



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Attunda tingsrätts dom den 23 maj 2023 i mål nr T 3284-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Maresma Aktiebolag, 556340-3673  
Box 8115  
104 20 Stockholm

Ombud: Advokaten Peter Landström och biträdande juristen Anna Sverker Kabiri  
Advokatbyrån Wallin & Partners AB

### Motpart

Swedavia AB, 556797-0818  
190 45 Stockholm-Arlanda

Ombud: Advokaterna Fredrik Sjövall och Mikael Löwnertz  
Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB

## SAKEN

Fastställsetalan avseende ersättningsskyldighet

---

## HOVRÄTTENS DOMSLUT

- Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
  - Maresma Aktiebolag ska ersätta Swedavia AB:s rättegångskostnad i hovrätten med 695 340 kr, allt avseende ombudsarvode för arbete, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 20 december 2024 till dess betalning sker.
-

### **YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

Maresma Aktiebolag (Maresma) har yrkat att hovrätten ska fastställa att Swedavia AB (Swedavia) är ersättningsskyldigt mot Maresma med anledning av Swedavias uppsägning av parternas hyresavtal ingånget den 19 april 2016 (nummer D 2015-007477).

Maresma har även yrkat att hovrätten ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Swedavias rättegångskostnad vid tingsrätten och i stället förplikta Swedavia att ersätta Maresmas rättegångskostnad där.

Swedavia har motsatt sig att tingsrättens dom ändras.

Båda parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

### **PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN**

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin respektive talan på i huvudsak samma sätt som vid tingsrätten. Parterna har också åberopat samma bevisning som vid tingsrätten.

### **HOVRÄTTENS DOMSKÄL**

#### **Prövningsordningen**

Tingsrätten har ställt upp en tydlig prövningsordning för frågorna i målet och redogjort för rättsliga utgångspunkter i anslutning till de olika delfrågorna. Hovrätten instämmer inledningsvis i tingsrättens bedömning att uppsägningen i första hand ska prövas mot parternas avtal om avstående av besittningsskyddet (Avståendeöverenskommelsen) och i andra hand mot generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken. Även om Swedavia har åberopat generalklausulen i första hand och avståendet i andra hand är den rättsliga följderna av de två bestridandegrunderna densamma. Rätten är därför inte bunden av i vilken ordning Swedavia har valt att åberopa grunderna.

Till skillnad från tingsrätten prövar hovrätten först om skälen för uppsägning omfattas av Avståendeöverenskommelsen och därefter om skälen har motsvarat verkliga förhållanden. I övrigt följer hovrätten den prövningsordning som tingsrätten har ställt upp.

**Innehöll uppsägningen tillräckligt tydliga skäl för att ligga till grund för uppsägning?**

I uppsägningshandlingen anges att ”*[u]ppsägningen sker med anledning av Swedavias skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen och med anledning av Swedavias behov av att disponera lokalen för att, enligt lag om upphandling av koncessioner (LUK), vilken Swedavia har att följa, genomföra tjänstekoncessionsupphandling av den i aktuell lokal bedrivna verksamheten.*”

Enligt 12 kap. 58 § jordabalken ska en hyresvärd som vill säga upp ett hyresavtal i uppsägningen ange orsaken till att han vägrar medge förlängning. Som tingsrätten redogjort för är syftet med bestämmelsen att hyresgästen redan vid uppsägningen ska ges tillräcklig vägledning för bedömningen av om uppsägningen kan innebära en rätt till ersättning. Vid bedömningen av om en uppsägning innehåller tillräckligt tydliga skäl saknar det betydelse om lagrum har angetts eftersom det är de faktiska omständigheterna som är orsaken till uppsägningen som ska vara klart och tydligt angivna.

Enligt hovrätten är innebörden av skälen för uppsägningen tydliga i detta fall.

Uppsägningen ger ett klart besked om att orsaken till uppsägningen är Swedavias skyldighet enligt lag att genomföra en tjänstekoncessionsupphandling av verksamheten som bedrivs i den aktuella lokalen. Swedavia har enligt uppsägningen därför dels (i) en skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen, dels (ii) ett behov av att disponera lokalen för att genomföra upphandlingen. De skäl som Swedavia har angett i uppsägningshandlingen har därmed, både var för sig och tillsammans, ett tillräckligt klart och tydligt innehåll för att ligga till grund för uppsägning. De två skälen är inte heller motstridiga.

Därtill kan det anmärkas att det framgår av utredningen att Swedavia, en knapp månad före uppsägningen, informerade Maresma om att Swedavia avsåg att över tid säga upp befintliga kommersiella hyresavtal avseende ”*Retail food and beverage och kommersiell service*” för att följa lagen om upphandling av koncessioner (LUK) och i framtiden upphandla koncessionsavtal enligt den lagen. När Maresma mottog uppsägningshandlingen måste det därför under alla förhållanden stått klart för bolaget att det skäl i uppsägningshandlingen som angetts som Swedavias skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen också tog sikte på Swedavias upphandlingsskyldighet enligt LUK.

Hovrätten delar alltså tingsrättens bedömning och slutsats att uppsägningen har haft ett tillräckligt klart och tydligt innehåll för att ligga till grund för uppsägning.

### **Omfattas skälen för uppsägningen av Avståendeöverenskommelsen?**

Som tingsrätten har redogjort för ska villkor i en överenskommelse om avstående av besittningsskydd som utgångspunkt tolkas restriktivt eftersom sådana villkor utgör undantag från de skyddsregler som annars gäller för hyresgäster enligt jordabalken. Samtidigt ska allmänna principer för avtalstolkning tillämpas även vid tolkningen av dessa avtal.

Syftet med en uppsägning måste överensstämja med det som har avtalats om avstående av besittningsskyddet och som huvudregel är det hyresvärden som har bevisbördan för att så är fallet (se prop. 2005/06:13 s. 26, jfr även Svea hovrätts dom den 24 juni 2009 i mål nr T 3546-08). En överenskommelse om avstående från besittningsskydd behöver inte vara begränsad till att avse en viss kommande situation.

Hovrätten delar tingsrättens bedömning att Avståendeöverenskommelsens ordalydelse i sig starkt talar för att överenskommelsen omfattar den nu aktuella uppsägnings-situationen. Utformningen av de fyra uppsägnings-skälen i Avståendeöverens-kommelsen visar också att de två åberopade uppsägnings-skälen avser att täcka andra situationer än när uppsägning sker på grund av ändringar i flygplatsområdets planritning eller utformning.

Av Swedavias ansökan till hyresnämnden om godkännande av Avståendeöverenskommelsen, som är bilagd hyresavtalet, framgår bl.a. att luftfarten och flygplatssystemen utvecklas och förändras i snabb takt. Detta genom såväl ökat antal starter, landningar och antal passagerare på flygplatserna, som genom författnings- och avtalsutvecklingen vad gäller t.ex. säkerhetsarbetet, avregleringar och internationellt samarbete. Enligt ansökan kräver den snabba utvecklingen en hög förändringsbenägenhet.

Skrivningarna i ansökan till hyresnämnden om bakgrunden till Avståendeöverenskommelsen talar enligt hovrätten också för att ett av syftena med överenskommelsen var att omfatta framtida situationer då det skulle kunna uppstå ett behov för Swedavia att säga upp hyresavtalet på grund av oförutsedda författningsändringar.

Sammanfattningsvis instämmer hovrätten i tingsrättens slutsats att de två åberopade villkoren i Avståendeöverenskommelsen omfattar den nu aktuella uppsägnings-situationen. Att parterna inte diskuterade uppsägnings-situationer likt den nu aktuella vid undertecknandet av Avståendeöverenskommelsen förändrar inte den bedömningen.

### **Har de angivna uppsägnings-skälen motsvarat verkliga förhållanden?**

#### *Inledning*

Prövningen av om uppsägnings-skälen som Swedavia angett har motsvarat verkliga förhållanden innefattar flera delfrågor. Den första frågan är om hyresavtalet är en tjänstekoncession. Om hyresavtalet utgör en tjänstekoncession uppkommer frågan om LUK var tillämplig på avtalet när det löpte ut den 30 september 2019. För det fallet att LUK var tillämplig på avtalet är den sista delfrågan om LUK:s tillämplighet på avtalet också innebar att Swedavia hade en skyldighet enligt lag att säga upp avtalet.

*Är hyresavtalet en tjänstekoncession?*

Rättsliga utgångspunkter

LUK trädde i kraft den 1 januari 2017 och bygger på ett EU-direktiv (Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/23/EU av den 26 februari 2014 om tilldelning av koncessioner, i det följande förkortat LUK-direktivet). LUK gäller för upphandling av byggkoncessioner och tjänstekoncessioner som genomförs av en upphandlande myndighet eller enhet. Med upphandling avses de åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa tjänster genom tilldelning av koncession (1 kap. 2 § LUK).

En tjänstekoncession är en koncession genom vilken en upphandlande myndighet eller enhet anförtrot till koncessionshavaren tillhandahållandet och förvaltningen av andra tjänster än de som avses för en byggkoncession (1 kap. 19 § LUK). Utmärkande för en koncession är att den upphandlande enheten och koncessionshavaren ingår ett skriftligt kontrakt med ekonomiska villkor. Att kontraktet ska vara på ekonomiska villkor innebär dels att den upphandlande myndigheten eller enheten mot vederlag erhåller en prestation som är av direkt ekonomiskt intresse för den upphandlande myndigheten, dels att det ska finnas ekonomiska prestationer från båda parter som kan åberopas i ett rättsligt förfarande (se EU-domstolens domar i mål C-51/15 Remondis och C-451/08 Helmut Müller). Ersättningen för tjänsten, dvs. den tjänst som koncessionshavaren ska tillhandahålla och få betalt för, ska utgöras antingen av enbart rätten att utnyttja koncessionsföremålet eller dels av en sådan rätt, dels betalning.

Kontraktet ska även innefatta att koncessionshavaren övertar en verksamhetsrisk från den upphandlande myndigheten eller enheten (1 kap. 13 § LUK). Med verksamhetsrisk avses efterfråganderisk eller utbudsrisk eller båda (1 kap. 22 § LUK). Koncessionshavaren ska anses överta verksamhetsrisken om denne inte är garanterad att kompenseras för de investeringar som gjorts och de kostnader som uppstått vid utnyttjandet av det byggnadsverk eller tillhandahållandet av de tjänster som är föremål för koncessionen. För att det ska vara fråga om en övergång av verksamhetsrisk krävs att risken ska omfatta verklig exponering för förändringar på marknaden på så sätt att eventuella förluster inte ska vara endast nominella eller försumbara (1 kap. 23 § LUK).

Swedavia är en upphandlande enhet enligt LUK för det fall att bolaget tilldelar någon koncession för bedrivande av flygplats (1 kap. 20 § LUK och bilaga 2 till lagen). Av skäl 25 till LUK-direktivet framgår att relevant verksamhet på flygplatser också innefattar tjänster till passagerare som bidrar till att flygplatsanläggningen fungerar smidigt och vilka förväntas av en välfungerande modern flygplats, t.ex. detaljhandel, restaurangtjänster och bilparkering. Av skäl 15 till LUK-direktivet framgår däremot att vissa avtal som avser en ekonomisk aktörs offentlighetsrättsliga eller privaträttsliga rätt att utnyttja vissa statliga domäner eller resurser, såsom mark eller annan offentlig egendom, och som endast fastställer allmänna villkor för användningen utan att anskaffa särskilda byggentreprenader eller tjänster, inte bör betraktas som koncessioner.

#### Närmare om tillhandahållandet av en tjänst och bedömningen i detta fall

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att hyresavtalet innehåller sådana ekonomiska villkor som avses i LUK. Genom hyresavtalet har Maresma åtagit sig att bedriva viss serveringsverksamhet i lokalen alla dagar om året under reglerade öppettider. Swedavia har därigenom erhållit en prestation från Maresma som har varit av direkt ekonomiskt intresse för Swedavia. Om Maresma inte hade fullgjort sina åtaganden enligt hyresavtalet hade Swedavia kunnat åberopa detta i ett rättsligt förfarande, exempelvis genom en fullgörelsetalan eller som grund för en talan om förverkande av hyresrätten. I sammanhanget ska det framhållas att det framgår direkt av villkoren i hyresavtalet att hyresrätten kan förverkas om hyresgästen brister i sin skyldighet att öppethålla verksamheten enligt avtalet (se punkten 8.6 i avtalet). Som tingsrätten konstaterat har Swedavias prestation i detta fall bestått i själva upplåtelsen av möjligheten för Maresma att inbringa intäkter från tredje man. Genom hyresavtalet har Maresma också övertagit verksamhetsrisken.

