



SVEA HOVRÄTT
Avd. 02

DOM
2000-12-12

DT 45
Mål nr T 2458-00

Stockholm

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts, avd. 10, dom 2000-03-10 i mål T 10-12-98, se bilaga A

KLAGANDE

Nordbanken Fastigheter Aktiebolag, 556021-4917,
105 71 STOCKHOLM

Ombud
Advokaten Magnus Andersson,
Box 5208, 102 45 STOCKHOLM

MOTPART

Café Silverhästen Aktiebolags konkursbo, 556476-4354,
c/o Advokatfirman Fylgia KB, Box 55555, 102 04 STOCKHOLM

Ombud
Advokaten Bo H Reuter Dahl,
Box 55555, 102 04 STOCKHOLM

SAKEN

Skadestånd

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.
2. Nordbanken Fastigheter Aktiebolag skall ersätta Café Silverhästen Aktiebolags konkursbo dess rättegångskostnader med sextiotretuseniohundra (63 900) kr, varav 46 250 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Nordbanken Fastigheter Aktiebolag (Nordbanken) har yrkat att hovrätten skall ogilla Café Silverhästen Aktiebolags konkursbos (konkursboet) vid tingsrätten förda talan och befria Nordbanken från skyldighet att ersätta konkursboets rättegångskostnader vid tingsrätten samt förplikta konkursboet att ersätta Nordbankens rättegångskostnader där.

Konkursboet har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har i hovrätten åberopat samma omständigheter till grund för sin talan som vid tingsrätten. Nordbanken har dock till förtydligande uppgivit att den mellan parterna träffade överenskommelsen skulle gälla i den utsträckning den inte stod i strid med reglerna i 12 kap. jordabalken.

Konkursboet har vitsordat att överenskommelsen innefattade möjlighet för Nordbanken att vägra överlåtelse av hyresrätten till lokalen; dock endast i fall då den tilltänkte nye hyresgästen var uppenbart olämplig.

Förnyade förhör har hållits med Staffan Cassmer, Helena Wyser, Arne Fall, Tomas Perra, Thomas Ebegård, Robert Hållstrand och Christer Andersson. Skriftlig bevisning har åberopats.

Hovrättens bedömning.

För att en hyresrätt skall kunna överlåtas fordras att lägenheten är uthyrd för att helt eller till väsentlig del användas för förvärvsverksamhet. Vidare fordras hyresvärdens godkännande till överlåtelsen eller - om hyresvärdens inte frivilligt vill gå med på överlåtelsen - hyresnämndens tillstånd enligt 12 kap.

36 § jordabalken. För att tillstånd skall lämnas förutsätts att den nye hyresgästen skall överta den verksamhet som överlåtaren bedriver och att värden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Av 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken följer att den nu återgivna bestämmelsen i 36 § samma kapitel är tvingande till hyresgästens förmån.

Nordbanken och konkursboet är ense om att den överenskommelse de träffade den 17 april 1997 innebar att konkursboet fick rätt att överlåta verksamheten till en av Nordbanken godkänd hyresgäst.

Nordbanken har emellertid gjort gällande att överenskommelsen även innebar att överlåtelsen skulle ske omgående och att Nordbanken hade en exklusiv rätt att efter eget gottfinnande anta eller förkasta en föreslagen hyresgäst.

Staffan Cassmer har sagt sig vara säker på att det inte vid något tillfälle när överenskommelsen träffades nämndes att överlåtelse skulle ske omgående eller att överlåtelse skulle ske senast inom en viss tid. Helena Wyser har förklarat att Nordbanken inte satte upp någon tidsfrist i veckor eller månader men att hon ändå fick uppfattningen att överlåtelse skulle ske omgående eller i vart fall skyndsamt; en uppfattning hon tror sig ha framfört till Staffan Cassmer. Mot denna bakgrund finner hovrätten inte visat att överenskommelsen, när det gäller tidsfrist, innefattat annat än den allmänna skyldighet Stefan Cassmer haft att i egenskap av konkursförvaltare agera skyndsamt. Med hänsyn till att bestämmelsen att tillstånd till överlåtelse skall lämnas av hyresnämnden om hyresvärden ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överläts är tvingande till hyresgästens förmån, kan Nordbanken inte heller anses ha haft en exklusiv rätt att efter eget gottfinnande förkasta en föreslagen hyresgäst. Det sagda innebär att den träffade överenskommelsen inte kan anses ha haft annat innehåll än vad konkursboet påstått.

Nordbanken har invänt att konkursbolaget inte bedrev någon rörelse som kunde överlåtas i lokalema samt att Helena Wyser utgick från att konkursbolaget bedrev rörelse där och därför ingått avtalet för Nordbankens räkning under felak-

tiga förutsättningar. Som tingsrätten anfört har en sådan konstruktion som den här aktuella för att bedriva restaurangverksamhet – genom andrahandsuthyrning – i praxis accepterats som rörelse. Hovrätten finner därför, liksom tingsrätten, utrett att konkursbolaget bedrev rörelse vid konkursutbrottet och att Helena Wyser måste anses ha haft samma kunskaper som Nordbanken om ärendet, nämligen att rörelsen med Nordbankens tillstånd bedrevs på detta sätt.

