

Nacka tingsrätt
Avdelning 1

Ingivet via domstolens
e-tjänst för ingivande av
handlingar digitalt

2025-12-15

Dnr: KFKS 2025-1170

Svaromål

Mål nr T 8757-25

Psc Krog AB ./. Nacka kommun

I egenskap av ombud för Kommunstyrelsen i Nacka kommun ("Kommunen") inges följande svaromål över PSC Krog AB:s ("Bolagets") ansökan om stämning av den 27 oktober 2025, aktbilaga 1.

1 Inställning och yrkande

1.1 I första hand bestrider Kommunen käromålet i dess helhet.

1.2 I andra hand medger Kommunen att ersättning utgår till Bolaget med maximalt 318 336 kronor, motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

1.3 Kommunen yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med ett belopp som senare kommer att anges.

2 Grunder för yrkande och inställning

2.1 Käromålet bestrids

Kommunen har med stöd av JB 12 kap. 57 § 1 st 4 p. haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och det föreligger därmed ingen skadeståndsskyldighet för Kommunen i förhållande till Bolaget med stöd av JB 12 kap. 58 b §.

2.2 Käromålet bestrids delvis

För det fall domstolen kommer fram till att befogad anledning att upplösa hyresförhållandet saknats, medger Kommunen att ersättning utgår till Bolaget uppgående till maximalt 318 336 kronor motsvarande en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Hyresgästens förlust på grund av att hyresförhållandet har upphört täcks av schablonersättningen om en årshyra.

2.3 Rättegångskostnader

Rätt till ersättning för rättegångskostnader följer av 18 kap. rättegångsbalken.

3 Utveckling av talan

3.1 Bakgrund

Utöver vad som anges under avsnitt 3.1 Bakgrund i stämningsansökan (aktbilaga 1), vilket Kommunen inte motsätter sig, vill Kommunen göra följande förtydliganden och tillägg.

Sedan den 1 april 2012 hyr Kommunen 2 155 kvm på Brantvägen 3 i Fisksätra Nacka kommun av fastighetsägaren Saltsjö Pir AB. Den inhyrda ytan, vilken inkluderar den yta som Bolaget hyr av Kommunen, hyrs för ändamålen museum, restaurang och hotell.

Bolagets lokal omfattar 550 kvadratmeter och Bolaget tillträdde lokalen den 30 januari 2015. Hyran var bestämd till nio procent (9 %) av Bolagets totala omsättning för verksamheten som bedrivs inom lokalen men var enligt hyresavtalet rabatterad under åren 2015 till och med 2017. Från och med den 1 januari 2019 sänktes hyran i enlighet med tilläggsavtal nr 1 till hyresavtalet till sex procent (6 %) av omsättningen. Under åren 2019 till och med 2020 var hyran rabatterad till tre procent (3 %) av omsättningen enligt tilläggsavtal nr 1 och 2, se **bilaga 1-2**. Även år 2021 och 2022 var hyran rabatterad till tre procent (3 %) av omsättning dock med tillägget att hyran aldrig ska vara lägre än 318 336 kronor per år (aktbilaga 3). Den lägsta hyran bestämdes med beaktande av att det var den hyra som faktiskt utgått när hyran var rabatterad.

Bolaget har alltså sedan åtminstone år 2017 betalat en hyra om 26 528 kronor per månad, dvs. 318 336 kronor per år, för lokalen. Hyran inkluderar kostnad för vatten och avlopp, värme, varmvatten och ventilation. Hyresgästen har eget el-abonnemang. Utslaget på lokalens yta innebär det en hyra om 579 kronor per kvadratmeter och år.

