket där branden uppstod enbart utgör åtta procent av lokalens yta är i sammanhanget helt irrelevant.

När brandens omfattning var klarlagd konstaterade Kabtech att hyresförhållandet formellt upphörde den 24 oktober 2015 till följd av brandens omfattning och de skador den orsakat. Hyresförhållandets upphörande inträffade således på grund av branden och inte till följd av någon åtgärd från Kabtechs sida. På grund av de omfattande skadorna på fastigheten tog det viss tid att ordna med praktiska frågor, sanera efter branden, låta försäkringsbolaget genomföra skadeinspektion, besluta om åtgärder, hitta alternativa bostäder, anlita entreprenörer för reparationer samt kontrollera myndighetskrav. Eftersom det efter branden inte finns något hyresförhållande som består mellan parterna är bolaget inte skyldigt att återställa lokalen. Kabtech har återställt lokalen till det skick den var i innan den hyrdes ut till Rayavadees företrädare, dvs för annat ändamål än restaurang. Rayavadee har dock inte uttryckt något intresse att hyra lokalen i det skicket. Lokalen hyrs numera ut till en ny hyresgäst som bedriver annan verksamhet, nämligen thaimassage. Kabtech tillåter ingen form av tillagning eller beredning av mat i lokalen.

En uppsägning av hyresavtalet gjordes visserligen av Kabtech den 18 december 2015. Uppsägningsförklaringen har dock inte påverkat det förhållandet att hyresavtalet redan hade förfallit i och med branden. Uppsägningen hade alltså ingen verkan.

Kabtech har inte genom sitt agerande någon gång gett Rayavadee anledning att tro att hyresförhållandet skulle bestå.

Kabtech har inte varit vållande till branden. Rapporten från Storstockholms brandförsvär är summarisk och kan inte läggas till grund för någon ansvarsfördelning.

Det är tvärtom Rayavadee som sannolikt har agerat vårdslöst. Branden uppstod i restaurangens kök bakom ett kylskåp ditställt av Rayavadee. Vidare har Rayavadee och/eller tidigare ägare enligt byggnadssakkunnig bland annat rivit delar av en bärande vägg, blockerat nödutgång och inrättat ett diskrum i anslutning till elcentralen. Lokalen saknade också nödvändig ventilation och fettavskiljare. Dessutom har Rayavadee använt gas i verksamheten men har uppenbarligen inte haft någon brandsläckare tillhands vid brandtillfället, eftersom en sådan inte användes för att släcka branden. Rökutvecklingen berodde med all sannolikhet på förekomsten av fett som brann, vilket indikerar på dålig städning. Lokalen var även bemannad av Rayavadees personal vid brandtillfället.

Kabtech har inte hyrt ut lokalen till restaurangverksamhet och har inte heller utrustat lokalen för sådan verksamhet. Av hyresavtalet framgår att Rayavadee är skyldigt att underhålla inre ytskikt på golv, väggar och tak. Det är därmed Rayavadee som ska tillse att lokalen är erforderligt utrustad för den verksamhet de bedriver. Rayavadee är därför skyldigt att säkerställa att eluttag inte blockeras av köksutrustning samt att vid behov komplettera med en jordfelsbrytare i samband med elinstallationer. Enligt hyresavtalet åligger det Rayavadee att, på eget ansvar och på egen bekostnad, svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsovårdsnämnd eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Det yrkade beloppet kan inte anses utgöra rörelsens faktiska marknadsvärde. Det verkar enbart vara ett pris som mäklaren har uppskattat som ett lämpligt utgångspris vid eventuell försäljning av rörelsen. Vidare överensstämmer inte den bruttovinst som Rayavadee har uppgett ska ligga till grund för beräkningen av rörelsens värde med bokslutet. Rayavadees bokslut per den 31 augusti 2015 utvisar ett totalt resultat om

131 232 kr före skatt, vilket enligt uppgift ska utgöra det samlade resultatet för fyra restauranger.

Under alla förhållanden ska den till Rayavadee utbetalade försäkringsersättningen i dess helhet avräknas från eventuellt beräknad rörelseskada. Det görs gällande att den kvarvarande skadan uppgår till rörelsens värde med avräkning för utbetalad försäkringsersättning för såväl avbrott som skadade inventarier och varulager. Det kan inte vitsordas att all möjlig försäkringsersättning erhållits. Däremot görs det inte gällande att Rayavadee borde ha haft någon annan försäkring än den de hade.

DOMSKÄL

Utredningen i målet

På Rayaavadees begäran har ställföreträdaren Robert Larsson hörts under sanningsförsäkringen. Vidare har på Rayavadees begäran vittnesförhör hållits med servitören Thanoo Sathitkan och kocken Chaschwal Yolwilas.