Vad vidare gäller det av Staffan Cassmer den 30 maj 1997 framförda anbudet från Remonetta AB har annat inte framkommit än att Staffan Cassmer agerat med den skyndsamhet som kunnat förutsättas med hänsyn till tiden för annonsering och lämnande av anbud samt förhandlingar med presumtiva köpare. Vid denna tid hade, som tingsrätten har framhållit, så kort tid förflutit från det att verksamheten i lokalerna upphört att en överlåtelse av maskiner, inventarier och hyreskontrakt var att anse som överlåtelse av rörelse. Förutsättningar förelåg således att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av restaurangverksamheten.

Fråga är då om Nordbanken hade befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överläts till Remonetta AB. Vid bedömningen om Remonetta AB skulle ha kunnat godtas som hyresgäst bör särskilt beaktas Remonetta AB:s ekonomiska situation och möjligheter att betala hyran för lokalerna samt om bolaget hade för avsikt att driva samma slags verksamhet som konkursbolaget hade drivit, alltså kafé- och restaurangverksamhet.

Av den soliditetsupplysning avseende Remonetta AB som Nordbanken åberopade i målet framgår att en konkursansökan hade inlämnats gentemot Remonetta AB och att bolagets verksamhetsbeskrivning inte var bara omfattande utan också upptog sådana verksamheter som inte har någon anknytning till kafé- och restaurangverksamhet, t.ex. köpa, finansiera och försälja verkstadsutrustning, träbearbetsutrustning, grafisk utrustning, skogsjordbruk och fiskeutrustning. Väl kan dessa omständigheter, särskilt i förening med den i målet åberopade tidningsartikeln om att Remonetta AB:s restauranger riskerade att få ut-

skänkningstillstånd indragna, ha gett Nordbanken anledning att ifrågasätta om Remonetta AB kunde accepteras som ny hyresgäst.

Emellertid är det utrett i målet att Remonetta AB var, och alltså är, en av de största restaurangägarna i centrala Stockholm och att bolaget har tecknat hyresavtal med ett flertal större fastighetsbolag. Ingenting har framkommit som talar för att Remonetta AB skulle ha haft problem med någon av hyresvärdarna. Det är också omvittnat att Staffan Cassmer varit förvaltare i det stora flertalet konkurser i restaurangbranschen och haft mycket god kännedom om marknaden. Staffan Cassmer har samma dag, den 30 maj 1997, som Remonetta AB lämnade sitt anbud översänt anbudet till Nordbanken med begäran om skriftligt besked om köparen accepterades som ny hyresgäst. Han har därefter vid ytterligare två tillfällen, den 2 och 17 juni 1997, begärt sådant besked, vilket Nordbanken lämnade först den 30 juni 1997. Nordbanken hade därför, om banken varit angelägen att fullfölja sin del av den träffade överenskommelsen, haft anledning att ta kontakt med Staffan Cassmer för att få närmare besked om Remonetta AB:s situation innan ett avslagsbeslut lämnades. I sådant fall hade Nordbanken sannolikt t.ex. fått klarhet i att konkursansökningen mot Remonetta AB hade återkallats. Enligt hovrättens mening ger inte utredningen i målet stöd för att Nordbanken, särskilt efter en kontakt med konkursförvaltaren, hade haft skäl att motsätta sig Remonetta AB som hyresgäst.

Då Nordbanken således inte har haft befogad anledning att motsätta sig en överlåtelse av hyresrätten till Remonetta AB, har Nordbanken genom att inte fullgöra sin del av överenskommelsen gjort sig skyldig till avtalsbrott som förorsakat konkursboet skada. Hovrätten finner inte anledning att frångå tingsrättens bedömning beträffande skadans storlek. Tingsrättens domslut skall således fastställas.

Det finns därvid inte anledning att gå in på frågan om Robert Hållstrand och Martin Söderström borde ha kunnat godtas som hyresgäster.

Vid angiven utgång i målet skall Nordbanken förpliktas att ersätta konkursboets rättegångskostnader. Om beloppets storlek råder inte tvist.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2001-01-09

Kristina Boutz

Lii Orlov-Lempert

Lennart Grobgeld

Susanne Gerland

I hovrättens avgörande har deltagit hovrättsråden Kristina Boutz och Lii Orlov-Lempert, referent, f.d. hovrättsrådet Lennart Grobgeld samt tf. hovrättsassessorn Susanne Gerland. Enhälligt.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Rotel 1004
Avd 10

DOM
2000-03-10
meddelad i
STOCKHOLM

Mål nr T 10-12-98

Aktbilaga A

PARTER

Kärande

Café Silverhästen AB:s konkursbo, 556476-4354
c/o Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 STOCKHOLM

Ombud:
advokaten Bo H Reuter Dahl
Advokatfirman Fylgia KB
Box 55555
102 04 STOCKHOLM

Svarande

Nordbanken Fastigheter Aktiebolag, 556021-4917
105 71 STOCKHOLM

Ombud:
advokaten Magnus Andersson
Box 5208
102 45 STOCKHOLM

DOMSLUT

1. Nordbanken Fastigheter Aktiebolag skall till Café Silverhästen AB:s konkursbo betala enmiljonvåhundratusen (1.200.000) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 januari 1998 till dess betalning sker.

