

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 28 december 2007

Mål nr

T 4828-04

## **KLAGANDE**

Aktiebolaget Svenska Shell  
167 80 Bromma

Ombud 1: Advokat TL

Ombud 2: Bolagsjuristen MP

## **MOTPART**

Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolag  
Krusbärsvägen 11  
352 61 Växjö

Ställföreträdare: FM

Ombud: Advokat HS och advokat NL

## **SAKEN**

Fordran

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Göta hovrätts dom den 27 oktober 2004 i mål T 1324-03

---

**DOMSLUT**

Med ändring av hovrättens dom i huvudsaken lämnas Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolags talan utan bifall.

Med ändring av hovrättens dom även när det gäller rättegångskostnader befrias Aktiebolaget Svenska Shell från skyldigheten att ersätta Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolag för dess rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktas Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolag att ersätta Aktiebolaget Svenska Shell för dess rättegångskostnader i tingsrätten med fyrahundra-trettiosjutusenfemhundrasjuttiosex (437 576) kr, varav 350 000 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 28 april 2003 tills betalning sker, och i hovrätten med tvåhundra-trettontusen-ett-hundratus (213 110) kr, varav 202 000 kr utgör ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 oktober 2004 tills betalning sker.

Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolag skall ersätta Aktiebolaget Svenska Shell för dess rättegångskostnader i Högsta domstolen med trehundra-femtusen (315 000) kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från

dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

#### YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AB Svenska Shell (Shell) har yrkat att Högsta domstolen ogillar den av Dalbo Bensin i Växjö AB (Dalbo Bensin) förda talan. Shell har vidare yrkat att Högsta domstolen förpliktar Dalbo Bensin att utge ersättning för Shells rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Dalbo Bensin har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

#### DOMSKÄL

Av utredningen framgår att Dalbo Bensin sedan år 1992 varit återförsäljare åt Shell av bensin m.m. och att verksamheten bedrivits på en fastighet ägd och uthyrd av Shell. År 1995 omreglerades avtalsförhållandet, så att det i huvudsak kom att styras av fyra avtal. Ett "Samarbetsavtal för service-station" bestämde formerna för parternas samverkan vad gällde driften och verksamheten vid stationen inom Shellkedjan. Dalbo Bensins nyttjanderätt m.m. till lokaler och markområden reglerades i ett särskilt "Hyresavtal". Dessutom fanns ett "Selectavtal" rörande samverkan i en butikskedja och ett

”Reflexavtal” rörande biltvätt.

Enligt punkt 1.1 i samarbetsavtalet avsåg detta att reglera formerna för parternas samverkan vad gällde driften och verksamheten vid stationen inom Shellstationskedjan. Vidare stod där att parternas nyttjanderätt m.m. till lokaler och markområden angavs i ett särskilt hyresavtal. Enligt punkt 1.2 i samarbetsavtalet utgjorde hyresavtal jämte eventuella avtal avseende särskilda verksamheter vid stationen, tecknade som tillägg till samarbetsavtalet, del av detta avtal. Om något av de andra avtalen upphörde, skulle samarbetsavtalet upphöra vid samma tidpunkt. Enligt punkt 16 gällde samarbetsavtalet tills vidare med en uppsägningstid av nio månader vid uppsägning från Shells sida; parterna var enligt samma punkt överens om att samtliga avtal mellan parterna rörande samarbetet vid stationen upphörde att gälla samtidigt med samarbetsavtalet. För övrigt fanns i samarbetsavtalet en upplåtelse av Shells varumärken och marknadsföringssymboler (punkt 3). Samarbetsavtalet innehöll vidare bl.a. att Dalbo Bensin drev verksamheten vid stationen som självständig rörelseidkare (punkt 8.1) men som en detaljist i Shellkedjan (punkt 2.1–3) med åtagande att enbart saluföra drivmedel, petroleumbaserade bränslen och smörjmedel m.m. som inköpts från Shell (punkt 5.1–4).

Också i hyresavtalet angavs att detta träffats som tillägg till ett samtidigt upprättat samarbetsavtal. Enligt punkt 2.1 skulle stationen uteslutande användas för verksamhet enligt samarbetsavtalet med bilagor och tillägg. I

punkt 7.1 angavs att hyresavtalet förutsatte att parterna fullgjorde sina skyldigheter enligt samarbetsavtalet och att det var av synnerlig vikt för Shell att de i samarbetsavtalet överenskomna förpliktelserna av Shellhandlaren rätt fullgjordes; parterna var även eniga om att, ifall samarbetsavtalet upphörde på grund av Shellhandlaren brott mot dessa förpliktelser, dessa vid bedömning av hyresförhållandet skulle anses som sådana i hyresförhållandet särskilt avtalade skyldigheter som avses i 12 kap. 42 § 8 jordabalken. I punkt 7.2 angavs att hyresavtalet var villkorat av att samarbetsavtalet gällde mellan parterna. Enligt punkt 9.1 hade hyresavtalet samma uppsägningstid som samarbetsavtalet.

