

Stockholms tingsrätt
Box 8307
104 20 Stockholm

Stockholm den 13 november 2024

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 2

INKOM: 2024-11-13
MÅLNR: T 20622/24
AKTBIL: 1

Skickat per e-post till stockholms.tingsratt@dom.se och ordinarie postförbindelse till ovan
angiven adress.

ANSÖKAN OM STÄMNING

Från

Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB
Trygg Liv (publ)

mot

Sturehof Aktiebolag

angående skadestånd

A Partsställning

Kärande:	Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), org.nr 516401-6536 106 40 Stockholm
Ombud:	Advokaterna Nicklas Hansen och Christoffer Nystedt samt biträdande juristen Agnes Fahlén Advokatfirman Morris AB Drottninggatan 78, 111 36 Stockholm <u>Nicklas Hansen</u> : +46 768 68 62 31, nicklas.hansen@morrislaw.se <u>Christoffer Nystedt</u> : +46 738 26 47 11, christoffer.nystedt@morrislaw.se <u>Agnes Fahlén</u> : +46 703 16 29 32, agnes.fahlen@morrislaw.se
Svarande:	Sturehof Aktiebolag, org.nr 556437-0400 c/o United Spaces Götgatan 22A 118 46 Stockholm
Uppgivet ombud:	Advokaterna Morgan Hallén och Ninos Aho Advokatfirman Vinge KB Nordstadstorget 6, Box 11025, 404 21 Göteborg <u>Morgan Hallén</u> : +46 721 79 15 48, morgan.hallen@vinge.se <u>Ninos Aho</u> : +46 721 79 15 45, ninos.aho@vinge.se

Som ombud för Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) ("**Livbolaget**") ansöker vi, med stöd av bifogad fullmakt och övriga behörighetshandlingar, **Bilaga 1–3**, om stämning på Sturehof Aktiebolag ("**Sturehof**") enligt följande.

B Sammanfattning

Tvisten handlar om Sturehofs skyldighet att, i egenskap av borgensman, ersätta Livbolaget för skada som uppkom efter att hyresgästens och huvudgäldenärens Taverna i Stockholm AB, org.nr 556495–0649, ("**Brillo**") hyresrätt förverkades. Hyresrätten avsåg två lokaler inom fastigheten Stockholms Sperlingens Backe 30 i närheten av Stureplan i Stockholm. Den här ansökan omfattar en av lokalerna, med tillhörande borgensåtagande. Tvistefrågan i målet gäller om Sturehof i enlighet med utformningen av borgensåtagandet är skyldigt att betala skadestånd till Livbolaget för skada till följd av förverkande av hyreslokalen i fråga. Närmare bestämt har tingsrätten att pröva om Borgensåtagandet är begränsat i tid och om Livbolagets krav på skadestånd i anledning av förverkandet uppkom under hyresförhållandet eller, som Sturehof påstår, efter detsamma. Livbolaget har denna dag även väckt motsvarande talan mot Sturehof beträffande den andra lokalen, med tillhörande separat borgensåtagande. Livbolaget begär att tingsrätten ska förordna om kumulation av målen.

C Yrkanden

1. Livbolaget yrkar att Sturehof till Livbolaget ska betala
 - (a) 599 295 kronor, jämte
 - (b) ränta enligt 4 § tredje stycket och 6 § räntelagen på
 - (i) 119 859 kronor från den 24 juli 2024,
 - (ii) 239 718 kronor från den 21 september 2024, och
 - (iii) 239 718 kronor från den 14 november 2024,allt ovan till dess full betalning sker.
 - (c) ersättning för rättegångskostnader med belopp som kommer att anges senare

D Yrkande om kumulation

2. Livbolaget yrkar att detta mål handläggs i samma rättegång som det mål om den andra lokalen och borgensåtagandet som idag väcks av Livbolaget mot Sturehof vid samma tingsrätt.
3. Kumulation av dessa två mål bör ske enligt 14 kap. 1 § rättegångsbalken eftersom Livbolaget idag väcker flera käromål mot samma svarande och käromålen stödjer sig på väsentligen samma grund. Skäl för kumulation föreligger även enligt 14 kap. 6 § rättegångsbalken då det vore till gagn för utredningen att handlägga målen gemensamt. Båda målen avser synnerligen likartade lokalhyresavtal med var sitt separat borgensåtagande, ingångna på i allt väsentligt identiska villkor. Omständigheterna av relevans i målen är i allra högsta grad överlappande. Detsamma gäller de rättsliga bedömningar tingsrätten har att göra då tillämpliga rättsregler och villkor i avtalen är närmast identiska. Med undantag för själva hyresavtalen och borgensåtagandena som sådana, vilka förväntas vara ostridiga, kommer samma bevisning att åberopas i båda målen.