2. Nordbanken Fastigheter Aktiebolag skall ersätta Café Silverhästen AB:s konkursbo dess rättegångskostnader med sextioåttatusen (68.000) kr, varav 51.000 kr avser ombudsarvode och 15.000 kr ersättning avseende ställföreträdarens arbete. På hela beloppet skall utgå ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

Café Silverhästen AB försattes i konkurs av Stockholms tingsrätt den 27 mars 1997. Advokaten Staffan Cassmer förordnades till konkursförvaltare. Vid konkursutbrottet hyrde konkursbolaget en lokal på Mäster Samuelsgatan i Stockholm av Nordbanken Fastigheter AB (Nordbanken) som ägde fastigheten. I lokalerna bedrevs café- och restaurangverksamhet av Lefterios Krog på Mäster Samuelsgatan AB. Detta bolag försattes i konkurs 24 mars 1998 men restaurangverksamheten upphörde i slutet av mars 1997.

I april 1997 träffades en överenskommelse mellan Staffan Cassmer, såsom företrädare för Café Silverhästen AB:s konkursbo (konkursboet), samt Helena Wyser (tidigare Remnerud) hos inkassoföretaget SVEFO i egenskap av ombud för Nordbanken. Innehållet i överenskommelsen är tvistigt. Frågan är under vilka förutsättningar konkursboet fick överlåta den förhyrda lokalen till en ny köpare av rörelsen.

Den 30 maj 1997 överlämnade konkursboet till Nordbanken det första anbudet avseende överlåtelse av rörelsen. Enligt detta önskade Remonetta AB överta rörelsen för 1 300.000 kr under förutsättning att serveringstillstånd erhöles och kontraktet skrevs på ett nybildat, helägt dotterbolag till Remonetta. Den 30 juni 1997 meddelade fastighetsägaren per fax genom ett nytt ombud, advokaten Magnus Andersson, att den nya hyresgästen inte kunde godkännas.

Den 11 augusti 1997 faxade konkursförvaltaren ett nytt anbud, daterat den 5 augusti 1997 till Nordbanken. Enligt detta önskade Martin Söderström och Robert Hällstrand förvärva rörelsen, inklusive inventarierna, maskinerna och hyresrätten för 1.250.000 kr. De önskade också att hyreskontraktet skulle skrivas på ett nytt lagerbolag. Den 1 september 1997 meddelade Nordbanken muntligen att anbudet inte godtogs och den 9 september 1997 framfördes skriftligen att Nordbanken självt hade behov av lokalen och att banken således inte godtog någon överlåtelse av kontraktet.

YRKANDEN

Konkursboet har yrkat att tingsrätten skall förplikta Nordbanken att till konkursboet utge 1.200.000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av stämning, den 19 januari 1998, till dess betalning sker.

Nordbanken har bestritt konkursboets yrkande. Räntheyrskandet har vitsordats som skäligt i och för sig.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Konkursboet:

Överenskommelsen i april 1997 hade följande innehåll: Konkursboet ägde rätt att disponera konkursbolagets lokal för att möjliggöra en överlåtelse av restaurangrörelsen till en köpare, tillika ny hyresgäst hos Nordbanken. För att Nordbanken skulle ställa hyreslokalen till konkursboets förfogande, uppställde Nordbanken som villkor att en ny hyresgäst först skulle godkännas av Nordbanken samt att banken skulle erhålla en utdelning i konkursen motsvarande tre månaders hyra. Vidare avstod Nordbanken från att göra sin oprioriterade fordran avseende resterande hyra gällande i konkursen. Anbud lämnades den 10 - 11 april och bekräftades den 17 april 1997.

Konkursboet har fullgjort sin del av avtalet genom att inom skälig tid från att överenskommelsen träffats ha presenterat två fullt godtagbara nya hyresgäster och köpare av rörelsen. Nordbanken har inte, på objektiva grunder, haft befogad anledning motsätta sig någon av de föreslagna hyresgästerna. Nordbanken har dock helt utan anledning valt att inte fullgöra sin del av avtalet och har därigenom gjort sig skyldigt till avtalsbrott.

Detta avtalsbrott har inneburit stor skada för konkursboet då det fått till följd att berörda borgenärer inte får den utdelning som var förväntad om Nordbanken hade fullgjort sin del av avtalet. Skadan motsvarar den köpeskillning som konkursboet skulle

ha erhållit för rörelsen med avdrag för vad som faktiskt influtit, 50.000 kr, avseende försäljning av konkursbolagets inventarier. Konkursboet hade, om Nordbanken fullföljt avtalet, erhållit den yrkade ersättningen från den nya hyresgästen.

Nordbanken:

1. Det var enbart fråga om en ekonomisk uppgörelse, som uttryckligen innebar att konkursboet fick rätt att överlåta verksamheten om detta kunde ske omgående, d.v.s. en tidsperiod om en, högst två veckor. Konkursboet har dock misslyckats med att omgående överlåta verksamheten till en av Nordbanken godkänd hyresgäst. Nordbankens bedömning och godkännande av föreslagen hyresgäst var exklusivt, d.v.s. att Nordbanken kunde efter eget gottfinnande anta eller förkasta hyresgästen. Ett förkastande skulle inte kunna omprövas av hyresnämnden.

Om överlåtelse skedde omgående kunde Nordbanken nöja sig med en utdelning som innebar att den prioriterade hyresfordran om tre månadshyror betalades och att Nordbanken därutöver inte skulle erhålla någon utdelning för sin oprioriterade hyresfordran eller få ersättning från den nya hyresgästen.

Nordbankens godkännande lämnades mot bakgrund av hyreslagens regler som innebär att en fastighetsägare inte kan invända mot en överlåtelse av hyresrätten i samband med att verksamheten överlåtes, om den föreslagna hyresgästen kan godkännas av fastighetsägaren. Nordbanken lämnade dock inte konkursboet rätt att exklusivt, utan tidsbegränsning, få disponera hyresrätten för överlåtelse i samband med överlåtelse av verksamhet.

