



Värderingsmetoders signifikans vid rörelseskada av lokalhyresavtal - Indirekt ersättningskyldighet

Examensarbete i kommersiell fastighetsrätt
Författare: Donya Salem
Handledare: Eleonor Kristoffersson
Examinator: Jenny Söderlund

Innehållsförteckning

1. Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Problem	5
1.3 Syfte	6
1.4 Metod och material.....	6
1.5 Avgränsningar	7
1.6 Tidigare forskning	8
1.7 Disposition.....	8
2. Uppsägningsgrunder	10
2.1 Inledning.....	10
2.2 Besittningsskyddets räckvidd - en introduktion	10
2.3 Sammanfattning.....	13
3. Ersättning vid obefogad uppsägning	14
3.1 Inledning.....	14
3.2 Allmänt om ersättning vid en obefogad uppsägning - en introduktion	14
3.3 Ersättning i skälig omfattning	15
3.4 Jämknings av ersättning.....	17
3.5 Sammanfattning.....	18
4. Värderingsmetoder vid estimering av ersättning	19
4.1 Inledning.....	19
4.2 Syftet med värdering – en introduktion.....	19
4.3 Avkastningsvärdemetoden	20
4.4 Marknadsvärdemetoden	23
4.5 Substansvärdemetoden	24
4.6 Likvidationsvärdemetoden	25
4.7 Sammanfattning.....	26
5. Sammanfattande analys och slutsats	27
Käll-och litteraturförteckning	31

Förkortningar

ExprL	Expropriationslag (1972:719)
HL	Hyreslag är 12 kap i Jordabalken (1970:994)
HLS	Hyreslagstiftningssakkunniga
JB	Jordabalken (1970:994)
SOU	Statens offentliga utredningar
Prop.	Proposition

1. Inledning

1.1 Bakgrund

En lokalhyresgäst har enligt 12 kap. 56–60 §§ (1970:994) JB, indirekt besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen inte är berättigad till förlängning av hyresavtal vid uppsägning.

Däremot erhåller hyresgästen kompensation i form av skadestånd för den eventuella förlust denne har lidit vid en obefogad uppsägning.¹ ”Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust” 12 kap. 58 b § 2 st. Ersättning i skälig omfattning innebär följaktligen att den skadelidande hyresgästens förlust behöver estimeras. Vid estimering av ersättning har den skadelidande befogenhet att fritt åberopa den värderingsmetod som ger den förmånligaste skadeersättningen.²

Vid sådana förhållande antas det bli det högsta möjliga alternativet för hyresgästen, med implicit drabbas av en obefogad uppsägning kan uppsägningen leda till stora konsekvenser. Det är enkelt att föreställa sig effekten av att som verksamhet, kanske med en väl inarbetad lokation, plötsligt förlora den i en uppsägning. På motsvarande sätt ställs hyresvärden eventuellt inför stora ersättningsskyldigheter. Ersättningsreglerna ska enligt *Bengtsson m.fl.* ge tillfredställande skydd mot obefogade uppsägningar. I de avgörande domarna på senare år har ersättningarna varit relativt höga. Exempelvis kan hovrättsdomarna Stadshusmål – T 1621–14 och Sheratongaraget – T 481–15 nämnas, där ca 136 respektive 31 miljoner kr utdömdes. Mot bakgrund av de höga ersättningsnivåerna skapas intresse av att analysera hur hög ersättningsnivån kan bli.³ Stigande hyresnivåer leder till högre ersättningsnivåer. Sambandet mellan hyresnivåer och ersättningsnivåer är intressant. Särskilt intressant blir det då kommunala hyresvärdar drabbas av höga ersättningsnivåer som är finansierat av skattemedel.

Lokalhyresavtalen bygger på affärsmässig grund och är olikartade. Med det menas att lokaler hyrs ut för skiftande ändamål. Det kan jämföras med bostadshyresavtal vilka baseras på social-ideell karaktär. Bostäder betraktas som en enhetlig kategori och ger starkare skydd för

¹ Bengtsson Bertil, Hager Richard, Victorin Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, upplaga 9, Norstedts Juridik AB, 2018, s.115.

² Victorin Anders, Badur Assur, Flodin Jonny, Hager Richard, *Kommersiell hyresrätt*, upplaga 4, Wolters Kluwer, 2017, s. 91.