I fråga om Swedavia har anförtrott Maresma att tillhandahålla en tjänst gör hovrätten följande rättsliga överväganden och bedömning.

Gränsen mellan uthyrning av en lokal enligt jordabalken och en tjänstekoncession enligt LUK är inte helt tydlig och det finns mycket begränsad rättspraxis på området. För att det ska vara fråga om en tjänstekoncession måste det framgå att

den upphandlande myndigheten eller enhetens syfte med det enskilda avtalet varit att anskaffa en specifik tjänst och inte enbart att hyra ut en lokal. I förarbetena till LUK nämns, som två exempel på tjänstekoncessioner, drift av parkeringsplats där koncessionshavaren får ersättning från de som använder parkeringsplatsen och bedrivande av restaurang- och caféverksamhet i lokaler som tillhandahålls av en myndighet (se prop. 2015/16:195 s. 1305). I skäl 25 till LUK-direktivet omnämns just restaurangtjänster till passagerare på flygplatser som ett exempel på tjänstekoncessioner. Dessa rättskällor utgör enligt hovrätten en viktig och tydlig utgångspunkt för bedömningen av om det aktuella hyresavtalet är en tjänstekoncession.

Vidare framhålls det i den juridiska litteraturen att det avgörande för om ett hyresavtal utgör en tjänstekoncession är om det går att utpeka någon tydlig prestation för hyresgästens/leverantörens del gentemot myndigheten/enheten utöver de sedvanliga hyresvillkoren (se L. Granlund, O. Hallberg och E-M. Mühlenbock, Offentlig upphandling av koncessioner – En handbok, s. 38, JUNO version 1, publicerad digitalt 2022). Om verksamheten som bedrivs i lokalen inte fyller något egentligt behov för den upphandlande myndigheten eller enheten ska uthyrningen inte definieras som en tjänstekoncession (se T. Indén och U. Vannebäck, Vi har ingen lokal(hyra)! – tjänstekoncession eller lokalhyra, Europarättslig tidskrift 2024 nr 2, s. 265).

Av villkoren i det aktuella hyresavtalet framgår bl.a. följande. Maresma åtog sig att bedriva rörelsen i lokalen under namnet Sky Café (punkten 19.1). Inför avtalets ingående presenterade Maresma ett sortiment och en profil som Swedavia bedömde passade totalprofilen för flygplatsen. Presentationen har enligt avtalet utgjort ett avgörande skäl för Swedavia att ingå hyresavtalet. Genom avtalet förband sig Maresma att bibehålla den överenskomna inriktningen för verksamheten om parterna inte kom överens om något annat skriftligen. Ändringar och tillägg i sortimentet var tillåtna endast efter ett skriftligt godkännande från Swedavia (punkten 8.7). Maresma skulle ha öppettiderna dagligen och i förekommande fall hålla sig informerad om aktuella avgångs- och ankomsttider. Det var av synnerlig vikt för Swedavia att bestämmelserna angående öppethållande iakttogs av Maresma, bland annat med hänsyn till Swedavias egenskap av flygplatshållare (punkten 8.6).



I likhet med tingsrätten anser hovrätten att ovan nämnda avtalsvillkor utvisar att Swedavia behöll en ingående kontroll över verksamhetens inriktning, sortiment och öppettider genom hyresavtalet. Regleringarna visar också att verksamheten som Maresma bedrev i lokalen fyllde ett faktiskt behov för Swedavia i egenskap av flygplatshållare. Utredningen ger i och för sig inte stöd för att Swedavia kontinuerligt följde upp och kontrollerade verksamheten i lokalen, men detta saknar enligt hovrätten avgörande betydelse för bedömningen av om Maresma har tillhandahållit Swedavia en tjänst genom hyresavtalet. Dessutom visar utredningen att Maresma inhämtade ett skriftligt godkännande från Swedavia avseende ett tillägg i sortimentet vid i vart fall ett tillfälle år 2016.

Sammantaget delar hovrätten tingsrättens slutsats att Maresma har tillhandahållit Swedavia en tjänst genom hyresavtalet och att avtalet därmed utgör en tjänstekoncession. Hovrätten anser att det förhållandet att lokalen var belägen utanför säkerhetskontrollen inte påverkar den bedömningen. Detsamma gäller den omständigheten att motsvarande avtalsvillkor för sortiment och öppethållande förekommer i kommersiella hyresavtal mellan privata aktörer som inte har någon upphandlingsskyldighet, till exempel i hyresavtal för lokaler i shoppinggallerior.

*Förelåg det en skyldighet för Swedavia att genomföra en upphandling enligt LUK när hyresavtalet löpte ut?*

På de av tingsrätten anförda skälen anser hovrätten också att LUK var tillämplig på den förlängning eller villkorsändring som skulle ske när hyresavtalet löpte ut den 30 september 2019.

Frågan blir då om LUK:s tillämplighet innebar att Swedavia hade en skyldighet enligt lag att inte medge förlängning av hyresavtalet. I denna del har Maresma invänt att Swedavia inte har haft en skyldighet enligt LUK att upphandla den i lokalen bedrivna verksamheten. Enligt Maresma är Swedavia inte heller skyldigt att neka en automatisk förlängning av ett befintligt hyresavtal om det därigenom inte sker några ändringar eller tillägg i förhållande till tidigare avtal. Under alla förhållanden hade Swedavia,

enligt Maresma, kunnat förlänga hyresavtalet utan en upphandling så länge villkorsändringarna inte var väsentliga.

LUK utgör en förfarandelagstiftning för hur upphandling av byggkoncessioner och tjänstekoncessioner ska gå till. Lagen innehåller inte någon uttrycklig bestämmelse som ålägger en upphandlande myndighet eller enhet en skyldighet att säga upp ett hyreskontrakt som ingicks före lagens ikraftträdande. Enligt 4 kap. 2 § LUK får dock en upphandling inte utformas i syfte att undandra den från lagens tillämpningsområde, eller i syfte att begränsa konkurrensen så att vissa leverantörer gynnas eller missgynnas på ett otillbörligt sätt. Koncessioner ska också vara tidsbegränsade (4 kap. 10 § LUK). Syftet med LUK är enkelt uttryckt att anskaffning av koncessioner ska upphandlas och på så sätt utsättas för konkurrens med jämna mellanrum (se härom prop. 2015/16:195 s. 297 och 304 samt skäl 4 till LUK-direktivet). Lagen innehåller även regleringar om tillsyn, upphandlingsskadeavgift och överprövning av upphandlingar (se 16 kap. och 17 kap. LUK).

För det fallet att Swedavia hade underlåtit att säga upp hyresavtalet, i stället för att säga upp avtalet och genomföra en upphandling enligt LUK, skulle förlängningen av hyresavtalet kunnat jämföras med en otillåten direktupphandling (jfr HFD 2022 ref. 4 II, punkt 23 med vidare hänvisningar). Det förlängda avtalet hade i så fall omfattats av bestämmelserna om överprövning av ett avtals giltighet i 16 kap. 4 § LUK. Eftersom hyresavtalet inte har upphandlats hade Swedavia inte heller kunnat undvika en upphandlingsskyldighet genom att endast göra ändringar som inte är väsentliga enligt LUK. I 14 kap. 8 § LUK anges i och för sig att en koncession får ändras under vissa förutsättningar utan en ny upphandling. Undantagsbestämmelsen förutsätter dock att koncessionen redan har upphandlats vid tidigare tillfälle. Om Swedavia i stället hade ändrat villkoren i hyresavtalet för att undvika en upphandlingsskyldighet, men samtidigt behållit någon kontroll över verksamheten i lokalen, hade bolaget kringgått LUK:s tillämpningsområde, vilket är otillåtet enligt 4 kap. 2 § LUK.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner hovrätten att Swedavia har haft en skyldighet enligt lag att säga upp hyresavtalet till den 30 september 2019. Detta innebär att

Swedavia inte är ersättningskyldigt mot Maresma enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken. Tingsrättens dom ska därför fastställas.

### **Generalklausulens tillämplighet**

Mot bakgrund av att hovrätten funnit att Swedavia har haft rätt att säga upp hyresavtalet med stöd av Avståendeöverenskommelsen saknas det anledning för hovrätten att ta ställning till om Swedavia också haft rätt att återropa och säga upp avtalet med stöd av generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken. Eftersom tingsrätten har prövat denna fråga och då hovrätten inte delar tingsrättens bedömning finner hovrätten anledning att uttala följande i denna del.

I rättspraxis har ansetts att en hyresvärd som endast angett en uppsägningsanledning i uppsägningshandlingen inte kan få någon annan uppsägningsanledning prövad i ett mål om ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, oavsett om uppsägningen skett för villkorsändring eller avflyttning (se NJA 1981 s. 675 och RH 2001:1 samt, beträffande generalklausulens tillämplighet, NJA 2011 s. 27).

I uppsägningshandlingen har Swedavia angett att parterna har träffat en giltig överenskommelse om avstående från besittningsskydd för den aktuella uppsägnings-situationen. Swedavia nämner alltså inte att uppsägnings-skälen utgör en befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. I stället innehåller uppsägningshandlingen endast en uttrycklig hänvisning till Avståendeöverenskommelsen. Uppsägningens lydelse ger därför inget stöd för att avsikten från Swedavias sida var att återropa rätten till uppsägning på grund av befogad anledning enligt 12 kap. 57 § första stycket 4 jordabalken. Hovrätten delar därför inte tingsrättens bedömning att detta uppsägnings-skäl får anses framgå av uppsägningshandlingen, utan anser att Swedavia är förhindrat att återropa generalklausulen.

### **Rättegångskostnader**

Med hänsyn till utgången i målet är Swedavia att anse som vinnande part i båda instanserna.

Vid tingsrätten begärde Swedavia ersättning med totalt 968 056 kr för sin rättegångskostnad, varav 965 370 kr avser ombudsarvode. I hovrätten har Swedavia begärt ersättning med 695 340 kr, allt avseende ombudsarvode. Maresma har överlämnat till rätten att bedöma anspråkens skälighet.

Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att beloppet som Swedavia har begärt för sin rättegångskostnad vid tingsrätten är skäligt med hänsyn till målets omfattning och komplexitet där. Av samma skäl framstår det begärda beloppet för rättegångskostnaden i hovrätten också som skäligt. Maresma ska därför ersätta Swedavias rättegångskostnad i båda instanserna med begärda belopp.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2025-01-17.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anne Mellqvist och Lena Blixt, tf. hovrättsassessorn Maja Verne, referent, samt adjungerande ledamoten hovrättsfiskalen Ena Salatic.



ATTUNDA TINGSRÄTT

**DOM**  
2023-05-23  
Meddelad i  
SollentunaMål nr  
T 3284-22**PARTER****Kärande**

Maresma Aktiebolag, 556340-3673  
Box 8115  
104 20 Stockholm

Ombud: Advokat Peter Landström och biträdande juristen Anna Sverker Kabiri  
Advokatbyrån Wallin & Partners AB  
Birger Jarlsgatan 27  
111 45 Stockholm

**Svarande**

Swedavia AB, 556797-0818  
190 45 Stockholm-Arlanda

Ombud: Advokaten Fredrik Sjövall och biträdande juristen Mikael Löwnertz  
c/o Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB  
Box 1711  
111 87 Stockholm

---

**DOMSLUT**

1. Maresma Aktiebolags talan lämnas utan bifall.
2. Maresma Aktiebolag ska ersätta Swedavia AB för dess rättegångskostnader med 968 056 kr, varav 965 370 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för domen till dess betalning sker.

