

ARRENDENÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2011-09-22
BESLUT
2011-10-10

Aktbilaga 77

Ärende nr	Rotel 4
4155-11 m.fl.	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Ordförande: Hyresrådet Gun Lombach

Övriga ledamöter: Adam Reuterskiöld - Torgny Åberg

Protokollförare

Jens Rick

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Ulvsunda 1:1, Bromma flygplats, Bromma

Parter**Sökande**

Se bilaga 1

Motpart

Swedavia AB

190 45 Stockholm-Arlanda

Ombud:

Advokat Johan Lindberg, närvarande

Advokatfirman Lindahl KB

Box 1065

101 39 Stockholm

Biträdd av:

1. Jens Söderlund, Advokatfirman Lindahl KB

2. Dante Cherco, teknisk chef Swedavia AB

3. Susann Svenningsson, jurist Swedavia AB

Saken

Medling, anläggningsarrende (ärende nr 4155-11 -- 4166-11)

Uppskov med avträdet, anläggningsarrende (ärende nr 8534-11, 8550-11 -- 8553-11, 8555-11 -- 8561-11)

Arrendenämnden förordnar med gemensam handläggning av ärende nr 4155-11, 4156-11, 4157-11, 4158-11, 4159-11, 4160-11, 4161-11, 4162-11, 4163-11, 4164-11, 4165-11, 4166-11, 8534-11, 8550-11, 8551-11, 8552-11, 8553-11, 8555-11, 8556-11, 8557-11, 8558-11, 8559-11, 8560-11, 8561-11 med fortsatt aktbilagring i det förstnämnda ärendet.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet i erforderliga delar. Följande antecknas. Rotortech Peltomaa AB, Helicopter Assistance - Heli Romance AB, Stockholms Flygklubb, Joakim Berglund, Global Team Sweden AB, Contman AB, Dane Swede Aviation AB, Roplan Aircraft AB, Leif Afzelius, Alfaflight Flygpilen Ek. för., Bromma Flygservice AB och Airways Flygutbildning AB arrenderar var sitt område på av Swedavia AB (nedan Swedavia) upplåten mark på Bromma Flygplats. Swedavia har i skrivelse till ovanstående arrendatorer sagt upp arrendeavtalen för avflyttning per den 30 september 2011 (Rotortech Peltomaa AB, Stockholms Flygklubb, Joakim Berglund, Global Team Sweden AB och Alfaflight Flygpilen Ek. för.), per den 30 oktober 2011 (Airways Flygutbildning AB) och per den 31 december 2011 (Helicopter Assistance - Heli Romance AB, Contman AB, Dane Swede Aviation AB, Roplan Aircraft AB, Leif Afzelius och Bromma Flygservice AB). Arrendatorerna har hänskjutit ärenden om medling till arrendenämnden samt yrkat uppskov med avträdet.

Dante Cherco visar ett presentationsmaterial när det gäller de planerade åtgärder på Bromma Flygplats och anför bl.a. följande. Stockholms stad har tecknat ett trettioårigt avtal med Swedavia om fortsatt flygverksamhet fram till år 2038. Kravbilden och förväntan på den verksamhet som bedrivs här har dock förändrats. Det ställs högre krav vad gäller säkerhet, tillgänglighet, standard på infrastrukturen, miljö m.m. För att en uppgradering av flygplatsen ska kunna ske måste den tillgängliga marken på området tas i anspråk av Swedavia. Samtliga arrendatorer måste därför avflytta. Swedavia har ännu inte lämnat in ansökan beträffande ny detaljplan. Den är dock förberedd med Stockholms stad. Man vill lösa de juridiska frågorna med arrendatorerna först.

