

Aktuella frågor

Paradigmskifte¹ för lokalhyresgäst i franchiserelation?

Bakgrund

AB Svenska Shell (Shell) befinner sig i en mångfacetterad franchise-relation med sina återförsäljare (ÅF) sedan lång tid tillbaka, samtidigt som Shell är hyresvärd i förhållande till ÅF. Avtalsförhållandet är komplicerat och består i huvudsak av Hyresavtal gällande lokal, Samarbetsavtal (som bl.a. inrymmer licensiering av varumärket "Shell"), "Selectavtal" (vilket reglerar butik) och "Reflexavtal" (som gäller biltvätt). De olika avtalen samverkar och bildar en enhet (bl.a. är Hyresavtalet betingat av Samarbetsavtalet). Avtalens uppsägningstid är satt med hänsyn till hyreslagstiftningens regelverk.

Vid uppsägning av samtliga avtal mellan parterna, har det förekommit att Shell — beträffande Hyresavtalet — särskilt har uppgett att uppsägningen avser avflyttning och att anledningen till att förlängning vägras är att Shell för egen del önskar bedriva den verksamhet som ÅF tidigare har upprätthållit. Fråga har då uppkommit hur långt hyreslagstiftningen skall tillåtas nå i avtalsförhållandet som helhet mellan Shell och ÅF.

Då frågan lär ha betydelse även för andra franchiserelationer som inrymmer ett hyresmoment — samt för andra förhållanden där hyresrättsliga upplåtelser är koplade till andra avtal — och då frågeställningen helt nyligen har prövats av Högsta domstolen genom dom meddelad den 28 december 2007², vill vi försöka bely-

sa i vad mån en hyresrättslig nyordning kan anses föreligga.

Blandade avtal — som det här är fråga om — har tidigare varit föremål för prövning enligt hyreslagstiftningen, även om så har skett i mera ringa omfattning.

Den rättsliga argumentering som har förevarit inom doktrinen har underordnats två principiellt skilda synsätt, nämligen å ena sidan enligt den s.k. "enhetslinjen" och å andra sidan enligt den s.k. "separationslinjen"³.

Enhetslinjen

Bedömningen enligt den s.k. "enhetslinjen" utförs som en form av rimlighetsprövning och tydliggörs i det s.k. Solvalla-målet⁴. Högsta domstolen anför där bl.a. följande.

Genom avtalet mellan parterna har sällskapet åt K.B. upplåtit hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag. Avtalet inrymmer sålunda i och för sig under den i 3 kap. 1 § nyttjanderättslagen [motsvarar nuvarande 12 kap. 1 § jordabalken] givna beskrivningen på ett 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 i hyra, att avtalet rimligen icke kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen (kursiveringen tillagd).

Att blandade avtal — som inkluderar hyra av lokal — i allt skall anses ha en hyresrättslig tillhörighet om så följer av en rimlighetsprövning, har sitt stöd även i

¹ Ordvalet speglar en inom oljebranschen känd träta

² Mål nr T 4828-04

³ Bl.a. i prof. Anders Victorins undervisning

⁴ NJA 1971 s. 129

Högsta domstolens dom återgiven i NJA 1978 s. 389. Vad som därvid åsyftas har i särskilt yttrande till domen utvecklats av justitierådet Bertil Bengtsson. Del därav återges nedan.

Såvitt framgår av handlingarna synes vidare *avtalets särdrag inte hindra att man med tillämpning av hyresreglerna i allmänhet kan komma till rimliga resultat* i olika konfliktsituationer [...] Inte heller i övrigt synes vare sig vederlagets art eller anknytning till skolverksamheten medföra, att hyresbestämmelserna i fall som det aktuella ter sig *så opraktiska att tillämpa eller leder till så olämpliga konsekvenser* att man på sådana grunder bör hänföra avtalet till någon annan kontraktstyp än hyra (kursiveringen tillagd).

Högsta domstolens rättspraxis — så långt — måste betecknas som sträng⁵.

Det har dock från Shells sida hävdats att ett hyresavtals blotta koppling till andra avtal inte bör få till följd att samtliga avtal skall underordnas hyreslagstiftningen bara för att lokalupplåtelsen inte anses ha endast en underordnad betydelse i parternas rättsförhållande och inte heller omständigheterna eljest så avviker från vad som normalt förekommer i hyresförhållanden. Shell har därvid framhållit att en annan ordning innebär att hyresrätten blir väl statisk till sin natur och att den inte kan ges den flexibilitet som erfordras vid lokalupplåtelse som utgör del i en franchiserelation. Sålunda har Shell gjort gällande att hyresrätten rimligen måste kunna tillåtas äga tillämplighet på endast del av avtalsförhållandet. Shell har ansett sig ha stöd härför om en bedömning av saken sker enligt den s.k. ”*separationslinjen*”⁶.