---

Dok.Id 1379785

**Postadress**  
Box 940  
191 29 Sollentuna

**Besöksadress**  
Tingsvägen 11

**Telefon**  
08-561 696 01

**E-post:**  
Malavdelning1.attunda.tingsratt@dom.se  
www.attundatingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BAKGRUND</b> .....	<b>4</b>
<b>YRKANDEN OCH INSTÄLLNING</b> .....	<b>6</b>
Maresma .....	6
Swedavia .....	6
<b>GRUND FÖR TALAN</b> .....	<b>6</b>
Maresma .....	6
Swedavia .....	7
<b>UTVECKLING AV TALAN</b> .....	<b>8</b>
Maresma .....	8
Otilräckligt angivet uppsägningsskäl .....	8
De uppsägningsskäl som Swedavia angett har inte förelegat .....	9
De uppsägningsskäl som Swedavia angett omfattas inte av Avståendeöverenskommelsen.....	15
Någon prövning av om de skäl som Swedavia angett i Uppsägningen utgjort befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § punkten 4 jordabalken ska inte göras .....	17
Swedavias skäl för Uppsägningen har inte utgjort befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § första stycket punkten 4 jordabalken .....	17
Swedavia är ersättningsskyldigt för den skada som Maresma orsakats på grund av att hyresförhållandet har upphört .....	19
Swedavia .....	19
Swedavia är enligt LUK skyldigt att upphandla ett tjänstekoncessionsavtal för verksamheten .....	19
Maresmas bemötande .....	27
<b>BEVISNING</b> .....	<b>28</b>
<b>DOMSKÄL</b> .....	<b>28</b>
Utgångspunkter för tingsrättens prövning .....	28
Ska uppsägningen prövas utifrån avståendeöverenskommelsen eller utifrån generalklausulen?.....	29
Innehöll uppsägningen tillräckligt tydliga skäl för att ligga till grund för uppsägning? .....	30
Har de uppsägningsskäl som Swedavia angett motsvarat verkliga förhållanden? ...	31

Har Swedavia haft skyldighet att upphandla en tjänstekoncession enligt LUK i den lokal som Maresma hyrt? .....	32
Förelåg det en skyldighet för Swedavia att genomföra en upphandling enligt LUK när avtalet med Maresma löpte ut? .....	35
Omfattas uppsägningsskäl av Avståendeöverenskommelsen? .....	38
Generalklausulen.....	39
Rättegångskostnader .....	40
<b>HUR MAN ÖVERKLAGAR.....</b>	<b>40</b>

**BAKGRUND**

Stockholm-Arlanda Airport ägs och opereras av det statligt ägda bolaget Swedavia AB (Swedavia) sedan 2010 då driften överläts till Swedavia från svenska staten. Swedavia är helägt av staten.

Maresma Aktiebolag (Maresma) bedrev restaurangverksamhet under namnet Sky Café i en lokal belägen i Sky City på Arlanda flygplats. Hyresavtalet för den aktuella hyreslokalen ("Hyresavtalet") ingicks den 19 april 2016. Den ursprungliga hyrestiden löpte från och med den 1 oktober 2016 till och med den 30 september 2019. I Hyresavtalet anges att uppsägning av avtalet ska ske skriftligen senast nio månader innan hyrestidens utgång och att om det inte sägs upp till avtalstidens slut förlängs avtalet med tre år i taget. Hyran grundades på en procentuell andel av årsomsättningen för verksamheten i lokalen, dock med en indexreglerad minimihyra på 2 200 000 kr per år exklusive tillägg. I en bilaga till Hyresavtalet finns en avståendeöverenskommelse med följande lydelse.

*"§ 1*

*Parterna är överens om att bestämmelserna i 12 kap 57–60 §§ jordabalken inte ska gälla för avtalet D 2015-007477 om uppsägning av avtalet sker på grund av någon av följande omständigheter.*

- återtagande av lokalen på grund av Swedavia ABs eget behov att disponera lokalen*
- trafikala skäl, tex ombyggnad på grund av ändrade krav vad avser säkerhet, ökade passagerarströmmar m m*
- Swedavia ABs enligt lag eller annan bestämmelses skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen*
- rivning eller annan större ombyggnad"*

Genom en skrivelse undertecknad den 11 december 2018 sa Swedavia upp Hyresavtalet till avtalstidens upphörande den 30 september 2019 ("Uppsägningen"). I Uppsägningen angav Swedavia följande:



*”Uppsägningen sker med anledning av Swedavia AB:s skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen och med anledning av Swedavia AB:s behov av att disponera lokalen för att, enligt lag om upphandling av koncessioner (LUK), vilken Swedavia har att följa, genomföra tjänstekoncessionsupphandling av den i aktuell lokal bedrivna verksamheten.*

*Parterna har för ovan angiven situation träffat giltig överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Om Maresma AB inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.”*

Maresma bestred att Swedavia hade rätt att säga upp Hyresavtalet utan att betala ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken och hänsköt tvisten till hyresnämnden i Stockholm för medling inom två månader från Uppsägningen. Maresma begärde även uppskov med avflyttning i två år. Hyresnämnden avsåg i beslut den 3 april 2020 begäran om uppskov och skrev av ärendet om medling eftersom det saknades förutsättningar för att träffa en förlikning. Maresma flyttade från lokalen efter hyresnämndens beslut, dvs. i början av april 2020.

Efter att Hyresavtalet sagts upp inledde Swedavia ett upphandlingsförfarande enligt LUK avseende den lokal som Hyresavtalet avsåg varigenom koncessionsavtalet tilldelades Maresma, efter att den vinnande anbudsgivaren dragit sig ur.

Koncessionsavtalet är daterat den 10 juni 2020 och avtalet gällde från och med den 3 augusti 2020 till den 2 juli 2022 med en ensidig rätt för Swedavia att begära förlängning upp till maximalt nio månader vid ett eller flera tillfällen. Längsta möjliga avtalstid var enligt avtalet till den 1 april 2023. Därefter kom Koncessionsavtalet att upphöra.

Tvist har nu uppkommit om Maresma har rätt till ersättning enligt bestämmelser i jordabalken med anledning av Uppsägningen.

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING****Maresma**

Maresma har yrkat att tingsrätten ska fastställa att Swedavia är ersättningsskyldigt mot Maresma med anledning av Swedavias uppsägning av ett mellan parterna den 19 april 2016 ingånget hyresavtal med nummer D 2015-007477.

**Swedavia**

Swedavia har bestritt käromålet.

Båda parter har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**GRUND FÖR TALAN****Maresma**

Swedavia har den 11 december 2018 sagt upp ett mellan Swedavia och Maresma sedan den 19 april 2016 gällande hyresavtal med nummer D 2015-007477 avseende en lokal belägen i Sky City på Arlanda flygplats ("Hyresavtalet"). Som en följd härav har Hyresavtalet upphört. Maresma har som lokalhyresgäst haft ett indirekt besittningsskydd enligt 12 kap. 57 § jordabalken.

Swedavias uppsägning har skett med hänvisning till en påstådd skyldighet för Swedavia att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen samt ett påstått behov för Swedavia att disponera lokalen för att, enligt lagen (2016:1147) om upphandling av koncessioner ("LUK"), vilken Swedavia angett sig vara skyldigt att följa, genomföra en tjänstekoncessionsupphandling av den i lokalen bedrivna verksamheten. Swedavia har därutöver, i bolagets uppsägningshandling, gjort gällande

att angivna förhållanden omfattas av en mellan parterna träffad överenskommelse om avstående från besittningsskydd ("Avståendeöverenskommelsen").

De skäl varpå Swedavia grundat sin uppsägning av Hyresavtalet har dels inte förelegat, dels omfattas inte de angivna skälen av Avståendeöverenskommelsen.

Swedavia är förhindrat att åberopa en annan besittningsbrytande grund än vad som framgår av Avståendeöverenskommelsen. Någon prövning om skälen för Uppsägningen utgjort befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § första stycket punkten 4 jordabalken ska därför inte göras. Om tingsrätten finner att sådan prövning ska göras har det dels inte förelegat saklig grund för uppsägning, dels har Maresmas intresse av att behålla hyresrätten till lokalen vägt tyngre än Swedavias intresse av att genomföra en upphandling enligt LUK.

Eftersom ingen besittningsskydds brytande grund förelegat är Swedavia enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken ersättningsskyldigt gentemot Maresma för den skada som Maresma orsakats på grund av att hyresförhållandet har upphört.

### **Swedavia**

Hyresavtalet utgör en tjänstekoncession enligt LUK. Swedavia är därför enligt lag skyldigt att upphandla den verksamhet som tidigare bedrevs av Maresma i lokalen i enlighet med Hyresavtalet och idag i enlighet med ett upphandlat avtal (Koncessionsavtalet). För att kunna genomföra en sådan upphandling har Hyresavtalet sagts upp. Skyldigheten enligt LUK att handla upp den aktuella tjänsten som en tjänstekoncession utgör en saklig grund för uppsägning av Hyresavtalet.

Swedavias intresse av att kunna handla upp flygplatstjänster som tillgodoser resenärernas behov väger tyngre än Maresmas intresse av att sitta kvar i lokalen, särskilt som Maresma har deltagit i en upphandling av ett tjänstekoncessionsavtal för lokalen i fråga och fortsatt bedrev verksamheten i lokalen. Det föreligger därmed

besittningsskyddsbrötande grund för uppsägning och uppsägning har skett med hänvisning till denna grund.

Parterna har vidare överenskommit om att vissa grunder för uppsägning medför att det indirekta besittningsskyddet inte ska gälla (Avståendeöverenskommelsen), varav följande två är aktuella i målet:

- (1) lokalen ska återtas på grund av Swedavias eget behov att disponera den, eller
- (2) Swedavia har en skyldighet enligt lag eller annan bestämmelse att bereda annan operatör plats på flygplatsen.

Avståendeöverenskommelsen har godkänts av hyresnämnden. Uppsägningen har skett med hänvisning till dessa skäl. De situationer som förutses i dessa bestämmelser i parternas avståendeöverenskommelse föreligger också med hänsyn till Swedavias skyldighet att handla upp tjänstekoncessioner för bedrivande av verksamhet i lokalen av betydelse för flygplatsen. Maresma kan därför inte hävda någon rätt till skadestånd grundad på besittningsskydd.

## UTVECKLING AV TALAN

### Maresma

#### **Otillräckligt angivet uppsägningsskäl**

Såvitt gäller det skäl i Uppsägningen som består av påståendet att Uppsägningen sker ”med anledning av Swedavia AB:s skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen” gör Maresma gällande att detta påstådda skäl är behäftat med sådan oklarhet att det inte kan läggas till grund för ett besittningsbrötande. Det har ålegat Swedavia att i Uppsägningen klargöra vilken konkret lag som bolaget menar fastställer en sådan skyldighet som Swedavia hänvisar till. Så har inte skett.

**De uppsägningsskäl som Swedavia angett har inte förelegat**

De angivna skälen i Uppsägningen föreligger inte. Swedavia har inte (1) varit skyldigt att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen eller (2) haft ett eget behov av att disponera lokalen eftersom:

Swedavia är inte skyldigt att upphandla en tjänstekoncession för den aktuella verksamheten

Swedavias verksamhet är uppdelad i två huvudsakliga verksamhetsgrenar. Den ena grenen är Aviation business som innefattar passagerartjänster, start- och landningstjänster, säkerhetskontroll, terminal- och undervägstjänster, assistanstjänster, infrastruktur för marktjänster samt marktjänster (bl.a. bagagehantering och tankning). Den andra grenen är Commercial Services. I denna gren ingår bl.a. uthyrning av lokaler för handel, restauranger, kontor, lager och logistik. Även av punkten 8.4 i Hyresavtalet framgår att Swedavias verksamhet på flygplatsen består av dels verksamhet som är reglerad i olika författningar och internationella åtaganden, dels ren affärsverksamhet.