2. Nordbanken har haft befogad anledning att motsätta sig överlåtelse av hyresrätten till de av konkursboet föreslagna hyresgästerna. Hyresnämnden skulle inte ha lämnat tillstånd till överlåtelsen eftersom a) konkursbolaget inte bedrev verksamhet i lokalen vid tidpunkten för överlåtelse, b) hyresgästerna inte var godtagbara och c) hyreskontrakten var förverkade genom att ansökan om betalningsföreläggande delgetts konkursförvaltaren den 28 augusti 1997 eller i vart fall genom delgivning med konkursbolagets ställföreträdare den 16 oktober 1997. Någon prövning har inte

skett av hyresnämnden och följaktligen har inga tillstånd till föreslagna överlåtelser lämnats. Av nämnda skäl kan inte föreslagna hyresgäster anses godtagbara och deras bud inte läggas till grund för en skadeståndsbedömning.

3. Om tingsrätten finner, att överenskommelse träffats mellan parterna med den innebörd konkursboet gör gällande och att den omständigheten att hyresnämnden inte lämnat tillstånd till överlåtelse inte har betydelse i sak, gör Nordbanken gällande att konkursboet inte presenterat hyresgästerna inom skälig tid. Nordbanken menar härvid att förslag till ny hyresgäst skulle ha lämnats inom en månad.

4. Oavsett det innehåll tingsrätten anser överenskommelsen har, skall denna ändå inte gälla, eftersom Helena Wyser utgick från förutsättningen att konkursbolaget bedrev verksamhet i lokalen. Detta var av väsentlig betydelse för Nordbanken eftersom Nordbanken förutsatte att hyreslagens regler om överlåtelse tillämpades. Nordbanken har därför ingått överenskommelsen under felaktiga förutsättningar, vilket Staffan Cassmer borde ha insett.

Konkursboets försäljning av inventarier har inbringat ett belopp om 50.297 kr. Det yrkade kapitalbeloppet kan dock inte vitsordas på grund av att det bygger på anbud lämnade av föreslagna hyresgäster, som varken Nordbanken eller hyresnämnden godkänt, och andra spekulanter skulle inte ha erbjudit motsvarande belopp.

Konkursboets bemötande av Nordbankens invändningar

Uppgörelsens innehåll medför att hyresrätten inte kunde förverkas på grund av att hyror inte betalats eller på grund av att hyresnämnden inte prövat överlåtelser.

Staffan Cassmer har varken insett eller bort inse att överenskommelsen träffades under andra, nu påstådda, förutsättningar än de som faktiskt diskuterades. Han har inte heller vilselett eller svikit motparten före det att avtal träffades.

Ansvarat för att Helena Wyser, i egenskap av ombud för Nordbanken i överenskommelsen med konkursboet, inte skall anses ha samma kunskaper om hyresförhållandet som Nordbanken ansvarar Nordbanken självt för. Nordbankens påstående om att dess godkännande lämnades mot bakgrund av hyreslagens regler är inte riktigt. Hyreslagens regler innebär att tillträdande hyresgäst solidariskt svarar för den avträdande hyresgästens skulder till fastighetsägaren. I praktiken regleras detta i konkurssituationer på så sätt att konkursförvaltaren genom köpeskillingen reglerar den oprioriterade delen av hyresfordran. Med andra ord skulle i detta fall konkursboet erhållit en lägre köpeskillning, vilket i sin tur naturligtvis skulle ha fått till konsekvens att omfattningen av de utdelningsbara medlen minskat.

OMSTÄNDIGHETER TILL STÖD FÖR TALAN

Konkursboet:

Konkursbolaget (inte konkursboet) bedrev vid tidpunkten för konkursen rörelse i lokalerna genom att till Lefterios Krog utarrendera lokalen samt restaurangmaskiner och övriga inventarier. Ett förhållande som bestod vid konkursutbrottet. Vid tidpunkten för de föreslagna överlåtelseerna bedrev konkursbolaget inte någon rörelse i lokalen, eftersom arrendeförhållandet då upphört. Konkursbolagets verksamhet upphörde i slutet av mars 1997 då arrendatom utrymde lokalen och återlämnade denna till konkursboet. Detta skedde för att möjliggöra en överlåtelse av rörelsen.

Enligt medgivande den 5 juli 1996 från Nordbanken hyrdes lokalerna ut i andra hand till Miltiadis Restaurang i Stockholm AB från och med denna dag t.o.m. den 1 juli 1997. Överenskommelse om förlängning skulle träffas mellan hyresvärd och hyresgäst senast den 1 april 1997.

