



502/2020

Parter: Domstolsverket ./ Konkurrensverket

Målet gäller: tillsyn över offentlig upphandling

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

Vill ni/du lämna ett yttrande?

Ni/Du får nu tillfälle att yttra er/dig över det som står i handlingarna. Vill ni/du göra det ska yttrandet vara skriftligt och komma in till domstolen **senast den 28 mars 2022**.

När ni/du skickar in yttrandet

Uppge namn, målnummer 35322-21 och mobilnummer eller annat telefonnummer ni/du kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingar med e-post, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. För högre säkerhet än vanlig e-post, använd www.domstol.se/kontaktformular. För handlingar som ska signeras, använd istället www.domstol.se/digitalhandling.

Har ni/du frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni/du når oss enklast per telefon 08-561 68040.

Jennifer Karmemyr, Domstolshandläggare

Bifogade handlingar: aktbilaga 41-44

Förvaltningsrätten i Stockholm
115 76 Stockholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
avdelning 31

INKOM: 2022-03-11
MÅLNR: 35322-21
AKTBIL: 41

Mål nr 35322-21

Domstolsverket ./ Konkurrensverket angående tillsyn över offentlig upphandling

Konkurrensverket har beretts tillfälle att yttra sig över Domstolsverkets yttrande den 7 februari 2022 (Yttrandet) jämte bilagor (aktbilaga 12–36). Konkurrensverket får därmed anföra följande.

Inställning

1. Konkurrensverket vidhåller, med stöd av de skäl som anges i tillsynsbeslutet av den 16 december 2021 (Beslutet), att det har saknats förutsättningar för Domstolsverket att tilldela Castellum uppdraget att för Domstolsverkets räkning projektera och uppföra en ny domstolsbyggnad i Jönköping utan föregående annonsering i enlighet med 10 kap. 1 § LOU.
2. Konkurrensverket motsätter sig att Beslutet upphävs.

Prövningsram

3. Domstolsverket gör gällande att Beslutet ska undanröjas och att förvaltningsrätten ska godkänna Domstolsverkets upplägg.
4. Förvaltningsrättens prövning i det aktuella målet är begränsad till vad som bedömts genom det överklagade Beslutet, dvs. om Domstolsverket och Castellum – inom ramen för det aktuella Projektet och under de omständigheter som förelegat – kunnat ingå Transaktionen utan föregående annonsering.
5. I det fall förvaltningsrätten anser att Konkurrensverket inte har haft fog för sitt beslut ska Beslutet upphävas. Någon möjlighet för förvaltningsrätten att ersätta Beslutet med ett ”godkännande av Domstolsverkets upplägg” rymms inte inom den prövning som förvaltningsrätten har att göra.

6. Konkurrensverket noterar att ett flertal av de omständigheter som Domstolsverket anför i Yttrandet inte har framförts under utredningen eller ansetts nödvändiga att beakta inom ramen för Beslutet. Verket kommer dock nedan att bemöta vissa delar i Yttrandet som kan antas relevanta för den i målet aktuella frågan. Som kommer att framgå är inget av det som Domstolsverket nu framfört i Yttrandet, något som ändrar bedömningen i Beslutet.

Inledande anmärkning

7. De definitioner som Konkurrensverket använder nedan utgår från Beslutet. Enligt Konkurrensverket överensstämmer Domstolsverkets definitionslista i Yttrandet inte fullt ut med de faktiska omständigheterna. Den bör därför beaktas med försiktighet.

LOU är tillämplig på Transaktionen

Projektet är en upphandling

8. Med Projektet menas Domstolsverkets och Castellums samarbete vid projektering och uppförande av en ny domstolsbyggnad i Jönköping inom del av fastigheten Jönköping Götaland 5 (Fastigheten), för att parterna ska kunna ingå Hyresavtalet.¹
9. Projektet utgör en upphandling. Med upphandling avses de åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt.² Notera att ett kontrakt enligt LOU inte nödvändigtvis motsvaras av endast ett avtal.³
10. LOU tillåter att en upphandlande myndighet delar upp en upphandling i delkontrakt.⁴ Domstolsverket har utnyttjat denna möjlighet genom att tilldela Entreprenadavtalet till en upphandlad leverantör (Serneke). Domstolsverket har även avropat projekteringstjänster avseende upprättande av system- och bygglovshandlingar från befintliga ramavtal, se bilaga 8 till Yttrandet (Avropsavtalet).

Castellums uppdrag att fullgöra Projektet

11. Domstolsverket har tilldelat Projektet direkt till Castellum genom att ingå Genomförandeavtalet. Detta har gjorts utan föregående annonsering.

¹ Se definition i punkt 1.1 i Genomförandeavtalet för kort sammanfattning av Castellums uppdrag.

² Jfr 1 kap. 2 § LOU och punkt 21 i Beslutet.

³ Punkt 27 i Beslutet.

⁴ Se punkt 38–39 i Beslutet. Jfr även 5 kap. 8–9 §§ LOU som reglerar hur värdet av en sådan upphandling ska beräknas.

12. Castellum, i egenskap av leverantör⁵, är inblandad i Projektet från start till slut. Enligt Genomförandavtalet är Projektet avslutat när de frågor som Genomförandavtalet omfattar har blivit slutligt reglerade.⁶
13. Domstolsverket har överlåtit både Entreprenadavtalet och Avropsavtalet till Castellum, varvid Castellum har iklätt sig de rättigheter och skyldigheter som följer av dessa avtal gentemot de upphandlade leverantörerna. Detta inkluderar att ersätta Serneke och avropad leverantör för sitt arbete i Projektet, men även att säkerställa – i egenskap av beställare/byggherre – att Domstolsverkets krav på den icke-befintliga byggnaden efterlevs.
14. Samtliga avtal som har ingåtts inom ramen för Projektet har gjorts för *ett syfte*: att en ny domstolsbyggnad – som ska husera Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping – ska realiseras utifrån Domstolsverkets anvisningar och uppföras på Fastigheten i syfte att Domstolsverket ska hyra lokalerna av Castellum under en längre tid.⁷
15. Projektet kan inte ses som något annat än en helhet. Det består av ett antal formellt skilda rättshandlingar som samtliga utgör nödvändiga moment för att Castellum överhuvudtaget ska kunna fullgöra sitt uppdrag att låta uppföra de för Domstolsverket verksamhetsanpassade lokalerna.
16. Att Domstolsverket paketerat Projektet på det sätt som beskrivits i Beslutet⁸, kan i praktiken ses som att Domstolsverket har upphandlat underentreprenörer till Castellum.⁹ Entreprenadavtalet avser nämligen det *faktiska uppförandet av byggentreprenaden*, medan Avropsavtalet specifikt omfattar framtagande av system- och bygglovshandlingar inför upphandlingen av Entreprenadavtalet.¹⁰
17. Castellum är den leverantör som tilldelats *uppdraget* att – med hjälp av de upphandlade underentreprenörerna – *realisera domstolsbyggnaden* enligt Domstolsverkets krav.¹¹ Castellum har således tilldelats ett offentligt byggentreprenadkontrakt enligt 1 kap. 9 § 3 LOU. Notera att enligt artikel

⁵ Enligt 1 kap. 16 § LOU menas med leverantör den som på marknaden tillhandahåller varor eller tjänster eller utför byggentreprenader.

⁶ Se punkt 1.1 fjärde stycket Genomförandavtalet.

⁷ Se punkt 27 (och där i hänvisad rättspraxis) i Beslutet. Jfr även punkt 35 i Beslutet.

⁸ Punkt 10–18 i Beslutet.

⁹ Bilaga 24 till Yttrandet, punkt 8, 25 och 44–48.

¹⁰ EU-domstolen har fastställt att omständigheten att en leverantör inte är den som de facto uppför den aktuella byggnaden är oväsentlig för bedömningen av om det föreligger ett byggentreprenadkontrakt, se mål C-536/07 *KölnMesse*, p. 59, mål C-399/98 *La Scala*, p. 90 och mål C-220/05 *Jean Auroux*, p. 29, 38 och 44 samt punkt 25 i Beslutet.

¹¹ Detta innefattar bl.a. att planera för uppförandet av domstolsbyggnaden, sammanställa och projektleda framtagandet av systemhandlingarna samt agera motpart/byggherre till Serneke under tiden som domstolsbyggnaden uppförs, men även att säkerställa att arbetet med en ny detaljplan och förvärvet av Fastigheten fortskrider.

2 (6) (c) LOU-direktivet, som genomförs genom 1 kap. 9 § 3 LOU, kan ett byggtreprenadkontrakt anses föreligga om realiseringen av byggnadsverket skett *oavsett medel*, dvs. oavsett hur realiseringen gått till. Ett byggtreprenadkontrakt kan likväl anses föreligga även om Castellum inte är den leverantör som de facto uppför byggnaden i fråga.¹²

18. Domstolsverket ersätter Castellum för det aktuella uppdraget genom betalning av hyra i enlighet med Hyresavtalet.¹³ Det ska erinras att LOU är tillämpligt när ett behov hos en upphandlande myndighet ska tillgodoses utanför den egna juridiska personen mot någon form av ekonomisk ersättning.¹⁴

Transaktionen är odelbar

Huvudfrågan i målet

19. Konkurrensverket anser att det affärsupplägg som Domstolsverket har tillämpat inom ramen för Projektet har fått till följd att ett offentligt kontrakt avseende projektering och uppförande av en domstolsbyggnad¹⁵ – som Domstolsverket finansierar genom att ingå Hyresavtalet – har skett utan att några andra leverantörer än fastighetsbolaget Castellum har fått möjlighet att lämna anbud.
20. Den för målet aktuella huvudfrågan är om det kontrakt som ingåtts mellan Domstolsverket och Castellum genom Transaktionen omfattas av LOU:s tillämpningsområde eller om det utgör ett hyreskontrakt som är undantaget LOU med hänsyn till det s.k. hyresundantaget i 3 kap. 19 § LOU.
21. Vid denna bedömning går det inte att utesluta de övriga rättshandlingar som förekommit inom ramen för Projektet.

Bedömningen av Transaktionen

22. Domstolsverket menar att det aktuella affärsupplägget har rekommenderats av EU-domstolen. Konkurrensverket bemöter detta under punkt 59–61 nedan.
23. Domstolsverket anser att Genomförandavtalet och Hyresavtalet ska ses som delbara kontrakt.