På Kabtechs begäran har vittnesförhör hållits med räddningsledaren Kenth Eriksson, arbetsledaren Alexander Naumov, platschefen Robert Westerlund och besiktningsingenjören Michael Steen.

Vidare har parterna åberopat skriftlig bevisning, bl.a. insatsrapport, hyresavtal, brev, värderingsutlåtanden och årsredovisning.

Rayavadee har också gett in ett rättsutlåtande i målet.

Har hyresrätten förfallit enligt 12 kap. 10 § första stycket och 16 § jordabalken

Av 12 kap. 10 § första stycket och 16 § jordabalken följer att ett hyresavtal förfaller om en lokal under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet.

Av de åberopade hyreskontrakten och godkännandet från Miljö- och hälsoskyddsnämnden, den ostridigt långa uthyrningstiden som lokal för restaurangverksamhet samt vad parterna själva anfört framgår att lokalen – vid bedömning enligt 12 kap. 10 § första stycket jordabalken – fram till branden ska anses ha varit avsedd för restaurangändamål. Frågan om hyresavtalets bestånd enligt nämnda bestämmelse ska således bedömas utifrån det ändamålet.

Av utredningen i målet i form av Räddningstjänstens insatsrapport framgår att brandförloppet var begränsat till själva köket men att det uppstod rök- och sotspridning i hela lokalen samt – till följd av att byggnaden var otät – även till lokalerna i våningarna ovanför. Den bilden har också bekräftats i vittnesförhör med räddningsledaren Kenth Eriksson.

Av vittnesförhören med Alexander Naumov och Robert Westerlund – som efter branden deltog i sanerings- och återställningsarbetet av lokalen och övriga delar av fastigheten – framgår att brand- och sotskadorna var betydande och att rökskadorna var mycket omfattande i hela lokalen. När de båda kom till lokalen hade relativt omfattande rivningsarbeten redan utförts. Lokalen var helt utriven sånär som på bärande ”hjärtväggar”. Det hade varit nödvändigt att riva väggar och tak in till trossbotten för att sanera från sot och lukt. På vissa delar fanns bara de bärande bjälkarna kvar. Dessa fick lov att målas med särskild oljefärg för att inkapsla röklukt.

Det är noterbart att när Alexander Naumov och Robert Westerlund började arbeta i lokalerna var inredningen i köket alltså redan utriven. Någon närmare analys av hur brandskadade dessa delar var har inte redovisats. I de delarna har dock Robert Larsson

beskrivit att två rostfria bänkar och diskmaskinen – som stod i ett annat utrymme – kunde tillvaratas men att övrig inredning var så skadad att det inte var aktuellt att återanvända denna. I stället kasserades allt övrigt. Av fotografier intagna i insatsrapporten framgår omfattande brandskador i köksdelen. Det framgår också av insatsrapporten att det under räddningstjänstinsatsen var nödvändigt att riva innerväggar för att säkerställa att det inte fanns någon kvarvarande brandhärd inne i väggen. Enligt Kenth Eriksson rörde det sig om en glödbrand inne i väggkonstruktionen.

Sammantaget ger utredningen ett klart stöd för att det rörde sig om stora brand- och sotskador i köksdelen och mycket stora rökskador – men även sotskador – på lokalerna i övrigt. Till följd av skadorna har det krävts i princip en totalrenovering av lokalen från grunden.

Det är alltså utrett att fastighetsägaren efter en grundläggande sanering och rivning av alla inre delar utom bärande väggar och bjälklag behövt uppföra en helt ny inredning i lokalen inklusive innerväggar och innertak. Under sådana omständigheter har en fastighetsägare inte till varje pris en skyldighet eller ens en rimlig möjlighet att återställa lokalerna till samma ändamål.

Avgöranden från högre rätt i fråga om när ett hyresavtal förfaller enligt 12 kap. 10 § första stycket och 16 § jordabalken är fåtaliga. Det saknas helt vägledande avgöranden från Högsta domstolen. De rättsfall som Rayavadees ombud hänvisat till i denna fråga (främst SvJT1946 ref 30 s. 47 och Svea hovrätts dom den 10 juni 2015 i mål T 11657-14) avser bostadslägenheter där lägenheten efter renoveringen synes ha återställts till samma ändamål. Av Svea hovrätts dom framgår dessutom att omfattningen på skadorna i det fallet var mer begränsade. Hovrätten fastställde tingsrättens dom vari hade konstaterats att lägenheten genom branden inte kunde anses ha blivit så förstörd att den inte har kunnat användas för avsett ändamål, dvs. för bostadsändamål.