Bolagets nuvarande ägare förvärvade aktierna i Bolaget per den 1 januari 2023. I samband med överlåtelsen, den 21 november 2022, tecknade Kommunen och Bolaget tilläggsavtal nr 3 till hyresavtalet (aktbilaga 3). Av tilläggsavtalet framgår att parterna kom överens om att hyresrabatten även skulle gälla under år 2023 förutsatt att verksamheten utvecklades enligt affärsplanen och att Bolaget gjorde de investeringar som specificeras i bilaga 1 till tilläggsavtal nr 3, motsvarande cirka 500 000 kronor. Bolaget skulle redovisa investeringarna genom uppvisande av kvitton i samband med redovisning av Bolagets omsättning för år 2023. Trots påminnelser från Kommunen har Bolaget fortfarande inte redovisat investeringarna. Hyresrabatt har dock utgått i enlighet med tilläggsavtal nr 3.

Kommunen har även upplåtit en yta, av den totalt inhyrda ytan om 2 155 kvadratmeter, om 359 kvadratmeter till Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum för ändamålet museum. Resterande ytor har Kommunen nyttjat för museet HAMN som Kommunen bedrivit i egen regi. Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum har sagt upp sitt hyresavtal till upphörande per den 31 december 2025 och verksamheten i lokalen håller i dagsläget på att avvecklas. Som beskrivs närmare nedan har Kommunen beslutat att lägga ner museet HAMN. För närvarande bedrivs därmed bara verksamhet i den lokal som Bolaget hyr av Kommunen.

Den 2 maj 2023 (§ 155) beslutade Kommunstyrelsen i Nacka kommun att under förutsättning av att kommunfullmäktige beslutar om avveckling av museet HAMN i enlighet med angivet förslag, ge stadsledningskontoret i uppdrag att se över förutsättningarna att avsluta Kommunens lokalhyresavtal med Saltsjö Pir AB i förtid. Den 15 maj 2023 (§ 175) beslutade Kommunfullmäktige i Nacka kommun att avveckla museet HAMN i dess fysiska form och istället tillgängliggöra museet digitalt och analogt genom en mindre utställning, vilket innebar att stadsledningskontoret hade att arbeta vidare utifrån kommunstyrelsens beslut.

3.2 Uppsägningen

3.2.1 Händelseförlopp innan uppsägningen

Mot bakgrund av kommunfullmäktiges respektive kommunstyrelsens ovan angivna beslut sades hyresavtalet med Bolaget upp för avflyttning till hyrestidens utgång. För att möjliggöra för Bolaget att planera långsiktigt för verksamheten och öka möjligheterna för Bolaget att hitta en ny lokal valde Kommunen att omgående informera Bolaget om den förestående uppsägningen trots att avtalet behöver sägas upp först senast den 30 juni 2026 för att bringas att upphöra per hyrestidens utgång den 31 mars 2027. Kommunen bokade därför ett möte med Bolaget den 23 januari 2025. I e-postkorrespondens som föregick mötet

informerade Bolaget den 19 januari 2025 Kommunen att situationen för Bolaget just då var ännu svårare än under pandemitiden och att Bolaget gjorde allt för att hålla verksamheten i gång. För att kunna fortsätta att bedriva verksamheten bad Bolaget Kommunen om stöd och hjälp och föreslog två olika alternativa stödinsatser från Kommunen. Båda alternativen innebar kostnader för Kommunen, antingen genom minskade öppettider och därmed minskad omsättning som i sin tur skulle kunna leda till minskad hyra eller genom att Kommunen skulle boka event hos Bolaget för att på så sätt stödja verksamheten, se **bilaga 3**.

Vid mötet den 23 januari 2025 informerade Kommunen Bolaget om den förestående uppsägningen och skälen för den. Kommunen uppmuntrade även Bolaget att ta en direktkontakt med fastighetsägaren för att undersöka möjligheterna att hyra lokalen direkt av fastighetsägaren. Bolaget uttryckte att det inte var intresserat av att hyra lokalen direkt från fastighetsägaren. Vid mötet tog Bolaget även upp att de vidtagit åtgärder för att överlåta verksamheten och att verksamheten lagts ut till försäljning för 3,5 miljoner kronor. När Kommunen senare samma dag kontrollerade uppgifterna visade det sig att verksamheten låg ute till försäljning för 2,9 miljoner kronor, se **bilaga 4**.

