

## Överklagande

Till Svea hovrätt

**Klagande/Arrendatorer**

1. Helicopter Assistance-Heli Romance AB, 556564-9869  
Bromma flygplats  
168 67 Bromma
2. Stockholms Flygklubb, 802000-9208  
Bromma Flygplats  
168 67 Bromma
3. Joakim Berglund med firma Fotoflyget Skandinavien,  
Hägerstensvägen 105  
126 49 Hägersten
4. Global Team Sweden AB, 556773-2085  
Box 1167  
131 27 Nacka
5. Contman AB, 556047-4941  
Box 7390  
103 91 Stockholm
6. Dane Swede Aviation AB, 556272-9961  
Box 2008  
135 02 Tyresö
7. Leif Afzelius med firma Leif Afzelius Flygtransport  
  
Västmannagatan 47, 2 tr  
113 25 Stockholm
8. Airways Flygutbildning AB, 556329-7950  
Box 20144  
161 02 Bromma
9. Alfaflyght Flygpilen Ek för., 716417-6831  
Hembyvägen 16  
181 48 Lidingö

10. Bromma Flygservice AB, 556340-4812  
Bromma Flygplats  
161 69 Bromma

Ombud för samtliga:  
Advokat Ulf Contman  
Box 7390  
103 91 Stockholm  
tel 08 411 86 00  
fax 08 411 86 08  
[ulf@contman.se](mailto:ulf@contman.se)

**Motpart**  
Swedavia AB  
190 45 Stockholm-Arlanda

Ombud  
Advokat Johan Lindberg  
Advokatfirman Lindahl AB  
Box 1065  
101 39 Stockholm

### **1. Överklagat beslut**

Arrendenämnden i Stockholms beslut 2011-10-10 i ärende 4155-11 m fl rotel 4.

### **2. Yrkande**

Arrendatorerna yrkar att hovrätten i första hand ogillar uppsägningarna och i andra hand att hovrätten beviljar arrendatorerna uppskov ett år med avträdet och beslutar att samma arrendevillkor fortsätter att gälla under uppskovstiden som gällde vid arrendetidens upphörande.

### **3. Summarisk prövning**

Arrendenämnden hänvisar på sid 5, sista stycket, till rättsfallen ÖH 9862-05 och RBD 24:1994 som stöd för en summarisk prövning och att en överlåtelse skall anses giltig om inte ogiltigheten är uppenbar.

Hovrätten skriver i målet RBD 24:1994: "Enligt hovrättens mening bör hyresnämnden i allmänhet endast göra en summarisk prövning av denna fråga och vid sitt avgörande utgå från att överlåtelsen är giltig, om inte ogiltigheten är uppenbar.

I övrigt skriver hovrätten: När mera svårbedömda ogiltighetsanledningar åberopas.....bör hyresnämnden för att beakta en invändning om ogiltighet kunna kräva, att denna är klart dokumenterad genom domstols dom i saken eller på annat lika tydligt sätt. Det bör inte ankomma på hyresnämnden att ta upp omfattande muntlig bevisning i frågan.

Innebörden är alltså att hovrätten anser att hyresnämnden således skulle kunna ta upp muntlig bevisning om denna inte är omfattande.

I målet ÖH 9862-05 på sid 4 förklarar hovrätten visserligen att man liksom hyresnämnden enbart kan göra en summarisk prövning men ger sig ändå in i en bevisvärdering av de ingivna handlingarna och kommer fram till att det inte är bevisat genom dessa att det ifrågasatta beslutet framstått som otillbörligt mot någon bostadsrättsinnehavare. Hovrätten baserar således inte beslutet på en presumtion att beslutet skall anses vara giltigt "om inte ogiltigheten är uppenbar" utan på en bevisvärdering om otillbörligheten är styrkt eller inte.

Frågan är således vad som är innebörden av begreppet "en summarisk prövning" enligt rättsfallen. Enligt arrendatorernas uppfattning så skall den prövningen göras mot bakgrund av det ingivna underlaget. Om en bedömning således kan göras på det ingivna underlaget utan muntlig bevisning så innebär det en summarisk prövning.