³ Bengtsson Bertil, m.fl. 2018, s.115.

den enskilde hyresgästen. Vidare har lokalhyresgästen med en kommersiell uthyrning lättare att hävda sina villkorsintressen gentemot hyresvärden eftersom de sociala aspekterna ställs i skymundan.⁴ Ett direkt besittningsskydd skulle få konsekvenser genom att skapa ett behov av kontroll över hyresvillkoren vilket kräver reglering av myndigheter.⁵

1.2 Problem

Priset på en tillgång motsvaras normalt av vad tillgången är värd, med andra ord det något eller någon är villig att erlægga. Värdets utfall blir följaktligen beroende på vem som estimerar värdet, vilken situation den drabbade rörelsen befinner sig i och incitamentet med värderingen. En hyresgäst som driver en verksamhet med god lönsamhet kan antas åberopa en värderingsmetod som minst motsvarar den förväntade framtida vinsten enligt den s.k. avkastningsvärdemetoden. Ett företag som driver en rörelse med obefintlig lönsamhet förväntas nöja sig med ett likvidationsvärde.⁶ En rörelse med obefintlig lönsamhet kan därmed ha ett värde för en köpare som avser nyttja förlustavdrag, alternativt en köpare som tror sig kunna få rörelsen att generera vinst.⁷ Dessa faktorer innebär att det finns en stor sannolikhet att problem uppstår när en ersättning ska estimeras.

Utifrån antagandet att givaren önskar erlægga minimiersättning samtidigt som mottagaren önskar erhålla maximal ersättning finns skilda intressen. Vid obefogad uppsägning av hyresavtal handlar det dessutom inte enbart om ersättningsnivån för lokalen i sig. Det handlar även om potentiell skada för rörelsen som uppstår i samband med uppsägning.⁸

En rimlig ersättning vid obefogad uppsägning är sålunda svår att fastställa. Det finns glapp mellan olika ansatser. Det föreligger såväl ett rättsligt som ett ekonomiskt perspektiv att ta hänsyn till. Med det menas rätten till ersättning i skälig omfattning enligt 12 kap. 58 b § JB och de ekonomiska faktiska utfallen (utifrån teoretiska värderingsmetoder). I dag då majoriteten antas bedriva verksamheter i hyrda lokaler är ämnet högaktuellt, inte minst i storstäder där konkurrensen om yta och läge är viktiga faktorer som påverkar rörelsen. Ett ofrivilligt byte av lokation kan kräva en total omstrukturering av rörelsen med stora

⁴ SOU 1978:8 s. 26–27.

⁵ Prop. 1978/79:89 s. 8.

⁶ Victorin Anders, m.fl. 2017, s. 91.

⁷ Nilsson Henrik, Isaksson Anders, Martikainen Teppo, *Företagsvärdering-med fundamental analys*, upplaga 1, Studentlitteratur AB, 2002, s. 27.

⁸ Med skada menas en olönsam effekt har inträffat.

konsekvenser som följd. Samtliga företag med hyrda lokaler kan vara eller bli berörda av en obefogad uppsägning. Ersättningsvärdet omfattas av långt mer svårbegripliga värden än enbart en hyra för lokal.

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att analysera hur ersättning vid obefogade uppsägningar fastställts för små rörelseägare. I syftet ingår även att analysera utjämnande förslag mellan hyresvärdens och hyresgästens olika intressen.

Studien är främst riktad till aktörer vilka agerar som ombud inom hyresmarknaden, samt till jurister inom kommersiell fastighetsrätt, fastighetsekonomer, lokalhyresvärd och lokalhyresgäst. Studien ger en vägledning om vad ersättningskraven grundar sig på, och vilka resultat värderingsmetoderna har visat utifrån de analyserade domarna.

1.4 Metod och material

Inom rättsvetenskapen förekommer två huvudinriktningar avseende metod. Den rättsvetenskapliga metoden som förenklat innebär att flera olika typer av rättskällematerial nyttjas som underlag för en studie. Den andra metoden, rättsdogmatisk metod, som är något snävare nyttjar vedertagna rättskällor.⁹ Avgränsningen till vedertagna rättskällor kan tyckas alltför begränsande men rätt använd uppnås ett genomtänkt resultat. Genom att tolka gällande rätt samt att tillämpa rätten genom rättsregler, samband och principer skapas en s.k. betingning.¹⁰ Tolkningen och tillämpningen skapar gemensamt ett resultat. Den rättsdogmatiska metoden innebär därmed att en hög grad av såväl reliabilitet som validitet uppnås. Reliabilitet och validitet skapas i detta sammanhang genom tillämpning av ett flertal rättskällematerial som bl.a. lagtext, doktrin och praxis.