E Omständigheter

E.1 Livbolaget och Brillo ingick Hyresavtalet

4. Den 22 mars 2017 ingick Livbolaget (i egenskap av hyresvärd) och Brillo (i egenskap av hyresgäst) ett hyresavtal avseende en lokal inom fastigheten Stockholms Sperlingens Backe 30 med nr 1024-0002-03 ("Hyresavtalet").
5. Lokalen uthyrdes för att användas till restaurang. Den avtalade hyrestiden var från och med den 1 april 2017 till och med den 31 oktober 2027.
6. Enligt Hyresavtalet skulle Brillo betala hyra om 1 008 000 kronor per år, exklusive tillägg. Hyran skulle betalas utan anfordran senast sista vardagen före varje kalendermånadsbörjan.

E.2 Sturehof iklädde sig borgensansvar för Brillos förpliktelser enligt Hyresavtalet och lag

7. I samband med ingåendet av Hyresavtalet gick Sturehof i borgen såsom för egen skuld för Brillos skyldigheter under Hyresavtalet och tillämplig lagstiftning, däribland 12 kap. jordabalken, **Bilaga 4** ("Borgensåtagandet"). Borgensåtagandet är begränsat till ett sammanlagt belopp om maximalt 1 008 000 kronor.
8. Borgensåtagandet följer i allt väsentligt den standard som sedan länge kommit att gälla på marknaden.

Borgensåtagande

Vi går i borgen såsom för egen skuld för hyresgästens skyldigheter såväl enligt hyresavtalet (nr 1024-0002-03) som lagstiftningen (lokal i Stockholm Sperlingens backe 30). Åtagandet gäller så länge hyresförhållandets består, d.v.s. även sedan hyresavtalet har förlängts (ev. med ändrade villkor) liksom ifall hyresrätten överläts. Åtagandet innefattar inkassokostnader, vad hyresgästen av domstol (skiljemän, kronofogdemyndighet) åläggs att utge i rättegångskostnad och kostnad för avhysning.

Vi skall dock på grund av denna Borgen inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt högs enmiljonåttatusen (1 008 000) kronor.

Urklipp ur Borgensåtagandet.

E.3 Brillo försattes i konkurs och därefter förverkades hyresrätten

9. Den 24 maj 2023 ansökte Brillo om företagsrekonstruktion hos Bolagsverket. Företagsrekonstruktionen upphörde sedermera den 28 november 2023. Brillos utmaningar fortsatte dock alljämt vilket innebar att Brillo under perioden april till maj 2024 underlät att erlægga hyra till Livbolaget enligt Hyresavtalet. Den 22 maj 2024 försattes Brillo i konkurs efter beslut av Stockholms tingsrätt.
10. Den 22 maj 2024 framställde Livbolaget krav på betalning till Sturehof, i egenskap av borgensman, för utebliven hyra till och med maj månad 2024 med ett belopp om 227 438 kronor jämte dröjsmålsränta, motsvarande ett totalt belopp om 236 194 kronor, **Bilaga 5**.
11. Till följd av att Brillo inte betalt hyra för april och maj 2024 förverkade Livbolaget hyreslokalen genom uppsägning den 24 maj 2024. Enligt besked från konkursförvaltaren lämnade konkursboet lokalen den 27 maj 2024. Betalning enligt Livbolagets uppsägning skedde inte inom den lagstadgade återvinningsfristen om två veckor.
12. Den 24 juni 2024 erlade Sturehof betalning till Livbolaget under Borgensåtagandet i enlighet med Livbolagets krav. Efter betalningen uppgick Sturehofs beloppsmässiga ansvar enligt Borgensåtagandet till 771 806 kronor.¹

¹ 1 008 000 kronor (ansvarsbegränsningsbeloppet) - 236 194 kronor (betald hyra plus ränta) = 771 806 kronor.