Även om arrendenämnden är en förvaltningsmyndighet så skall den avgöra vissa frågor som kan jämföras med en domstol. Den kan även vara skiljedomstol om det finns ett skiljeavtal om detta. Ett överklagande handläggs av hovrätten i egenskap av en domstol. Vardera parten står sina egna kostnader i arrendenämnden enligt förvaltningslagen medan den förlorande parten står för den andres kostnader enligt rättegångsbalken i det senare fallet. I båda fallen står statsverket för nämndens resp domstolens kostnader.

Det måste därför vara processekonomiskt och tidsmässigt mest ändamålsenligt för alla att hovrätten prövar arrendatorernas invändningar och därmed avgör tvisten vid ett tillfälle. Om istället hovrätten avgör vissa frågor och de andra sedan hänförs till fastighetsdomstolen med ev överklagande till hovrätten, så blir det en uppdelad och förlängd handläggning av tvisten i sin helhet. Det skulle enligt arrendatorernas uppfattning framstå som särskilt olämpligt med hänsyn till den rationalisering av rättstillämpningen som kontinuerligt pågår, tex med olika åtgärder för att avkorta handläggningstider och begränsningen av överklagbarhet genom att prövningstillstånd införts i de flesta mål. I den andan borde hovrätten även kunna avgöra den här typ av mål som enbart baserar sig ingivna handlingar.

Arrendenämnden har inte redogjort för sin ställning till många av de invändningar som arrendatorerna åberopat i ärendet. Det går därför i dessa avseenden inte att kommentera arrendenämndens skäl.

#### **4. Swedavia är inte rätt part**

Arrendatorerna har gjort invändning att Swedavia inte är rätt part och att uppsägningarna därför saknar rättslig verkan mot arrendatorerna. Det är inte någon svårbedömd fråga. Arrendenämnden finner att det inte är uppenbart att Swedavia är fel part. Den bedömningen anser arrendatorerna inte skall grunda sig på om det är uppenbart utan på en bevisvärdering.

Arrendenämnden anser att det inte kan krävas att Luftfartsverket skall läggas ner för att arrendeavtalen skall kunna överlåtas med giltig verkan. Den bedömningen är felaktig och strider mot ordalydelsen i Brommaavtalet. Avtalstexten använder inte begreppet nedläggning och är således inte utformad på det sättet.

Av ordalydelsen i Brommaavtalet anges tydligt i § 19 att rätten till överlåtelse gäller om Luftfartsverket "omvandlas från ett affärsdrivande verk till ett aktiebolag". Det är således inte en nedläggning utan en omvandling till en annan form av juridisk person som är förutsättningen för att bestämmelsen skall vara tillämplig. Det är inte en bevisfråga utan ett ostridigt faktum att en sådan omvandling inte skett. Man kan inte tolka en text efter fritt skön utan den måste tolkas strikt efter sitt innehåll. Arrendenämndens tolkning är därför felaktig.

Det är oriktigt att tolka avtalsbestämmelsen på ett annat sätt än den är skriven. Avtalet är skrivet av kompetenta parter. Framför allt har det godkänts av regeringen och kommunfullmäktige. Det kan inte enskilda tjänsteman eller arrendenämnden sedan ändra på.

#### **5. Ingen besvärshänvisning**

Uppsägningarna saknar besvärshänvisning till arrendenämnden enligt JB 11:6. Den skyldigheten bortfaller inte därför att avtalet innehåller en friskrivning från ersättningsskyldigheten enligt punkt 11:5. Den som gör uppsägningen kan inte i förväg veta om arrendatorn accepterar bortskrivningen eller om han gör anspråk på ersättning enligt bestämmelsen mot bakgrund av att han anser att bestämmelsen är ogiltig.

Det finns visserligen författare som menar att en sådan besvärshänvisning inte behövs i avtal med en friskrivningsbestämmelse. Den uppfattningen stämmer dock inte överens med bestämmelsens utformning. Då borde bestämmelsen ha utformats på ett annat sätt. Om man ändå gillar den uppfattningen så kan den inställningen rimligtvis bara gälla i uppenbart onödiga fall där en besvärshänvisning skulle sakna mening och inte i sådana fall där det finns risk att friskrivningen kan ifrågasättas.