Ulf Contman: Han själv använder det flygplan som han har på Bromma Flygplats i sitt arbete. Hans huvudmän arbetar med bl.a. helikopterflyg, flygfotografering och flygutbildning. Totalt har 25 arrendatorer sagts upp på Bromma flygplats. De idag närvarande arrendatorerna är representativa även för dessa. Swedavia vill uppgradera flygplatsen från att vara klass 2C till klass 3C. Swedavia har tidigare fått ett nekande besked på detta önskemål från Transportstyrelsen. Detaljplanen är ännu inte inlämnad och det är oklart vad Stockholms stad kommer att tillåta. Förutsättningarna att uppgradera flygplatsen är därför tveksam. Han och hans huvudmän har inget att invända mot att Swedavia vill expandera och de är beredda att flytta på sig inom området. Det finns gott om utrymme på det s.k. Lintaområdet. Han och hans huvudmän vill att Swedavia tar tillbaka uppsägningarna och förlänger avtalen på ett år. Detta för att ge parterna rådrom. Förutsättningarna för de planerade åtgärderna på Bromma flygplats kan då ha ändrats. Vad gäller avståendet från besittningsskydd så uppfattar arrendatorerna det som att det är Luftfartsverket (LFV) som är avtalspart, inte Swedavia. Avtalet säger att detta kan överföras om LFV bolagiseras. Så har inte skett. Swedavia är ett nytt bolag. Det avtal som har överlåtits är det s.k. Brommaavtalet av 1994. Denna överlåtelse är endast giltigt om Regeringen och Stockholms stad godkännt detta. I förevarande fall är det enskilda tjänstemän som gjort den överenskommelsen. Dessa tjänstemän har inte behörigheten att själva göra detta. Överlåtelsen av Brommaavtalet till Swedavia är alltså inte giltig. Att Swedavia debiterat arrendeavgiften och att arrendatorerna betalat denna innebär inte att man godkännt Swedavia som ny avtalspart. Vad sedan gäller uppsägningshandlingen saknas den underrättelse till arrendatorerna som stadgas i 11 kap. 6 § jordabalken. Vidare är den friskrivningsklausul som finns i arrendatorernas avtal ogiltig. Arrendatorerna har levt i tron att Bromma flygplats ska läggas ner och när avtalet tecknades skedde detta utifrån andra premisser än de som idag föreligger. När avtalet förlängdes till år 2038 har arrendatorerna utgått från att deras verksamheter ska få finnas kvar även under denna period. Förutsättningen för avståendet har varit att det inte skulle finnas någon flygverksamhet kvar på Bromma, inte att Swedavia ska vinstmaximera sin verksamhet.

Det är därför oskäligt att åberopa denna klausul mot arrendatorerna. För det fall uppsägningarna är giltiga yrkar han och hans huvudmän ett uppskov med avträdet med ett år.

Johan Lindberg: Arrendatorerna har avstått sitt indirekta besittningsskydd och har då heller inte någon rätt att få ett uppskov med avträdet. Arrendenämnden saknar behörighet att pröva den frågan. I och med att arrendatorerna avtalat bort det indirekta besittningsskyddet behöver den hänvisning till arrendatorerna som sägs i 11 kap. 6 § jordabalken inte anges i uppsägningshandlingen. Brommaavtalet har överlåtit med jordägarens godkännande och arrendatorerna har betalat arrendeavgiften till Swedavia. Uppsägningarna kommer att fullföljas.

Härefter förs förlikningsdiskussioner med en part i taget utan resultat.

Sammanträdet som pågick kl. 09.00 - 12.00 förklaras för avslutat med följande besked till parterna. Ulf Contman ska lämna besked till arrendenämnden om Global Team Sweden AB fortfarande åberopar att uppsägningen inte har skett i vederbörlig ordning.

Beslut i frågan om uppskov med avträdet kommer att meddelas torsdagen den 29 september 2011, kl. 14.00 genom att detta hålls tillgängligt på arrendenämndens kansli.

Efter enskild överläggning fattar arrendenämnden följande beslut att – efter senare gjort förordnande - meddelas den 10 oktober 2011 kl. 14.00.

Det antecknas att det har förekommit skriftväxling efter det att nämnden har hållit sammanträde, aktbilaga 78 i ärende 4155-11 och aktbilagorna 15 och 20 - 22 i ärende 4159-11 har kommit in från arrendatorerna samt aktbilagorna 17 – 18c i ärende 4159-11 har kommit in från Swedavia. Handlingarna har skickats till motparten i den mån innehållet har tillfört ärendet något nytt i förhållande till vad som tidigare har förts fram.

BESLUT

1. Arrendenämnden avslår Rotortech Peltomaa AB, Helicopter Assistance - Heli Romance AB, Stockholms Flygklubb, Joakim Berglund, Global Team Sweden AB, Contman AB, Dane Swede Aviation AB, Roplan Aircraft AB, Leif Afzelius, Alfaflight Flygpilen Ek. för., Bromma Flygservice AB och Airways Flygutbildning AB yrkanden om uppskov med avträdet.
2. Ärende nr 4155-11, 4156-11, 4157-11, 4158-11, 4159-11, 4160-11, 4161-11, 4162-11, 4163-11, 4164-11, 4165-11, 4166-11 skrivs av eftersom det saknas förutsättningar för att träffa en förlikning i saken.