Swedavia är inte skyldigt att tillhandahålla detaljhandel eller att bedriva restaurang- eller caféverksamhet på flygplatsen, men kan välja att göra så av kommersiella eller andra skäl. Swedavia kan också som fastighetsägare välja att upplåta lokaler för olika typer av verksamheter, utan att det är fråga om tilldelning av en tjänstekoncession. Upplåtelse av lokal omfattas inte av upphandlingsreglerna. Än mindre föreligger det skyldighet för Swedavia att låta utomstående part bedriva denna verksamhet. Annorlunda förhåller det sig med delarna i Swedavias kärnverksamhet, som bolaget som sådant är skyldigt att tillhandahålla.

Den aktuella lokalen som verksamheten bedrivits i är belägen utanför säkerhetskontrollen och verksamheten har således varit tillgänglig för allmänheten, inte endast resenärer. Under alla förhållanden måste en distinktion göras mellan verksamhet som bedrivs innanför respektive utanför säkerhetskontrollen. Utanför

säkerhetskontrollen (landside) finns ingen begränsning av passagerarnas rörelsefrihet, passagerarna kan tillgodose sina behov av mat och dryck på annan plats än just på flygplatsen eller på annat sätt än genom café- och restaurangbesök, och något behov för Swedavia att tillgodose passagerarnas behov finns därför inte. Detta område är därutöver öppet och tillgängligt även för allmänheten.

Eftersom det inte finns någon skyldighet för Swedavia att tillhandahålla den verksamhet som utövats i lokalen kan Swedavia inte heller vara skyldigt att upphandla en tjänstekoncession för sådan verksamhet.

LUK är en förfarandelagstiftning som endast reglerar hur koncessioner ska tilldelas – inte att upphandlande enheter måste tillhandahålla viss verksamhet eller upplåta verksamheten i form av en koncession. Det innebär dels att Swedavia kan välja om den aktuella verksamheten ska bedrivas i egen regi eller av tredje part, dels att Swedavia – för det fall bolaget låter tredje part bedriva verksamheten – kan välja hur verksamheten ska bedrivas. Swedavia kan således välja om verksamheten ska drivas på ett sätt som aktualiserar upphandlingsskyldighet eller inte. Endast om Swedavia väljer att bedriva verksamheten i form av en tjänstekoncession, och inte att hyra ut lokalen enligt ett sedvanligt kommersiellt hyresavtal, aktualiseras upphandlingsskyldighet för bolaget.

Eftersom Swedavia inte är skyldigt att låta tredje part bedriva verksamhet i lokalen och – för det fall verksamheten bedrivs av tredje part – kan välja om verksamheten ska bedrivas som tjänstekoncession eller på annat sätt, föreligger det ingen skyldighet för Swedavia att upphandla en tjänstekoncession för den aktuella verksamheten.

Artikel 7 i LUK-direktivet (och 1 kap. 20 § LUK som genomför artikel 7) innehåller en definition av vilka enheter som är upphandlande enheter enligt direktivet. Av definitionen framgår att med upphandlande enheter avses enheter som bedriver någon av de verksamheter som avses i bilaga två och tilldelar en koncession för bedrivande av någon av dessa verksamheter. Det innebär att Swedavia endast är en upphandlande enhet för det fall Swedavia väljer att restaurang- och caféverksamhet ska bedrivas i

form av en tjänstekoncession. Även om det i skäl 25 till direktivet klargörs att relevant verksamhet på flygplatser också omfattar tjänster till passagerare som bidrar till att flygplatsanläggningen fungerar smidigt och vilka förväntas av en välfungerande modern flygplats, t.ex. detaljhandel, restaurangtjänster och bilparkering, så innebär det inte att Swedavia vare sig måste erbjuda de tjänsterna eller bedriva dessa i form av tjänstekoncessioner.

#### Hyresavtalet utgör inte en tjänstekoncession

En förutsättning för att LUK ska vara tillämplig är att den verksamhet som bedrivs i lokalen utgör en tjänstekoncession. Så är inte fallet.

Av 1 kap. 13 § LUK framgår vad som avses med koncession. Ett lokalhyresavtal utgör inte en tjänstekoncession såvida inte det i avtalet ingår en anskaffning av tjänst genom koncession. Frågan om ett hyresavtal utgör en tjänstekoncession i upphandlingsrättslig mening måste därför avgöras mot bakgrund av avtalets innehåll. Ett hyresavtal som innehåller för hyresavtal sedvanliga avtalsvillkor som relaterar till lokalen och den verksamhet som bedrivs i denna utgör inte en tjänstekoncession. Detta gäller även om hyresavtalet innehåller bestämmelser som reglerar vilken verksamhet som får bedrivas i lokalen, vilken inriktning en sådan verksamhet ska ha, föreskrifter om öppettider för verksamheten och liknande villkor. Är det i stället fråga om att anskaffa en tjänst genom koncession som ska utföras i en lokal som ägs av den upphandlande enheten står åtagandet – dvs. skyldigheten för leverantören att utföra en tjänst åt den upphandlande enheten – i centrum, inte upplåtelsen av lokalen.

Ett grundkrav för att ett avtal ska anses utgöra en tjänstekoncession är att avtalet innehåller en skyldighet för en leverantör att utföra en tjänst åt den upphandlande enheten. Hyresavtalet innehåller inte några bestämmelser som innebär att Maresma skulle ha åtagit sig att utföra eller leverera någon tjänst för Swedavias räkning. Det finns inga möjligheter för Swedavia att enligt Hyresavtalet kräva att Maresma ska utföra själva caféverksamheten och det finns inte heller några andra sanktioner kopplade till att verksamheten inte bedrivs. Vidare innehåller Hyresavtalet inte heller i

övrigt sådana villkor som krävs för att avtalet ska anses utgöra en tjänstekoncession. Hyresavtalet är i stället utformat som ett sedvanligt kommersiellt lokalhyresavtal, där lokalupplåtelsen är den centrala delen. Villkoren avser Maresmas förpliktelser i förhållande till lokalens nyttjande och inte en skyldighet att utföra en tjänst åt Swedavia. Detta kan jämföras med Koncessionsavtalet av vilket det bland annat framgår att Maresma ska utföra en tjänst åt Swedavia och att Maresma är skyldigt att driva den aktuella verksamheten i lokalen under de villkor som avtalet preciserar. Det är inte korrekt att Swedavia haft ett stort inflytande över den verksamhet som bedrivits i lokalen och att Swedavia kontinuerligt följt upp hur verksamheten ska anpassas till flygresenärernas behov och efterfrågan. Inte heller är det korrekt att Swedavia löpande kontrollerat att Maresma följt vad som avtalats i Hyresavtalet eller begärt rättelse.

Ett ytterligare förhållande som medför att Hyresavtalet inte innebär att Maresma åtagit sig att utföra en tjänst för Swedavias räkning är att lokalen som verksamheten bedrivits i är belägen utanför säkerhetskontrollen. Hyresgäster som bedriver verksamhet utanför säkerhetskontrollen kan omöjligen anses utföra en tjänst för Swedavias räkning, utan de agerar snarast på en helt öppen marknad där kunderna kan välja att tillgodose sina behov på en annan plats än på Arlanda flygplats.

För det fall tingsrätten skulle anse att Maresma åtagit sig att utföra en tjänst åt Swedavia kan det oavsett ifrågasättas om villkoret avseende betalning i 1 kap. 13 § LUK är uppfyllt. Swedavia erlägger inte någon betalning till Maresma för utförandet av caféverksamheten. Tvärtom är det Maresma som erlägger betalning till Swedavia. Förvisso tar Maresma betalt av tredje man inom ramen för den affärsverksamhet som bedrivs under Hyresavtalet, men denna rätt att ta betalt av tredje man uppkommer som en naturlig följd av att Maresma driver sin verksamhet på en marknad – inte av att Swedavia genom Hyresavtalet tillhandahållit Maresma denna rätt att uppbära ersättning.



Swedavia tilldelar inte genom Hyresavtalet Maresma någon särskild rättighet att driva sin verksamhet. Inte heller är verksamheten förenad med några särskilda tillstånd eller begränsningar genom lag. Den enda grunden för nyttjanderätten är just Maresmas hyresrätt. Maresma hamnar inte i en bättre ekonomisk situation än vad som hade varit fallet om Maresma drev sin verksamhet i en jämförbar lokal, fri från Swedavias inflytande. Den hyra som Maresma betalat har inte understigit marknadshyran för motsvarande lokal. Maresma ska enligt Hyresavtalet betala en minimihyra oavsett vilken omsättning som verksamheten genererar. Sammantaget talar det för att Swedavia alltså inte erlägger någon betalning för caféverksamhetens utförande – vilket innebär att villkoret att den upphandlande enheten ska betala för verksamhetens utförande inte är uppfyllt.

Ett av kraven enligt EU-domstolens praxis som ett skriftligt kontrakt med ekonomiska villkor måste innehålla för att träffas av upphandlingsregelverket i LUK är att den upphandlande enheten har ett direkt ekonomiskt intresse av den tjänst som utförs enligt avtalet. Ett sådant ekonomiskt intresse föreligger när enheten blir ägare till resultatet av tjänsten eller när enheten på rättslig grund garanteras tillgång till tjänsten för att använda den för sig själv eller för offentliga ändamål. Ett direkt ekonomiskt intresse kan även föreligga när enheten kommer att få ekonomiska fördelar vid framtida användning av tjänsten eller om enheten bidragit ekonomiskt till tjänsten utförande eller på något sätt står risken om tjänsten blir ett ekonomiskt misslyckande.

Förvisso skulle det kunna anses att verksamheten som bedrivits under Hyresavtalet tillgodogjort ett ändamål i form av att café-tjänster tillgängliggjorts till besökarna på flygplatsen. Denna form av intresse kan dock endast anses utgöra ett direkt ekonomiskt intresse om Swedavia också delvis finansierat tjänsten genom en subventionerad hyra eller särskilt förmånliga villkor. Som tidigare redogjorts för skulle Maresma inte betala någon ren omsättningshyra, utan skulle -- oavsett omsättning – i vart fall erlägga en minimihyra motsvarande 2,2 miljoner kr. Swedavia har med andra ord inte delat Maresmas risk avseende hyreskostnaderna för lokalen, vilket talar mot att Swedavia skulle ha ett ekonomiskt intresse av tjänsten. Alltså är inte heller det tredje kravet som

ställs i EU-domstolens praxis för att Hyresavtalet skulle vara att betrakta som ett skriftligt kontrakt med ekonomiska villkor uppfyllt. Swedavia kan heller inte anses ha haft ett direkt ekonomiskt intresse av att Maresma bedrivit sin verksamhet under Hyresavtalet eftersom den minimihyra Maresma haft att erlægga oavsett omsättning inneburit att Swedavia inte delat Maresmas risk avseende hyreskostnaden för lokalen. Även på grund av det nämnda brister det i förutsättningar för LUK:s tillämplighet.

Även om Hyresavtalet skulle anses utgöra en tjänstekoncession är LUK inte tillämplig

Det framgår av övergångsbestämmelserna till LUK att lagen endast ska tillämpas på upphandlingar av tjänstekoncessioner som påbörjats efter att lagen trädde i kraft den 1 januari 2017. Tjänstekoncessioner som påbörjats före den 1 januari 2017 omfattas med andra ord inte av LUK. Det finns inte heller någon skyldighet att säga upp ett avtal som ingåtts före det att LUK trädde i kraft. Swedavia har följaktligen inte haft någon skyldighet att säga upp Hyresavtalet eftersom det ingicks år 2016, dvs. innan LUK trädde i kraft.

LUK innehåller överhuvudtaget ingen skyldighet att säga upp avtal

– oavsett när de har ingåtts

LUK är en förfarandelagstiftning med bestämmelser om hur en upphandling ska ske för det fall en upphandlande enhet väljer att anskaffa exempelvis tjänster på ett sätt som gör att upphandlingsreglerna blir tillämpliga. LUK slutar som huvudregel att vara tillämplig efter att ett avtal ingåtts. Det kontrakt som ingås efter en upphandling omfattas av nationell avtalsrätt på samma sätt som andra kommersiella kontrakt. Lagen föreskriver varken någon rätt eller skyldighet för en upphandlande enhet att säga upp ett hyresavtal med avsikten att i stället upplåta driften av viss verksamhet genom koncession. Detta innebär att även om LUK skulle ha varit tillämpligt på Hyresavtalet föreskriver LUK ingen rätt eller skyldighet för Swedavia att säga upp Hyresavtalet.