Enligt konkursförvaltarens uppfattning skulle den största möjliga utdelningen till borgenärer erhållas om konkursboet kunde överlåta hela restaurangrörelsen till en köpare som också fick överta lokalen som ny hyresgäst. Köpeskillingen för en sådan överlåtelse skulle inbringa ett mycket större belopp än om konkursboet lät sälja ut inventarierna styckevis på auktion. Staffan Cassmer tog därför den 10-11 april 1997 kontakt med Helena Wyser. Han föreslog att han skulle få överlåta hela

restaurangrörelsen inklusive lokalen mot att Nordbanken skulle få utdelning för tre månaders hyra och avstod från att göra gällande sin oprioriterade fordran i konkursen. Hon kunde inte ge besked utan att kontakta sin huvudman. Efter att ha gjort detta accepterade hon förslaget per telefon den 17 april 1997. Samma dag skrev han därför ett brev till henne och bekräftade överenskommelsen. Parterna hade inte diskuterat inom vilken tid en ny hyresgäst skulle presenteras för Nordbanken. Av brevet framgick också att hela rörelsen skulle annonseras ut, innefattande hyresrätten till lokalen, inredning, lager m.m. samt att han framledes skulle lämna besked om köpare för fastighetsägarens godkännande. Det framstod därmed för båda parter som uppenbart att det skulle uppstå en viss tidsutdräkt. Härefter vidtog Staffan Cassmer åtskilliga försäljningsåtgärder. Han annonserade ut rörelsen. Annonser infördes i DN den 22 och 23 april 1997. Av annonserna framgick att ytterligare upplysningar kunde lämnas av företagskonsulten Thomas Ebegård och att anbudstiden utgick den 30 april 1997. Annonserna ledde till att ett antal anbud inkom. Den första visningen hölls den 23 april och visningarna pågick till den 30 april. Under samma tid fördes förhandlingar och diskuterades priser. Staffan Cassmer var inte helt nöjd och måste också förankra uppgörelsen hos en av hypoteksinnehavarna, AB Folkesson Colman Finans som Thomas Perra hade intressen i. Vid kontakt med denne förklarade han att Remonetta AB, ett bolag i vilket han var verkställande direktör, också var intresserat av att förvärva rörelsen. Remonetta AB ingår i en omfattande restaurangkoncern i Stockholm med exempelvis restauranger som Copy, La Villa, Landbergiska Verket m.fl. och har tecknat hyresavtal med sådana fastighetsägare som Stockholms Stad, Trygg-Hansa, Skandia, Huvudstaden m.fl. utan att det föreligger några som helst anmärkningar eller kritik från dessa. Remonetta AB var alltså ett seriöst företag.

Under maj hölls Helena Wyser löpande informerad om händelseutvecklingen. Staffan Cassmer samtalade med henne den 6, 7, 13 och 28 maj 1997. Hon ställde inte upp någon tidsgräns. Förhandlingarna ledde till att Remonetta AB den 30 maj 1997 lämnade ett bud på 1,3 miljoner kr under villkor att bolaget fick serveringstillstånd. Detta var det högsta budet som lämnades. Samma dag översändes anbudet till Nordbanken, att. Monika Smårs. Staffan Cassmer begärde samtidigt skriftligen besked om köparen accepterades som ny hyresgäst. Han framförde också att frågan om

serveringstillstånd kunde ta viss tid, kanske upp till två månader och att detta innebar att tillträde till rörelsen inte kunde äga rum förrän tillstånden förelåg. Han nämnde också, att Nordbanken enligt överenskommelsen med Helena Wyser skulle erhålla tre månaders hyra såsom utdelning i konkursen, att hypoteksinnehavaren Östgöta Enskilda bank skulle erhålla full utdelning om drygt 100.000 kr samt att resterande del av köpeskillingen skulle delas ut till hypoteksinnehavaren AB Folkesson Colman Finans. Staffan Cassmer har sedan vid två tillfällen under juni, den 2 och 17, begärt besked om föreslagen hyresgäst godkändes. Först fredagen den 30 juni 1997, meddelade Nordbanken att överlåtelsen av kontraktet till Remonetta AB inte kunde godkännas. Staffan Cassmer godtog inte Nordbankens nekande besked, då det inte fanns något sakligt skäl till detta, men valde likväl att försöka finna ett alternativt förslag på hyresgäst eftersom en prövning i hyresnämnden skulle ha dragit ut på tiden.

Under juli var det semestertider. Den 5 augusti försökte han förgäves få kontakt med Magnus Andersson. Han hade förhandlat med två nya köpare, Martin Söderström och Robert Hållstrand, som samma dag lämnat ett skriftligt anbud. Måndagen den 11 augusti 1997 faxade han över det nya anbudet om 1.250.000 kr avseende övertagande av konkursbolagets rörelse. En förhållandevis utförlig information lämnades avseende de tilltänkta hyresgästerna Martin Söderström och Robert Hållstrand. Följande dag svarade Magnus Anderssons sekreterare att denne befann sig på semester till den 18 augusti 1997. Staffan Cassmer hörde inget i ärendet förrän en delgivningsman hörde av sig från kronofogdemyndigheten. Han delgavs sedan Nordbankens ansökan om betalningsföreläggande och handräckning den 28 augusti 1997.

Anbudet från de nya intressenterna lämnades innan konkursförvaltaren rent faktiskt delgavs ansökan om betalningsföreläggande m.m. Grund för yrkandet om avhysning var att hyresavtalet förverkats på grund av obetalda hyror. Med anledning härav faxade han följande dag ett brev till Magnus Andersson och begärde åter besked om de nya anbudsgivarna kunde accepteras som hyresgäster. Deras privata ekonomiska situation var inte avgörande för bedömningen om de kunde godtas utan avgörande var hur de kapitaliserade upp ett bolag. Han talade också om att han från

kronofogdemyndigheten mottagit fastighetsägarens yrkande om avflyttning från lokalen.