I maj 2000 sade Shell upp alla avtal med Dalbo Bensin till upphörande den 14 mars 2001. I uppsägningshandlingen avseende hyresavtalet angavs att uppsägningen avsåg avflyttning och att anledningen till att förlängning vägrades var att Shell avsåg att själv via dotterbolag bedriva verksamheten vid bensinstationen. Dalbo Bensin erinrades om möjligheten att hänskjuta en tvist till hyresnämnden.

Shell har övertagit varulager och inventarier mot viss ersättning. Därutöver har Shell utgett 400 000 kr ”ex gratia” och förbundit sig att utge ytterligare 411 800 kr.

Dalbo Bensin har i målet hävdade att Shell saknade befogad anledning att säga upp hyresavtalet och att Dalbo Bensin därför är berättigad till ersättning

för hyresavtalets upphörande. Det yrkade beloppet på 1 883 200 kr avser ersättning utöver 811 800 kr för uppsägningen av hyresavtalet. Beloppet är beräknat på den kapitaliserade förlusten orsakad av att hela avtalsförhållandet upphört, utgående från en genomsnittlig årsvinst på 539 000 kr. Dalbo Bensin har tillagt att om avtalskonstruktionen får till följd att avtalen skall anses vara skilda enheter och förlusten av samarbets-, Select- och Reflex-avtalen därför inte kan läggas till grund för beräkningen av skadan orsakad av hyresavtalets upphörande, så skall avtalskonstruktionen anses vara oskälig enligt 36 § avtalslagen.

Shell har anfört att avtalsförhållandet – trots att det enligt Shell styrs av samarbetsavtalet – regleras av fyra avtal, bl.a. hyresavtalet. Enligt Shell har bolaget varit berättigat att säga upp alla avtal, och den yrkade ersättningen är enligt Shell endast till en del hänförlig till hyresavtalets upphörande.

Enligt 12 kap. 56–60 §§ jordabalken har en lokalhyresgäst vid uppsägning av annan anledning än kontraktsbrott från hyresgästen ett indirekt besittningsskydd. Av 57 § 4 följer att hyresgästen har rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Om hyresgästen enligt 57 § har rätt till ersättning, skall han enligt 58 b § andra stycket, om hans förlust av hyresrätten inte täcks av ersättning med ett belopp motsvarande en årshyra, i skälig omfattning tillerkännas ersättning för den överskjutande förlusten.

I rättsfallet NJA 1971 s. 129 prövades i vad mån upplåtelse av restaurangbyggnader, kiosker m.m. för bedrivande av restaurang- och serveringsrörelse på Solvalla travbana utgjorde ett hyresavtal på vilket den allmänna hyreslagen och dåvarande hyresregleringslagen var tillämpligt. Högsta domstolen konstaterade att travsällskapet upplåtit hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag och att avtalet således i och för sig inrymdes under den (numera i jordabalken) givna beskrivningen av hyresavtal. Därefter uttalade domstolen att ett avtal, som innefattar en dylik upplåtelse, trots beskrivningens innehåll någon gång kan vara att hänföra till annat än hyra. Detta kunde inträffa när lokalupplåtelsen ingår endast som ett underordnat moment i det avtal, varigenom upplåtelsen skett, eller omständigheterna eljest så avviker från vad som förekommer vid hyra att avtalet rimligen icke kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen. På grund härav avslogs travsällskapets yrkande om fastställelse av att avtalsförhållandet inte var ett hyresavtal. Det bör observeras att Högsta domstolen i domskälen angav att de tvingande bestämmelserna om hyra i dåvarande nyttjanderättslagen och hyresregleringslagen visserligen inte tillkommit med direkt tanke på fall av förevarande slag men att de nämnda lagreglerna i allt väsentligt var så utformade att de medgav en tillämpning som kunde ta skälig hänsyn även till omständigheter av den speciella natur som parternas rättsförhållande uppvisade. Parternas ömsesidiga beroende av varandras verksamheter kunde därför inte föranleda att hyreslagstiftningen skulle sakna tillämplighet på parternas avtal. Domen innehåller inte något ställningstagande i frågan om travsällskapet hade befogad anledning att säga upp avtalet eller i vad mån

hyresgästen skulle ha rätt till ersättning.