Swedavia har oavsett inte varit skyldigt att genomföra en upphandling för att åstadkomma en villkorsändring

Även om LUK skulle anses tillämplig på parternas hyresförhållande föreskriver lagen under alla förhållanden inte någon skyldighet för Swedavia att genomföra en upphandling eftersom Swedavia – utan att agera i strid med LUK – hade kunnat säga upp hyresförhållandet för villkorsändring och/eller hyreshöjning på marknadsmässiga villkor. Varken en förlängning av Hyresavtalet eller en villkorsändring där exempelvis hyran höjs innebär att Hyresavtalet hade ändrats i sådan väsentlig mån att det måste upphandlas enligt LUK.

**De uppsägningsskäl som Swedavia angett omfattas inte av Avståendeöverenskommelsen**

Även om tingsrätten skulle anse att Swedavia haft en skyldighet enligt lag att upphandla den verksamhet som bedrivits i lokalen under Hyresavtalet omfattas en sådan upphandlingsplikt ändå inte av Avståendeöverenskommelsen.

Eftersom villkor om avstående från besittningsskydd utgör undantag från skyddsregler för hyresgästen finns det skäl att iaktta försiktighet vid tolkningen av sådana villkor. Även hyresnämnderna synes vara restriktiva när de prövar om överenskommelser om avstående av besittningsskydd. Därutöver tillkommer det avtalsrättsliga faktumet att det är Swedavia som ensidigt upprättat Avståendeöverenskommelsen. Eventuella oklarheter såvitt gäller överenskommelsens innebörd och omfattning får därmed gå ut över Swedavia.

Swedavias uppsägning av Hyresavtalet har skett med hänvisning till

1. en påstådd skyldighet för Swedavia att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen samt
2. ett påstått behov för Swedavia att disponera lokalen för att, enligt LUK, vilken Swedavia angett sig vara skyldigt att följa, genomföra en tjänstekoncessions-

upphandling av den i lokalen bedrivna verksamheten. Swedavia har därutöver i Uppsägningen gjort gällande att angivna förhållanden omfattas av Avståendeöverenskommelsen.

Enligt Avståendeöverenskommelsen har parterna avtalat att 12 kap. 57–60 §§ jordabalken bland annat inte ska gälla om uppsägning av Hyresavtalet sker på grund av

1. återtagande av lokalen på grund av Swedavias eget behov att disponera lokalen, eller,
2. Swedavias enligt lag eller annan bestämmelses skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen.

Det kan noteras att i det avstående om besittningsskydd som parterna träffat i anslutning till Koncessionsavtalet finns särskilt reglerat att det indirekta besittningsskyddet inte ska gälla vid ”Swedavias skyldighet att upphandla den tjänst som ska utföras i Lokalen enligt lag om upphandling av koncessioner.” Någon sådan reglering finns inte i Avståendeöverenskommelsen. Avståendeöverenskommelsen nämner överhuvudtaget inte något om upphandlingsskyldighet.

1. Swedavia har inte haft ett eget behov av att disponera lokalen

Swedavia har inte haft för avsikt att självt bedriva verksamhet i lokalen eller på annat sätt disponera lokalen för egen del. Att Swedavia velat genomföra en upphandling innebär inte att Swedavia självt avsett att disponera lokalen på det sätt som avses i Avståendeöverenskommelsen. Ett upphandlingsförfarande resulterar i att en annan part än Swedavia kommer att disponera lokalen. Maresma har inte avstått från sitt besittningsskydd för den situationen att Swedavia avser att genomföra en upphandling till förmån för tredje mans möjlighet att disponera lokalen.

2. Swedavia har inte varit skyldigt att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen

Inte heller faller ett upphandlingsförfarande inom ramen för den tredje strecksatsen i Avståendeöverenskommelsen. Av ordalydelsen i Avståendeöverenskommelsen

framgår att det som undantagits är en situation då lokalen enligt lag måste upplåtas till en annan operatör. Ett upphandlingsförfarande innebär inte att lokalen måste upplåtas till en annan operatör.

Eftersom de skäl på vilka Swedavia sagt upp Hyresavtalet varken föreligger eller omfattas av parternas Avståendeöverenskommelse är bolaget enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken ersättningsskyldigt gentemot Maresma.

**Någon prövning av om de skäl som Swedavia angett i Uppsägningen utgjort befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § punkten 4 jordabalken ska inte göras**

Swedavia har i Uppsägningen uteslutande hänvisat till Avståendeöverenskommelsen. Någon annan grund för Uppsägningen och brytandet av Maresmas besittningsskydd har inte angetts och inget i Uppsägningen har gett Maresma anledning att uppfatta att Swedavia därutöver grundat Uppsägningen och besittningsrättsbrytandet på de allmänna undantagen från det indirekta besittningsskyddet i 12 kap. 57 § jordabalken. Enligt gällande rätt är Swedavia därmed förhindrat att i efterhand göra gällande att Maresmas besittningsskydd brutits på annan grund än Avståendeöverenskommelsen. I enlighet härmed saknar Swedavia rätt att göra gällande att bolaget enligt 12 kap. 57 § punkten 4 jordabalken haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

**Swedavias skäl för Uppsägningen har inte utgjort befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § första stycket punkten 4 jordabalken**

Om Swedavia anses ha rätt att åberopa att bolaget haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § punkten 4 jordabalken, gör Maresma gällande att de skäl Swedavia hänvisat till i Uppsägningen inte utgör sådan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet som avses i nämnda lagrum.

Det har (1) inte förelegat saklig grund för uppsägning och (2) Maresmas intresse av att behålla hyresrätten har vägt tyngre än Swedavias skäl att avsluta hyresförhållandet.

### 1. Saklig grund

De av Swedavia angivna uppsägningsskälerna har inte förelegat, vilket utvecklats ovan. En påstådd skyldighet att upphandla kan inte utgöra ett sakligt skäl för uppsägning i en situation där hyresvärden inte har en rättslig skyldighet att upphandla.

### 2. Intresseavvägning

Under alla förhållanden har Maresmas intresse av att behålla hyresrätten till lokalen vägt tyngre än Swedavias intresse av att genomföra en upphandling enligt LUK. Härvidlag ska bl.a. beaktas: - att Maresma bedrivit verksamhet i lokalen sedan 2012, - att Maresma sedan förvärvet av Hyresavtalet gjort investeringar i lokalen, - att Maresma erlagt ett mycket högt pris för Hyresavtalet mot bakgrund bl.a. av de investeringar som tidigare lokalhyresgäster gjort i lokalen, - att någon kompensation eller ersättningslokal inte erbjudits Maresma, - att möjligheten för Maresma att hitta en motsvarande lokal är obefintlig och - att Maresma är beroende av affärsläget på flygplatsen.

Att Maresma deltagit i den upphandling avseende tjänstekoncessionsavtal som Swedavia företagit avseende lokalen har varit ett sätt för Maresma att begränsa sin skada. Det innebär inte att Maresmas intresse att sitta kvar i lokalen under Hyresavtalet har varit svagare än Swedavias intresse att säga upp Hyresavtalet. Villkoren i Koncessionsavtalet är också betydligt sämre för Maresma än de som gällde under Hyresavtalet. Swedavia har sagt upp Koncessionsavtalet till upphörande den 31 mars 2023 och Maresma kommer inte att erhålla något nytt koncessionsavtal. Den upphandling som sedermera genomförts har avsett exakt samma typ av verksamhet som tidigare bedrivits i lokalen, dvs. caféverksamhet. Omständigheterna talar för att Swedavia av rent kommersiella skäl velat genomföra en upphandling för att åstadkomma ett avtal med för Swedavia mer förmånliga villkor och ökade intäkter än

under Hyresavtalet. Det är inte ett skäl som väger tyngre än Maresmas intresse av att sitta kvar i lokalen.

En hyresvärd som vill åstadkomma en hyreshöjning har möjlighet att vidta en uppsägning för villkorsändring enligt bestämmelserna i jordabalken. Det har också stått Swedavia helt fritt att säga upp hyresavtalet för avflyttning samt utge ersättning till Maresma. Om Swedavia skulle undgå att bli ersättningsskyldigt i detta fall skulle det vara ett sätt för Swedavia att kringgå både reglerna om uppsägning för villkorsändring och reglerna om en hyresgästs indirekta besittningsskydd.

**Swedavia är ersättningsskyldigt för den skada som Maresma orsakats på grund av att hyresförhållandet har upphört**

Eftersom någon sådan situation som regleras i Avståendeöverenskommelsen inte har förelegat och då Swedavia – för det fall tingsrätten finner att det ska prövas – inte heller haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, är Swedavia enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken ersättningsskyldigt gentemot Maresma.

**Swedavia**

**Swedavia är enligt LUK skyldigt att upphandla ett tjänstekoncessionsavtal för verksamheten**

**Swedavias uppdrag innefattar att tillhandahålla flygplatstjänster**

I Swedavias uppdrag ingår bl.a. att tillhandahålla flygplatstjänster till de resenärer som nyttjar flygplatserna. Resenärerna ska erbjudas den service som består i ett utbud av mat, dryck, tidningar, elektronik m.fl. varor som de efterfrågar. Det är Swedavia som har ansvaret för att flygplatstjänster i form av detaljhandel och restauranger erbjuds resenärerna.

Swedavia har, bl.a. med anledning av den relativt begränsade marknad som de svenska flygplatserna utgör, överlåtit åt externa operatörer, som Maresma, att driva den verksamhet på flygplatserna som innefattar tillhandahållande av flygplatstjänster såsom detaljhandel och restauranger.

Hyresavtalet utgör en upphandlingspliktig tjänstekoncession

För att Hyresavtalet ska utgöra en tjänstekoncession krävs att det innehåller bindande åtaganden från hyresgästen att tillhandahålla hyresvärden en tjänst av något slag och att alla de sex grundläggande kriterierna för en upphandlingspliktig tjänstekoncession i 1 kap. 13 § LUK är uppfyllda.

1. Det första kravet om att avtalsvillkoren ska anges i ett skriftligt kontrakt är uppfyllt då Hyresavtalet är skriftligt.
2. Det andra kravet om att ett avtal måste innehålla villkor som är av ekonomisk natur och innebär förpliktelser för parterna är uppfyllt då Hyresavtalet innehåller rättsligt bindande ekonomiska villkor för Swedavia och Maresma avseende bl.a. upplåtelse av lokal, betalning av hyra och marknadsföringsavgift (se bl.a. §§ 1–4 i Hyresavtalet) samt utförande av en specifik prestation (se nedan avseende det fjärde kravet). För det fall att Maresma inte hade uppfyllt sina förpliktelser i Hyresavtalet hade Swedavia enligt allmänna kontraktsrättsliga principer kunnat åberopa och föra talan om fullgörande av åtagandena i domstol (varvid verkställighet av fullgörelsedomen hade kunnat säkerställas genom ett förordnande i domen om vite).
3. Det tredje kravet gäller att avtalet måste vara ingånget mellan en upphandlande enhet och en koncessionshavare. Att Swedavia är en upphandlande enhet är en given förutsättning. Maresma är en leverantör vars roll som koncessionshavare beror på om dess åtaganden ska definieras som en tjänstekoncession, vilket besvaras jakande nedan.



4. Det fjärde kravet gäller att avtalet ska avse en tjänstekoncession, dvs. innebära att en upphandlande enhet anförtrot koncessionshavaren att utföra en viss tjänst enligt den upphandlande enhetens instruktioner i avtalet.

Hysesavtalet innebär att Swedavia upplåter en lokal på Arlanda till Maresma för att i denna bedriva i Hysesavtalet angiven serveringsverksamhet (se § 8.1 i Hysesavtalet) i enlighet med villkoren i Hysesavtalet.