¹² Se fotnot 10 ovan.

¹³ Punkt 59–60 i Beslutet och punkt 81–84 nedan.

¹⁴ Jfr 1 kap. 2 och 15 §§ LOU.

¹⁵ Jfr 1 kap. 9 § 3 LOU. Castellums uppdrag innebär en realisering av en för Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping specialanpassad domstolsbyggnad. Realiseringen av byggnadsverket har skett i enlighet med Domstolsverkets detaljerade specifikationer. Domstolsverket har vidare haft ett avgörande inflytande. Jfr punkt 54–61 i Beslutet.

24. Konkurrensverket instämmer inte i detta. Transaktionen ska analyseras utifrån sitt allmänna sammanhang och dess faktiska egenskaper, dvs. det sammanhang och omständigheter som följer av Projektet som helhet (se punkt 33–36 i Beslutet och punkt 25–40 nedan).
25. Det är sakliga omständigheter som ska vara avgörande vid bedömningen av om dessa avtal är delbara eller ej och inte Domstolsverkets och Castellums *avsikt* att Genomförandavtalet och Hyresavtalet ska betraktas som två separata avtal.¹⁶ Om endast parternas avsikt skulle vara av betydelse, skulle detta kunna öppna upp för ett möjligt kringgående av upphandlingslagstiftningen.

Relevanta omständigheter vid bedömningen

26. Av innehållet i Genomförandavtalet, Entreprenadavtalet och Hyresavtalet framgår följande.
27. Genomförandavtalet beskriver affärsupplägget och reglerar vilka rättshandlingar som ska företas och vilka avtal som ska ingås under Projektets gång.¹⁷
28. Parterna förbinder sig att underteckna Hyresavtalet innan Castellum ska acceptera den upphandlade entreprenören.¹⁸ Som anges i Beslutet är Domstolsverket skyldigt att ersätta Castellum för kontraktsbrott motsvarande den skada som Castellum åsamkas om Domstolsverket underlåter att fullgöra denna skyldighet.¹⁹ Domstolsverket skulle även ersätta Castellum för förgävesprojektering för det fall regeringen inte godkände Hyresavtalet.²⁰
29. Att notera särskilt är att Hyresavtalet och Genomförandavtalet inte ens skulle existera om Castellum utövade sin vetorätt avseende Domstolsverkets val av entreprenör till Entreprenadavtalet.²¹ Entreprenadavtalet kan med andra ord inte ”stå på egna ben” utan Castellums inblandning, utan är snarare nödvändigt för Castellums fullgörande av det genom Transaktionen tilldelade uppdraget. Hyresavtalet kan inte ingås utan att Castellum – i

¹⁶ Jfr motsatsvis EU-domstolens dom i mål C-215/09 *Mehiläinen*, enligt vilket en transaktion – i fall där det är fråga om ett blandat avtal, vars olika delar är sammanbundna så att de inte kan separeras och sålunda bildar en odelbar enhet – prövas i sin helhet för att fastställa den rättsliga kvalificeringen enligt bestämmelserna om offentlig upphandling och ska bedömas på grundval av de bestämmelser som styr den del som utgör avtalets huvudsakliga föremål eller dominerande beståndsdel. Avtalsparternas uttryckliga eller presumerade avsikt att betrakta de olika delarna av ett blandat avtal som oskiljaktiga utgör inte en tillräcklig omständighet i denna bedömning (p. 39).

¹⁷ Se punkt 34–35 och 45–46 i Beslutet.

¹⁸ Punkt 8 i Genomförandavtalet.

¹⁹ Punkt 8 andra stycket i Genomförandavtalet.

²⁰ Punkt 10.3 i Genomförandavtalet.

²¹ Punkt 8 i Genomförandavtalet. Se fotnot 15 i Beslutet.

enlighet med Genomförandeavtalet – låter uppföra domstolsbyggnaden med hjälp av Serneke. Domstolsverkets krav på den nya byggnaden följer bl.a. av Ramhandlingarna, vilka utgör bilaga till Genomförandeavtalet.²²

30. Det noteras även att Castellum hade haft rätt att häva Hyresavtalet om ingåendet av Entreprenadavtalet hade försenats på grund av en överprövningsprocess och ett bindande entreprenadavtal inte hade varit på plats den 31 december 2020.²³ Utan entreprenör som kunde uppföra byggnaden under överinseende av Castellum, hade det alltså inte blivit något Hyresavtal.
31. Utöver detta bedömer Konkurrensverket att följande omständigheter har betydelse för slutsatsen om att Transaktionen är odelbar.
32. Domstolsverkets och Castellums gemensamma avsikt med Projektet har varit realiseringen av domstolsbyggnaden efter Domstolsverkets angivna krav/behov, för att därefter ingå Hyresavtalet avseende de aktuella lokalerna med Castellum som hyresvärd. Detta utvecklas enligt följande.
33. Under 2017, dvs. flera år innan Genomförandeavtalet tecknas, erbjuder Castellum Domstolsverket att sitta som jurymedlem vid en av Castellum anordnad arkitekttävling avseende en ny domstolsbyggnad på viss angiven mark (som vid denna tidpunkt delvis ägdes av Castellum, delvis av Jönköpings kommun [kommunen]). Domstolsverket tar fram ett lokalprogram, som specificerar de funktioner som domstolsbyggnaden ska ha. Domstolsverket ska enligt inbjudan till arkitekttävlingen även delta vid flera möten där de tillfrågade arkitektkontoren har möjlighet att ställa frågor, se [bilaga 1](#). Några månader senare utses Fojab som vinnare i arkitekttävlingen.
34. Castellum inleder diskussioner med kommunen om ändring av detaljplan så att en ny domstolsbyggnad kan uppföras på Fastigheten. Av handlingarna i detaljplaneprocessen framgår att processen specifikt avser den nya domstolsbyggnaden (dvs. föremålet för Projektet).²⁴ Se även [bilaga 2](#) till detta yttrande.

²² I Hyresavtalets bilaga 1 (Särskilda bestämmelser), punkt 2, anges att lokalen ska utformas i enlighet med Genomförandeavtalet. Vidare anges att lokalens skick på den definitiva tillträdesdagen ska vara i enlighet med vad som följer av Genomförandeavtalet (punkt 3).

²³ Se punkt 9 i Genomförandeavtalet. Domstolsverket hade dock rätt att före detta datum göra om upphandlingen av Entreprenadavtalet.

²⁴ Se bilaga 6 till Beslutet (s. 1).

35. Parallellt med detaljplaneprocessen har Castellum förhandlat med kommunen avseende förvärv av del av kommunens fastighet avsedd för den nya domstolsbyggnaden.²⁵
36. Under våren 2019 upprättar Castellum utkast till hyresavtal och tillhörande bilagor. Dessa handlingar bifogar Domstolsverket till den begäran om yttrande som skickas till Ekonomistyrningsverket (ESV) i juni 2019 (i enlighet med 9 § förordningen [1993:528] om statliga myndigheters lokalförsörjning), se bilaga 3. Av bilagan Särskilda bestämmelser framgår att parterna har för avsikt att teckna ett genomförandeavtal.
37. ESV godkänner Hyresavtalet i ett yttrande av den 13 augusti 2019.²⁶ Castellums förslag till layout är daterad endast en dag senare.²⁷ Förslaget skickas till Domstolsverket, som – enligt Yttrandet – godkänner det och inleder förhandlingar med Castellum om Genomförandeavtalet.
38. Ett par månader innan Genomförandeavtalet slutligen tecknas med Castellum, avropar och överlåter Domstolsverket Avropsavtalet till Castellum, som därmed inträder som part gentemot de tekniska konsulterna.²⁸ Castellum ikläder sig därmed rättigheter och skyldigheter som följer av Avropsavtalet redan *innan* Genomförandeavtalet har ingåtts.
39. Två månader efter det att Genomförandeavtalet har tecknats, skickar Domstolsverket en hemställan till regeringen om att godkänna Hyresavtalet.²⁹ Regeringens godkännande var en förutsättning för att Hyresavtalet skulle tecknas.
40. Hyresavtalet och Genomförandeavtalet är sammanbundna så att de inte kan separeras. Transaktionen, såvitt avser Genomförandeavtalet och Hyresavtalet, är således objektivt odelbar.³⁰ Det är genom undertecknandet av dessa två avtal som tilldelningen av anskaffningen av den nya domstolsbyggnaden sker.

Transaktionens huvudsakliga syfte är uppförandet av en byggentreprenad

41. Domstolsverket gör gällande att eventuella specialanpassningar inte regleras av Genomförandeavtalet och Hyresavtalet utan i stället av de

²⁵ Se bilaga 8 till Beslutet (exploateringsavtalet mellan Castellum och kommunen som utmynnat från förhandlingarna), punkt 1.

²⁶ Se bilaga 2 till Yttrandet, s. 7–9.

²⁷ Se bilaga 4 till Yttrandet.

²⁸ Notera att avrop av uppdrag med tillämpning av rangordning från befintligt ramavtal avseende tekniska konsulter (bilaga 7 till Yttrandet) endast får ske om det uppskattade värdet på uppdraget beräknas understiga 1 miljon kronor. Ett tak på värdet av avropat uppdrag har således satts till 1 miljon kronor.

²⁹ Bilaga 2 till Yttrandet.

³⁰ Se bl.a. mål C-149/08 *Club Hotel Loutraki*, p. 48 och däri angiven praxis, samt mål C-215/09 *Mehiläinen*, p. 45.

entreprenadavtal som ingåtts med Domstolsverkets upphandlade sidoentreprenörer. Domstolsverket anser därför att ingåendet av Hyresavtalet är det huvudsakliga ändamålet.