Lagstiftning som tillämpas är jordabalken (1970:994) (JB) i huvudsak 12 kap. som även kallas ”hyreslagen” (HL). Hyreslagen är den centrala lagstiftningen gällande hyra och uppsägningar av bl.a. lokalhyresavtal. För ersättning avseende rörelseskada tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExprL). ExprL tillämpas i detta sammanhang med anledning

⁹ Sandgren Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, upplaga 4, Norstedts Juridik AB, 2018, s.49.

¹⁰ Sandgren Claes, 2018, s.49.

av att hyresgästen vid en rörelseskada befinner sig i en identisk situation som en expropriat företagare befinner sig i.¹¹

Arbetet författas utifrån gällande rätt. Lagtext stöds av relevanta rättsfall och doktrin som ligger inom ramen till den avsedda analysen inom angivna avgränsningar. Rättsfallen används som stöd för det relevanta ämnet, och som tydligt illustrerar svårigheten med regelverket. Av den anledningen görs det inget urval av rättsfall. Samtliga relevanta rättsfall behandlas således.

Arbetet hänvisar genomgående till doktrin som är författad av bland andra Anders Victorin, Bertil Bengtsson och Rickard Hager. Författarna har en djup kompetens om bl. a. fastighetsrätt och värderingsrätt vilket är relevant för studien. Vid en tvist mellan hyresvärd och hyresgäst hänvisar domstolar ofta till dessa författare.

Rörelsens verkliga värde bestäms utifrån olika värderingsmetoder. Vilken värderingsmetod som visar den rättvisande bilden av rörelsens verkliga värde eller ger de mest sannolika utfall finns det inga direkta facit på. Studien begränsas till fyra metoder; avkastnings-, substans-, likviditets- och marknadsvärdemetoden. Urvalet beror på att de tre först nämnda metoderna sedan 1960 huvudsakligen har tillämpats i förarbeten med syfte att frambringa rörelsens verkliga värde. Marknadsvärdemetoden tillkom senare och har fått genomslag.¹² Analysen av de olika värderingsmetoderna syftar till att ge läsaren en inblick om hur värderingsmetoderna förhåller sig i praktiken.

1.5 Avgränsningar

Minimiersättningen (årshyra) enligt 12 kap. 58 b 1 st. § JB behandlas inte mer djupgående, med anledning av att ersättningen inte är omfattande. Allmänna skadeståndsrättsliga principer behandlas. Däremot behandlas inte skadeståndslagen.

Det finns fem besittningsskyddsbrytande grunder enligt 12 kap. 57 § JB. Dessa berörs inte djupgående med anledning av arbetets begränsade omfattning, samt att det ligger utanför syftet. Vidare ges inte någon uttömmande beskrivning av all praxis om ämnet. Arbetet stöds i stället av den praxis som är relevant.

¹¹ Prop. 1968:91 s.785.

¹² Victorin Anders, m.fl. 2017, s.91.

Beträffande värderingsmetoder görs inte någon ingående beskrivning om beräkningen av metoderna i sig. Det som är viktigt att känna till är de faktorer som påverkar beräkningen av den specifika metoden.

1.6 Tidigare forskning

Oklarheten avseende en hyresvärdens skyldighet att i skäligen omfattning ersätta en hyresgäst vid obefogad uppsägning skapar behov av förtydliganden. Ämnet har behandlats i tidigare studier, senast av bland andra:

- Per Englund, *Skadestånd enligt jordabalkens indirekta besittningsskydd. Motsvarar ersättningen lokalhyresgästens verkliga förlust?* 2016.
- Talin Mousa, *Det indirekta besittningsskyddet avseende lokaler - Särskilt om hur värderingsmetoderna tillämpas och dess komplicerade rättsläget.* 2018.
- Erik Ejdesjö, *Lokalhyresgästens skadebegränsningsskyldighet, En kritisk studie av lokalhyresgästens skyldighet att begränsa sina skador vid obefogad uppsägning.* 2019.