Kommunen å sin sida framförde till Bolaget att Kommunen har begränsade möjligheter att erbjuda en ersättningslokal då Kommunen endast har ett mycket begränsat antal restauranglokaler inom det egna fastighetsbeståndet. Kommunens två restauranglokaler är belägna i de natur- och rekreationsområden som Kommunen förvaltar, dvs. i Nyckelviken och Velamsund och båda dessa restauranglokaler är uthyrda. Kommunens enda möjlighet att erbjuda en ersättningslokal är därmed att erbjuda en lokal som annonseras ut på den öppna marknaden. Kommunen informerade Bolaget om detta vid mötet den 23 januari 2025 och framförde att det sannolikt är mycket effektivare att Bolaget självt söker efter lämplig lokal eftersom det är Bolaget som bäst känner till sina behov och förutsättningar.

Efter mötet fortsatte dialogen per e-post och den 30 januari 2025 framförde Bolaget att det hade tre potentiella köpare och att verksamheten legat ute till försäljning för 3,5 miljoner kronor sedan november 2024, se **bilaga 5**.

Kommunen sa upp hyresavtalet den 28 mars 2025. Uppsägningen delgavs Bolaget den 31 mars 2025.

3.2.2 Händelseförlopp efter uppsägningen

I brev daterat den 23 maj 2025 framförde Bolaget, genom sitt tidigare ombud, att Bolaget var berett att, mot en ekonomisk kompensation om 1,25 miljoner kronor eller högre, avträda lokalen i förtid, dock senast i september 2025, se **bilaga 6**. Förlikningsbudet visar enligt Kommunens uppfattning tydligt att Bolaget inte haft för avsikt att fortsätta att bedriva verksamhet i lokalen utan att det huvudsakliga målet varit att erhålla ekonomisk ersättning från Kommunen.

Kommunen svarade per e-post den 2 juni 2025 och angav bland annat att Kommunen förlikningsvis kunde tänka sig att erbjuda två olika alternativ.

1. Hyresavtalet avslutas per den 31 augusti 2025, dvs. 1 år och sju månader före hyrestidens slut, vilket skulle innebära ett intäktsbortfall för Kommunen om 504 032 kronor, motsvarande den hyra Bolaget då inte skulle behöva betala.
2. Hyresavtalet löper vidare till hyrestidens slut den 31 mars 2027 och Bolaget betalar hyra i enlighet med hyresavtalet under hela den kvarvarande hyrestiden. Vid avflyttning skulle Bolaget erhålla ersättning motsvarande en årshyra, dvs. 318 336 kronor.

Båda alternativen förutsatte att ingen ytterligare ersättning i sådana fall skulle utgå till Bolaget.

Kommunen poängterade även i e-postmeddelandet att Kommunen starkt rekommenderar att Bolaget tar kontakt med fastighetsägaren för att undersöka möjligheterna att teckna ett nytt hyresavtal direkt med fastighetsägaren. Samt att Bolaget i en sådan dialog med fastighetsägaren även skulle kunna undersöka möjligheten att överlåta verksamheten till annan aktör som tecknar hyresavtal direkt med fastighetsägaren, se **bilaga 7**.

Kommunen erhöll aldrig något svar på e-posten och efter sommarsemestern år 2025 noterade Kommunen att Bolaget inte betalat hyran för augusti månad, hyran förföll till betalning den 31 juli 2025. Den 7 augusti 2025 skickade Kommunen därför en skarp påminnelse till Bolaget där Bolaget uppmanades att betala hyran senast den 11 augusti 2025 vid äventyr att Kommunen i annat fall skulle komma att överväga att göra en uppsägning för förverkande. Kommunen påminde också Bolaget, genom dåvarande ombud, att återkomma gällande Kommunens förlikningsförslag, se **bilaga 8**. Det tidigare ombudet återkom med kortfattat svar att han inte längre företrädde Bolaget och Bolaget betalade augusti månads hyra.