I Svea hovrätts dom den 15 mars 2017 i mål T 3961-16 gjordes – även då avseende bostadslägenhet – den motsatta bedömningen. I det fallet hade det uppstått brand- och sotskador i köket och sot- och rökskador i resten av lägenheten. Till följd av skadorna var det nödvändigt att riva lägenheten in till stommen. Trots att lägenheten i och för sig var intakt ansågs skadorna så stora att hyresavtalet hade förfallit.

Tingsrätten kan konstatera att förhållandena i det nu aktuella målet är annorlunda på så sätt att det rör sig om en restauranglokal. Vid bedömningen av om lokalen kan användas för det avsedda ändamålet måste beaktas skadornas omfattning även i förhållande till det rimliga i att fastighetsägaren i det specifika fallet återställer lokalerna till samma ändamål, nämligen restaurangändamål.

Det är noterbart att lokalen efter branden inte har återställts till restaurangändamål utan används för annan verksamhet idag, enligt vad som upplysts till en verksamhet för thaimassage.

Genom utredningen i målet, bl.a. i form av förhör med Alexander Naumov och Robert Westerlund, men också av förhöret med Michael Steen, framgår att det fanns ganska ordentliga brister i hur restauranglokalen var disponerad och att det skulle krävas relativt omfattande ombyggnationer och ny planlösning för att uppfylla nödvändiga numera gällande byggnormer för en restauranglokal. Bl.a. skulle diskrummet eller elcentralen behöva uppföras på annan plats i lokalen och ventilationen byggas om helt. Även i övrigt framstår en återställning till restauranglokal som mer omfattande än uppförande av inredning för annat ändamål såsom kontor eller behandling. Det förhållandet att det må ha varit hyresgästen som enligt avtalet haft ansvar för att närmare inreda köket förändrar inte denna bedömning.

Sammantaget finner tingsrätten att skadorna på lokalen till följd av branden var så stora att lokalen, i den mening som avses i 12 kap. 10 § första stycket jordabalken, inte längre kunde användas för restaurangändamål.

Tingsrätten finner alltså att hyresavtalet förfallit till följd av att lokalen blev så förstörd att den inte längre kunde användas för restaurangändamål.

Betydelsen av att det gjordes en uppsägning av hyresavtalet

Det framstår inte som helt klart av den talan som förts av Rayavadee om det görs gällande att uppsägningen av hyresförhållandet medför att ett eventuellt förfall för hyresavtalet därigenom annullerats eller om uppsägningshandlingarna endast åberopas som bevisfakta för omfattningen på brandskadan. För säkerhets skull besvarar tingsrätten därför även frågan om verkan av en uppsägningsförklaring.

Av åberopade handlingar framgår att Kabtech den 16 december 2015 skickade en handling till Rayavadee genom Robert Larsson i vilken det angavs att det till följd av skadorna inte var möjligt att återställa lokalen för att bedriva restaurangverksamhet (aktbilaga 3). Även om det i samma handling anges att ”uppsägningen” även kommer att skickas per post synes handlingen utformad, inte i första hand som en uppsägning, utan som ett konstaterande av just att skadorna på lokalen är oåterkalleligt stora. Två dagar senare, alltså den 18 december 2015, skickades däremot en formlig uppsägning författad av svarandeombudet (aktbilaga 24).

En följd av att hyresavtalet förfallit enligt 12 kap. 10 § första stycket och 16 § jordabalken är att hyresförhållandet inte bestod den 18 december 2016. Uppsägningen har i sig saknat verkan när hyresavtalet redan varit förfallet till följd av brandskadan.

Det saknar också avgörande bevisbetydelse för bedömning av skadans omfattning hur svarandens ombud den 18 december 2015 valde att etikettera grunden för att hyresförhållandet inte ska fortsätta att gälla mellan parterna. Handlingarnas avsändande påverkar alltså inte tingsrättens bedömning av att hyresförhållandet förfallit.

Har hyresvärden genom konkludent handlande stått kvar vid hyresavtalet?

Rayavadee har vidare anfört att ett dröjsmål under fyra månader efter branden att klart ange inställningen att hyresavtalet inte längre består medfört ett bindande medgivande om att hyresförhållandet består.

Tingsrätten kan – som redan konstaterats – notera att det i det lämnade meddelandet den 16 december 2015 angavs just de omständigheter som i målet angetts grunda att hyresavtalet skulle vara förfallet. Efter det datumet har hyresvärden inte lämnat något meddelande som av hyresgästen skulle kunna uppfattas som att hyresvärden stått kvar vid hyresförhållandet. Låt vara att svarandens ombud i meddelandet den 18 december 2015 angav grunden för att hyresförhållandet inte ska bestå framöver som att avtalet sades upp.