I rättsfallet NJA 1978 s. 389 hade en kommun slutit ett avtal med A.L. som skulle servera elever och personal vid en skola mat och drycker i skolans matsal till priser ej överstigande vad kommunen medgett, medan skoldirektionen utan ersättning skulle tillhandahålla lokaler med inredning och annat. Kommunen sade vid avtalstidens utgång upp A.L. utan att iaktta formbestämmelserna i 12 kap. 58 § första stycket jordabalken. Uppsägningen ansågs enligt paragrafens andra stycke vara utan verkan, eftersom rättsförhållandet var att bedöma som ett hyresavtal, där serveringen utgjorde vederlag för lokalernas nyttjande. Inte heller denna dom innehåller något ställningstagande i frågan om kommunen haft befogad anledning att säga upp avtalet eller i vad mån hyresgästen skulle ha rätt till ersättning.

Shells önskan att driva bensinstationen i egen regi får anses vara ett sakligt skäl för att säga upp hyresavtalet. Vid den intresseavvägning som skall göras för att bedöma om Shell också haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet bör beaktas att Shell rimligen måste ha kunnat frigöra sig från samarbetsförpliktelserna. Dalbo Bensins befogade intresse av ett fortsatt hyresförhållande måste bedömas från den utgångspunkten. Dalbo Bensins ståndpunkt innebär emellertid att Dalbo Bensin, därför att Shell även upplåtit en lokal, i strid mot bestämmelserna i punkterna 2.1 samt 7.1 och 2 i hyresavtalet skulle ha anspråk på att hela samarbetsförhållandet fortsatte eller att Shell ersatte Dalbo Bensin för hela det positiva kontraktsintresset av



samarbetet. Ett så långtgående skydd vid uppsägning av ett hyresavtal som ingår i ett avtalskomplex synes inte motiverat i belysning av de gottgörelse-regler som gäller vid upphörandet av liknande uppdragsförhållanden, se 28 § lagen (1991:351) om handelsagentur och 52 § lagen (1914:45) om kommission; jfr även 7 och 39 §§ lagen (1982:80) om anställningsskydd. I nämnda och liknande uppdrags- och bolagsförhållanden kan verksamheten också bedrivas i en lokal hyrd av uppdragsgivaren, men det kan inte antas, när där även finns en lokalupplåtelse, att gottgörelsen för förlusten av själva uppdraget i stället skall beräknas enligt jordabalken med utgångspunkt i att uppdragsförhållandet bestod.

Med beaktande jämväl av att Shell redan innan talan väcktes betalat eller utfäst sig att betala 811 800 kr i avgångsersättning (jfr prop. 1968:91 bilag A s. 114 och 127) får Shell anses ha haft befogad anledning att säga upp även hyresavtalet. Denna bedömning av hur jordabalkens bestämmelser om indirekt besittningsskydd skall tillämpas i ett komplext avtalsförhållande kan inte jämkas med stöd av 36 § avtalslagen.

Dalbo Bensin saknar därför rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

Vid denna utgång skall Dalbo Bensin förpliktas att ersätta Shells rättegångs-

kostnader i alla instanser.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gertrud Lennander (skiljaktig),  
Dag Victor, Torgny Håstad (referent), Ella Nyström och  
Anna Skarhed (skiljaktig)  
Föredragande revisionssekreterare: Tyri Öhman

## SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Gertrud Lennander och Anna Skarhed är skiljaktiga och anför.

”Dalbo Bensin i Växjö Aktiebolag (Dalbo Bensin) hyrde sedan år 1992 en bensinstationsanläggning av och var återförsäljare åt Aktiebolaget Svenska Shell (Shell). Verksamheten bedrevs på en fastighet ägd och uthyrd av Shell. År 1995 omreglerades avtalsförhållandet mellan parterna, varvid tidigare avtal ersattes av ett avtalspaket bestående av i huvudsak fyra avtal. Ett ”Samarbetsavtal för servicestation” bestämde formerna för parternas samverkan vad gällde driften och verksamheten vid stationen inom Shellstationskedjan. Dalbo Bensins nyttjanderätt m.m. till lokaler och markområden reglerades i ett särskilt ”Hyresavtal”. Dessutom fanns ett ”Selectavtal” rörande samverkan i en butikskedja och ett ”Reflexavtal” rörande drift av biltvättverksamhet på servicestationen. De fyra avtalen bildade en enhet. Det angavs t.ex. i samarbetsavtalet att de andra tre avtalen utgjorde del av samarbetsavtalet och inget av avtalen kunde upphöra självständigt; upphörde något av avtalen skulle alla upphöra att gälla vid samma tidpunkt. Avtalen sades upp av Shell i maj år 2000.