⁵ Prof. Anders Victorin och jur. dr Anders Dahlquist-Sjöberg; Flexibilitet och besittningsskydd, s. 6

⁶ Den specifika skillnaden ligger i att det här är fråga om att ett antal avtal kopplats samman genom regleringar i avtalen. En fråga som inte drivits till

Separationslinjen

Den s.k. ”*separationslinjen*” har tydliggjorts i främst två rättsfall från f.d. Bostadsdomstolen⁷. Även Göta hovrätts orefererade dom av den 4 oktober 2001⁸ — prövningstillstånd vägrat — är här av intresse. Av dessa rättsfall följer att hyresrätten kan komma till vägs ände, det vill säga de avtal som har kopplats till ett hyresavtal skall inte betraktas som hyra. Från doktrinärt håll har förhållandet uttryckts som så att hyresvärden — vid sidan om hyresförhållandet — innehar en ”affärsledningsrätt”⁹. Möjligen kan det hävdas att hyresvärden själv i dessa fall har att bestämma hur verksamheten skall bedrivas i lokalen ifråga, exempelvis om så skall ske i egen regi. Tydligt är det så att den s.k. ”*enhetslinjen*” tar slut här någonstans och att hyresrätten har sin begränsning. Alla avtal i ett avtalsförhållande behöver då inte anses som hyra enbart i följd av förekomsten av kopplingen till ett hyresavtal, när hyresmomentet vare sig är underordnat eller rättsförhållandet eljest är sådant att hyreslagstiftningen inte passar.

Högsta domstolen har i den nyligen meddelade domen av den 28 december 2007¹⁰ givit ett tydligt stöd för den s.k. ”*separations-*

sin spets, men som bl.a. fångade prof. Anders Victorins intresse, var hur de hyresrättsliga regleringarna står sig i förhållande till respektive reglering för övriga avtal i kopplingsförhållandet. Den grundläggande frågan — även om den inte har behandlats explicit — har funnits med i resonemanget varför det aktuella avgörandet utgör en viktig del i besvarandet av den frågan om och i vilken utsträckning hyreslagstiftningen äger företrädare i förhållande till de andra avtalens egna bedömningsgrunder.

⁷ RB 1:78 och RBD 7:86

⁸ Mål nr T 79-01

⁹ Sakkunnigutlåtande från prof. Anders Victorin i Högsta domstolens mål nr T 4828-04

¹⁰ Mål nr T 4828-04

linjen". I domskälen har antecknats bl.a. följande.

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. D.B:s befogade intresse av ett fortsatt hyresförhållande måste bedömas från den utgångspunkten. D.B:s ståndpunkt innebär emellertid att D.B., därför att Shell även upplåtit lokal, i strid med bestämmelserna i punkterna i hyresavtalet skulle ha anspråk på att hela samarbetsförhållandet fortsatte eller att Shell ersatte D.B. för hela det positiva kontraktintresset 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 upphörande av liknande uppdragsförhållanden, se 28 § lagen (1991:351) om handelsagenturer 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 (kursiveringen tillagd).*

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 bilaga A s. 114 och 127) får Shell anses ha haft befogad anledning att säga upp även hyresavtalet.

D.B. saknar därför rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

Det kan framhållas att Högsta domstolen åsätter avtalskomplexet ett visst hyresrättsligt värde, men att det får anses vara reglerat genom den mellan parterna överenskomna "avgångsersättningen" uppgående till drygt 800 tkr (D.B. yrkade i tingsrätten utfående av drygt 3,5 mkr). Denna bedömning kan jämföras med vad som har antecknats i Motala tingsrätts

dom av den 31 januari 2001¹¹ gällande tvist i en synnerligen likartad frågeställning som den nu förevarande mellan Shell och annan ÅF (överprövad av Göta hovrätt genom ovan nämnd dom). Där har det bl a uttalats att det inte kan komma på fråga att utsträcka besittningsskyddet till "allsköns andra rättsförhållanden på delar av förmögenhetsrättens område, där full avtalsfrihet råder" och att hyresförhållandets värde som sådant saknar förmögenhetsvärde. Därvid har tingsrätten uppehållit sig i nedanstående argumentering.

Hyresförhållandet är alltså för ÅF (här ändrad partsidentifikation) onyttigt utan samarbetsavtalet och ÅF:s intresse av fortsatt samarbete med Shell skyddas ej av hyreslagstiftningen.

Hyresförhållandet som sådant saknar alltså förmögenhetsvärde för ÅF. Upplösningen av hyresförhållandet har därmed icke medfört någon särskild just därav orsakad förlust för ÅF. ÅF kan således icke på sin i målet förda, endast på stadgandet i 12 kap 58 b § jordabalken grundade talan anses berättigat till ersättning utöver vad Shell redan på grund av åtaganden i samarbetsavtalet¹² utgivit.

Som vi ser det, har tingsrätten här gått för långt i sin bedömning enligt den s.k. "*separationslinjen*". I allt fall bör ÅF kunna räkna med en ersättning från Shell motsvarande minimiersättningen enligt 12 kap. 58 b § 1 st jordabalken¹³. Högsta domstolens nyligen meddelade dom är i linje med denna uppfattning.

Sammanfattning

Vi är av den uppfattningen att Högsta domstolen nu har slutligt bestämt att en hyresrättslig bedömning skall ske enligt den s.k.

¹¹ Mål nr T 138-98

¹² Ersättning för inventarium och lager

¹³ Jämför prof. Anders Victorin och jur. dr Anders Dahlquist-Sjöberg; Flexibilitet och besittningsskydd, s. 10

”*separationslinjen*” när fråga är om lokalupplåtelse som utgör del i en franchiserektion. Detta principiella synsättet är på intet sätt nytt, utan har nyttjats vid tidigare rättsliga prövningar enligt vad vi har angivit ovan. Något paradigmskifte för lokalhyresgäst i franchisere-

ktion är det således nu inte fråga om, utan mera om en naturlig bedömning enligt den s.k. ”*separationslinjen*” och sålunda ett tydliggörande av en tidigare gällande ordning.

*Thomas Lindwall och
Monica Persson*