Den 29 augusti 2025 skickade Bolagets nuvarande ombud ett e-postmeddelande till Kommunen. I meddelandet angavs bland annat att Bolaget står fast vid sitt förlikningsförslag om 1,25 miljoner kronor. Meddelandet hänvisade också till den värdering som Bolaget bilagt sin stämningsansökan (aktbilaga 6), se **bilaga 9**. Kommunen besvarade meddelandet den 12 september 2025 och lämnade återigen de två förlikningsalternativ som Kommunen tidigare framfört, se bilaga 9. På detta meddelande svarade Bolaget, genom ombudet, den 3 oktober 2025 och meddelade då att Bolaget återkallat medlingsärendet i hyresnämnden och istället skulle gå vidare med att ansöka om stämning mot Kommunen.

Värderingen som Bolaget hänvisade till i e-postmeddelandet den 29 augusti 2025 och gett in till tingsrätten (aktbilaga 6) är baserad på Bolagets årsredovisning m.m. för år 2023. Bolagets årsredovisning för år 2024 visar att Bolagets ekonomi försämrats väsentligt under året. Bolagets resultat för året var minus 539 649 kronor och hela Bolagets balanserade resultat hade förbrukats och totalt var Bolagets resultat minus 15 819 kronor för året. Omsättningen hade minskat med knappt 1,7 miljoner kronor jämfört mot år 2023 och soliditeten sjunkit från 53 % till 4 %. Under rubriken ”Väsentliga händelser under räkenskapsåret” anges följande. ”Företaget har tappat en del av sina kunder och hade 28,5 procent lägre omsättning jämfört med föregående år. Bolaget är likvidationspliktiga och har per 2025-01-31 upprättat en kontrollbalansräkning.”, se **bilaga 10**. Bolaget har hävdade att Bolagets svåra ekonomiska situation beror på Kommunens agerande gällande uppsägningen av hyresavtalet men faktum är att Bolagets ekonomi gick mycket dåligt redan under år 2024, dvs. innan Kommunen ens informerat Bolaget om den förestående uppsägningen, vilket skedde först på mötet den 23 januari 2025.

Mot bakgrund av Bolagets ekonomiska situation, som tydligt framgår av årsredovisningen för år 2024, måste Bolagets möjligheter att teckna nytt hyresavtal med annan hyresvärd vara mycket begränsade. Detta faktum kan dock inte läggas Kommunen till last.

Kommunen anser, mot bakgrund av ovan, att Kommunen vidtagit alla rimliga och lämpliga åtgärder för att dels möjliggöra för Bolaget att kunna fortsätta bedriva verksamheten genom att ge Bolaget gott om tid att hitta en annan lämplig lokal, dels försökt få till en konstruktiv dialog med Bolaget för att kunna träffa en förlikning. Bolaget har dock inte varit intresserat av att hitta en annan lokal eller nå en överenskommelse med Kommunen med mindre överenskommelsen skulle innebära att Kommunen medger Bolagets krav på ekonomisk ersättning och Bolaget skulle få frånträda lokalen i förtid. Det faktum att Bolaget hänskjutit uppsägningen till hyresnämnden för medling men återkallat medlingsärendet innan någon medlingsåtgärd överhuvudtaget förekommit visar enligt

Kommunens uppfattning tydligt att Bolagets avsikt inte varit att nå en överenskommelse med Kommunen. Tvärtom verkar Bolagets huvudsakliga mål hela tiden ha varit att avveckla verksamheten och erhålla ersättning från Kommunen.

3.3 Sakligt skäl och intresseavvägning

Mot bakgrund av vad som redogörs för ovan, har Kommunen således haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Kommunens skäl för uppsägningen har varit sakligt och väger tyngre än Bolagets intresse av att få behålla lokalen. Skälet vägs upp av ett legitimt intresse. Bolaget saknar därmed rätt till ersättning enligt JB 12 kap. 58 b §.

3.4 Något om påstådd förlust/skada

Om domstolen skulle komma fram till att befogad anledning att upplösa hyresförhållandet saknats, vill Kommunen framföra följande.