Skäl för beslutet

Medling

När det gäller ärendena om medling har arrendenämnden fört förlikningsförhandlingar med parterna utan att någon förlikning har kunnat uppnås. Ärendena ska därför skrivas av från vidare handläggning

Uppskovsfrågan

Enligt 11 kap. 6 b § jordabalken får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, ska arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

I ärendet om uppskov med avträdet finns flera s.k. preliminärfrågor att avgöra innan arrendenämnden tar ställning till huvudfrågan. I sådana frågor ska arrendenämnden dock endast göra en summarisk prövning av frågan. Detta framgår av Svea hovrätts beslut den 1 november 2006 i ärende ÖH 9862-05 och rättsfallet RBD 24:1994. I det senare fallet gällde ärendet medlemskap i bostadsrättsförening och preliminärfrågan invändningar om att ett köpeavtal inte var giltigt. Hovrätten uttalade sig att nämnden

vid sin summariska prövning hade att utgå från att överlåtelsen är giltig om inte ogiltigheten är uppenbar.

Preliminärfrågorna i ärendet är om

- klausulen om avstående från besittningsskydd ska tillämpas mot arrendatorerna,
- Swedavia med rättslig verkan har sagt upp arrendeavtalen,
- uppsägningarna är ogiltiga eftersom det inte finns någon hänvisning om att tvisten ska hänskjutas till arrendenämnden,
- uppsägningen av Global Team Sweden AB är riktigt gjord.

Arrendenämnden har först att pröva invändningarna om besittningsskydd ska tillämpas mot arrendatorerna och om Swedavia med rättslig verkan sagt upp avtalen. Om arrendenämnden skulle finna att arrendatorerna har avstått från besittningsskyddet, har arrendatorerna inte rätt att få frågan om uppskov med avträdet prövad utan ansökan ska lämnas utan bifall (jfr. prop. 1983/84:136 s. 96). En förutsättning är också att Swedavia är rätt part, dvs. att klausulen om avstående från besittningsskydd är en del av det avtalsförhållande som Swedavia påstår sig ha med arrendatorerna.

Det är ostridigt att det i arrendeavtalen mellan Luftfartsverket och respektive arrendator finns en klausul om avstående från besittningsskydd.

Stockholms stad upplät nyttjanderätten till Stockholm-Bromma flygplatsområde till Luftfartsverket för perioden 1 januari 2008 till och med den 31 december 2038 enligt ett avtal av den 21 september 2007, det s.k. Brommaavtalet. Enligt 19 § i Brommaavtalet har Luftfartsverket rätt att överlåta avtalet till det aktiebolag som Luftfartsverket kunde komma att omvandlas till. Arrendeavtalen har överlåtits till Swedavia i samband med bolagisering av Luftfartsverket. Regeringen har beslutat att dela Luftfartsverket och bolagisera flygplatsverksamheten. Det nya flygplatsbolaget, Swedavia AB, bildades mot denna bakgrund den 1 april 2010. Delningen innebar att

flygtrafiktjänsten skildes från driften av flygplatserna. Swedavia äger, driver och utvecklar flera flygplatser, däribland Bromma flygplats. Luftfartsverket är numera ett affärsverk som driver flygtrafiktjänst för civila och militära kunder.

Arrendatorerna har hävdad att det skulle vara oskäligt mot dem att tillämpa klausulen i avtalen om avstående från besittningsskydd. Swedavia har bestritt detta. Parternas argumentation om detta framgår ovan av protokollet. Arrendatorerna har även på skäl som anförts ovan i protokollet hävdad att Swedavia inte är rätt part. Arrendenämnden finner vid en översiktlig prövning att det inte är uppenbart att Swedavia är fel part i ärendet. Den del av Luftfartsverkets verksamhet som avser driften av flygplatserna och som får anses omfattar disposition av marken på flygplatsen ingår numera i Swedavia. Det kan därvid enligt arrendenämndens mening inte krävas att hela Luftfartsverket läggs ner och verksamheten bolagiseras för att arrendeavtalen ska kunna överlåtas med giltig verkan. När det gäller avståendet från besittningsskydd finner arrendenämnden vid en översiktlig bedömning att avståendet är generellt och inte är inskränkt till att avse förhållandet att all flygverksamhet ska upphöra på flygplatsen. Någon närmare utredning om parternas avsikter finns inte. Arrendenämnden finner inte att det är uppenbart att klausulerna om avstående från besittningsskydd inte ska tillämpas mot arrendatorerna.