I förevarande fall är Maresmas åtaganden i så stor omfattning reglerade genom Hysesavtalet att de, särskilt om instruktionerna ses kumulativt, utgör en tjänst som tillhandahålls Swedavia. Swedavia har i praktiken också ett mycket stort inflytande över den verksamhet som bedrivs i lokalen och följer kontinuerligt upp med verksamhetsutövare som Maresma hur verksamheterna ska anpassas till flygresenärernas behov och efterfrågan. Swedavia kontrollerar också löpande att verksamhetsutövare följer vad som avtalats och påtalar och begär rättelse vid avvikelser.

Hysesavtalet innebär att Maresma åtar sig att utföra en bestämd tjänst å Swedavias vägnar riktad mot tredje man. Hysesavtalet uppfyller därmed kravet i LUK att ha karaktär av tjänstekoncession.

5. Det femte kravet innebär att den ersättning som koncessionshavaren erhåller till någon del ska bestå i en rätt att utnyttja koncessionsföremålet.

Hysesavtalet reglerar inte att ersättning ska utgå från Swedavia till Maresma. Den ersättning som ska utgå från Maresma till Swedavia är i huvudsak den omsättningsbaserade hyran (se § 4.1 i Hysesavtalet) och marknadsföringsavgift (se § 4.6 i Hysesavtalet). Maresma åtar sig genom Hysesavtalet att bedriva viss angiven

verksamhet gentemot passagerarna vid Arlanda. Försäljningen av varor och tjänster till tredje man är Maresmas enda inkomstkälla enligt Hyresavtalet.

Av det ovan sagda följer att Hyresavtalet uppfyller kravet i LUK på att ersättningen för tjänsterna till någon del ska utgöras av rätten att utnyttja koncessionsföremålet.

6. Det sjätte kravet innebär att verksamhetsrisk ska övergå på koncessionshavaren. Av Hyresavtalet framgår inte annat än att verksamheten ska bedrivas på normala marknadsmässiga villkor. Maresma är förpliktigt att betala en minimihyra oavsett verksamhetens omsättning och bär såväl efterfråge- som utbudsrisken för verksamheten.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att Hyresavtalet uppfyller samtliga krav för att utgöra en tjänstekoncession, samtidigt som det reglerar ett hyresförhållande och alltså är ett hyresavtal enligt jordabalkens regler.

#### Swedavia är skyldigt att upphandla verksamheten i lokalen

Beträffande tiden för LUK:s ikraftträdande så är det inte relevant vad som gällde vid Hyresavtalets ingående. Vad som är relevant är vad som gällde vid tidpunkten när Hyresavtalet enligt jordabalkens regler automatiskt skulle förlängas. Vid den tidpunkten, dvs. den 30 september 2019, hade LUK sedan länge trätt i kraft och medförde en upphandlingskyldighet för Swedavia.

I direktiv 2014/23/EU om tilldelning av koncessioner (LUK-direktivet) anges i skäl 25 särskilt att verksamhet som består i tillhandahållande av t.ex. detaljhandel och restaurangtjänster vid flygplats omfattas av begreppet flygplatstjänster. I LUK-direktivet och LUK förtydligas att bl.a. just flygplatstjänster är tjänster som upphandlande enheter åläggs att upphandla enligt LUK (se 1 kap. 20 § första stycket LUK, med hänvisning till Bilaga 2; se också LUK-direktivets skäl 24 och artikel 7).

Den tjänst som tidigare reglerades av Hyresavtalet och nu av Koncessionsavtalet är en flygplatstjänst och en tjänstekoncession som Swedavia är skyldigt att upphandla enligt förfarandet i LUK.

Swedavias upphandlingsskyldighet utgör besittningsskyddsbrytande grund

Det indirekta besittningsskydd som en lokalyresgäst vanligtvis åtnjuter gäller inte om hyresvärden, enligt den s.k. generalklausulen i 12 kap. 57 § punkten 4 jordabalken, har saklig grund för att säga upp Hyresavtalet och hyresvärdens intresse av att avsluta hyresförhållandet väger tyngre än hyresgästens intresse av att behålla hyresrätten till lokalen.

1. Saklig grund

En lagstadgad skyldighet för Swedavia att upphandla den verksamhet som bedrivs i lokalen enligt LUK utgör ett sakligt skäl för uppsägning och således en besittningsbrytande grund. Uppsägning har skett med hänsyn till denna grund.

2. Intresseavvägning

Vid en intresseavvägning mellan Swedavias intresse av att avsluta hyresförhållandet och Maresmas intresse av att bibehålla hyresrätten, bör tingsrätten beakta att Swedavia har ett tungt vägande intresse att handla upp flygplatstjänster för att tillgodose resenärernas behov och att detta sker i enlighet med LUK så att tilldelningen konkurrensutsätts.

Det bör särskilt vägas in att upplåtelsen i första hand därför syftat till att tillskapa ett visst utbud av tjänster vid Arlanda, medan hyresintäkterna inte har samma betydelse som på en öppen marknad.

Därtill bör det faktum att Maresma faktiskt fortsatt att bedriva samma verksamhet i lokalen, efter att ha tilldelats Koncessionsavtalet, spela in vid bedömningen av

Maresmas intresse att sitta kvar i lokalen enligt Hyresavtalet och att få ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet.

Swedavia har inte kunnat låta avtalet löpa för obestämd tid.

Om Swedavia hade underlåtit att säga upp Hyresavtalet till upphörande vid avtalstidens utgång, så hade Hyresavtalet i praktiken till följd av reglerna i 12 kap. jordabalken förlängts på obestämd tid. Det innebär att avtalet i praktiken hade blivit ett evighetsavtal som enbart hade kunnat sägas upp med skadeståndsskyldighet till följd, trots att det fanns en rätt att säga upp avtalet enligt avtalsvillkoren. Det hade stridit mot LUK och allmänna unionsrättsliga upphandlingsprinciper. Syftet med LUK är att säkerställa konkurrens på en öppen marknad genom upphandling. En upphandlande enhet har därmed ett ansvar att löpande konkurrensutsätta sina avtal för att inte kringgå lagstiftningen.

EU-domstolen har i sin praxis tydliggjort att upphandlingspliktiga avtal inte får löpa på obestämd tid, då sådana avtal är främmande för systemet för och ändamålet med bestämmelserna om offentlig upphandling. (Se EU-domstolens domar i mål C-454/06 presstext Nachrichtenagentur, p. 73, och C-451/08 Helmut Müller, p. 79.) Principen har sedermera kodifierats i bl.a. LUK (se 4 kap. 10-11 §§).

Swedavia är skyldigt att genomföra en upphandling om villkoren för upplåtelsen ska ändras

Löptiden för Hyresavtalet gick ut den 30 september 2019. Bestämmelserna i LUK innebär att om ett nytt hyres- och koncessionsavtal ska träffas, eller parterna komma överens om nya villkor för hyresförhållandet och koncessionen, ska upphandling ske.

Enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken har hyresvärden rätt att vid utgången av ett hyresavtal som löpt på bestämd tid säga upp hyresavtalet för villkorsändring eller

avflyttning. Vid villkorsändring har hyresvärden alltid rätt att kräva marknadsmässiga villkor (jfr 12 kap. 57 § första stycket punkten 5 jordabalken). Hyresvärdens rätt att kräva skäliga och marknadsmässiga villkor i samband med villkorsändring av ett hyresavtal är således en given utgångspunkt i hyreslagstiftningen.

När ett redan ingånget koncessionsavtal ska omförhandlas och ändras, så får det inte ske utan att det föregås av ett upphandlingsförfarande. De relevanta bestämmelserna i det här avseendet kan sammanfattas enligt följande.

Upphandlingsplikten enligt LUK omfattar alla nya tjänstekoncessionsavtal och, för befintliga tjänstekoncessionsavtal, nya villkor som någon part vill införliva i ett befintligt avtal efter det att LUK trätt i kraft den 1 januari 2017. (Med vissa undantag, jfr 1 kap. 4 § och 14 kap. 8–14 §§ LUK. Inget av undantagen är tillämpligt i denna situation.) Således kan varken avtal om tjänstekoncessioner som ingåtts innan eller efter att LUK trädde i kraft omförhandlas eller förlängas på nya villkor vid avtalstidens slut, utan att det föregås av ett upphandlingsförfarande enligt LUK.

För att få till stånd nya villkor i ett redan befintligt hyresavtal som också är ett tjänstekoncessionsavtal, måste den upphandlande enheten, dvs. Swedavia, upphandla och konkurrensutsätta avtalet enligt bestämmelserna i LUK.

För att kunna genomföra sådana villkorsändringar som Swedavia är berättigat till som hyresvärd enligt jordabalken och som krävs för utförande av Swedavias uppdrag, på ett sätt som också är förenligt med LUK, var Swedavia skyldigt att konkurrensutsätta Hyresavtalet genom upphandling.

Avståendeöverenskommelsen innebär att ersättningsskyldighet inte aktualiseras. Utöver att generalklausulen i jordabalkens 12 kap. 57 § första stycket punkten 4 är tillämplig så har parterna, i samband med att Hyresavtalet ingicks, kommit överens om att det indirekta besittningsskyddet inte ska gälla vid vissa angivna förhållanden. Avståendeöverenskommelsen har godkänts av hyresnämnden.

Hysesavtalet är en tjänstekoncession och är således upphandlingspliktigt. Att Swedavia har sagt upp Hysesavtalet till följd av upphandlingsplikten innebär att Uppsägningen träffas av dessa överenskomna grunder för avstående från besittningsskydd. I beslut den 23 september 2019 i ärende nr 12664-19 avslog Hyresnämnden i Stockholm Maresmas yrkande om uppskov med avflyttning med hänsyn till de angivna grunderna i parternas Avståendeöverenskommelse.

1. Swedavia har haft ett eget behov att disponera lokalen.

Punkten 1 i Avståendeöverenskommelsen avser sådana situationer då ett återtagande av lokalen sker på grund av Swedavias eget behov att disponera lokalen. I fallet med den lokal där Maresma bedriver verksamhet måste Swedavia först disponera den för att sedan kunna erbjuda nyttjande av den vid en upphandling. Swedavia kan inte upphandla tjänstekoncessionen utan en disponibel lokal.

Att lokalen återtas i syfte att inrätta en (upphandlad) tjänstekoncession innebär att lokalen återtas för att Swedavia själv ska disponera den. Upphandling av en tjänstekoncession sker inte för att bereda annan part tillträde till lokalen för att där självständigt bedriva en kommersiell verksamhet. Upphandling av en tjänstekoncession sker för att säkerställa att Swedavia i lokalen kan tillhandahålla tjänster i form av t.ex. restaurang- eller caféverksamhet som krävs för att bereda resenärerna den service som de förväntar sig vid Arlanda, och att det sker på bästa villkor för dem och Swedavia.

2. Swedavia har haft en skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen.

Punkten 3 i Avståendeöverenskommelsen tar sikte på situationer där ett återtagande av lokalen sker på grund av Swedavias skyldighet enligt lag eller annan bestämmelse att bereda annan operatör plats på flygplatsen. Eftersom det åligger Swedavia enligt LUK att upphandla verksamheten i lokalen, enligt de villkor som gäller för den enligt

Hyresavtalet, har Swedavia också en skyldighet att faktiskt bereda vinnaren av upphandlingen tillträde till lokalen.

### **Maresmas bemötande**

Att det som Swedavia anfört finns bestämmelser i LUK om att koncessioner ska vara tidsbegränsade och att EU-domstolen uttalat sig om att koncessioner inte bör löpa på obestämd tid, innebär inte att LUK – eller det bakomliggande LUK-direktivet – kräver (eller ger Swedavia rätt) att ingripa i bestående kontrakt och frångå avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande. Hyresavtalet har dessutom inte löpt på obestämd tid och en lokalhyresgäst har vid uppsägning ingen rätt till förlängning av hyresavtalet. Däremot har hyresgästen som huvudregel rätt till ersättning om hyresavtalet inte förlängs. Swedavia har alltså varit oförhindrat att säga upp Hyresavtalet för avflyttning, men måste i ett sådant fall betala ersättning till Maresma för den skada Maresma därigenom orsakas.