Frågan i målet gäller om Shell haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet och hur en eventuell ersättning till Dalbo Bensin skall beräknas.

I rättsfallet NJA 1971 s. 129 har Högsta domstolen fastlagt en princip för bedömningen av rättsförhållanden där ett hyresavtal kombinerats med annan nyttjanderätt, framför allt rätt att driva rörelse.

Omständigheterna i NJA 1971 s. 129 var i korthet följande. Genom ett såsom hyreskontrakt betecknat avtal upplät Stockholms Travsällskap till K.B. dels samtliga på Solvalla travbanas publikområde befintliga restaurangbyggnader i och för bedrivande av restaurang- och serveringsrörelse, dels lokaler avsedda för kioskförsäljning inom travbanans område. De faktiska förhållandena vid avtalets tillkomst var sådana att K.B. i praktiken kunde räkna med att ensam få driva restaurang- och försäljningsrörelse inom området. Nyttjanderätten till lokalerna medförde bl.a. att K.B. för sin verksamhet fick tillgång till ett kundunderlag, som huvudsakligen skapades genom att sällskapet anordnade travtävlingar och totalisatorspel. Det ansågs klarlagt att det alldeles övervägande antalet besökande på restaurangerna i första hand kom till travbanan för att se på tävlingarna och delta i totalisatorspelet. Kontraktet, som gällde under förutsättning att rörelsen sköttes utan berättigad anmärkning från myndigheters eller sällskapets sida, innehöll ett antal föreskrifter angående driften av rörelsen, bl.a. att rörelsen skulle utan inskränkning drivas varje tävlingsdag samt angående de tillhandahållna varornas kvalitet, mängd och pris etc. Hyressumman utgjorde 12 procent på omsättningen exklusive försäljningen av sprit- och tobaksvaror och omsättningskatt; dock minst ett visst angivet belopp. K.B. ägde inte utan sällskapets medgivande rätt att helt eller delvis överlåta driften av rörelsen till annan person. – Sällskapet anförde bl.a. följande. Det mellan parterna slutna kontraktet utgjorde till sitt väsentliga innehåll ett avtal om utarrendering av restaurations-, serverings- och försäljningsrörelse inom travbanans område. Visserligen ingick även ett moment av lokalupplåtelse. Upplåtelsen av lokalerna utgjorde emellertid ett så underordnat moment i förhållande till avtalets innehåll i övrigt att avtalet inte kunde anses vara ett hyresavtal. Särskilt måste detta vara fallet beträffande den rörelse som

bedrevs från kioskerna, i synnerhet från de fristående kioskerna vilka inte ägdes av sällskapet eller av detta upplåtits till K.B.

Högsta domstolen gjorde inledningsvis följande principuttalande. ”Genom avtalet mellan parterna har sällskapet åt K.B. upplåtit hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag. Avtalet inrymmes sålunda i och för sig under den i [numera 12 kap. 1 § första stycket jordabalken] givna beskrivningen på hyresavtal. Ett avtal, som innefattar en dylik upplåtelse, kan emellertid trots beskrivningens innehåll någon gång vara att hänföra till annat än hyra. Detta kan inträffa, när lokalupplåtelsen ingår endast som ett underordnat moment i det avtal, varigenom upplåtelsen skett, eller omständigheterna eljest så avviker från vad som förekommer vid hyra, att avtalet rimligen icke kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen.” Högsta domstolen konstaterade därefter att upplåtelsen av lokalerna, med hänsyn till att de var stora och kapitalkrävande och till att de hade central betydelse för K.B.:s möjligheter att effektivt begagna sig av kundunderlaget, inte kunde betraktas som en underordnad beståndsdel i avtalet. Vidare anfördes bl.a. följande. ”Sällskapets verksamhet och K.B.:s rörelse är nära förbundna med varandra. Det är sålunda av avgörande betydelse för restaurang- och försäljningsrörelsens resultat, i vilken utsträckning och på vad sätt sällskapet anordnar tävlingar och totalisatorspel. Sällskapet å sin sida har, i första hand på grund av vederlagsregelns utformning, stort intresse av hur restaurang- och försäljningsrörelsen bedrivs. Åtskilliga bestämmelser i kontraktet och vad i övrigt förekommit i målet ger vid handen, att restaurang- och försäljningsrörelsens skötsel även av andra skäl är av betydelse för sällskapets verksamhet. En välskött restaurang- och försäljningsrörelse kan i sin mån bidra till att göra arrangemangen kring sällskapets verksamhet så publikdragande som möjligt. Det ömsesidiga beroende som föreligger mellan parternas verksamheter är