Arrendenämnden finner således att nämnden i bedömningen har att utgå från att arrendatorerna har avstått besittningsskyddet. Uppskov med avträdet i enlighet med 11 kap. 6 b § jordabalken kan inte medges för det fall att det indirekta besittningsskyddet enligt 5 – 6 a §§ har avtalats bort med stöd av 4 §.

Arrendenämnden ska därför avslå arrendatorernas ansökningar om uppskov med avträdet. På grund härav ska arrendenämnden inte pröva övriga preliminärfrågor som huruvida avtalen är uppsagda på rätt sätt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR beslutet om uppskov (Svea hovrätt senast den 31 oktober 2011), se **bilaga 2**

Beslutet om avskrivning av medlingsärendet får inte överklagas.

Jens Rick

Protokollet uppvisat 2011-10-10/

1. Rotortech Peltomaa AB (*ärende nr 4155-11* och *ärende nr 8534-11*)

Torvalla 7581

761 91 Norrtälje

Närvarande genom ombud

2. Helicopter Assistance - Heli Romance AB (*ärende nr 4156-11* och *ärende nr 8550-11*)

Bromma Flygplats

168 67 Bromma

Närvarande genom ombud

3. Stockholms Flygklubb (*ärende nr 4157-11* och *ärende nr 8551-11*)

Bromma Flygplats

168 67 Bromma

Närvarande genom ställföreträdaren Johan Holm och genom ombud

4. Joakim Berglund med firma Fotoflyget Skandinavien (*ärende nr 4158-11* och *ärende nr 8552-11*)

Hägerstensvägen 105

126 49 Hägersten

Närvarande genom ombud

5. Global Team Sweden AB (*ärende nr 4159-11* och *8553-11*)

Box 1167

131 27 Nacka

Närvarande genom ombud

6. Contman AB (*ärende nr 4160-11* och *ärende nr 8555-11*)

Box 7390

103 91 Stockholm

Närvarande genom ställföreträdaren Ulf Contman

7. Dane Swede Aviation AB (*ärende nr 4161-11* och *ärende nr 8556-11*)

Box 2008

135 02 Tyresö

Närvarande genom ombud

8. Roplan Aircraft AB (ärende nr 4162-11 och ärende nr 8557-11)

Skyttebrinksvägen 20

147 39 Tumba

Närvarande genom ställföreträdaren Ulf Lilja samt genom ombud

9. Leif Afzelius med firma Leif Afzelius Flygtransport (ärende nr 4163-11 och ärende nr 8558-11)

Västmannagatan 47

113 25 Stockholm

Personligen närvarande samt genom ombud

10. Alfaflight Flygpilen Ek. för. (ärende nr 4164-11 och ärende nr 8559-11)

Hembyvägen 16

181 48 Lidingö

Närvarande genom ställföreträdarna Bengt Löwgren, Sebastian Öberg och Christer Wretling samt genom ombud

11. Bromma Flygservice AB (ärende nr 4165-11 och ärende nr 8560-11)

Bromma Flygplats

161 69 Bromma

Närvarande genom ombud

12. Airways Flygutbildning AB (ärende nr 4166-11 och ärende nr 8561-11)

Box 20144

161 02 Bromma

Närvarande genom ställföreträdaren Bengt Jörgensen och genom ombud

Ombud för nr. 1-5 och nr. 6-12

Advokaten Ulf Contman, närvarande

Contman advokatbyrå

Engelbrektsgatan 5

114 32 Stockholm

Biträdd av: Sven Hammarström och Lars Hjelmström

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga arrendenämndens beslut skall Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till arrendenämnden.

Arrendenämnden i Stockholm

Box 8301

104 20 STOCKHOLM

(Ulriksborgsgatan 5, plan 9)

Tala om varför Ni anser att nämndens beslut skall ändras och vilken ändring Ni vill ha.

För att Svea hovrätt skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller **den 31 oktober 2011**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna arrendenämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till arrendenämnden.

arr.kland

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Exp.tid
Box 8301	Fleminggatan 14	08-657 58 00	08-657-58 60	09.00-12.00
104 20 STOCKHOLM				13.00-15.00