Samtliga ovanstående arbeten ger en ingående beskrivning om rättsområdet avseende det indirekta besittningsskyddet, besittningsskyddsbrötande grunder och hyresvärdens ersättningsskyldighet. Obefogade uppsägningar drabbar ofta småföretagare. Det här arbetet skiljer sig från andra genom att det riktar sig mot att analysera småföretagares ersättningsmöjligheter.

1.7 Disposition

Uppdelningen av arbetet syftar till att ge läsaren en kunskap om regelverket avseende det indirekta besittningsskyddet och de underliggande faktorerna för bedömning av ersättning. Varje kapitel inleds med en kort beskrivning av var dels disposition och avslutas med en sammanfattning.

Uppsatsens första kapitel är dess inledande del, där bland annat syfte och metod klargörs. Andra kapitlet består av en grundläggande beskrivning av de besittningsskyddsbrötande grunderna enligt 12 kap. 57§ JB och stöds med rättsfall samt analys av doktrin.

Tredje kapitlet behandlar ersättning vid obefogad uppsägning, samt vilka faktorer som påverkar bedömning som i sin tur leder till estimering av ersättning.

Fjärde kapitlet behandlar de fyra värderingsmetoderna, med hänvisning till praxis. Kapitlet avser ge läsaren en vägledning om hur ersättningarna har utdömts.

Femte och sista kapitlet innehåller en analys kopplad till arbetets syfte samt en sammanfattande slutsats som beskriver problematiken.

2. Uppsägningsgrunder

2.1 Inledning

Andra kapitlet behandlar uppsägningsgrunder med en introduktion om besittningsskyddets räckvidd. Kapitlet avslutas med en sammanfattning. Detta kapitel syftar till att skapa förståelse för de kommande avsnitten med i huvudsak tillämpning av gällande rätt (lagtext) avseende besittningsskyddsbrötande grunder.

2.2 Besittningsskyddets räckvidd - en introduktion

Besittningsskydd är ett skydd för nyttjandehavaren (hyresgästen) begagnar en lägenhet som ägs av någon annan, i detta fall hyresvärden. Besittningsskyddet syftar till att skapa en trygghet för en hyresgäst gentemot upplåtaren (hyresvärden). Det skulle exempelvis kunna ske genom förlängning av hyresavtal vid det fall en uppsägning av ett hyresförhållande bringas till upphörande. Hyresreformen från 1968 utformade besittningsskyddet med två kategorier; *direkt* och *indirekt*. Det direkta besittningsskyddet avser bostadslägenheter och innebär att hyresgästen har optionsrätt. Optionsrätten innebär att hyresgästen som huvudregel har rätt att kräva hyresvärden på förlängt hyresavtal.¹³

Det indirekta besittningsskyddet avser lägenheter som används för allt annat än bostadsändamål, vilket avser lokaler. Lokalhyresavtal är olikartade med anledning av att de inte används för ett och samma ändamål som bostadslägenheter.¹⁴

Detta innebär att en lokalhyresgäst har ett svagare skydd gentemot hyresvärden, som innefattar att en hyresgäst inte har samma förutsättningar som en bostadshyresgäst, nämligen att tvångsförlänga ett hyresavtal. Skyddet för bostadshyresavtal har en social aspekt avseende trygghetsskapande för enskilda individer, till skillnad från lokalhyresavtal där affärsmässiga avtal ställer sociala aspekter i skymundan. Det antas utgöra förklaringen till att direkt besittningsskydd inte implementerats för lokalhyresavtal.

Följaktligen syftade 1968 års reform till förenkling av reglerna för lokalhyresavtal. Därav skulle olika speciallösningar i kategorin lokaler undvikas och affärslokaler fick i samband med det ett enhetligt regelverk. I stället för det direkta besittningsskyddet som bostadshyresavtal har, har det indirekta lokalhyresavtalet försetts med möjligheten till

¹³ Bengtsson Bertil, m.fl. 2018, s.61. Se även 46§ HL avseende omständigheter som utgör att hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtal inte godtas. Samt SOU 1978:8 s.40.

