



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 02  
Rotel 020105

**BESLUT**  
2021-06-14  
Stockholm

Mål nr  
ÖH 684-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Jönköping, beslut 2020-12-23 i ärende nr 1607-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Volvo Personvagnar Aktiefbolag, 556074-3089  
405 31 Göteborg

Ombud: C.N.  
Adress hos bolaget

### SAKEN

Avstående från besittningsskydd

---

## HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1710603

---

<b>Postadress</b> Box 2290 103 17 Stockholm	<b>Besöksadress</b> Birger Jarls Torg 16	<b>Telefon</b> 08-561 670 00 08-561 675 00 <b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b> måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

## **YRKANDE I HOVRÄTTEN**

Volvo Personvagnar Aktiebolag (Volvo Cars) har yrkat att hovrätten ska godkänna överenskommelsen om avstående från besittningsskydd.

## **PARTS TALAN**

Volvo Cars har i hovrätten anfört följande. Enligt ett uppdragsavtal mellan Volvo Cars och Compass Group AB (Compass Group) ska Compass Group bedriva restaurangverksamhet i Volvo Cars lokaler för anställda i verksamheten och eventuella besökare. Av uppdragsavtalet framgår att det omfattar Restaurang Tranan i Skövde. Lokalen är inte öppen för allmänheten. Syftet med hyresavtalet är att möjliggöra för Compass Group att utföra sitt uppdrag. För det fall att uppdragsavtalet upphör, upphör också syftet med hyresavtalet.

Volvo Cars har i hovrätten gett in och åberopat uppdragsavtalet, ”Service Agreement – Food & Beverage”.

## **HOVRÄTTENS SKÄL**

Hovrätten har tagit del av utredningen i målet.

### **Hovrättens bedömning**

Det aktuella hyresavtalet gäller en lokal. Parterna har ingått en överenskommelse om att hyresrätten inte ska vara underkastad bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken. För att vara giltig ska en sådan överenskommelse göras i en särskilt upprättad handling (56 § andra stycket samma kapitel). Bestämmelsen är tvingande till förmån för hyresgästen.

I den särskilda överenskommelsen som parterna ingått, Överenskommelse om avstående från besittningsskydd, lokal, anges att avtalet gäller om hyresavtalet sägs upp av annan orsak än att lokalen ligger i ett hus som ska rivas eller undergå större

ombyggnad men vilken orsak det är fråga om anges inte. Av hyresavtalet framgår däremot under rubriken Särskilda bestämmelser (bilaga 5 a till hyreskontraktet) att om hyresvärden byter leverantör för uppdragsavtalet ska hyresgästen, utan rätt till förlängning av hyresavtalet eller rätt till ersättning, avstå från lokalen. Vidare framgår av avtalet i denna del att parterna i särskilt upprättad handling, vilken ska godkännas av hyresnämnden, överenskommit att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte gäller om hyresvärdens uppsägning sker på grund av att hyresvärden säger upp uppdragsavtalet. Uppdragsavtalet är det primära avtalet till vilket hyresavtalet är knutet. Hyresavtalets syfte skulle förfelas om hyresgästen har besittningsskydd efter att uppdragsavtalet har upphört att gälla. I uppdragsavtalet sägs bl.a. att det avtalet träder i kraft när hyresavtalet ingåtts och när parternas särskilda överenskommelse om avstående från besittningsskyddet har godkänts av hyresnämnden.

Av hyresavtalet och uppdragsavtalet framgår det i vilken situation avståendeavtalet är tänkt att få betydelse, däremot inte av själva överenskommelsen om avstående från besittningsskydd. En sådan överenskommelse ska alltså göras i en särskilt upprättad handling och kan därmed inte tas in i hyresavtalet. Syftet med formkravet är att förhindra att en hyresgäst genom förbiseende inte uppmärksammar innebörden av överenskommelsen.

I det formulär som hyresnämnderna tillhandahåller förutsätts parterna normalt ange den situation då avståendeavtalet är tänkt att tillämpas. Om inga skäl anges och det är fråga om en sådan överenskommelse som ska godkännas av hyresnämnden, kan detta leda till att överenskommelsen inte godkänns.

Det lagstadgade formkravet medför att syftet med överenskommelsen, när denna ska godkännas, generellt sett bör framgå av avståendeavtalet. I praxis har formkravet getts en tämligen strikt tolkning (RH 2001:12, som avsåg avstående av besittningsskydd beträffande en bostadslägenhet).

Med hänsyn till det anförda finner hovrätten inte skäl att frångå hyresnämndens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

---

Hovrättens beslut får enligt 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Maj Johansson och Thomas Edling samt f.d. hovrättsrådet Måns Edling, referent.



HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I JÖNKÖPING

**PROTOKOLL**  
2020-12-23  
Handläggning i parternas  
utevaro

Aktbilaga 3  
Ärende nr  
1607-20 NH2

### Nämnden

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell, även protokollförare

### Plats för handläggningen

Nämndens kansli

### Fastighet/Adress

K 1, K 2, Skövde

### PARTER

#### Sökande

1. Compass Group AB  
Box 1222  
164 28 Kista

2. Volvo Personvagnar AB  
405 31 Göteborg

#### Saken

Avstående från besittningsskydd, lokal

---

Parterna har ingår ett hyresavtal avseende en lokal på fastigheten Skövde  
Komponenten 1 med tillträde den 1 augusti 2020. Parterna har också ansökt om  
hyresnämndens godkännande av en överenskommelse om avstående från  
besittningsskydd. Av en, som det anges, bilaga till hyresavtalet framgår att hyresavtalet  
är underordnat ett ”uppdragsavtal”. Vad detta uppdragsavtal innebär framgår dock inte.

Hyresnämnden meddelar följande

### BESLUT

Ansökan avslås.

**Skäl för beslutet**

En överenskommelse om avstående från besittningsskydd ska utgöra ett särskilt dokument, separat från hyresavtalet. Överenskommelsen om avstående från besittningsskyddet innehåller inga begränsningar av förutsättningarna för i vilka situationer besittningsskyddet inte ska gälla. Förutsättningar saknas därför för att godkänna överenskommelsen.

Hyresnämnden har genom detta beslut inte tagit ställning till om förekomsten av ett uppdragsavtal under vissa förutsättningar skulle ha kunnat utgöra skäl för ett s.k. generellt avstående.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR** se bilaga  
Överklagande senast den 13 januari 2021.

Som ovan

Carl Olof Nilsson Öhrnell



## Hur man överklagar

### Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

Vill du att beslutet 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 nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

#### Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
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 ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: 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 nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

#### Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

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

#### Vill du veta mer?

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

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>