42. Konkurrensverket vidhåller dock att Transaktionens huvudsakliga ändamål är uppförandet av en byggentreprenad.³¹
43. Av EU-domstolens praxis framgår att om det aktuella byggnadsverket inte ens påbörjats vid den tidpunkt då den upphandlande myndigheten ingick avtalet så ska huvudsyftet med nämnda avtal anses vara uppförandet av byggnadsverket, vilket med nödvändighet förutsätter att det därefter hyrs ut.³² För att det ska röra sig om ett offentligt byggentreprenadkontrakt krävs det dock även att byggnadsverket motsvarar de behov som den upphandlande myndigheten angett. Detta är fallet när den upphandlande myndigheten har vidtagit åtgärder för att specificera byggentreprenaden eller åtminstone för att utöva ett bestämmande inflytande på dess projektering.³³
44. Av Konkurrensverkets utredning framgår att Domstolsverket tagit en aktiv roll i projekteringen av den aktuella domstolsbyggnaden och bl.a. utövat avgörande inflytande över byggnadens arkitektoniska utformning genom sitt deltagande som jurymedlem i den arkitekttävling som utlystes av Castellum år 2017.³⁴
45. Domstolsverket har i Genomförandavtalet ställt upp krav som den nya domstolsbyggnaden ska uppfylla.³⁵ Castellum har ett ansvar för att säkerställa att dessa behov möts.
46. Enligt upphandlingsdokumentationen ska Domstolsverkets sidoentreprenörer underordna sig Sernekes samordning av Projektet.³⁶ Castellum – i egenskap av byggherre – ansvarar dock likväl för att utförandet av entreprenaden sker i enlighet med Domstolsverkets krav/behov (som nämnts ovan, har det för övrigt ingen betydelse om någon annan entreprenör anlitas att *utföra* byggentreprenaden eller specialanpassningarna).³⁷

³¹ Se punkt 54–61 i Beslutet.

³² EU-domstolens dom i mål C-213/13 *Impresa Pizzarotti*, p. 42. Se även punkt 54 i Beslutet.

³³ EU-domstolens dom i mål C-213/13 *Impresa Pizzarotti*, p. 43–44. Se punkt 57 i Beslutet.

³⁴ Se punkt 33 ovan samt bilaga 1 till detta yttrande. Avgörande inflytande kan även utövas genom deltagande på de möten som enligt p. 2.5 och 2.8 i Genomförandavtalet ska hållas med Castellum, samt under de kontroller och besiktningar som genomförs enligt p. 6 i Genomförandavtalet.

³⁵ Jfr punkt 12 i Beslutet och punkt 29 ovan.

³⁶ AFD.131 i bilaga 10 till Yttrandet.

³⁷ Fotnot 10 ovan.

47. Trots att det i Yttrandet görs flera hänvisningar till domstolsbyggnaden som "en sedvanlig kontorsfastighet" (vilket skulle innebära att det s.k. hyresundantaget var tillämpligt³⁸) noterar Konkurrensverket följande.
48. Byggnadens användning för domstolsverksamhet ställer, som nämnts i Beslutet, stora krav på säkerhet, brandskydd och logistik.³⁹ Av bilaga 6 till Beslutet anges följande.

"Kommunen har i samtal med Castellum (fastighetsägare) och FOJAB (arkitekt) samtalat kring hur byggnadens två övre våningar skulle kunna förändras så att den upplevs som mindre hög mot Brf Slottskajen och Bastionparken. Alternativ om inskjutningar på olika sätt har diskuterats under hela hösten. Det visar sig dock svårt att göra några förändringar på det föreliggande förslagens utformning. Detta beror på att byggnadens användning som domstolsbyggnad ställer stora krav på säkerhet, brandskydd och logistik. Att byta plats på enskilda mötesrum, vilket är fallet om man vill åstadkomma indrag i byggnadens våningar, får stora konsekvenser för byggnadens helhetslösning. Med tanke på tomtens begränsningar i BTA har det under hela processen visat sig utmanande att få in alla dessa funktioner som det ställts krav på."

49. Domstolsverket har under utredningen uttalat att moderna domstolslokaler har en särprägel som sällan finns på den befintliga hyresmarknaden.⁴⁰ Detta framgår även i den begäran som Domstolsverket skickade till ESV i juni 2019 (bilaga 3⁴¹), där det anges att "en omlokalisering planeras som möter domstolarnas behov" och att hyresnivåerna för nyare bestånd emellertid inte är direkt jämförbara då det är en enklare produkt än en *specialbyggnad* som nu är aktuell.
50. Att det är fråga om en specialfastighet och inte en generisk kontorsfastighet styrks även av ESV:s yttrande över Hyresavtalet där ESV, som motivering till att acceptera hyrestiden om 15 år, konstaterar följande.⁴²

"Det som kan motivera en lång hyrestid är förhyrning av mycket speciella lokaler som inte normalt förekommer på hyresmarknaden och att verksamheten är förlagd till en ort där den kan antas finnas kvar under lång tid. En annan omständighet som kan göra att en längre hyrestid kan accepteras är att kostnaderna är så omfattande att en lång hyrestid krävs för att få en rimlig hyresnivå. De aktuella lokalerna kan förmodligen räknas in i ovanstående kategori av lokaler som kan motivera en lång hyrestid. En hyrestid om 15 år bör därför accepteras. Det bör dock påpekas att en lång

³⁸ Jfr EU-domstolens dom i mål C-537/19 *Wiener Wohnen*.

³⁹ Punkt 58 samt bilaga 6, s. 4 till Beslutet.

⁴⁰ Se punkt 55 i Konkurrensverkets sammanfattande skrivelse, bilaga 24 till Yttrandet.

⁴¹ Se s. 2.

⁴² Se s. 8 i bilaga 2 till Yttrandet.

hyrestid innebär begränsningar i möjligheten att påverka lokalbehovet, med hänsyn till förändringar avseende arbetssätt, lagar, organisation etc."

51. Själva förutsättningarna för att en lång hyrestid ska kunna accepteras är således att de aktuella lokalerna är *"mycket speciella"* och därför *"inte förekommer på hyresmarknaden"*. Även att verksamheten är förlagd till en viss ort där den kan antas finnas kvar under lång tid är en omständighet att beakta. I samband med detta noteras att Göta hovrätt har suttit i samma lokaler sedan 1650-talet.⁴³ Kammarrätten i Jönköping har suttit i samma byggnad sedan 1993, dvs. nära 30 år. Den byggnaden var nyuppförd.
52. Av bilaga 2 till Yttrandet⁴⁴ framgår även att Castellum har *"fordrat en något längre initial hyresperiod om 15 år vilket främst motiveras av att en stor investering görs för att realisera den nya byggnaden samt till det erbjudna hyresbeloppet"*. Även detta förhållande borde beaktas vad gäller den tredje omständigheten som talar för att godkänna en lång hyrestid (dvs. att kostnaderna är så omfattande att en lång hyrestid krävs för att få en rimlig hyresnivå).⁴⁵
53. Mot bakgrund av detta kan således Domstolsverket inte anses ha agerat som en potentiell hyresgäst på en i övrigt konkurrensutsatt hyresmarknad⁴⁶, utan som en offentlig beställare och delfinansiär av en infrastruktur i syfte att tillgodose ett behov avseende verksamhetsspecifika lokaler där hyresmarknaden inte visat något intresse för att tillgodose Domstolsverkets behov på rent kommersiella villkor.
54. Enligt Konkurrensverkets mening kan det huvudsakliga syftet med Transaktionen inte anses vara att teckna ett hyreskontrakt. Det s.k. hyresundantaget i 3 kap. 19 § LOU är därmed inte tillämpligt. Något rättsligt stöd för att undandra Transaktionen från ett annonserat förfarande föreligger således inte.
55. Eftersom det av omständigheterna framgår att Genomförandeavtalet och Hyresavtalet är sammanhängande delar av en och samma transaktion där det planerade byggnadsverket utgör ett offentligt byggentreprenadkontrakt, ska kontraktet upphandlas i sin helhet.⁴⁷ Detta följer även av EU-domstolens rättspraxis, där det har fastställts att när det huvudsakliga ändamålet med ett kontrakt är utförandet av en byggentreprenad, kan detta innebära att även de

⁴³ Se bilaga 2 till Yttrandet, s. 2 f.

⁴⁴ Se s. 6.

⁴⁵ Jfr punkt 82 nedan om att det förutbestämda hyresbeloppet får förutsättas vara en funktion av bl.a. projektkostnaden som i sin tur är summan av byggherre- och byggentreprenadkostnaderna.

⁴⁶ Jfr EU-domstolens dom i mål C-537/19 *Wiener Wohnen*.

⁴⁷ Prop. 2015/16:195 s. 946.



delar av kontraktet som normalt inte behöver upphandlas blir upphandlingspliktiga.⁴⁸

56. Konkurrensverket anser således inte att Domstolsverket har fog för sitt påstående att hyresundantaget är tillämpligt på den aktuella verksamhetsspecifika nybyggnationen på vilken särskilda krav enligt ovan har ställts. Detta skulle stå i strid med rådande EU-rättspraxis. Varje undantag från skyldigheten att tillämpa reglerna, ska tolkas restriktivt.⁴⁹
57. Det ska slutligen tilläggas att omständigheterna i förevarande fall inte är jämförbara med omständigheterna som var för handen i EU-domstolens dom avseende *Wiener Wohnen*⁵⁰, där EU-domstolen fann att villkoren avseende de icke-uppförda men planerade byggnationerna, skulle betraktas som normala i ett kommersiellt förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst.
58. Till skillnad mot omständigheterna i *Wiener Wohnen* har Domstolsverket haft ett avgörande inflytande över den aktuella domstolsbyggnadens arkitektoniska utformning, se punkt 44 samt 48–53 ovan.⁵¹

EU-domstolen har inte rekommenderat det aktuella affärsupplägget

59. Domstolsverket påstår att den metod som verket tillämpar är en sådan modell som rekommenderas av EU-domstolen i *La Scala*, p. 100.
60. Konkurrensverket instämmer inte i detta och vill vidare understryka att det inte går att göra en analog tolkning av det avgörandet med avseende på den nu aktuella Transaktionen.
61. LOU medger som huvudregel inte att den upphandlande myndigheten uppfyller sin annonseringsskyldighet genom att en leverantör i sin tur åläggs att tillämpa de förfaranden som föreskrivs i LOU vid sina anskaffningar.⁵² Det finns inte heller någon bestämmelse i LOU som läker bristande annonsering av ett kontrakt genom att den upphandlande myndigheten och den leverantör som har ingått ett kontrakt "gemensamt upphandlar" delar av det som omfattas av kontraktet. I sådana mycket speciella situationer då nationell lagstiftning medför att endast en specifik leverantör kan utföra vissa arbeten har det dock ansetts tillräckligt att leverantörens anskaffningar föregås av annonsering.⁵³ Det finns ingenting som talar för att det i detta fall skulle föreligga sådana specifika omständigheter. Vid dessa förhållanden står

⁴⁸ Jfr EU-domstolens dom i mål C-220/05 *Jean Auroux m.fl.*, p. 46.

