

**Delphi**

# **Ny tingsrättsdom om nedsättning av lokalhyra på grund av covid-19**

**Anders Hulegårdh** / Partner / Advokat  
**Elsa Hördegård** / Associate Trainee



# Ny tingsrättsdom om nedsättning av lokalhyra på grund av covid-19

**Anders Hulegårdh** / Partner / Advokat  
**Elsa Hördegård** / Associate Trainee

## Bakgrund

Under 2020 och 2021 fanns det lagar, förordningar, regler och restriktioner som gjorde att butiker var tvungna att begränsa antalet kunder i butiken och utforma lokalerna för att undvika trängsel.

I en ny dom från tingsrätten i Göteborg har en hyresgäst inom retail yrkat på nedsättning av hyran. Grunden var de effekter som de olika statliga restriktionerna kopplade till covid-19-pandemin har haft på hyresgästens verksamhet. Det rör sig om effekter i form av minskning av antal kunder och en försämrad försäljning.

## Domstolens bedömning

Hyresgästen har bland annat hävdad att restriktionerna enligt 12 kap. 16 § 1 st. 2 p. JB varit ett hinder eller men som lett till att deras försäljning har minskat. Enligt domstolen rör bestämmelsen främst fysiska brister i inomhusmiljön och störningar utifrån. För nedsättning av hyran ska den tidigare bestämts utifrån att hindret eller menet inte funnits.

I tidigare rättsfall har vattenransonering från kommunen varit en sådan brist som gav rätt till nedsättning av hyran, även om hyresvärden inte kunnat påverka bristen. Likaså finns praxis där ombyggnation i anslutning till en lokal har setts som en brist, eftersom ombyggnationen lett till att lokalen inte har kunnat användas på avsett sätt.

Tingsrätten menar att det här fallet, där grunden är covid-19-restriktioner, skiljer sig avsevärt från tidigare fall. Tidigare har det rört sig om antingen fysiska hinder eller

enskilda beslut som varit kopplade till den aktuella hyresrätten. Domstolen anser att hyresvärden inte kan ansvara för samtliga omständigheter och samhälleliga beslut. Det skulle innebära att i princip all risk för oförutsedda händelser skulle bäras av hyresvärden. Hyresgästen har därför inte rätt till hyresreduktion med stöd av 12 kap. 16 § 1 st. 2 p. JB.

Hyresgästen har även hävdad att det rör sig om oförutsedda negativa effekter från pandemin, som legat utanför hyresgästens kontroll. Domstolen menar motsatsen eftersom hyresgästen har haft möjlighet att söka permitteringsstöd samt har kunnat anpassa sin verksamhet relativt väl under pandemin.

Att hyresvärden i det här fallet inte begärde ersättning av staten enligt förordning (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran är inte skäl till nedsättning av hyran. Inte heller jämkning enligt 36 § AvtL har varit aktuell eftersom parterna i fallet inte har varit i obalans.

Det är intressant att se hur tingsrätten har resonerat i en fråga som har varit högintressant under två års tid. Domen har inte överklagats och har nu vunnit laga kraft.