

PM 2015:86 RI (Dnr 643-616/2015)

## **Överklagande av Svea hovrätts dom den 31 mars 2015 i mål nr T 1621-14**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Till Högsta domstolen fullfölja överklagandet av Svea hovrätts dom med begäran om prövningstillstånd enligt förslag, bilaga 1 till utlåtandet.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

### Ärendet

Profilrestauranger AB har hyrt lokaler i Stadshuset. Avtalet upphörde efter förlängning och uppskov med avflyttning den 31 december 2011. Profilrestauranger har stämt staden med yrkande om ersättning på grund av hyresförhållandets upphörande om ca 200 mkr. Staden bestred yrkandet på grunden att befogad anledning förelegat för hyresavtalets upphörande. Tingsrätten och hovrätten har dock inte ansett att staden haft befogad anledning till uppsägningen och funnit att bolaget därför har rätt till ersättning för rörelseskada. Tingsrätten bedömde skadan till ca 80 mkr. Hovrätten har i dom den 31 mars 2015 dömt staden att utge ca 136 mkr till bolaget. I avvaktan på kommunstyrelsens ställningstagande har hovrätts dom överklagats till Högsta domstolen. Anstånd har erhållits att utveckla grunden för överklagandet och skälen för prövningstillstånd till den 19 juni 2015.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

## Mina synpunkter

Jag hänvisar till stadsledningskontorets utlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Till Högsta domstolen fullfölja överklagandet av Svea hovrätts dom med begäran om prövningstillstånd enligt förslag, bilaga 1 till utlåtandet.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 27 maj 2015

KARIN WANNGÅRD

## Bilagor

1. Förslag till överklagande
2. Svea hovrätts dom 2015-03-31

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

## Ärendet

Profilrestauranger AB har hyrt lokaler i Stadshuset. Avtalet upphörde efter förlängning och uppskov med avflyttning den 31 december 2011. Bolaget hade i januari 2000 förvärvat hyreskontraktet från den tidigare hyresgästen. Hyresavtalet hade då i stort sett oförändrat gällt under lång tid (ca 30-40 år) för restaurang- och serveringsverksamheten i Stadshuset. Avtalet innefattande dels ett lokalhyresavtal för Stadshuskällaren och lunchrestaurangen med mera, dels ett avtal om serveringsrättigheter inom Stadshuset även utanför förhyrda ytor. Med avtalet har följt bland annat en exklusiv rätt att servera vid stadens upplåtelser av Blå Hallen och Gyllene Salen och vid vissa av stadens egna arrangemang mm avseende ytor som inte var förhyrda av bolaget.

Den rätt till ersättning som följer av jordabalkens regler om det så kallade indirekta besittningsskyddet för lokaler var inte bortavtalad. Profilrestauranger har därmed enligt lagens huvudregel haft en rätt till ersättning om förlängning av avtalet inte kom till stånd. Ersättningen ska enligt lagen motsvara den skada som uppstår för hyresgästen på grund av att hyresförhållandet upphör (rörelseskadan). Från rätten till ersättning finns vissa undantag, bland annat om hyresvärden haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

År 2002 inleddes ett arbete inom staden med översyn av villkoren för hyresavtalet. Redan då fanns ett önskemål att konkurrensutsätta verksamheten, men man ansåg inte då att tid fanns att förbereda en upphandling. År 2003 sades avtalet upp av båda parter för villkorsändring. Efter diverse tvister mellan parterna förklarades stadens uppsägning ogiltig och avtalet förlängdes på oförändrade villkor till den 31 december 2009. Enligt det uppsagda avtalet betalade Profilrestauranger en omsättningshyra om 5 % med en minimihyra om 1,2 mkr. Staden har under avtalstiden erhållit en hyra om ca 2,2-3,2 mkr per år. För staden stod det klart att enighet mellan parterna om villkoren för en förlängning av avtalet på marknadsmässiga villkor inte skulle kunna nås. Profilrestauranger sades upp för avflyttning, och för att utröna vad marknaden var beredd att betala för rätten att servera i Stadshuset genomfördes en upphandling. Som angavs i uppsägningen kunde Profilrestauranger delta i upphandlingen, vilket man också gjorde. Vinnande anbud gavs dock av annat företag som sedan den 1 juli 2012 driver restaurang- och serveringsverksamheten i Stadshuset. Det avtalet gäller till och med den 31 december 2018 med två års förlängning i taget om det inte sägs upp.