⁴⁹ Jfr mål C-26/03 *Stadt Halle*, p. 46.

⁵⁰ EU-domstolens dom i mål C-537/19 *Wiener Wohnen*.

⁵¹ Notera att gestaltungsoppdraget i arkitektävlingen utgick från förutsättningarna i Domstolsverkets lokalprogram och att inbjudan till arkitektbyråerna avsåg ett tydligt uppdrag att gestalta en domstolsbyggnad med en stark egen identitet, se bilaga 1 till detta yttrande.

⁵² Jfr EU-domstolens dom i mål C-220/05 *Jean Auroux*, p. 66–67.

⁵³ Se mål C-264/03 *Kommissionen mot Frankrike*, p. 55–57.

det klart att Transaktionen inte har föregåtts av annonsering på det sätt som krävs enligt LOU.

Resultatet av en anskaffning kan vara avgörande för bedömningen av vad som är upphandlingspliktigt

62. Domstolsverket menar att Konkurrensverket inte kan grunda sin bedömning på ett skeende där man i efterhand kan konstatera att Transaktionen utgör ett byggentreprenadkontrakt som borde ha tilldelats i enlighet med LOU.
63. Av Kammarrätten i Stockholms avgörande i mål nr 2737-14, följer dock motsatsen. Avgörandet ger uttryck för att det är resultatet och inte förfarandet som är utslagsgivande för om en anskaffning är att betrakta som upphandlingspliktig.
64. Enligt EU-domstolens rättspraxis kan det vara nödvändigt, vid bedömningen av om tilldelningen av ett kontrakt har skett i enlighet med upphandlingsbestämmelserna, att beakta *samtliga moment som har föregått en kontraktstilldelning jämte deras syfte och i andra fall händelser som inträffar efter att det berörda kontraktet tilldelats*.⁵⁴

Transaktionen innebär att en prestation utförs mot ersättning

Castellums åtaganden

65. Domstolsverket gör vidare gällande att Genomförandavtalet inte utgör ett kontrakt i LOU:s mening, då det varken innehåller några ekonomiska villkor eller åtaganden som kan göras gällande rättsligt i domstol.
66. Konkurrensverket har ovan redogjort för att Transaktionen, dvs. Genomförandavtalet och Hyresavtalet, måste betraktas som ett odelbart kontrakt vars huvudsakliga syfte utgörs av byggentreprenadkontraktet (1 kap. 9 § 3 LOU).
67. Transaktionen innefattar byggherre- och projektledningstjänster. Castellum har det övergripande ansvaret för utformningen av den nya domstolsbyggnaden.⁵⁵ Dessa byggherretjänster är helt nödvändiga för uppförandet av byggnadsverket. Eftersom det inte är fråga om en befintlig domstolsbyggnad har Domstolsverket ett behov av att någon, i det här fallet Castellum, bl.a. planerar för uppförandet av domstolsbyggnaden (innefattande bl.a. att säkerställa att arbetet med en ny detaljplan och

⁵⁴ Jfr EU-domstolens avgörande i mål C-29/04 *Mödling*, p. 38 och 41–42 och Kammarrätten i Stockholms avgörande i mål nr 2737-14. Det senare målet avser ett kommunalt bolags förvärv av samtliga aktier i ett privat bolag, vars tillgångar genom efterföljande rättshandlingar kom att utgöras av en fastighet samt ett entreprenadkontrakt avseende utredning, projektering och uppförande av hyresbostäder på den aktuella fastigheten.

⁵⁵ Se p. 10–13 och 32, 34 i Beslutet.

förvärvet av Fastigheten fortskrider), sammanställer och projektleder framtagandet av systemhandlingarna samt agerar motpart/byggherre till Serneke under tiden som domstolsbyggnaden uppförs.

68. Att de ingående nödvändiga momenten i form av olika typer av projekteringstjänster och projektledningstjänster inte närmare har specificerats i avtalen mellan Castellum och Domstolsverket kan således inte tas som intäkt för att de inte skulle anses omfattas av det uppdrag som direkttilldelats Castellum, eftersom de aktuella tjänsterna är oundgängliga och en förutsättning för Projektets fullgörelse. Ersättningen regleras inom ramen för den mellan parterna förutbestämda hyresnivån.⁵⁶
69. Alldeles oavsett, så ska följande ömsesidiga åtaganden som kan göras gällande rättsligt noteras.⁵⁷
70. Castellum ska bereda Domstolsverket möjlighet att fortlöpande kontrollera att lokalen projekteras för att uppfylla de uppställda funktionskraven.⁵⁸ Av denna bestämmelse följer inte enbart en skyldighet för Castellum att *bereda* sådan möjlighet, utan det borde även antas följa en skyldighet för Castellum att – i sin roll som beställare/byggherre – faktiskt *genomföra* kontroller för att överhuvudtaget kunna fullgöra sitt uppdrag. För detaljer, se p. 6.1–6.2 (*Kontroll under projektering och Besiktning under entreprenadtiden*) i Genomförandeavtalet.
71. Enligt p. 6.1 i Genomförandeavtalet ska Domstolsverket löpande under Projektet informera Castellum om eventuella kontrollanmärkningar. Detta för att Castellum ska kunna fullgöra sitt åtagande att – med hjälp av Serneke – åtgärda bristerna i enlighet med Domstolsverkets krav.
72. Efter entreprenadtiden är *Castellums* entreprenörer skyldiga att åtgärda besiktningsanmärkningar som Domstolsverket framfört, se p. 6.4 i Genomförandeavtalet.
73. Åtgärdandet av samtliga väsentliga besiktningsanmärkningar enligt p. 6.1, 6.2 och 6.4 utgör ett av flera villkor för Domstolsverkets tillträde till den nya domstolsbyggnaden.⁵⁹ För det fall kvarstående anmärkningar endast anses som icke-väsentliga ska tillträde ändå kunna genomföras, men Domstolsverket har då rätt att erhålla hyresrabatt med 100 000 kronor per

⁵⁶ Notera att LOU är tillämplig när ett behov hos en upphandlande myndighet ska tillgodoses av någon utanför den egna juridiska personen mot någon form av ekonomisk ersättning, se p. 18 ovan.

⁵⁷ P. 51 (och däri hänvisad rättspraxis) i Beslutet.

⁵⁸ Jfr p. 6 i Genomförandeavtalet och punkt 4.38 i Yttrandet.

⁵⁹ Se p. 6.5 (iii) och (iv) i Genomförandeavtalet.

månad från och med den fjärde månaden av hyrestiden till dess att samtliga besiktningsanmärkningar avhjälpas.⁶⁰

74. Vad Domstolsverket påstår om att Castellum inte ansvarar för hur väl eller illa bolaget utför sin projektlednings/byggherreroll under Projektets gång, stämmer alltså inte.⁶¹ Om avsteg från Domstolsverkets funktioner och krav inte åtgärdas under Projektet och därmed påvisas vid besiktning inför tillträdet, kan alltså hyran reduceras med 100 000 kronor per månad.
75. Notera även att p. 6.6 i Genomförandeavtalet innehåller bestämmelser om lojal samverkan mellan parterna, med innebörden att part som under avtalstiden uppmärksammar en ej överenskommen avvikelse i genomförandet jämfört med Hyresavtalet utan dröjsmål ska uppmärksamma den andra parten på detta i syfte att möjliggöra en effektiv hantering av eventuella avvikelser. Part som inte fullgör sitt åtagande enligt denna punkt ansvarar i förhållande till den andra parten för den merkostnad som uppkommer med anledning av aktuell avvikelse.
76. Detta kan illustreras med följande exempel. Skulle Domstolsverket upptäcka att det i genomförandet har gjorts ett otillåtet avsteg från någon av de funktioner eller krav som Domstolsverket har ställt på t.ex. ett förhandlingsrum, så måste Domstolsverket informera Castellum om detta för att få felet åtgärdat. Om Domstolsverket underlåter att göra detta, blir Domstolsverket skyldigt att ersätta Castellum för den merkostnad som avvikelsen medför.
77. Givetvis går p. 6.6 i Genomförandeavtalet att tillämpa på den omvända situationen, dvs. att Castellum upptäcker en otillåten avvikelse från Domstolsverkets krav, varvid Domstolsverket ska informeras. Som byggherre är det dock upp till Castellum att säkerställa avhjälpande. Beroende på tidpunkten för upptäckt kan avhjälpande t.ex. utföras genom att Castellum informerar Serneke om felet⁶² eller att Castellum vidtar åtgärder med egna entreprenörer. Castellums entreprenörer ska som ovan nämnts avhjälpa felen för det fall dessa upptäcks efter entreprenadtiden, jfr p. 6.3 och 6.4 i Genomförandeavtalet.
78. Om avhjälpande inte sker, kan det innebära en försening av tillträdet alternativt rätt till hyresrabatt enligt p. 6.5. Regleringen i fråga medger även en rätt till ersättning för Domstolsverket för eventuella andra merkostnader

⁶⁰ Se p. 6.5 i Genomförandeavtalet.

⁶¹ 4.41 Yttrandet.