Maresma gjorde vid hyresnämndens prövning av uppskovsfrågan gällande att Avståendeöverenskommelsen inte omfattar den situation som utgör skälet för Uppsägningen. Hyresnämnden konstaterade i sitt beslut att dessa frågor utgör sådana preliminärfrågor som hyresnämnden har att pröva inom ramen för prövningen av om uppskovsyrkandet skulle bifallas, men att prövningen av dessa preliminärfrågor är summarisk. Hyresnämnden fann att det vid en översiktlig bedömning inte var uppenbart att reglerna om upphandling av koncessioner inte skulle tillämpas för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Vidare fann hyresnämnden vid en översiktlig bedömning att det inte var uppenbart att klausulerna i Avståendeöverenskommelsen inte skulle tillämpas mot Maresma.

**BEVISNING**

På Maresmas begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Danny Asmar, ställföreträdare för Maresma. På Maresmas begäran har vittnesförhör hållits med Jörgen Wilhelm, tidigare ägare och ställföreträdare för Maresma. På Swedavias begäran har vittnesförhör hållits med Axel Sjöqvist, commercial manager på Swedavia.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

**DOMSKÄL****Utgångspunkter för tingsrättens prövning**

En lokalhyresgäst har vid uppsägning inte någon rätt till förlängning av hyresavtalet. Vid uppsägning av annan anledning än kontraktsbrott från hyresgästen har hyresgästen dock enligt 12 kap. 56–60 §§ jordabalken ett indirekt besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresförhållandet inte förlängs. Vid utformningen av ersättningsreglerna har lagstiftaren utgått från att en förlängning av hyresförhållandet normalt ska ske. Huvudregeln är därför att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet.

Rätten till ersättning är dispositiv och kan falla bort om parterna avtalat att det indirekta besittningsskyddet inte ska gälla. Rätten till ersättning kan också falla bort enligt bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket 1–5 jordabalken. Swedavia har hänvisat till den s.k. generalklausulen i punkten 4. Enligt denna faller ersättningsskyldigheten bort när hyresvärden i annat fall (än enligt punkterna 1–3) har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Parterna i målet är överens om att Hyresavtalet sades upp i december 2018 och vilken uppsägningshandling som ligger till grund för prövningen i målet.



Det råder dock tvist om Swedavias uppsägning är gjord utifrån parternas överenskommelse om avstående från indirekt besittningsskydd eller utifrån den s.k. generalklausulen i 12 kap. jordabalken. Det råder också tvist om huruvida uppsägningen varit tillräckligt klar och tydlig för att ligga till grund för en uppsägning.

Parterna är inte heller överens om de uppsägningsskäl som Swedavia angett har motsvarats av verkliga förhållanden, det vill säga om Swedavia har haft en skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen och/eller haft ett eget behov av att disponera lokalen. Inom ramen för denna bedömning ligger den tvistiga frågan om huruvida Swedavia var skyldigt att upphandla en tjänstekoncession enligt LUK för bedrivande av verksamhet i den lokal som Maresma hyrt. Parterna tvistar även – inom ramen för denna fråga – om det aktuella hyresavtalet var ett avtal om en tjänstekoncession samt huruvida LUK är tillämplig på avtalet.

Slutligen är parterna inte överens om huruvida de uppsägningsskäl som Swedavia har angett omfattas av Avståendeöverenskommelsen.

**Ska uppsägningen prövas utifrån avståendeöverenskommelsen eller utifrån generalklausulen?**

Enligt 12 kap. 56 § jordabalken gäller bestämmelserna i 57–60 §§ för upplåtelser av lokaler. Vidare framgår av bestämmelsen att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling (dvs. ett avtal om avstående) har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, så ska den överenskommelsen gälla, i vissa fall efter godkännande av hyresnämnd.

För att 12 kap. 57 § jordabalken (och därigenom generalklausulen) ska bli tillämplig krävs således att någon överenskommelse om avstående av indirekt besittningsskydd inte finns eller inte är giltig av något skäl. Tingsrätten anser därför att prövningen av uppsägningen i första hand ska göras mot Avståendeöverenskommelsen.

**Innehöll uppsägningen tillräckligt tydliga skäl för att ligga till grund för uppsägning?**

Maresma har gjort gällande att det skäl i uppsägningshandlingen som angetts som att uppsägningen sker ”med anledning av Swedavia AB:s skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen” är så oklart att det inte kan läggas till grund för ett besittningsbrytande, särskilt mot bakgrund av att det inte anges vilken konkret lag som ålägger Swedavia en sådan skyldighet.

**Rättsliga utgångspunkter**

En hyresvärd som säger upp ett lokalhyresavtal måste enligt 12 kap. 58 § första stycket jordabalken ange orsaken till att förlängning vägras. Skäl för upphörande som inte anges i uppsägningen kan inte åberopas i en skadeståndsprocess. Syftet med bestämmelsen är att hyresgästen redan vid uppsägningen ska ha möjlighet att bedöma sin möjlighet att få ersättning för hyresrättens förlust och om det skulle kunna löna sig att sätta i gång ett förfarande i syfte att få ersättning. Hyresvärden kan bland annat därför endast åberopa de grunder som angetts i uppsägningen i en senare skadeståndsprocess. (Se bland annat Nils Larsson och Stieg Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, s. 179, JUNO version 7 publicerad digitalt 2022 och NJA 1981 s. 675).

Anledningen till att ett hyresavtal sägs upp måste framgå klart och entydigt för hyresgästen. (Se Nils Larsson och Stieg Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, s. 180, JUNO version 7 publicerad digitalt 2022). Det är hyresvärden som står risken för att uppsägningsanledningen är allt för vag eller otydlig.

**Tingsrättens bedömning**

I uppsägningshandlingen anges sammanfattningsvis att uppsägningen sker för att Swedavia ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lag att bereda annan operatör

platsen enligt lagen om upphandling av tjänstekoncessioner (LUK). De skäl som angetts i uppsägningshandlingen ger hyresgästen tillräcklig vägledning för bedömningen av om uppsägningen kan innebära en rätt till ersättning. Tingsrätten bedömer att uppsägningen således har ett tillräckligt klart och tydligt innehåll för att ligga till grund för uppsägningen.

### **Har de uppsägnings skäl som Swedavia angett motsvarat verkliga förhållanden?**

Frågan tingsrätten nu har att ta ställning till är om de skäl som Swedavia angett för uppsägningen har motsvarat verkliga förhållanden. Tingsrätten ska således pröva om

- Swedavia har haft en skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen och/eller om
- Swedavia haft ett eget behov av att disponera lokalen.

I denna prövning ligger att bedöma om Swedavia haft skyldighet att upphandla en tjänstekoncession enligt LUK i den lokal som Maresma hyrt och om Swedavia därför haft en skyldighet att enligt lag bereda annan operatör plats på flygplatsen eller haft ett eget behov av att disponera lokalen för att kunna bjuda ut den via ett upphandlingsförfarande.

För att kunna bedöma om Swedavia haft skyldighet att upphandla en tjänstekoncession prövar tingsrätten om

- det aktuella hyresavtalet är en tjänstekoncession, samt
- om det förelåg en skyldighet för Swedavia att genomföra en upphandling enligt LUK när avtalet med Maresma löpte ut.

**Har Swedavia haft skyldighet att upphandla en tjänstekoncession enligt LUK i den lokal som Maresma hyrt?**

*Är Hyresavtalet en tjänstekoncession?*

**Rättsliga utgångspunkter**

LUK bygger på LUK-direktivet, vilket innehåller regler om tilldelning av byggkoncessioner och tjänstekoncessioner. Enligt 1 kap. 13 § LUK avses med koncession ett skriftligt kontrakt med ekonomiska villkor som ingås mellan en upphandlande myndighet eller enhet och en koncessionshavare, där kontraktet utgör antingen en byggkoncession eller en tjänstekoncession och där ersättningen för arbetet eller tjänsten utgörs antingen av enbart rätten att utnyttja föremålet för koncessionen eller av dels en sådan rätt, dels betalning. Kontraktet ska också innefatta att en verksamhetsrisk enligt 22 § övertas av koncessionshavaren.

Att kontraktet ska vara på ekonomiska villkor innebär dels att den upphandlande myndigheten eller enheten mot vederlag erhåller en prestation som är av direkt ekonomiskt intresse för myndigheten eller enheten, dels att det ska finnas ekonomiska prestationer från båda parter som kan åberopas i ett rättsligt förfarande. Så länge kontraktet innebär ömsesidigt bindande prestationer från båda parter är det en koncession på ekonomiska villkor. (Se Lukas Granlund, Olof Hallberg, Eva-Maj Mühlenbock, Offentlig upphandling av koncessioner, s. 26, JUNO version 1, publicerad digitalt 2022).

Med verksamhetsrisk avses efterfrågerisk och/eller utbudsrisk medan det med övertagande av verksamhetsrisk avses att en koncessionshavare genom koncessionen, vid normala verksamhetsförhållanden, inte är garanterad att kompenseras för de investeringar som görs och de kostnader som uppstår vid tillhandahållandet av de tjänster som är föremål för koncessionen, och att koncessionshavaren utsätts för en verklig exponering för förändringar på marknaden och på så sätt att eventuella

uppskattade förluster för koncessionshavaren inte är endast nominella eller försumbara (1 kap. 22 och 23 §§ LUK).

Med upphandlande enhet avses en enhet som bedriver någon av de verksamheter som anges i bilaga 2 till LUK och tilldelar en koncession för bedrivande av sådan verksamhet och som är bland annat ett företag som en upphandlande myndighet kan utöva ett bestämmande inflytande över. Med bestämmande inflytande avses bland annat när en upphandlande myndighet, direkt eller indirekt, innehar mer än hälften av andelarna i företaget. (1 kap. 20 § första stycket 2 och andra stycket LUK).

I bilaga 2 till LUK anges vilka verksamheter som omfattas av skyldigheten att upphandla. I punkten 3 anges att sådan verksamhet omfattas som avser utnyttjande av geografiskt område i syfte att tillhandahålla en flygplats, hamn eller annan terminal för transporter i luften eller till havs eller på inre vattenvägar. I skäl 25 till det bakomliggande LUK-direktivet anges att verksamhet på flygplatser också omfattar tjänster till passagerare som bidrar till att flygplatsanläggningen fungerar smidigt och vilka förväntas av en välfungerande modern flygplats, t.ex. detaljhandel, restaurangtjänster och bilparkering.

I Offentlig upphandling av koncessioner uttalar författarna följande. (Se Lukas Granlund, Olof Hallberg, Eva-Maj Mülenbock, Offentlig upphandling av koncessioner, s. 37–38, JUNO version 1, publicerad digitalt 2022).

*”Gränsdragningen mellan en ren uthyrning enligt jordabalken och en koncession enligt LUK är inte helt lätt att dra. Avgörande är enligt vår mening om det går att utpeka någon tydlig prestation för hyresgästens/ leverantörens del gentemot myndigheten/enheten utöver den sedvanliga hyresvillkoren. Exempelvis är en upplåtelse av restauranglokaler i ett kommunhus, där kommunen dessutom i kontraktet anger att hyresgästen måste åta sig att bedriva viss verksamhet – exempelvis en lunchrestaurang för kommunanställda – och därmed fylla ett visst kommunalt behov, sannolikt att anse som en tjänstekoncession. Ett hyreskontrakt i en fastighet som*

*kommunen råkar äga och som enbart går ut på att hyresgästen måste bedriva den typ av verksamhet som är ändamålsenlig för lokalerna i fråga (exempelvis kanske detaljplanen endast tillåter viss typ av verksamhet) fyller däremot sannolikt inget kommunalt behov i sig, och är således i normalfallet att anse som ett sedvanligt lokalhyreskontrakt.”*

#### Tingsrättens bedömning

Hyresavtalet är skriftligt. Enligt kontraktet ska Maresma betala hyra till Swedavia för upplåtelsen av lokalen. Själva upplåtelsen ger en rätt för Maresma att få intäkter från tredje man. Avtalet mellan parterna innehåller alltså sådana ekonomiska villkor som avses i LUK. Swedavia är ett av staten helägt bolag och kan alltså vara en upphandlande enhet enligt 1 kap. 20 § LUK. I enlighet med parternas avtal har också Maresma övertagit såväl efterfrågerisken som utbudsriskerna och står även risken för att inte bli garanterad kompensation för investeringar eller liknande som gjorts i verksamheten, dvs. Maresma har övertagit verksamhetsrisken.