Den 1 september hade Magnus Andersson och Staffan Cassmer den första muntliga kontakten. Det framgick då att Nordbanken ändrat sig vad gällde konkursboets möjligheter att disponera lokalen för en rörelseöverlåtelse. Staffan Cassmer bekräftade telefonsamtalet i ett brev samma dag. I brevet påminde han om den träffade överenskommelsen mellan parterna. Han anmälde reservationsvis att Nordbankens ändrade inställning kunde leda till skadeståndskrav på grund av avtalsbrott. Han framhöll vidare att han hade lämnat två förslag på köpare av konkursboets rörelse och att han inte kunde se några skäl för Nordbanken att inte godta någon av dem som nya hyresgäster. Han meddelade samtidigt att lokalen skulle utrymmas i och med att överlåtelsen inte kom till stånd och att detta skulle medföra ett avsevärt försämrat resultat i konkursen till nackdel för berörda borgenärer.

Nordbanken har varken den 2 eller den 30 juni 1997 invänt mot det påstådda avtalets innehåll och inte heller påstått att förslag om ny hyresgäst inte lämnats inom skälig tid. Staffan Cassmer utgick ifrån att avtalet fortfarande gällde. Remonetta AB var en fullt acceptabel hyresgäst. Ansökan om avhysning riktades inte mot konkursboet utan mot konkursbolaget. När föreläggandet kom med posten till Staffan Cassmers kontor lades det i akten utan åtgärd eftersom ansökan inte berörde konkursboet. Magnus Andersson måste ha insett att det skulle kunna inträffa eftersom han var den som upprättade ansökan till kronofogdemyndigheten. Utslaget är daterat den 10 november 1997. Utslaget är dock adresserat till konkursbolagets ställföreträdare, som delgetts ansökan den 16 oktober 1997. Det är först genom utslaget som hyresrätten har förverkats.

Av telefax av den 9 september 1997 från Nordbanken till Staffan Cassmer framgår att Nordbanken vitsordade avtalet med den reservationen att avtalet endast skulle gälla om en överlåtelse av rörelsen kunde ske omgående.

Det förhållandet att Staffan Cassmer och Nordbankens dåvarande ombud var eniga om att Nordbanken hade en prioriterad hyresfordran avseende tre månader visar att hyresrätten inte var förverkad vid konkurstillfället. Om hyresrätten hade varit förverkad, skulle Nordbankens hyresfordran ha varit oprioriterad.

Nordbanken:

Överenskommelsen träffades den 10 eller 11 april 1997. Helena Wyser utgick från att verksamheten pågick. Hon kände inte till att Café Silverhästen inte bedrev någon verksamhet, något som korrespondensen gav uttryck för. Hon skulle inte ha godtagit överenskommelsen om hon känt till de rätta förhållandena.

Helena Wyser framförde till Staffan Cassmer att om överlåtelsen kunde ske omgående skulle Nordbanken acceptera enbart prioriterad förmånsrättshyra. Om någon överlåtelse av hyresrätten inte kunde ske omgående, skulle överenskommelsen om prioriterad hyra inte längre gälla.

När konkursförvaltaren framförde Remonetta AB:s anbud den 30 maj 1997 bedrevs ingen verksamhet i lokalerna. Onsdagen den 25 juni 1997 hade Expressen infört en artikel med rubriken "Torrlagt imperium". Enligt artikeln var "Tomaso Perra" huvudägare bakom före detta teknoklubben Turbine, restaurangerna Millies, Landbyska Verken, Gilda och Mr Savani i Stockholm. I artikeln uttalade Manne Jönsson inom polisens ravekommission att det överlag förekom mycken narkotika på de nämnda ställena. Enligt upplysning från KreditFakta den 5 juni 1997 bedrev Remonetta AB enligt sin bolagsordning följande verksamhet.

"Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att utan att bedriva bankrörelse eller sådan rörelse som avses i lagen om kreditaktiebolag eller genom dotterbolag, lämna kredit eller att i syfte att medverka till finansiering förvärva fordringar eller annan egendom, köpa, finansiera och försälja verkstadsutrustning, träbearbetningsutrustning, grafisk utrustning, skogsjordbruk och fiskeutrustning, bygg- och anläggningsutrustning, fordon och transportutrustning, kontorsutrustning, hotell och restaurangutrustning, mejeri och livsmedelsutrustning, utrustning för brytning av mineraliska produkter, och upplåta ovannämnda egendom till nyttjande, äga och förvalta aktier, fast och lös egendom, bedriva restaurangrörelse samt bedriva handel med fast egendom och ädelmetaller, förmedla krediter samt utföra och försälja administrativa

tjänster samt idka med ovan angiven verksamhet förenlig rörelse och genom upplåning anskaffa medel för här ovan beskrivna verksamhet.”