⁶² Jfr p. 6.1 och 6.2 i Genomförandeavtalet.

som uppkommer med anledning av Castellums oförmåga att informera och/eller hantera avvikelser.⁶³

79. I motsats till vad Domstolsverket påstår, innehåller således Transaktionen åtaganden som kan göras gällande rättsligt i domstol.⁶⁴
80. För tydlighets skull ska även nämnas att samtliga åtaganden som nämnts ovan utförs av Castellum, utan inblandning av de upphandlade leverantörerna.⁶⁵

Ekonomiska villkor

81. Mot bakgrund av att Transaktionen bedöms utgöra ett odelbart kontrakt, är Konkurrensverket av uppfattningen att avtalsförhållandet mellan Domstolsverket och Castellum utgör ett offentligt kontrakt med ekonomiska villkor.⁶⁶ Med ekonomiska villkor avses en prestation mot vederlag. Prestationen är av direkt ekonomiskt intresse för Domstolsverket.⁶⁷
82. Det handlar inte om en benefik prestation från Castellums sida – Castellum ersätts genom hyresbetalningarna i enlighet med Hyresavtalet. Enligt Konkurrensverkets mening får hyresbeloppet förutsättas vara en funktion av bl.a. projektkostnaden som i sin tur är summan av byggherre- och byggentreprenadkostnaderna.
83. Alla situationer som framstår som attraktiva eftersom de medför en möjlighet att göra vinst, omfattas av rekvisitet om ”ekonomiska villkor”.⁶⁸ Att Castellum till skillnad mot ett byggentreprenadbolag inte ser byggentreprenadarbetena som en möjlighet till intäkt utan tvärtom som en kostnad i deras roll som fastighetsbolag föranleder ingen annan bedömning.⁶⁹
84. Det ska slutligen noteras att för det fall Hyresavtalet inte ingås på grund av att regeringen inte godkänner Hyresavtalet, har Castellum enligt Genomförandeavtalet säkerställt att man får ersättning för nedlagt arbete hänförligt till den initiala fasen.⁷⁰ Genomförandeavtalet medger även Castellum en rätt till skadestånd om Domstolsverket skulle underlåta att ingå

⁶³ Villkoren för fullgörande av rättsligt bindande skyldigheter regleras av nationella processuella regler, se mål C-451/08 *Helmut Müller*, p. 62.

⁶⁴ Jfr mål C-451/08 *Helmut Müller*, p. 59–62.

⁶⁵ Dock med undantag för vad som anges i p. 71 och 77 ovan. Serneke avhjälp fel som påtalas av Castellum under entreprenadtiden.

⁶⁶ Se punkt 49 och fotnot 40 i Beslutet.

⁶⁷ Se punkt 26 i Beslutet och däri hänvisad rättspraxis.

⁶⁸ Vannbäck, Ulf (2019), Rätten, marknaden och marken: statsstöd och upphandling vid markexploatering, Umeå Universitet, s. 231, 235, 254, 290 och 310. Jfr mål C-220/05 *Jean Auroux*, p. 53–55, om att beräkningen av värdet av ett kontrakt ska göras från en anbudsgivares synvinkel och vad denne kan vara intresserad av.

⁶⁹ Yttrandet p. 3.24.

⁷⁰ Punkt 10.3 i Genomförandeavtalet avseende förgävesprojektering.

Hyresavtalet utan grund.⁷¹ Genomförandeavtalet sätter således i spel vissa bestämmelser om ersättning till Castellum under dessa förutsättningar.

Avslutande kommentarer

Hyresvärdsupphandling

85. Konkurrensverket har i Beslutet angett att hyresvärdsupphandling kan vara ett möjligt tillvägagångssätt för att konkurrensutsätta samtliga upphandlingspliktiga anskaffningar i ett projekt som det nu aktuella. Det ska dock inte förstås som att Konkurrensverket kräver att upphandlande myndigheter alltid tillämpar sådan upphandling vid motsvarande upphandlingar.

Domstolsverkets påstående om att affärsupplägget skapar bättre konkurrens

86. Domstolsverket anger att det aktuella affärsupplägget har skapat bättre konkurrens. Konkurrensverket konstaterar dock att någon konkurrensutsättning överhuvudtaget inte har skett av valet av Castellum som samarbetspartner i Projektet. Under alla förhållanden saknar Domstolsverkets invändning rättslig betydelse, då Domstolsverkets tillvägagångssätt inte kan ersätta ett annonserat förfarande av Transaktionen enligt LOU.
87. EU-domstolen har uttalat att konkurrensutsättning enligt de transparenta förfaranden som följer av direktivet är en garanti för att det inte förekommer någon risk för favorisering från upphandlande myndigheters sida.⁷² Risk för konkurrenssnedvridning i strid med upphandlingslagstiftningens underliggande syften uppstår när en upphandlande myndighet utan beaktande av förfaranderegler i LOU och bakomliggande direktiv väljer ut en leverantör för tilldelning av ett byggentreprenadkontrakt. Det hjälper inte att den leverantören i sin tur godtar att myndigheten upphandlar dennes underleverantörer genom en konkurrensutsättning enligt LOU.

Sammanfattning

88. Domstolsverkets och Castellums avtalsförhållande innebär att ett offentligt byggentreprenadkontrakt är för handen genom att de olika ingående momenten tillsammans medför att en byggnad realiseras.
89. Genom att direkttilldela Castellum det offentliga byggentreprenadkontraktet utan föregående annonsering, trots att förutsättningar för ett sådant förfarande saknades, utgör tilldelningen av Castellums uppdrag en otillåten direktupphandling.

⁷¹ Punkt 8 andra stycket i Genomförandeavtalet.

⁷² Se mål C-399/98 *La Scala*, p. 75. Jfr skäl 1 LOU-direktivet.

90. Mot bakgrund av det ovan anförda står Konkurrensverket fast vid Beslutet.

Yttrandet i original undertecknas inte egenhändigt.

Marie Östman

Anna Görgård

Bilagor

Bilaga 1 – Inbjudan till arkitekttävling

Bilaga 2 – Komplettering till bilaga 7 till Beslutet (antagandehandling avseende detaljplanearbetet, 2019-01-16, dnr 213:261)

Bilaga 3 – Domstolsverkets begäran till ESV om yttrande över Hyresavtalet (inkl. bilaga)

Fojab
Tengbom
Yellon

INKOM: 2022-03-11
MÅLNR: 35322-21
AKTBIL: 42

Sundsvall 2017-04-05

Inbjudan till parallella uppdrag avseende byggnad för Domstolsverkets verksamheter i Jönköping.

Castellum AB inbjuder er härmed, som ett av tre arkitektkontor, att delta i parallella uppdrag beträffande gestaltning av en ny byggnad för Göta Hovrätts och Kammarrätten i Jönköpings lokaler inom Götaland 5 (Slottskajen).

Uppdraget omfattar arkitektonisk och funktionsmässig utformning av byggnad och mark.

Utvärdering av uppdraget kommer att göras av representanter från Jönköpings kommun, Domstolsverket och Castellum samt av en utomstående sakkunnig. Det står också bedömningsgruppen fritt att anlita ytterligare sakkunnig expertis vid behov.

Den arkitektbyrå som efter slutredovisning bedöms ha inkommit med det arkitektoniskt bästa och ur ekonomisk synvinkel mest fördelaktiga förslaget, både vad avser produktionskostnader och drifts- och underhållskostnader, kommer att inbjudas att tillsammans med byggherren ta fram programhandlingar och eventuellt sedermera systemhandlingar och även bygghandlingar.

Bakgrund och syfte

I syfte att tillgodose Göta Hovrätts och Kammarrätten i Jönköpings behov av nya, moderna och ändamålsenliga lokaler som skall uppfylla såväl samhällets allmänna krav som verksamhetens specifika krav beträffande teknik, säkerhet, logistik och tillgänglighet avser Castellum därför att uppföra en byggnad inom Götaland 5 (Slottskajen).

Uppdragsområde

Byggnaden som skall uppföras är placerad inom Götaland 5 (Slottskajen).

Planprogram, detaljplan

Begäran av planuppdrag för framtagande av detaljplan är initierat av Castellum AB.

Syftet med detaljplanen är i enlighet med planbesked för området Götaland 5, Slottskajen.

Bedömd tid för antagande, 04 2018.

Tidplan

Möte

Datum

Tid

Uppstartsmöte/information till deltagare samt visning av uppdragsområdet

2017-04-12

kl.10.00



CASTELLUM

Plats för uppstartsmötet är:

Hotell Scandic Portalen
Barnarpsgatan 6

Avstämningsmöte

2017-05-18

kl.13.00

Hotell Scandic Portalen
Barnarpsgatan 6

Slutredovisningsmöte

2017-06-19

kl.10.00

Hotell Scandic Portalen
Barnarpsgatan 6

Vid dessa möten närvarar representanter från Jönköpings kommun, Domstolsverket och Castellum samt en utomstående sakkunnig.

Avstämningsmötets syfte är att stämma av respektive deltagares arbete och att ge huvudmännen möjlighet till kompletterande direktiv. Vid mötet kommer det även vara möjligt för deltagarna att ställa frågor till huvudmännen. Frågorna kommer att besvaras skriftligen och delges samtliga deltagare. Respektive deltagare kan räkna med att avsätta ca 1 timme för denna avstämning.

Vid slutredovisningen, som också skall ske individuellt, kommer ca 1,5 timme per deltagare att ges.

Program och generella krav

Uppdraget skall följa gällande svensk lagstiftning (såsom t ex BBR, PBL mm), svensk standard och denna inbjudan och dess handlingar.

Byggnaden skall uppföras med material godkända i Byggvarubedömningen.

Lokalprogram för Göta Hovrätt och Kammarrätten i Jönköping kommer att sändas över i samband med uppstartsmötet.

Arkitektonisk utformning

Domstolsbyggnaden får gärna ha en stark egen identitet, som med en tidlös arkitektur ger ett mervärde åt platsen. Samtidigt är det också viktigt att byggnaden ges en gestaltningsmässig bearbetning och variation med detaljer och materialval, som stödjer stadslivet på platsen och gör det intressant att vistas invid byggnaden. Byggnaden ska även samspela med den befintliga och bevarandevärda bebyggelsen i närområdet.

Bottenvåningarna ska vara upplevelserika med öppna, utåtriktade verksamhetslokaler.

Vid gestaltning av byggnaden ska även hänsyn tas till vind-, sol- och ljusförhållanden.

Eventuell växtlighet skall integreras i byggnadens arkitektur.

Byggnaden skall utformas med bland annat följande egenskaper:

- Flexibel
- Funktionell planlösning med god logistik och hög säkerhet
- Upplevelserik gestaltning i material av god kvalitet
- Ekonomisk, både ur produktionssynpunkt och drift- och underhållsmässigt
- Miljö- och arbetsmiljövänlig, byggnaden skall utformas med hänsyn till ekologisk hållbarhet, exempelvis resurshushållning (energi, material), lång livslängd, yteffektivitet och gröna strukturer.



CASTELLUM

Parkering

Parkering för bil och cykel ska följa Jönköpings kommuns parkeringsnorm. För att främja minskad bilanvändning kan olika Mobility Managementåtgärder tillföras projektet.