E.4 Borgensåtagandet omfattar ersättning för Livbolagets skada som uppstod på grund av förverkandet

13. Eftersom Livbolaget har förverkat hyresrätten är enligt 12 kap. 42 § sjätte stycke jordabalken Brillo, och därmed Sturehof i egenskap av borgensman, skyldigt att betala skadestånd till Livbolaget för all skada som uppstår till följd av förverkandet.
14. För varje månad som lokalen har varit outhyrd har Livbolaget lidit skada i form av utebliven hyresintäkt med 119 859 kronor per månad. Lokalen har varit outhyrd allt sedan förverkandet, vilket innebär att skadan åtminstone uppgår till yrkat belopp.
15. Borgensåtagandet omfattar Brillos skyldigheter såväl enligt Hyresavtalet som lagstiftningen. Syftet med denna skrivning är att utsträcka borgensmannens ansvar till den skadeståndsskyldighet som hyresgästen har enligt lag, dvs. 12 kap. jordabalken, bl.a. på grund av förverkande.
16. Enligt Sturehof omfattas betalningsansvar för skadestånd till följd av förverkande av hyreslokalen inte av Borgensåtagandet. Sturehofs har invänt att skrivningen i borgensåtagandet om att "*Åtagandet gäller så länge hyresförhållandet består*" innebär en tidsmässig begränsning. Sturehof menar att Borgensåtagandet är begränsat till att gälla endast under den tid som hyresförhållandet består och att skadeståndsanspråken, enligt Sturehofs uppfattning, uppstod efter det att hyresförhållandet upphörde.
17. Sturehofs tolkning är inte förenlig med den avtalade omfattningen av borgensmannens skyldigheter, vilken är att säkerställa hyresgästens skyldigheter enligt såväl hyresavtalet som lag, dvs. jordabalken. Den aktuella skrivningen syftar endast till att tydliggöra att Borgensåtagandet ska gälla även efter den initiala hyrestidens utgång, dvs. att ansvaret inte ska upphöra vid en förlängning av Hyresavtalet.
18. Sturehofs synsätt är även felaktigt eftersom Livbolaget krav rent faktiskt uppstått under hyresförhållandet. Skyldigheten att betala skadestånd vid förverkande har sin grund i Hyresavtalet. Livbolagets krav på skadestånd i den aktuella situationen tillkom därför redan vid ingåendet av Hyresavtalet och som senast samtidigt som hyresrätten förklarades förverkad.
19. Följden av detta är att Livbolagets krav omfattas av Borgensåtagandet.

E.5 Livbolaget har framställt krav på ersättning med yrkat belopp

20. Den 24 juni 2024 framställde Livbolaget därför krav på skadestånd avseende juni månad med ett belopp om 119 859 kronor jämte ränta till följd av förverkande av hyreslokalen som vid angivet datum, trots Livbolagets vidtagna åtgärder genom att försöka hyra ut lokalerna snarast, var outhyrd, **Bilaga 6**.

21. Den 22 augusti 2024 framställde Livbolaget krav till Sturehof på skadestånd med ett belopp om 239 718 kronor avseende utebliven hyra jämte ränta för juli och augusti månad, **Bilaga 7**. Vid framställandet av kravet noterade Livbolaget till Sturehof att Livbolaget skulle framställa skadeståndskrav för varje månad lokalen var outhyrd upp till det belopp som framgår av Borgensåtagandet.
22. Den 15 oktober 2024 framställde Livbolaget krav till Sturehof på skadestånd med samma belopp avseende outhyrd lokal under september och oktober månad, **Bilaga 8**.
23. Om lokalen inte hyrs ut, kommer Livbolaget att framställa krav för november och december 2024 med upp till 172 511 kronor samt justera yrkandet i detta mål med motsvarande belopp.