Vidare framgick det av soliditetsupplysningar att konkursansökan var inlämnad gentemot Remonetta AB och att bolaget angett så omfattande föremål för verksamheten att bolaget föreföll oseriöst. Nordbanken kunde inte godkänna överlåtelsen till Remonetta AB av två skäl. För det första att det inte var fråga om överlåtelse av en verksamhet och för det andra att hyresgästen inte kunde godkännas. Konkursförvaltaren invände inte mot detta och har inte heller använt sig av den vanliga vägen, att vända sig till hyresnämnden. Den 2 juli 1997 ingavs ansökan om avhysning till kronofogdemyndigheten gentemot konkursbolaget, eftersom konkursboet inte övertagit hyresrätten och hyresrätten var förverkad på grund av obetalda hyror. Påståendet från konkursförvaltaren att denne först i slutet av augusti 1997 erhöll handlingar från kronofogdemyndigheten är således oriktig. Handlingarna måste ha skickats från kronofogdemyndigheten redan i början av juli. Inte förrän en privat delgivningsman anlätades kunde delgivning med konkursförvaltaren ske den 28 augusti 1997. Av utslaget framgick att även ställföreträdaren delgetts ansökan. Eftersom Nordbanken ansåg att hyresgästen förverkat sin hyresrätt och konkursförvaltaren obstruerat genom att inte underteckna delgivningskvitto från kronofogdemyndigheten, fäste Nordbanken inget större avseende vid konkursboets nya begäran om att få överlåta verksamheten med hyresrätt. Ingen närmare information lämnades om den tilltänkta hyresgästen. Efter att hyreskontraktet uppsagts den 28 augusti 1997 fanns det inte heller någon juridisk rätt för Café Silverhästen AB i konkurs att överlåta hyresrätten. Vid den tidpunkten hade Nordbanken ingen anledning att vänta längre och det fanns därför inte heller anledning att uttala sig om anbudet från Martin Söderström och Robert Hållstrand. I efterhand har företagareupplysningar inhämtats om dem. Av dessa framgick att Martin Söderström saknat inkomst under år 1997 och att han utvandrat från Sverige i juni 1997 samt att inkomsterna under 1996 varit i det närmaste obefintliga. När det gällde Robert Hållstrand framgick att han drev enskild näringsverksamhet och att hans förvärvsinkomst var 55.000 kr år 1997 samt att den sammanräknade inkomsten för 1996 var 65.000 kr. Detta innebär att ingen av dem skulle ha godkänts som hyresgäst av hyresnämnden.

Konkursboets bemötande:

Den av Nordbanken påstådda konkursansökan mot Remonetta AB härrörde från en tvist där motparten inte helt ovanligt - grundlöst valt att inlämna en ansökan om konkurs, vilken dock fick återtogs varefter rättelse på sedvanligt sätt skedde i Justitia.

Konkursförvaltaren undanhöll sig inte delgivning, utan var bortrest på semester under juli månad och återkom till kontoret först runt den 10 augusti och tog rent faktiskt del av dessa handlingar en viss tid efter det att han återkommit från semestern.

Konkursförvaltarens uppfattning var dock att han med Nordbanken träffat en separat uppgörelse om vad som gällde och att det måste vara en ren administrativ rutinåtgärd att skicka ut dessa handlingar. Han lade inte särskilt märke till att Magnus Andersson underskrivit ansökan till kronofogdemyndigheten.

BEVISNING

På Konkursboets begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Staffan Cassmer och vittnesförhör med Thomas Perra, verkställande direktör i Remonetta AB, företagskonsulten Thomas Ebegård och Robert Hållstrand samt Christer Andersson, ATV Hotell & Restaurang AB. På Nordbankens begäran har vittnesförhör hållits med Helena Wyser och med jur.kand. Arne Fall, Ackordcentralen i Stockholm. Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL*Rörelsen*

Parterna är ense om att den verksamhet som bedrevs i lokalen av Lefterios krog på Mäster Samuelsgatan AB upphörde i slutet av mars 1997. De har dock olika inställning till vad som ligger i begreppet "driva rörelse". Av Arne Falls uppgifter framgår att den konstruktion för att bedriva restaurangverksamhet som konkursboet beskrivit är vanligt förekommande inom branschen. En sådan konstruktion har också i praxis accepterats såsom rörelse (BD 282/1989). Tingsrätten finner därmed utrett att konkursbolaget drev rörelse vid konkursutbrottet. Om det inte finns någon rörelse att överlåta kan inte heller hyresnämnden ge tillstånd till överlåtelsen av hyreskontraktet.

Ett sådant förhållande föreligger om verksamhet inte har bedrivits i en lokal under längre tid och rörelsens värde enbart är hänförlig till hyresrätten (jfr BD 282/1989). Vid den tidpunkt överenskommelsen ingicks i april 1997 hade alltså förflutit så kort tid från det restaurangverksamheten upphörde att det får anses att det fortfarande fanns en rörelse att överlåta. Nordbankens invändning om att konkursbolaget inte bedrev verksamhet i lokalen vid tidpunkten för överlåtelsen kan därför inte beaktas.

Överenskommelsen

Staffan Cassmer och Helena Wyser har lämnat samstämmiga uppgifter, när det gäller tillkomsten av överenskommelsen; att anbud lämnades av Staffan Cassmer och att Helena Wyser bekräftade det efter att ha förankrat dess innehåll hos Nordbanken. Helena Wyser har uppgett att alla skriftliga handlingar faxades till hennes kontaktman vid Nordbanken, Monika Smårs, och att hon inte vidtog några åtgärder på egen hand samt att detta arrangemang berodde på hennes bristande erfarenhet som nyanställd. Staffan Cassmer har bekräftat att Helena Wyser inte gav direkta besked utan ville återkomma efter kontakt med Nordbanken. Staffan Cassmer har vidare uppgett sig ha en klar uppfattning om överenskommelsens innehåll medan Helena Wyser har förutom med avseende på dess tillkomst svaga minnesbilder. Hon hade dock uppfattningen att en ny hyresgäst skulle tillträda omgående, men vet inte vad denna uppfattning grundar sig på. Staffan Cassmer har i egenskap av konkursförvaltare haft en allmän skyldighet att agera skyndsamt. Han har också lämnat information till Nordbanken om de åtgärder som skulle vidtas. Av annonser framgår att anbud på restaurangrörelsen skulle ha lämnats senast den 30 april 1997, vilket är en kort tid från konkursbeslutet den 27 mars samma år. Utredningen ger inte stöd för att överenskommelsen innehåller några andra villkor än konkursboet påstått. Konkursboets påstående om dess innehåll skall därför godtas.