Uppdragets innehåll

Beskrivning av förslaget med en kortfattad motivering av den valda lösningen

BTA-yta

Modell i skala 1:500

Sketch up-modell

Perspektiv eller fotomontage från Munksjön

Planer, skala 1:200

Fasader, skala 1:200

Situationsplan, skala 1:1000

Fasadutsnitt som redovisar idé för fasadutformning, bottenvåningens utformning osv, skala 1:50

Lösningen skall vara monterad på styvt underlag i format A1. Därutöver skall 5 omgångar av dessa planscher, förminskade till A3-format, lämnas samt ett USB-minne med förslagets planscher i pdf-format.

Dessutom skall varje deltagare göra en uppskattning av kostnaden för framtagande av systemhandlingar och även för eventuella bygghandlingar i ett produktionsskede.

Ersättning

Varje deltagare som inlämnat ett bidrag i enlighet med detta program erhåller ett arvode om tvåhundrausen (200 000) SEK exkl moms. Arvodet utbetalas mot faktura sedan bedömningsgruppen godkänt bidraget.

Lösningen lämnas vid det avslutande redovisningsmötet.

Äganderätt

Äganderätten för inlämnade förslag, planscher, USB-minnen eller liknande och modeller tillhör byggherren. Byggherren kan fritt använda idéer, lösningar mm, som det enskilda arkitektkontoret inkommer med i det fortsatta arbetet med projekteringen. Deltagande arkitektkontor måste således acceptera att deras inkomna förslag eventuellt ingår i den kommande projekteringen och i den slutliga lösningen, utan att de kan kräva ytterligare ersättning. Upphovsrätten kvarstår hos förslagsställaren.



CASTELLUM

De inbjudna arkitektkontoren accepterar vidare att de inte får offentliggöra det av arkitektkontoret framtagna materialet, eller delar därav, utan byggherrens samtycke, men att offentliggörande från byggherrens sida kan ske utan deltagande från eller angivande av de inbjudna arkitektkontoren.

De inbjudna arkitektkontoren accepterar således att deras framtagna material ingår i undersökningar, funktionsanalyser och liknande.

Inbjudna arkitektkontor är:

Fojab

Tengbom

Yellon

Frågor under uppdragstiden kan ställas till Mikael Torstensson, Castellum AB, 060-64 12 43.

Bifogade handlingar:

”Förutsättningar för bebyggelse Slottskajen”

Bilaga 1, Bastionsparken

Bilaga 2, Spont

Bilaga 3, Spontdjup

Bilaga 4, Ledningskarta

Bilaga 5, Transformatorstation, egenskaper

Gemensamt lokalprogram Göta Hovrätt och Kammarrätten, 20170407

Med vänlig hälsning
Castellum AB

Mikael Torstensson

Mikael.Torstensson@castellum.se

mobil +4670-608 65 92

direkt +4660-64 12 43

Planförslag

Bebyggelse

Omgivningen

Den nya hovrättsbyggnaden inordnar sig i den befintliga strukturen och binder ihop bebyggelsen längs Munksjöns västra strand. Byggnadens volym hämtar sitt formspråk från Bastionsparkens geometri vilken i sin tur hämtat hämtat formerna från lämningen efter bastion Carolus.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 31

INKOM: 2022-03-11
MALNR: 35322-21
ARTID: 43

Genom att inte bebygga tomten fullt ut skapas ytor som möter människors behov av att vistas och röra sig vid den nya hovrätten. Bottenvåningen ansluter till Hamngatans nivå i väster. Byggnaden ansluter mot norr och öst med sittbara trappor. Mot öst kommer dessa trappsteg att alterneras med sittbara planteringar.

Byggnaden

Huvudentrén ligger på ca +91,4 möh och markeras med de dubbelhöga pelarna och den ytterligare indragna volymen. Fasaden utformas med horisontella band som ger skala och tydlig redovisning av innanför liggande rumsvolymer. Mellan vertikalerna alterneras glas och täta partier för att hantera utsikt, dagsljus och de höga miljöambitionerna. Här regleras även önskad grad av insyn och sekretess.

Byggnadens fasad träffas av solen på olika sätt och skapar ett intressant och varierat skuggspel under dagen. De ljusa sandfärgade vertikala och horisontella fasadelementen utförs av formpressade mattglaserade keramiska moduler..



Den nya byggnaden hämtar formspråk från sina grannar och Bastion Carolus.

Byggnaden sedd från nordöst.





Rickard Engström, rickard.engstrom@dom.se
070-1832467, 036-4422157

Ekonomistyrningsverket
Box 45316
104 30 Stockholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 31

INKOM: 2022-03-11
MÅLNR: 35322-21
AKTBIL: 44

Sänds endast via epost registrator@esv.se

Samråd om hyresavtal

Domstolsverket avser att teckna ett 15-årigt hyresavtal för nya domstolslokaler enligt bilagt hyresavtal i en samlokalisering av Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping.

Göta hovrätt bedriver sin verksamhet i flera olika byggnader i Jönköping belägna på Hovrättsgränd 4 samt på Slottgränd 4. Kammarrätten i Jönköping bedriver sin verksamhet i lokaler på Slottsgatan 4 i Jönköping och delar således dessa med Göta hovrätts verksamhet. Ingen av de nu förhyrda lokalerna för dessa domstolar uppfyller dagens säkerhetskrav och vad avser den äldsta byggnaden på Hovrättsgränd 4 (1600-talsbyggnad) finns även stora brister med arbetsmiljö och tillgänglighet. Anpassning av nuvarande lokaler till dagens krav har bedömts inte möjliga vad avser den äldre byggnaden och för den nya byggnaden i vart fall mycket kostsamma. Förutsättningar för en omlokalisering till moderna lokaler föreligger därför.

Nuvarande hyresavtal

Nuvarande förhyrning avser tre hyresavtal. Fastigheten Apeln 37 där Kammarrätten idag disponerar 47 procent av ytan och Hovrätten disponerar 53 procent av ytan. Hyran är för denna förhyrning exkl fastighetsskatt ca 9,4 milj kronor (ca 1500 kr/kvm). Hovrätten disponerar även 1600-tals byggnaden Arkivet 1 (domstolsbyggnaden) och Arkivet 1 (ämbetsbyggnaden). Dessa har idag en hyra på ca 1,4 miljoner kronor respektive 1,6 miljoner kronor (ca 1350 kr/kvm respektive ca 1300 kr/kvm).

DATUM
2019-06-19DIARIENR
0330-2017

Sammanfattningsvis så uppgår nuvarande förhyrningar till ca 8 605 kvm med en sammanlagd årshyra om ca 12,4 miljoner (exkl fastighetsskatt).

Nytt hyresavtal

För att möta domstolarnas behov planeras nu omlokalisering till en ny byggnad på Kv. Västra Kajen (Götaland 5) i direkt anslutning till tingsrätten och polishuset. Den nya byggnaden kommer enbart att innehålla lokaler för Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Fastighetsägare kommer att vara Castellum Sverige AB (publ). Den nya lokalen planeras preliminärt till en förhyrd yta om ca 9 220 kvm och en årshyra inklusive mediakostnader men exklusive fastighetsskatt på 20,2 miljoner kronor i 2021 års nivå vilket motsvarar ca 2190 kr/kvm.

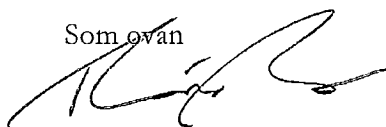
Marknadspriserna för det aktuella läget är varierande. Fortum bedömer det som B-läge väster. Newsec anser det vara centrumläge. Således råder det inte någon enighet över lägesbedömningen av värderingsinstitutet. Hyresnivån kan i detta fallet jämföras med nuvarande tingsrätt som förhyrningen blir granne med och där den nuvarande hyran är i 2019 års nivå är ca 2 200 kr/kvm exkl fastighetsskatt.

Vidare så är hyresnivåerna varierande. Enligt Newsec är det för nyare bestånd 1650 kr/kvm för kontor (kallhyra), vilket emellertid är en enklare produkt än specialbyggnad som nu är aktuellt och därför inte direkt jämförbar. Nya lokaler för Jordbruksverket är under uppförande i Jönköping och där hamnar hyreskostnaden inkl mediakostnader på 2 032 kr/kvm i 2020 års nivå med planerad inflyttning 2021. Vid en jämförelse med Jordbruksverkets nya förhyrning så får den nya förhyrningen för Göta hovrätt och Kammarrätt i Jönköping anses ha en mycket god prissättning.

Med anledning härav begär Domstolsverket samråd med Ekonomistyrningsverket jml 9§ förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.

Frågor kan ställas till undertecknad eller till Dennis Nilsson, tel 036-155353.

Som ovan



Rickard Engström

Bilagor:

Hyresavtal nr "UTKAST 190520" (pdf)



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Castellum City Förvaltning AB		Personnr/orgnr: 556573-3952			
2. Hyresgäst	Namn: Domstolsverket		Personnr/orgnr: 202100-2742			
	Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Jönköping	Fastighetsbeteckning: Götaland 5				
	Gata: Hamngatan	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Domstolsverksamhet					
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1		
5. Hyrestid	Från och med den: se Bilaga 1		Till och med den: se Bilaga 1			
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>Bil. 1</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ <u>Bil. 1</u> år ☐ månader					
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
	Bilaga:					
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 1, 4 & 9
	☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga:
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.					
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.					Bilaga: 5, 10
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	☐ Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.					
	☒ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.					Bilaga: 5



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.			Bilaga:	
13. Hyra	Kronor Se Bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg				
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.		Bilaga: 2		
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.	☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 4		
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: VA ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga:				
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen				
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☒ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga:				
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:		
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.	Se Bilaga 1		
22. Hyrans betalning ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 358-8860
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelag, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagers regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:	
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 6a § jordabalken. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☒ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga: 1 Bilaga: 7	
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 6	
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande ☒ Hyresgästen för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne skaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga.	Bilaga: 1	
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.									
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☒ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: 1									
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.									
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.									
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: _____ Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.									
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.									
38. Hantering av personuppgifter	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga: 8								
39. Särskilda bestämmelser	Se bilageförteckning i Bilaga 1 (Särskilda bestämmelser) Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____ Bilaga: _____									
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande. <table border="1" data-bbox="323 1563 1495 1921"> <tr> <td data-bbox="323 1563 906 1637"> Ort/datum: Jönköping 2019- </td> <td data-bbox="914 1563 1495 1637"> Ort/datum: Jönköping 2019- </td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1644 906 1765"> Hyresvärdens namn: Castellum City Förvaltning AB </td> <td data-bbox="914 1644 1495 1765"> Hyresgästens namn: Domstolsverket </td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1771 715 1854"> Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt </td> <td data-bbox="722 1771 1495 1854"> Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1861 906 1921"> Namnförtydligande: Per Gawelin </td> <td data-bbox="914 1861 1495 1921"> Namnförtydligande: Martin Holmgren </td> </tr> </table>		Ort/datum: Jönköping 2019-	Ort/datum: Jönköping 2019-	Hyresvärdens namn: Castellum City Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Domstolsverket	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Per Gawelin	Namnförtydligande: Martin Holmgren
Ort/datum: Jönköping 2019-	Ort/datum: Jönköping 2019-									
Hyresvärdens namn: Castellum City Förvaltning AB	Hyresgästens namn: Domstolsverket									
Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt									
Namnförtydligande: Per Gawelin	Namnförtydligande: Martin Holmgren									

[UTKAST 190517\190520]

BILAGA 1

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Bilageförteckning

Hysesavtalet består av fastighetsägarnas kontraktsformulär 12B.3 och följande bilagor.