Kabtech har inte genom sitt agerande givit Rayavadee anledning att uppfatta det som att det inte görs gällande att hyresavtalet skulle bestå. Dessutom har Kabtech i februari 2016 helt klarlagt sin syn att hyresavtalet förfallit till följd av branden.

Har hyresvärden varit vållande till brandskadan?

Eftersom hyresavtalet förföll i och med brandskadan kan fråga om ersättning för det indirekta besittningsskyddet enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken inte aktualiseras. I andra hand har emellertid Rayavadee gjort gällande att Kabtech varit vållande till skadan och därför enligt bestämmelsen i 12 kap. 10 § jordabalken är skadeståndsskyldig.

Enligt 12 kap. 10 § första stycket jordabalken har hyresgästen i fall då hyresavtalet förfallit rätt till ersättning av hyresvärden för skada om hyresvärden vållat händelsen. För att Kabtech enligt denna bestämmelse ska anses skadeståndsskyldig gentemot Rayavadee enligt denna bestämmelse förutsätts att tingsrätten finner att Kabtech culpöst orsakat att branden uppstått.

Det är Rayavadee som har att styrka att Kabtech orsakat att branden uppstått.

Tingsrätten kan konstatera att brandorsaken aldrig blivit fastställd. Någon brandingenjörsutredning eller annan fördjupad analys av branden och dess uppkomst har inte genomförts. Den insatsrapport som åberopats i målet har ett annat syfte än att närmare fastställa en brandorsak och kan i princip knappast ligga till grund för en ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst.

Utifrån utredningen i målet kan slutsatsen ändå dras att branden startade i köket bakom ett kylskåp men att det inte var ett fel i själva kylskåpet som orsakade branden. Såväl vad Kenth Eriksson uppgett som de uppgifter Thanoo Sathitkan och Chaschwal Yolwilas lämnat ger stöd för att branden hade tagit fäste i väggen bakom kylskåpet. En hypotes som Kenth Eriksson framfört är att branden kan ha uppstått till följd av ett elfel. Den slutsatsen är dock inte vidare underbyggd och än mindre belagd. Av de uppgifter Michael Steen lämnat framgår att andra brandorsaker än elfel är klart tänkbara vid en brand som denna.

Eftersom det inte är styrkt att branden startat till följd av ett elfel saknas det anledning för tingsrätten att bedöma om Kabtech vidtagit tillräckliga åtgärder för att säkerställa elsäkerheten i lokalerna. Någon annan form av culpöst beteende från Kabtechs sida har Rayavadee inte gjort gällande.

Rayavadee har alltså inte förmått styrka i målet att Kabtech vållat branden. Någon ersättning med stöd av 12 kap. 10 § jordabalken kan således inte utgå till Rayavadees förmån.

Sammanfattning och slutsats

Tingsrätten har alltså funnit att hyresavtalet till följd av den brand som uppstod i lokalen har förfallit och således inte bestått mellan parterna. Vidare är det inte styrkt att

Kabtech har orsakat att branden uppstått. Det finns därför ingen rätt för Rayavadee till ersättning för skada vare sig med hänvisning till bestämmelserna om indirekt besittningsskydd eller enligt 12 kap. 10 § jordabalken. Käromålet ska därför ogillas.

Rättegångskostnader

Vid den utgång tingsrätten kommit till i huvudsaken ska Rayavadee ersätta Kabtech för dess rättegångskostnader. Skäligheten i yrkad ersättning har Rayavadee överlämnat till tingsrätten att bedöma.

Kabtech har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 252 760 kr, varav 238 500 kr avser ombudsarvode och resterande belopp utlägg för vittnesbevisning och ombudets omkostnader. Tingsrätten finner att det sätt på vilket svarandeombudet utfört talan för sin huvudman lämnar visst ytterligare att önska. Det gäller såväl under förberedelsen som vid huvudförhandlingen. Det har funnits oklarheter kring vilken talan som förs i olika delar, även om det under huvudförhandlingens gång kunnat klarläggas. Härtill kommer att ombudet framstått som mindre väl förberedd inför huvudförhandlingen och haft svårigheter att stringent återge sin huvudmans talan och hålla sig till omständigheter av relevans för målet. I slutänden har dock Kabtechs talan kunnat klarläggas och göras fullt begriplig. Det kan konstateras att saken i målet inte är helt okomplicerad och att utredningen är relativt omfattande. Sammantaget finner tingsrätten att den av Kabtech begärda ersättningen för ombudskostnader får anses skälig. När det gäller begärd ersättning för vittneskostnad och utlägg finns ingen erinran från tingsrättens sida. Det utgör skäliga kostnader.

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

Överklagande senast den 15 mars 2019, ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten. Prövningstillstånd krävs.

Mattias Möller



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 avisar 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 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