Anbudet från Remonetta AB den 30 maj 1997

När anbudet från Remonetta AB lämnades hade fortfarande så kort tid förflutit från det att verksamheten i lokalerna upphörde att en överlåtelse då av maskiner, inventarier och hyreskontrakt är att anse som en överlåtelse av rörelse. Förutsättningar har därmed

förelegat för tillstånd att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av restaurangverksamheten.

Av utredningen framgår att Remonetta AB var en av de största krogägarna i centrala Stockholm och fortfarande är det. Innehållet i Expressens artikel den 25 juni 1997 har endast till en mindre del bekräftats av Thomas Perra. Enligt honom har t.ex. en av krogarna under en begränsad tid fått utskänkningstillståndet begränsat från kl. 05.00 till 03.00. Thomas Perra har vidare uppgett att Remonetta AB inte har eller har haft några problem med sina hyresvärdar.

Enligt tingsrättens bedömning ger utredningen inte stöd för att Nordbanken haft befogad anledning att motsätta sig ett dotterbolag till Remonetta AB som hyresgäst. Med anledning av den mellan parterna ingångna överenskommelsen har hyreskontraktet inte varit förverkat på grund av bristande betalning. Skäl för hyresnämnden att inte godta denna överlåtelse har alltså inte framkommit.

Anbudet från Martin Söderström och Robert Hållstrand.

Anbudet har inkommit till Magnus Andersson den 11 augusti 1997 vid vilken tidpunkt det fortfarande får anses vara fråga om överlåtelse av en rörelse.

Några andra uppgifter om Martin Söderström och Robert Hållstrands duglighet än de uppgifter Robert Hållstrand och Christer Andersson lämnat, finns inte. Av utsagorna framgår att de har erforderlig praktisk erfarenhet av att driva restaurangverksamhet. Däremot är det ostridigt att de själva saknade kapital. Robert Hållstrand har uppgett att intressenter funnits som skulle gå in i ett lagerbolag. Med hänsyn till deras egna minimala inkomster och de vaga uppgifter som lämnats om finansörerna finner tingsrätten att Nordbanken haft fog för att inte godta dem.

Skälig tid

Som tidigare anförts har inget uttryckligen bestämts härom. Bedömningen av vad som skall anses vara skälig tid bör göras med utgångspunkt från överenskommelsens datum den 17 april 1997. Tingsrätten finner det av utredningen framgå, att Staffan Cassmer,

som har en stor erfarenhet av restaurangkonkurser och överlåtelse av liknande rörelser, i egenskap av konkursförvaltare handlat skyndsamt och företagit normala åtgärder samt att han fortlöpande hållit kontakt med Nordbankens ombud utan att några invändningar rests mot hans agerande. En reservation från en spekulant angående serveringstillstånd får anses vara normalt och att få sådant tillstånd kan dra ut på tiden. Tingsrätten finner mot den bakgrunden att anbuden har lämnats inom skälig tid.

Förutsättningar för överenskommelsens ingående

Såsom tidigare anförts inledningsvis har konkursbolaget drivit verksamhet på vilken hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt var tillämpliga. Skäl att inte bifalla talan på den grund att Helena Wyser utgick från förutsättningen att konkursbolaget bedrev verksamhet i lokalema saknas därmed. Därtill kommer att Nordbanken godkänt en andrahandsupplåtelse t.o.m. den 1 juli 1997 och att Helena Wyser får anses ha haft samma kunskaper om ärendet som Nordbanken.

Skadans storlek

Thomas Ebegård som, enligt egen uppgift vilken överensstämmer med vad Arne Fall uppgivit, har långvarig och stor erfarenhet av att tillsammans med Staffan Cassmer arbeta med överlåtelse av restaurangrörelser i konkurs har uppskattat rörelsens värde till 1,1 - 1,4 miljoner kr. Det bud som Remonetta AB lagt ligger inom detta värde. Tingsrätten som inte finner anledning ifrågasätta denna bedömning finner därmed vidare att skadan med avdrag för vad som erhållits genom försäljningen av inventarier och maskiner uppgår till det yrkade beloppet. Om räntan råder inte tvist.

Sammanfattning

Tingsrätten finner enligt det ovan anförda att konkursboet har fullgjort sin del av överenskommelsen genom att inom skälig tid från överenskommelsen ha presenterat Remonetta AB som en fullt godtagbar ny hyresgäst och köpare av rörelsen samt att Nordbanken inte haft befogad anledning att motsätta sig en överlåtelse av hyresrätten till detta bolag. Nordbanken har genom att inte fullgöra sin del av överenskommelsen

gjort sig skyldigt till avtalsbrott som förorsakat konkursboet skada uppgående till yrkat belopp. Käromålet skall därför bifallas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång av målet skall Nordbanken betala motpartens rättegångskostnader. Om beloppet råder inte tvist. Fordrat belopp skall således utdömas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagandet, ställt till Svea hovrätt skall ha inkommit till tingsrätten senast den 31 mars 2000.


Anna Britta Malmström Öhman


Agneta Almqvist


Nils Sahlström