Swedavia måste ha förstått att arrendatorerna skulle komma att ifrågasätta friskrivningens giltighet eftersom förutsättningarna för friskrivningsklausulen var att Bromma flygplats skulle läggas ner senast den 31 december 2011. Uppsägningarna bör därför anses vara verkningslösa.

#### **6. Brommaavtalet är inte överlåtet på Swedavia**

Arrendatorerna har åberopat att överlåtelsen från Luftfartsverket inte omfattat Brommaavtalet. Det avtalet, som omfattas av inkråmsöverlåtelsen från Luftfartsverket till Swedavia enligt ingivna handlingar till arrendenämnden, är inte Brommaavtalet från 2007 utan avtalet från 1994 med tillägg 2002. Därför gäller inte överlåtelsen mot arrendatorerna.

## 7. Oskäligt att åberopa bestämmelsen

Arrendatorerna ha åberopat att det skulle vara oskäligt mot arrendatorerna att tillämpa avtalsbestämmelsen om friskrivningen från besittningsskyddet. Det är inte en fråga om muntlig bevisning utan enbart en bedömning på handlingarna, kända och ostridiga fakta. Det är således ingen svårbedömd ogiltighetsanledning.

Det har varit allmänt känt under många år att flygplatsen har varit nedläggningshotad både i avtalet från 1946 som innebär att flygplatsen skulle läggas ner 1996 och i avtalet 1994 med tillägg 2002 som innebär att flygplatsen skulle läggas ner 2011.

Arrendenämnden har angett att avståendet från besittningsskyddet är generellt och "inte inskränkt till att avse förhållandet att all flygverksamhet ska upphöra på flygplatsen". Arrendenämnden åberopar även att det inte finns någon närmare "utredning om parternas avsikter".

Luftfartsverket har självt avstått från besittningsskyddet mot staden. Detta hänför sig till nämnda nedläggning av hela flygplatsen. Något annat har inte gällt. Därför kan det för arrendatorerna inte heller varit baserat på någon annan förutsättning i sina avtal med Luftfartsverket.

När istället staden träffar ett nytt arrendavtal med Luftfartsverket som ersätter tidigare avtal, så är förhållandena väsentligt förändrade. Om arrendatorerna hade känt till den situationen när avtalen skrevs under att Luftfartsverket skulle erhålla en förlängning med 27 år, så är det rimligt att anta att arrendatorerna inte skulle ha accepterat bortskrivningen av besittningsskyddet utan istället krävt motsvarande villkor som kom att gälla för Luftfartsverket. Tolkningen bör således tolkas mot bakgrund av ömsesidighet och lika behandling. Swedavia utnyttjar således arrendatorernas lojalitet på ett otillbörligt och rättsstötande sätt.

Det skulle vara oskäligt om arrendatorerna skall bekosta en rivning och ett återställande av arrendeställena samt nedläggning av sin egen verksamhet eller uppförande av nya hangarer och andra lokaler på annan ort med betydande förluster som följd för att därigenom bidra till Swedavias expansion och vinstutveckling. Det skulle verkligen vara "den enes död, den andres bröd". Om arrendatorerna skall tvingas avflytta, så borde Swedavia därför betala arrendatorernas förluster till följd av att arrendeförhållandena upphör.

Eftersom oskäligheten kan bedömas av de ingivna handlingarna och någon muntlig bevisningen varken har åberopats eller kan åberopas, så borde hovrätten ta ställning till invändningen. Bevisvärdering skulle bli densamma även vid en ordinär rättegång.

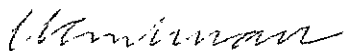
## 8. Uppskov med avträdet

Arrendatorerna åberopar de skäl som anförts i arrendenämnden för längsta möjliga uppskov med avträdet om hovrätten skulle anse att uppsägningarna är giltiga.

### 9. Kostnader

Arrendatorerna yrkar ingen ersättning för sina kostnader eftersom arrendatorerna antar att hovrätten avgör målet på handlingarna och kostnaden för överklagandet är försumbar med hänsyn till det som redan förekommit i tvisten.

Stockholm den 26 oktober 2011



Ulf Contman