F Grunder

F.1 Kapitalbelopp

24. Den 22 mars 2017 ingick Livbolaget (i egenskap av hyresvärd) och Brillo (i egenskap av hyresgäst) ett lokalhyresavtal, Hyresavtalet. I samband med ingåendet av Hyresavtalet gick Sturehof i borgen såsom för egen skuld för Brillos skyldigheter under Hyresavtalet och lag.
25. Den 24 maj 2024 förverkade Livbolaget lokalen till följd av Brillos uteblivna betalningar av hyra. Enligt 12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken har Livbolaget rätt till skadestånd om Hyresavtalet sägs upp på grund av förverkande. Livbolaget har lidit skada i form av utebliven hyra till följd av att Hyresavtalet sades upp på grund av förverkande med ett belopp om 119 859 kronor per månad. Lokalen har varit outhyrd under perioden juni till och med oktober 2024, vilket innebär att skadan åtminstone uppgår till yrkat belopp.
26. Borgensåtagandet omfattar Brillos samtliga skyldigheter enligt såväl Hyresavtalet som lag. Detta ansvar är inte tidsmässigt begränsat. Livbolagets krav till följd av hyresrättens förverkande uppstod dessutom redan vid ingåendet av Hyresavtalet och som senast samtidigt som hyresrätten förklarades förverkad. Eftersom Livbolagets krav uppstod under den tid hyresförhållandet bestod har Sturehof betalningsansvar för skadan. Livbolaget har framställt krav på betalning men Sturehof har inte betalat.

F.2 Ränta

27. Dröjsmålsränta enligt 4 § tredje stycket räntelagen börjar löpa från 30 dagar efter betalningskrav. Livbolaget framställde krav på betalning enligt följande.
 - (i) Den 24 juni 2024 avseende skadestånd för utebliven hyra under juni 2024 med ett belopp om 119 859 kronor. Ränta börjar därmed löpa från den 24 juli 2024.
 - (ii) Den 22 augusti 2024 avseende skadestånd för utebliven hyra under juli och augusti 2024 med ett belopp om 239 718 kronor. Ränta börjar därmed löpa från den 21 september 2024.

- (iii) Den 15 oktober 2024 avseende skadestånd för utebliven hyra under september och oktober 2024 med ett belopp om 239 718 kronor. Räkna börjar därmed löpa från den 14 november 2024.

G Bevisning

28. Livbolaget förutsätter att händelseförloppet och innehållet i Hyresavtalet samt Borgensåtagandet är ostridigt. Eftersom tvisten i huvudsak rör tolkning av Borgensåtagandet, vilket i nuläget inte är beroende av bevisfrågor, åberopar Livbolaget för närvarande ingen bevisning.

H Rättens behörighet

29. Sturehof har sitt säte inom Stockholms tingsrätts domsaga, varför tingsrätten är behörig enligt 10 kap. 1 § första stycket rättegångsbalken.

I Målets fortsatta handläggning

30. Om Sturehof inte inkommer med svaromål i rätt tid begär Livbolaget att tingsrätten meddelar tredskodom och att Livbolaget dessförinnan får möjlighet att inkomma med en beloppsprecisering av yrkandet om ersättning för rättegångskostnader.
31. Livbolaget önskar att all kommunikation med bolaget och dess ombud sker elektroniskt per mejl till de e-postadresser som angetts på stämningsansökans förstasida, inbegripet kännedomskopia vid tingsrättens korrespondens med Sturehof. Vidare önskar Livbolaget kännedomskopia på allt som tillförs tingsrättens akt.
32. Livbolaget önskar även att tingsrätten tar kontakt med dess ombud inför sättande av frister för yttranden m.m. i målet.

Fullmakt i original och registreringsbevis för såväl Livbolaget som Sturehof bifogas.

Ansökningsavgiften om 2 800 kr har idag betalats via Domstolsverkets betaltjänst för ansökningsavgifter.



Nicklas Hansen
Partner, Advokat



Christoffer Nystedt
Partner, Advokat

agnes fahlén

Agnes Fahlén
Biträdande jurist

Bilageförteckning

Bilaga 1	Rättegångsfullmakt.
Bilaga 2	Registreringsbevis (Livbolaget).
Bilaga 3	Registreringsbevis (Sturehof).
Bilaga 4	Borgensåtagandet.
Bilaga 5	Krav på betalning den 22 maj 2024.
Bilaga 6	Krav på betalning den 24 juni 2024.
Bilaga 7	Krav på betalning den 22 augusti 2024.
Bilaga 8	Krav på betalning den 15 oktober 2024.