Frågan är då om den verksamhet som bedrivits i lokalen omfattas av LUK samt om Hyresavtalet mellan parterna innefattar en tjänstekoncession.

Sky City är beläget på Arlanda flygplats. Den lokal som Maresma bedrivit sin verksamhet i är alltså belägen på en sådan plats som omfattas av LUK. Det är också fråga om en sådan verksamhet som i sig omfattas av LUK.

Hyresavtalet reglerar vilket sortiment som Maresma får tillhandahålla och anger att ändringar och tillägg i sortimentet är tillåtna endast efter skriftligt godkännande från Swedavia. Avtalet reglerar dessutom vilka tider som verksamheten ska hållas öppen. Öppethållande utöver dessa tider kräver enligt avtalet särskilt tillstånd. Det anges vidare att det är av synnerlig vikt att öppettiderna efterlevs med hänsyn till bland annat Swedavias egenskap av flygplatshållare och tillståndsgivare för verksamheten inom flygplatsen.

Swedavia har således enligt avtalet ingående kontroll över Maresmas verksamhet med avseende på inriktning, sortiment och öppettider. I avtalet nämns vidare i flera sammanhang att villkoren ställs upp i Swedavias intresse som flygplatshållare, inte som hyresvärd. Avtalet innehåller därmed bestämmelser som får anses gå utöver vad som kan anses vara allmänna villkor i ett hyreskontrakt. Det framgår också av avtalet att Maresmas verksamhet fyller ett behov för Swedavia i egenskap av flygplatshållare.

Tingsrätten anser att det i sammanhanget inte har någon avgörande betydelse att verksamheten har bedrivits utanför säkerhetskontrollen.

Vid en samlad bedömning av avtalets innehåll och Maresmas verksamhet anser tingsrätten att det aktuella hyresavtalet utgör en tjänstekoncession.

**Förelåg det en skyldighet för Swedavia att genomföra en upphandling enligt LUK när avtalet med Maresma löpte ut?**

**Rättsliga utgångspunkter**

Av punkt 1 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till LUK framgår att lagen trädde i kraft den 1 januari 2017 och av punkt 3 att lagen inte gäller för upphandlingar av koncessioner som har påbörjats före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelserna till LUK måste läsas tillsammans med bestämmelserna i 14 kap. LUK om vilka förändringar av ett befintligt kontrakt som kan genomföras utan att en ny upphandling behöver göras. Det står klart att en väsentlig förändring av ett kontrakt som ingicks före LUK:s ikraftträdande men där förändringen sker efter ikraftträdandet innebär att en ny upphandling måste göras och att den upphandlande enheten därmed är skyldig att tillämpa LUK på det nya förfarandet. Vad som gäller för förändringar som inte är väsentliga – eller när en förlängning av ett befintligt avtal görs

– är dock inte klart reglerat i övergångsbestämmelserna eller i övriga bestämmelser i LUK.

I litteraturen behandlas övergångsbestämmelserna och frågan om hur kontrakt som är upphandlade innan LUK:s ikraftträdande ska bedömas (se Lukas Granlund, Olof Hallberg, Eva-Maj Mühlenbock, Offentlig upphandling av koncessioner, s. 238, JUNO version 1, publicerad digitalt 2022). Författarna uttalar i sammanhanget följande.

*”Koncessioner som upphandlats efter ikraftträdandet är således enkla att bedöma. Problemet var dock att många upphandlande myndigheter/enheter hade befintliga koncessionskontrakt när LUK trädde i kraft. Många av dessa löpte också tills vidare. Således uppstod frågan hur dessa – vid LUK:s ikraftträdande redan befintliga kontrakt skulle bedömas. Om kontraktet endast fortsatte att tillämpas var det förstås ingen fråga, upphandlingen av det kontraktet hade då upphandlats före LUK:s ikraftträdande. Om ändringar däremot görs i dessa kontrakt är det dock inte omöjligt att bedöma det som att en ny upphandling har genomförts, vid tidpunkten för förändringen.”*

I förarbetena till LUK (se prop. 2015/16:195 s. 851) anges följande.

*”Enligt regeringens mening är det lämpligt att de nya bestämmelserna om ändring av kontrakt och ramavtal även tillämpas på befintliga kontrakt och ramavtal. Enligt övergångsbestämmelserna till de nya lagarna ska de äldre lagarna LOU och LUF gälla för sådan upphandling som har påbörjats före de nya lagarnas ikraftträdande. Övergångsbestämmelserna är alltså tillämpliga på själva upphandlingen och omfattar därmed inte ändringar i det kontrakt eller det ramavtal som upphandlingen har resulterat i. Någon ändring av övergångsbestämmelserna är således inte nödvändig för att de nya lagarna ska tillämpas på befintliga kontrakt och ramavtal i detta avseende.”*



Frågan om vad som gäller för koncessionsavtal som har ingåtts före LUK:s ikraftträdande har varit föremål för bedömning i Kammarrätten i Göteborgs dom den 4 april 2018 i mål nr 972-18. Kammarrätten uttalar i det aktuella rättsfallet att LUK är tillämplig i den situationen att ett kontrakt ändras efter ikraftträdandet samt att detta i princip gäller oavsett ändringens karaktär eller omfattning. Kammarrätten hänvisade i sammanhanget till ovan nämnt förarbetsuttalande.

LUK bygger på ett EU-direktiv, LUK-direktivet. Direktivets regler är genomförda i och med LUK. När det finns utrymme för tolkning av en viss nationell rättsregel gäller principen om direktivkonform tolkning. Denna princip kan kort beskrivas som en skyldighet för nationell domstol att så långt som möjligt tolka nationell lagstiftning i ljuset av de icke-genomförda direktiven så att dessas ändamål och syften så långt som möjligt förverkligas. EU-domstolen har också klargjort att skyldighet till direktivkonform tolkning gäller även om en annan tolkning förordas i de faktiska förarbetena till den aktuella lagbestämmelsen.

### **Tingsrättens bedömning**

Det aktuella avtalet, som tingsrätten ovan har bedömt utgör en tjänstekoncession, ingicks den 19 april 2016, det vill säga före LUK:s ikraftträdande. Den ursprungliga hyrestiden löpte från den 1 oktober 2016 till och med den 30 september 2019. Swedavia sade upp hyresavtalet den 11 december 2018 till upphörande den 30 september 2019. När avtalet löpte ut hade således LUK trätt i kraft.

Så som tingsrätten tolkar uttalandena i förarbetena, är övergångsbestämmelserna enbart tillämpliga på upphandlingar som gjorts före LUK:s ikraftträdande, men *inte ändringar i det kontrakt eller det ramavtal som upphandlingen har resulterat i*. I likhet med Kammarrätten i Göteborg (se ovan nämnt rättsfall) gör således tingsrätten bedömningen att en upphandlande enhet – när en förlängning eller villkorsändring görs – är skyldig att genomföra en ny upphandling enligt LUK. Denna tolkning är också förenlig med själva syftet med lagstiftningen – vilket är att konkurrensutsätta

marknaden genom att föreskriva en upphandlingsskyldighet för verksamhet som omfattas av LUK. En sådan tillämpning av övergångsbestämmelserna ligger även i linje med utgångspunkterna i det bakomliggande EU-direktivet och är därmed också förenlig med principen om direktivkonform tolkning.

Av ovanstående resonemang följer att LUK var tillämplig på den förlängning/villkorsändring som skulle ske när kontraktet mellan Maresma och Swedavia löpte ut. Swedavia var således skyldigt att tillämpa LUK när avtalet löpte ut – och därmed också skyldigt att genomföra en upphandling enligt LUK. Detta kunde inte ske annat än genom att Swedavia sade upp kontraktet med Maresma för att genomföra en ny upphandling enligt LUK.

### **Omfattas uppsägningsskäl av Avståendeöverenskommelsen?**

#### **Rättsliga utgångspunkter**

Ett besittningsskyddsavstående ska tolkas restriktivt eftersom villkor om avstående av besittningsskydd är undantag från de skyddsregler som gäller för hyresgästen. (Thomas Edlund, Kommentar till jordabalken 12 kap. 56 §, Lexino 2014-09-30, JUNO.)

Av allmänna avtalsrättsliga principer följer att tolkningen eller preciseringen av avtalsvillkor ska bygga på objektiva grunder. Utgångspunkten är då avtalets ordalydelse. När ordalydelsen ger utrymme för olika tolkningar, liksom när ordalydelsen inte ger något besked alls, måste ledning sökas i andra faktorer. Andra relevanta tolkningsdata kan vara avtalets systematik och det aktuella avtalsvillkorets samband med övriga villkor, bakgrunden till regleringen, dvs. villkorets syfte, avtalsföremålets natur och ibland parternas ställning. Det är i allmänhet också naturligt att utgå från att ett avtalsvillkor ska fylla en förnuftig funktion och utgöra en rimlig reglering av parternas intressen. (Se t.ex. NJA 2015 s. 741).

**Tingsrättens bedömning**

Enligt Avståendeöverenskommelsen har parterna avtalat att 12 kap. 57–60 §§ jordabalken inte ska gälla om uppsägning av hyresavtalet sker på grund av återtagande av lokalen på grund av Swedavias eget behov att disponera lokalen, eller Swedavias enligt lag eller annan bestämmelse skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen.

Enligt tingsrättens bedömning har Avståendeöverenskommelsen – även med en restriktiv tolkning – innefattat den aktuella uppsägningssituationen. Swedavia har haft ett behov av att återta lokalen och disponera den för att kunna genomföra en upphandling enligt LUK – vilket innefattas av ordalydelsen i formuleringen ”återtagande av lokalen på grund av Swedavias eget behov att disponera lokalen”. Skyldigheten att upphandla en tjänstekoncession enligt LUK innefattas enligt tingsrätten även av formuleringen ”enligt lag eller annan bestämmelse haft en skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen”.

Avståendeöverenskommelsen innefattar således den aktuella uppsägningssituationen och Swedavia är därför inte ersättningskyldigt gentemot Maresma enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken.

**Generalklausulen**

Tingsrätten konstaterar även att eftersom Swedavia var skyldigt att tillämpa LUK när avtalet löpte ut – och därmed också skyldigt att genomföra en ny upphandling – har Swedavia haft ett sakligt skäl för uppsägning av hyresavtalet med Maresma. Detta utgör en besittningsbrytande grund. Swedavias intresse av att göra en upphandling enligt LUK har vägt tyngre än Maresmas behov av att sitta kvar i lokalen, särskilt mot bakgrund av att Maresma kunde fortsätta att bedriva verksamhet i lokalen efter att ha tilldelats ett koncessionsavtal efter genomförd upphandling. Swedavia har alltså, enligt den s.k. generalklausulen i 12 kap. 57 § första stycket fjärde punkten jordabalken, haft

befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Detta uppsägningsskäl får även anses framgå av uppsägningshandlingen.

### **Rättegångskostnader**

Maresma ska som förlorande part ersätta Swedavia för dess rättegångskostnader.

Swedavia har yrkat ersättning med 968 056 kr, varav 965 370 kr avser ombudsarvode. Maresma har överlämnat till rätten att bedöma skäligheten av yrkandet och i sammanhanget fört fram att Swedavia tidigare har haft flera tvister som rör liknande frågor.

Enligt tingsrätten framstår kostnaderna som skäliga mot bakgrunden av målets storlek och komplexitet.

Maresma ska därmed ersätta Swedavia med yrkat belopp.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)**

Ett överklagande ställs till Svea hovrätt och ges in till tingsrätten senast den 13 juni 2023. Prövningstillstånd krävs.

Klas Reinholdsson

Janina Kastevik

Malou Ålander



## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

## Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).



## Hur man överklagar hovrättens avgörande

---

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress, e-postadress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)