Enligt JB 12 kap. 58 b § 2 st. ska en hyresvärd, om hyresgästen p.g.a. att *hyresförhållandet har upphört* har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Det ska i sammanhanget poängteras att Kommunen sagt upp nu aktuellt hyresavtal till upphörande först den 31 mars 2027 och att Bolaget delgavs uppsägningen den 31 mars 2025, d.v.s. två år före upphörandetidpunkten. Att Bolaget så tidigt som under hösten 2025 återkallat sin medlingsansökan i hyresnämnden och kort därpå ingivit en stämningsansökan avseende skadeståndskrav riktat mot Kommunen, kan enligt Kommunen inte innebära annat än att Bolagets rörelse/verksamhet inte är lönsam, vilket också framgår av årsredovisningen för år 2024. Skälet till att en stämning inges redan nu är, enligt Kommunens uppfattning, att Bolaget än mindre vid hyrestidens slut kommer att kunna påvisa en förlust som inte täcks enligt JB 12 kap. 58 b § 1 st. Det är därmed, och med beaktande av att Bolaget dels angett att det ville avflytta från lokalen senast i september 2025, dels angett att Bolaget vidtagit åtgärder för att överlåta verksamheten till extern part, Kommunens uppfattning att Bolaget saknar avsikt att driva verksamheten vidare och det saknas av den anledningen grund för Bolaget att kräva ytterligare ersättning av Kommunen än den schablonersättning motsvarande en årshyra som Bolaget enligt lag skulle ha rätt till om Kommunen saknat befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Vidare är en hyresgäst skyldig att vidta de åtgärder till minskning av uppkommen skada som skäligen kunnat fordras av hyresgästen. En både rimlig och lämplig sådan åtgärd är att Bolaget på egen hand söker finna en ersättningslokal. Såvitt Kommunen förstår har Bolaget inte vidtagit någon sådan

åtgärd, vilket ytterligare visar på att Bolaget inte har för avsikt att driva verksamheten vidare.

Därutöver ifrågasätter Kommunen värderingsrapporten daterad den 20 oktober 2025 som återopas av Bolaget (aktbilaga 7), både utifrån värderingstidpunkten, vem som upprättat den samt tillämpad värderingsmetod. Värdeutlåtandet upprättat av Mäklarjouren den 29 januari 2025 (aktbilaga 6) föranleder av naturliga skäl inga ytterligare kommentarer då inte ens Bolaget verkar grunda sitt skadeståndskrav på denna värdering. Kommunen vill ändå notera att den värderingen grundas på siffror från år 2023 och att Bolagets årsredovisning för år 2024 ger en helt annan bild av Bolagets ekonomiska ställning än den som framträder i värderingen.

4 Bevisning

Kommunen förbehåller sig rätten att vid behov få inkomma med bevisning i målet.

5 Övrigt

Vid kontakt med Kommunen vänligen uppge diarienummer KFKS 2025-1170.

Nacka som ovan

Emelie Sunnliden Ceder
Kommunjurist
emelie.sunnliden@nacka.se
+46704319278
Juridik och kanslistaben
Nacka kommun

Bilagor

1. Tilläggsavtal nr 1 till hyresavtal nr H 0301-048
2. Tilläggsavtal nr 2 till hyresavtal nr H 0301-048
3. E-post för perioden 16 januari 2025 till 22 januari 2025.
4. Bolagets blocketannons avseende överlåtelse av verksamheten.
5. E-post för perioden 23 januari 2025 till 30 januari 2025.
6. Brev från Bolaget med förlikningsbud daterat den 23 maj 2025.
7. E-post för perioden 23 maj 2025 till 2 juni 2025 med kommunens förlikningsbud.
8. E-post för perioden 23 maj 2025 till 7 augusti 2025 gällande försenad hyresbetalning.
9. E-post för perioden 29 augusti 2025 till 12 september 2025 angående förlikningsbud och värdering.
10. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Övriga bilagor

Beslut med behörighetshandlingar.