Bilaga 1	Särskilda bestämmelser
Bilaga 2	Planritningar
Bilaga 3	Indexklausul
Bilaga 4	Fastighetsskatteklausul
Bilaga 5	Gränsdragningslista investering och förvaltning
Bilaga 6	Brandskyddsklausul
Bilaga 7	Grön bilaga
Bilaga 8	Personuppgiftsklausul för lokal
Bilaga 9	Ritningar över Lokalen (att komplettera på tillträdet)
Bilaga 10	Riktlinjer för drift, underhåll och support, utgåva [2], daterad [2019--]

2 Lokalen, dess ändamål och användning

Lokalen uthyrs för att användas till domstolsverksamhet och uthyrningen som sker enligt detta Hyresavtal (utgör en objektsförhyrning) av en domstolsbyggnad i enlighet med vad som närmare beskrivs i Hyresavtalet.

Parterna har den 2019-...-... ingått ett avtal som reglerar Parternas samarbete vid projektering och utförande av ny byggnad för domstolsverksamhet i Jönköping inom fastigheten Jönköping Götaland 5, ”**Genomförandeavtalet**”. Lokalen ska utformas i enlighet med Genomförandeavtalet.

Lokalytan är fördelad på sju våningsplan inklusive källarplan inom Byggnaden. En del av Lokalen utgörs av garage i källarplan, vilket Hyresgästen äger disponera för parkeringsändamål.

Hyresgästen ansvarar för att antalet personer som vistas i Lokalen inte överskrider det antal personer som vid var tid får vistas i Lokalen med hänvisning till brandmyndigheter, övriga myndigheter och OVK-bestämmelser.

3 Lokalens skick på Tillträdesdagen

Lokalens skick på Tillträdesdagen ska vara i enlighet med vad som följer av Genomförandeavtalet.

4 Index

Se Bilaga 2-3 (*Indexklausul*) till detta Hyresavtal.

Sign HV och HG



5 Hyra

Hyra för Lokalen utgår med totalt 20 200 000 kr per år, exklusive mervärdesskatt, i 2021 års prisläge.

Hyran för Lokalen har fastställts med utgångspunkt i Ramhandlingarna.

Hyra ska betalas från Tillträdesdagen.

6 Lokalens storlek och omfattning

Lokalens area kommer preliminärt att uppgå till ca 9220 kvm LOA. Inför Hyresgästens tillträde till Lokalen ska en kontrollmätning av Lokalen genomföras, i enlighet med vad som anges i Genomförandeaftalet, för att fastställa lokalytan. Parterna är dock överens om att Lokalens area inte ska ligga till grund för beräkningen av hyran för Lokalen.;

7 Tillträdesdag

Hyresgästen planeras att tillträda Lokalen 1 februari 2022 ("**Preliminär Tillträdesdag**"). Parterna är dock medvetna om att Lokalen ska färdigställas efter detta avtals ingående och att den fortsatta processen kan påverka tiden för Lokalens färdigställande och Hyresgästens tillträde.

Den definitiva dagen för Hyresgästens tillträde till Lokalen, vilken ska infalla första dagen i en kalendermånad ("**Definitiv Tillträdesdag**"), ska fastställas av Hyresvärden inom sex månader från att bindande Entreprenadavtal (så som definierat i Genomförandeaftalet) har tecknats med upphandlad byggtreprenör, varvid Hyresvärden ensidigt kan senarelägga Definitiv Tillträdesdag med upp till fyra månader i förhållande till den Preliminära Tillträdesdagen.

Vidare kan den Definitiva Tillträdesdagen ändras genom (i) skriftlig överenskommelse mellan Parterna, (ii) besked enligt punkt 24 nedan, (iii) om Lokalens färdigställande försenas på grund av att upphandlad entreprenör enligt Hyresvärdens skäliga bedömning bedöms ha rätt till förlängning av entreprenadtiden enligt Entreprenadavtalet eller (iv) besked enligt punkt 8 i Genomförandeaftalet (försenat bygglov). Ändring enligt punkt (iii) kan enbart avse omständigheter som entreprenören åberopar gentemot Hyresvärden efter den tidpunkt då Hyresvärden har lämnat besked till Hyresgästen om Definitiv Tillträdesdag enligt stycke 2 ovan. Rätten att åberopa senareläggning av den Definitiva Tillträdesdagen enligt punkt i detta stycke bortfaller tre (3) månader före den Definitiva Tillträdesdagen som har meddelats enligt stycke 2 ovan.

Om Hyresvärden önskar ändra den Definitiva Tillträdesdagen till följd av en förlängning av entreprenadtiden ska Hyresvärden utan dröjsmål skriftligen underrätta Hyresgästen härom samt ange vilken tidspåverkan detta bedöms få. Om Hyresgästen efter sådant meddelande önskar att Hyresvärden gentemot entreprenören ska påkalla s.k. forcering ska merkostnaden i entreprenaden för sådan forcering hanteras och, parterna emellan ekonomiskt regleras.

Vad som anges i stycket ovan ska även gälla vid dröjsmål orsakade av uteblivna besked från Hyresgästen enligt punkt 5.2, tredje stycket, i Genomförandeaftalet.



8 Hyrestid och uppsägningstid

Hyrestiden är 15 år räknat från den Definitiva Tillträdesdagen. Uppsägning av Hyresavtalet ska ske skriftligen minst 24 kalendermånader före hyrestidens utgång.

Om Hyresavtalet ej sagts upp för upphörande sker varje gång förlängning med 6 år. Uppsägning av Hyresavtalet ska efter förlängning göras skriftligen minst 12 kalendermånader före hyrestidens utgång.

9 Hyresgästens ändringsarbeten under hyrestiden

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för Fastighetens funktion viktiga installationer.

I de fall Hyresgästen utför arbeten i Lokalen gäller följande. Före arbetets igångsättande och under dess genomförande åligger det Hyresgästen att tillställa Hyresvärden aktuella ritningar samt teknisk dokumentation, att inhämta och bekosta för iordningställandet erforderliga tillstånd och byggvarudeklarationer, efterkomma eventuella krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta till följd av arbetena erforderliga ändringar i Fastighetens relationsritningar.

Hyresgästen ansvarar fullt ut för arbeten som denne låter utföra i Lokalen och svarar för att de arbeten som utförs i Lokalen sker fackmannamässigt och författningsenligt samt att dessa inte skadar Fastigheten och dess system eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Det är centralt för Hyresvärden att Hyresgästen anlitar för Hyresvärden acceptabel entreprenör för utförande av arbetena. Hyresgästen är emellertid skyldig att handla upp ev. entreprenadarbeten enligt LOU varför Hyresgästen har begränsat inflytande över vilken entreprenör som kommer att anlitas och Parterna har därför enats om att Hyresvärden inför Hyresgästens eventuella upphandling av arbeten i Lokalen ska beredas möjlighet att lämna synpunkter på förfrågningsunderlaget och därvid framställa krav vilka Hyresgästen i skäligen utsträckning ska beakta. Hyresgästen bär fullt ansvar för arbetsplatsen och innehar arbetsmiljöansvar mm för arbetena. Arbetena ska utföras i enlighet med Hyresvärdens vid var tid gällande miljökrav för material och produkter och bestämmelser avseende skadade arbeten samt i övrigt enligt Hyresvärdens anvisningar. Vidare åtar sig Hyresgästen att vid utförandet av arbetena i möjligaste mån tillse att störningar eller andra olägenheter inte uppkommer inom Fastigheten, i omgivningen i övrigt eller för tredje man. Det ankommer på Hyresgästen att vidtaga erforderliga skyddsåtgärder så att ingen obehörigen tar sig in i Lokalen eller i Byggnaden/Fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska i god tid anmäla till Hyresvärden när arbetena ska påbörjas och ska under arbetenas genomförande hålla Hyresvärden informerad om arbetenas fortskridande. När arbetena är färdigställda har Hyresgästen att anmäla detta till Hyresvärden, varefter arbetena ska besiktigas och godkännas av Hyresvärden.

För det fall Hyresvärden på grund av Hyresgästens arbeten i Lokalen eller i Byggnaden/Fastigheten i övrigt orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada har Hyresgästen att fullt ut ersätta Hyresvärden därför. Om Hyresgästen underlåter att till Hyresvärden tillhandahålla erforderliga handlingar äger Hyresvärden rätt att upprätta dessa på Hyresgästens bekostnad.

10 Åtgärder vid avflyttning

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. I Hyresgästens återställansvar ingår att medtaga och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada å

Sign HV och HG

--

Lokalen eller Byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen. Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (enligt jordabalken) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskilt vederlag. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före Hyresgästens avflyttning för att besiktiga eventuell införlivad inredning och utrustning samt Hyresgästens återställandearbete i övrigt.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna punkt äger Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger härvid även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller kvittbliva denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare äger Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, inkluderat förmögenhetsskada såsom hyresförlust

11 Skyltar, antenner mm

Hyresgästen äger rätt att disponera fasadyta eller annan yta för skyltning av verksamheten eller uppsättande av antenn, parabol eller dylikt. Fastighetsägaren ska slutligt godkänna utformning och montage av skyltning. Hyresgästen svarar för inhämtande av erforderliga tillstånd (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen svarar för rengöring av skyltar.