Besittningsskyddsavstående har gjorts, det vill säga vid avflyttning har denna hyresgäst ingen ersättningsrätt. Enligt detta hyresavtal erhåller staden årligen 4 mkr + 13 % omsättningshyra. För år 2013 uppgick hyran till ca 11,5 mkr.

Profilrestauranger stämde staden med yrkande om ersättning på grund av hyresförhållandets upphörande om ca 200 mkr. Staden bestred yrkandet på den grunden att befogad anledning förelegat för hyresavtalets upphörande. Tingsrätten och hovrätten har dock inte ansett att staden haft befogad anledning till uppsägningen och funnit att bolaget därför har rätt till ersättning för rörelseskada. Tingsrätten bedömde skadan till ca 80 mkr. Hovrätten har i dom den 31 mars 2015 dömt staden att utge ca 136 mkr till bolaget. I avvaktan på kommunstyrelsens ställningstagande har hovrättens dom överklagats till Högsta domstolen. Anstånd har erhållits att utveckla grunden för överklagandet och skälen för prövningstillstånd till den 19 juni 2015.

## Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Staden har bestritt att utge skadestånd till bolaget. Skälet härtill är att staden anser att befogad anledning till uppsägningen har förelegat. Villkoren i det uppsagda avtalet har varit synnerligen förmånliga för bolaget, vilket inte minst framgår av den skada man hävdar sig lida av att avtalet upphör. Framförallt har serveringsrättigheterna i festvåningsdelen, på ytor som alltså inte förhyrts, varit mycket inkomstbringande för hyresgästen. Enligt staden kunde inte detta avtal fortgå utan att ersättningen till staden höjdes, då villkoren inneburit såväl gynnande av enskild i strid med kommunallagens bestämmelser, som ett stöd i strid med statsstödsreglerna. Det framstod som uppenbart att marknaden skulle vara villig att erlagga högre hyra. Något jämförligt objekt för att uppskatta skälig hyra står emellertid inte till buds. Vad marknadsmässig ersättning till staden skulle uppgå till kunde endast utrönas genom en konkurrensutsättning. Profilverstauranger hade möjlighet att genom att delta i upphandlingen fortsätta verksamheten i Stadshuset. Genomförd upphandling visade att ny restauratör var bredd att betala många miljoner mer per år till staden för rätten att driva restaurang- och serveringsverksamheten i Stadshuset.

Staden menar att den avsedda upphandlingen utgör befogad anledning till att hyresförhållandet sades upp. Genom att befogad anledning förelegat har inte bolaget rätt till ersättning.

Beträffande den påstådda skadans storlek har staden haft stora svårigheter i processen att få del av ekonomiskt underlag för skadeståndskravet. Staden har i målet vitsordat såsom skäligt i och för sig minimiskadeståndet om en årshyra, ca 4 Mkr. Staden har anlitat egna ekonomiskt sakkunniga för att kunna bemöta Profilverstaurangers påståenden om framtida vinstbortfall. Hovrätten fann trots detta att bolaget visat att man lidit en skada om ca 136 Mkr. Som främsta orsak till den beloppsmässiga skillnaden mellan tingsrätt och hovrätt framstår att den senare domstolen inte anser att risken för framtida hyreshöjning behöver beaktas i beräkningen av vinstbortfallet.

Det av staden åberopade skälet för att ersättning inte ska utgå, dvs att staden haft befogad anledning till uppsägningen då man avsåg att upphandla de tjänster avseende restaurangverksamhet och servering som var knutna till nyttjade ytor, har inte prövats tidigare av Högsta domstolen. Stadsledningskontoret menar därför att överklagandet bör fullföljas för att få ett vägledande avgörande angående detta. För att Högsta domstolen ska pröva överklagandet krävs prövningstillstånd. Ersättningsdelen avser främst bevisvärderingsfrågor och att få prövningstillstånd i den delen kan antas utsiktslöst, varför begäran om prövningstillstånd föreslås inriktas främst på frågan om staden haft befogad anledning till uppsägningen. Om staden vinner framgång i detta ska ingen ersättning utgå till Profilverstauranger AB.