



**NÄR GÄLLER
HYRESUNDANTAGET I
3 KAP 19 § LOU?
NY PRAXIS**

FOYEN

- Undantaget i 3 kap 19 § LOU (2016:1145) – tidigare 1 kap 6 § LOU (2007:1091):

Denna lag gäller inte för kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet

- Vidare anges (andra stycket 3 kap 19 § LOU):

”Med fastighet avses här det som enligt jordabalken utgör eller tillhör en fastighet. Det som gäller för fastighet gäller också för befintlig byggnad som tillhör någon annan än ägaren till jorden liksom sådana tillhör till byggnaden som avses i 2 kap. 2 och 3 § § jordabalken, om de tillhör byggnadens ägare.”

- Motsvarande regel finns i artikel 16 (a) i det bakomliggande EU-direktivet 2004/18. I direktivbestämmelsen anges dock att undantag endast skall omfatta upphandlande myndigheters ingående av hyresavtal som avser *befintliga* byggnader, vilket inte tagits med i den svenska lagtexten. Samma text återkommer i direktivet 2014/24, artikel 10 (a).

- Definition i 1 kap 9 § LOU (2016:1145) – tidigare 2 kap 3 § LOU (2007:1091)

Med byggentreprenadkontrakt avses ett kontrakt som

1. *avser utförande eller både projektering och utförande av arbete som är hänförligt till en verksamhet som anges i bilaga 1, eller*
2. *innebär att ett byggnadsverk realiseras, enligt krav som ställs upp av en upphandlande myndighet som utövar ett avgörande inflytande över typen av byggnadsverk eller över projekteringen.*

- Definition i 1 kap 10 § LOU:

Med byggnadsverk avses det samlade resultatet av bygg- och anläggningsarbeten, om resultatet självständigt fyller en teknisk eller ekonomisk funktion.

I artikel 2 (6) i det nya EU-direktivet 2014/24, definieras begreppet byggentreprenad än tydligare avseende motsvarande punkten 2 i ovan återgiven paragraf, texten: ”Realisering, oavsett medel, av ett byggnadsverk som motsvarar de krav som anges av den upphandlande myndighet som utövar ett avgörande inflytande över typen eller projekteringen av byggnadsverket.” Tillägget utgör en kodifiering av EU-domstolens avgörande i målet C-451/08 (Helmut Müller) – se punkten 67 i avgörandet och återkommer i EU-domstolens avgörande C-213/13 (Commune de Bari).

- C-451/08 (Helmut Müller)
- C-213/13 (Commune de Bari)
- C 399/98 (La Scala)
- C 536/07 (Kommissionen ./ Tyskland)
- C 331/92 (Gestión Hotelera)
- C 480/06 (Kommissionen ./ Tyskland)
- C 220/05 (Jean Arroux)

- Kammarrätten i Göteborg 7477-08 (Region Skåne)
- Kammarrätten i Sundsvall 395/396-10 (moduler)
- Kammarrätten i Jönköping 773-09 (Specialfastigheter)
- KKV 584/2010 (Migrationsverket Åstorp)
- KKV 128/2009 (Kristinehamn)
- KKV 613/2008 (Nybro Brunn)
- KKV 148/2009 (Sävsjö – restaurangskola)

- Kammarrätten i Jönköping 2844-14 (Borås Arena).
- Kammarrätten i Göteborg 4397-18 (Skånska Strand)
- Blekinge tingsrätt, 803-18 – ("Invexito")

HUR MYCKET FÅR EN UM LÄGGA SIG I?

FOYEN

- Över projekteringen?
- RFP?
- Gestaltning
- Detaljprojektering
- Typen av byggnadsverk?
- Nybyggnation kontra om- och tillbyggnation?

- Om- och tillbyggnationer – Både vid ny- om omförhyrning – Vilka omständigheter skall utgöra grund för prövningen?
- Att dessa kan anses vara att klassa som en upphandlingspliktig byggtreprenad står klart. Se senast COM (2015) 454 om den rådande asylkrisen.
- Av EU-domstolens praxis målet C-331/92 (Gestión) kan dock utläsas, vad avser hyresgästanspassningar, att för det fall dessa är av mindre omfattning och av underordnad betydelse i förhållande till hyresdelen i kontraktet, så medför de inte att ett särskilt kontrakt avseende ett offentligt byggtreprenadkontrakt skall anses föreligga.
- Konkurrensverket är av uppfattningen att hyresundantaget inte kan tillämpas vid ingående av hyresavtal avseende befintliga byggnader för det fall byggnaden, som en del av parternas överenskommelse, skall genomgå omfattande om- och tillbyggnationer inför hyresperiodens start. Följer också av prop. 2006/2007:128 s 290 f. Se också KKV 584/2010.
- Var går gränsen? Går den att fastställa eller får det avgöras från fall till fall?

- Per-Ola Bergqvist, Foyen Advokatfirma

Tel: 0733-228434

E-post: per-ola.bergqvist@foyen.se