12 Lås och larm

Hyresgästens lås- larm- och säkerhetssystem och deras installation får inte påverka de fastighetssystem som finns i Fastigheten och kan därutöver behöva samordnas med andra system varför Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m.m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Byggnaden i övrigt.

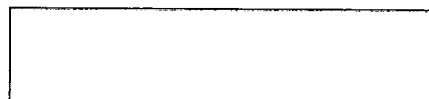
13 Revisionsbesiktning

Hyresavtalets klausul om revisionsbesiktningar (kontraktsformulär 12B.3, s 3, punkt 26, rubrik "Revisionsbesiktningar") gäller även av försäkringsbolag påkallad revisionsbesiktning.

14 Mervärdesskatt

Hyreskontraktets bestämmelse om Hyresgästens momsplikt (kontraktsformulär 12B.3 s 3, punkt 21, rubrik "Mervärdesskatt") kompletteras enligt följande.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjektet. Till den avtalade hyran, liksom på tillägg till hyran, ska Hyresgästen samtidigt erlagga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Hyresgästen är en statlig myndighet och bedriver ingen momspliktig verksamhet i hyresobjektet och har inte heller rätt till avdrag eller återbetalning av ingående moms. Däremot äger Hyresgästen rätt till kompensation för belopp motsvarande den ingående



mervärdesskatten som Hyresgästen vid varje tillfälle betalar på den avtalade hyran liksom tillägg till hyran genom att rekvirera samma belopp från Skatteverket enligt förordningen (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt.

15 Ansvar för skador

Hyresgästen ansvarar för samtliga skador, inklusive miljöskador, som uppkommer direkt eller indirekt på grund av Hyresgästens verksamhet (verksamhetsrelaterad skada).

Hyresgästen svarar för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal.

Hyresgästens ansvar för verksamhetsrelaterad skada ska innefatta ansvar för samtliga skador som direkt eller indirekt orsakas Hyresvärden genom

- Hyresgästen personal, besökare eller annan som Hyresgästen bereder tillträde till Lokalen (bortsett från Hyresvärdens personal eller någon som anlitats av Hyresvärden)
- tredje man om skadorna orsakats genom händelse hänförlig till eller riktad mot Hyresgästens verksamhet, såsom exempelvis skador genom brottsligt angrep riktad mot Hyresgästen eller dess verksamhet, inbrott/inbrottsförsök, attentat, sabotage, anlagd brand m.m.

Hyresvärden ska ansvara för skador som denne vållat uppsåtligt eller genom vårdslöshet.

Parts ansvar för övriga skador, d.v.s. för skador som inte omfattas av styckena 1-3 ovan, ska avgöras på grundval av Bilaga 5 (*Gränsdragningslista investering och förvaltning*). Den part som enligt denna ansvarar för utbyte av den skadade egendomen ansvarar även för åtgärdande av uppkomna övriga direkta skador enligt detta stycke.

16 Försäkringar

Hyresvärden ska teckna, med hänsyn till dennes ansvar enligt detta Hyresavtal och enligt hyreslagen, erforderlig försäkring avseende Lokalen och förbinder sig att vidmakthålla och bekosta försäkringen under hyrestiden. Hyresvärden ska på Hyresgästens begäran uppvisa försäkringsbevis avseende försäkringen.

Hyresgästen ska svara för Hyresvärdens självrisk i de fall skador täcks av fastighetsförsäkringen och Hyresgästen eller någon denne svarar för har orsakat skadan och Hyresgästen är ansvarig för skadan i enlighet med Hyresavtalet eller hyreslagen. Detta innebär inte att Hyresvärdens försäkringsgivare i någon omfattning är fräntagen sin eventuella regressrätt eller annan rätt mot Hyresgästen. Hyresgästens ersättningsskyldighet kan dock aldrig överstiga 10 prisbasbelopp vilket motsvarar Hyresvärdens självrisk vid tidpunkten för Hyresavtalets tecknande.

Med ändring av vad som anges i andra meningen under "Försäkringar" (kontraktsformulär 12B.3 s 4, punkt 33) i Hyresavtalet har Hyresgästen träffat överenskommelse med Kammarkollegiet om att Kammarkollegiet ska hantera Hyresgästens risker i ekonomiskt avseende och dess ansvar för skadereglering. Vid skada som Hyresvärden anser att Hyresgästen ska svara för ska Hyresvärden rikta sina krav mot Hyresgästen.

Sign HV och HG

--

Det åligger Hyresvärden att vid försäkringsfall anmäla skada till sin försäkringsgivare. Om Parterna så överenskommer kan Hyresgästen, mot att Hyresgästen har rätt att disponera över förekommande försäkringsersättning, avhjälpa den skada som förorsakat försäkringsfallet och återställa Lokalen i det skick som rådde innan skadetillfället.

17 Investering samt skötsel- och underhållsskyldighet

Fördelningen av Parternas skyldigheter avseende investering, tillsyn, skötsel, underhåll och utbyte regleras i Bilaga 5 (*Gränsdragningslista investering och förvaltning*).

18 Hyresgästens miljöansvar

Miljöfarligt avfall eller riskavfall får ej lämnas i Fastighetens soputrymme, i allmänna utrymmen eller på annan plats på Fastigheten. Ändringar i Hyresgästens verksamhet i Lokalen som kan innebära risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska skriftligen meddelas till Hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet för Lokalen får inte vidtas utan Hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta Hyresvärden om föroreningar som upptäcks i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot Hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i Lokalen till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter Hyresavtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

19 Framdraging av ledningar

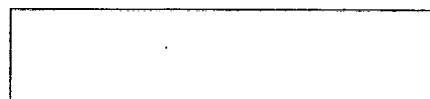
Hyresvärden äger rätt att genom Lokalen framdraga ledningar för värme, ventilation, kyla, vatten, avlopp och elenergi. Vid sådan ledningsdraging åligger det Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Arbetet ska utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sätt som minimerar olägenheterna för Hyresgästen. Framdragingen av ledningar får dock endast genomföras under förutsättning att framdragingen inte påverkar Hyresgästens möjlighet att bedriva avsedd verksamhet i Lokalen samt rimligen får anses acceptabla för Hyresgästen.

Förutsatt att Hyresvärden iakttagit vad som föreskrivs i föregående stycke ska Hyresgästen inte vara berättigad till nedsättning av hyran för det intrång som arbetet medför.

20 Andrahandsuthyrning och överlåtelse

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Sign HV och HG



Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

21 Upphandling enligt lag om offentlig upphandling

Hyresvärden är medveten om att Hyresgästen är en upphandlande myndighet enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Om Hyresgästen, i enlighet med punkt 9 ovan under hyrestiden handlar upp arbeten för utförande inom fastigheten och Hyresvärden på grund därav orsakas kostnader, vite, avgift eller annan skada har Hyresgästen att fullt ut ersätta Hyresvärden därför.

22 Ändringar och tillägg

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för Parterna rörande hyresförhållandet har intagits i detta Hyresavtal. Utöver vad som anges i Hyresavtalet har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med Hyresavtalets tillkomst.

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna för att vara bindande.

23 Driftstörningar och planerat underhåll under hyrestiden

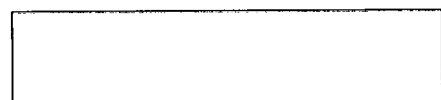
Hyresvärden har planerat följande underhållsåtgärder i Fastigheten under 15 år, för att upprätthålla befintlig standard efter att Hyresgästen tillträtt Lokalen.

- Takarbeten. Översyn och åtgärdande av eventuella fel och brister
- Fasad- och stomarbeten. Översyn och åtgärdande av eventuella fel och brister
- Luftbehandlingsaggregat. Eventuellt byte av drivutrustning.
- Köldbärarsystem och kylaggregat. Översyn och åtgärdande av eventuella fel och brister.
- Elnät. Översyn och åtgärdande av eventuella fel och brister.
- Hissar. Eventuellt byte av drivutrustning.
- Styr- och övervakningssystem. Eventuellt byte.

Hyresvärden ska årligen informera Hyresgästen om vilka underhållsåtgärder och större ombyggnationer, i Lokalen eller i övrigt inom Fastigheten, som planeras under det kommande året samt under vilken tidsperiod dessa i så fall planeras genomföras.

När Hyresvärden avser genomföra arbete inom Lokalen eller andra delar av Fastigheten ska Hyresvärden informera Hyresgästen härom i god tid innan arbetena påbörjas om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. Arbetena ska utföras på sådant vis att störningarna för Hyresgästen minimeras.

Hyresvärden ska endast äga tillträde till Lokalen efter inhämtande av Hyresgästens tillstånd. Parterna ska vid Hyresvärdens genomförande av planerade underhållsarbeten i Lokalen överenskomma om lämplig tidpunkt för att minimera störningar i Hyresgästens verksamhet. Avseende akuta skador har Hyresvärden rätt till tillträde till Lokalen i enlighet med vad som framgår av hyreslagen.



24 Tidsfrist för överprövningsprocess

Om en överprövningsprocess leder till att tecknandet av entreprenadavtal enligt Genomförandeaftalet försenas i sådan mån att bindande entreprenadavtal inte föreligger den 31 december 2020 äger Hyresvärden rätt att häva Hyresavtalet om det vid den tidpunkten är undertecknat av parterna.

25 Villkor

[Placeholder - att infoga villkor om bygglov, om detta hyresavtal ingås innan bygglov har vunnit laga kraft.]

[Placeholder – att infoga villkor om att entreprenadavtal tecknas, om detta hyresavtal ingås innan entreprenadavtal har tecknats.]

26 Tvist

Eventuella meningsskiljaktigheter/tvister i anledning av detta Avtal ska i första hand lösas i frivillig dialog mellan Parterna.

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och talan ska väckas vid Stockholms tingsrätt som första instans.

Jönköping, den [datum]

Castellum City Förvaltning AB

Jönköping den [datum]

Domstolsverket

Per Gawelin

Martin Holmgren

Sign HV och HG