ägnat att framkalla ett behov av att smidigt kunna vidtaga de förändringar av rättsförhållandet som påkallas av utvecklingens gång. De tvingande bestämmelserna om hyra i nyttjanderättslagen och hyresregleringslagens bestämmelser har visserligen icke tillkommit med direkt tanke på fall av förevarande slag, men de är i allt väsentligt så utformade, att de medger en tillämpning som kan taga skälig hänsyn även till omständigheter av den speciella natur som parternas rättsförhållande uppvisar.” – Slutsatsen i målet blev att avtalet mellan sällskapet och K.B. skulle karakteriseras som ett hyresavtal på vilket hyreslagstiftningen var tillämplig (varvid även rätten att driva kioskrörelse, på grund av sitt sammanhang med kontraktet i övrigt, bedömdes som en del av själva hyresavtalet och inte som ett fristående avtal vilket kunde uppsägas för sig).

Genom rättsfallet NJA 1978 s. 389 har Högsta domstolen tagit ytterligare ett steg i riktning mot ett extensivt hyresbegrepp (Lejman, SvJT 1985 s. 565). I fallet bedömdes ett avtal som ingåtts mellan en kommun och A.L., enligt vilket A.L. på i kontraktet angivna villkor skulle tillhandahålla mat och drycker i en skolas matsal åt elever och personal vid skolan medan skolledningen skulle tillhandahålla lokaler med inredning etc., som ett hyresavtal. Det behov av skydd för en lokalhyresgäst som fått motivera de tvingande bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om indirekt besittningsskydd och åtskilliga andra frågor ansågs göra sig gällande också i detta fall (se justitierådet Bengtssons särskilda yttrande).

Det nu aktuella avtalsförhållandet mellan Shell och Dalbo Bensin är mera omfattande och innehåller mera komplicerade bindningar än avtalsförhållandena i de ovan redovisade rättsfallen. Likheterna med situationen i 1971 års fall är dock påtagliga.

De fyra avtal (samarbetsavtalet, hyresavtalet, selectavtalet och reflexavtalet) som parterna slutit i förevarande fall har såsom inledningsvis framgått varit inbördes sammankopplade och ouplösligt förbundna med varandra, bl.a. på så sätt att det inte varit möjligt att få något av dem att upphöra utan att även övriga avtal upphört att gälla. Det är således fråga om ett sammanhållet avtalskoncept vilket, såsom hovrätten funnit, är att betrakta som ett enda avtal. I detta avtal har nyttjanderättsupplåtelsen av stationen utgjort en central del. Omständigheterna kan inte heller anses avvika från vad som förekommer vid hyra på ett sådant sätt att avtalet rimligen inte kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen. I likhet med hovrätten anser vi därför att jordabalkens hyresbestämmelser skall tillämpas på hela avtalsförhållandet. Att Dalbo Bensin härmed kommer i åtnjutande av ett starkt skydd synes vara en rimlig konsekvens. Det kan i sammanhanget framhållas att vid s.k. franchising intar en franchisetagare ofta en underlägsen ställning i förhållande till franchisegivaren och att franchisetagaren i flera avseenden typiskt sett framstår som särskilt utsatt jämfört med parter i andra kommersiella förhållanden (jfr prop. 2005/06:98 t.ex. s. 8 och 13 ff.).

Det nu anförda innebär att bedömningen av om Shell haft befogad anledning att säga upp avtalet, liksom bedömningen av ersättnings storlek, såsom hovrätten funnit skall utgå från antagandet att hela avtalet (alla fyra delavtalen) skulle ha varit gällande, om uppsägning av hyresavtalet inte hade skett, eller med andra ord att Dalbo Bensin då skulle ha kunnat fortsätta att driva bensinstationsverksamhet på fastigheten. Även då det gäller den närmare bedömningen i nu nämnda avseenden delar vi hovrättens uppfattning.

På grund av det ovan sagda och på de skäl hovrätten i övrigt anfört anser vi därför att hovrättens domslut skall fastställas.”