¹⁴ Bengtsson Bertil, m.fl. 2018, s.41. Se även 12 kap 1§ 3st JB för definition av lägenhet.

ersättning (se vidare avsnitt tre). Hyresreformen har alltså medfört att bestämmelserna förblir allmänna, vilket innefattar att det i hyresförhållanden överlämnas till parterna att göra en individuell tolkning och rättstillämpning av bestämmelserna vid en uppsägning.¹⁵

Vidare fordras det att hyresvärdens uppsägning framställs med sakligt skäl. Enligt praxis innefattar sakliga skäl verkliga och legitima skäl. Vidare prövas hyresvärdens sakliga skäl i förhållande till hyresgästens behov.¹⁶

I praktiken innefattar det att hyresvärden vid en obefogad uppsägning inte ska kunna säga upp hyresgästen utan skadeståndspåföljd. De sakliga avflyttningsskäl beror följaktligen på vikten av de åberopade skälen i förhållande till hyresgästens intresse att kvarhålla lägenheten. Det innebär att bestämmelserna i 12 kap. 57 § JB om besittningsskyddsbrytande grunder vilar på en intresseavvägning mellan parterna.¹⁷

Intresseavvägningen mellan parterna och de särskilda omständigheterna avgörs av den rättsliga prövningen.¹⁸ Avvägningen mellan hyresvärdens sakliga avflyttningsskäl bedöms därefter med beaktande av hur sakskälets tyngd förhåller sig till hyresgästens vikt att kvarhålla lägenheten.¹⁹ Hyresgästens intresse prövas huvudsakligen genom behovet av lägenhet, möjligheten att erhålla en ersättningslägenhet, tidsperioden som hyresgästen bedrivit sin verksamhet i med etablering av lokation och kundkrets.²⁰ Intresseavvägningen innebär alltså att antingen utebliven ersättning, ersättning i form av ny lokal (ersättningslägenhet) eller ersättning i form av monetära medel.

Hyresvärdens befogade anledning att upplösa hyresförhållande, nämligen besittningsskyddsbrytande grunder utan att med fog bli ersättningsskyldig är enligt 12 kap. 57 § JB följande;

1. *Hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,*

¹⁵ SOU 1978:8 s.27

¹⁶ Med "verkliga och legitima skäl" menas rättmätiga skäl som verkligen har eller förväntas inträffa. se följande rättsfall NJA 2013 s.1112 p.11, NJA 2007 s.1018 s.8.

¹⁷ Prop. 1968:91 s.792. Se även Sjukhuscafé fallet NJA 2017 s.261 (domskäl p.5)

¹⁸ Prop. 1968:91 s.794

¹⁹ Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019 s.737.

²⁰ Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019, s.737, se även NJA 2013 s.1112 p.11, NJA 2007 s.1018 s.8.

2. *Huset skall rivas och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,*
3. *Huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,*
4. *Hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller*
5. *De hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.*

Vid uppsägning av ett hyresförhållande med anledning av de ovan nämnda besittningsskyddsbrytande grunderna av lägenhet anses hyresvärdens uppsägning vara befogad. Med den befogade uppsägningen frias hyresvärden från ersättningsskyldighet. Däremot åläggs hyresvärden att anvisa en godtagbar ersättningslägenhet. Ersättningslägenheten ska vara tillfredsställande för hyresgästens skäliga anspråk med beaktande av dennes rörelse. Det innebär att den anvisade ersättningslägenheten ska motsvara hyresgästens krav i fråga om lokaltyp, läge, storlek och standard.²¹ Bedömningen utgår från den befintliga lägenheten med jämförelse för den eventuella ersättningslägenheten. Hyran för ersättningslägenheten ska vara skälig i jämförelse med i första hand liknande lägenheter på orten. I andra hand bestäms hyran utifrån en allmän värdering.²² Med skälig hyra menas att hyran inte får betingas överstiga vad som är marknadsmässig hyra enligt 12 kap. 57 a § JB. Vidare innebär det att hyresgästen inte kan kräva hyresvärden på likvärdig hyra för ersättningslägenheten. Det innefattar att om ersättningslägenheten har en högre hyra än den ursprungliga lägenheten hyresgästen förfogade över, kan hyran för ersättningslägenheten inte betraktas som oskälig hyra.²³ Det ska observeras att hyresgästen inför medling kan begära hyresnämndens yttrande om denne anser att hyran hyresvärden erbjuder är oskälig.

²¹ Bengtsson Bertil, m.fl. 2018, s.118.

²² Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019, s.753

²³ Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019, s.733.

Vid hyresvärdens uppsägning föreligger det krav på underrättelse om uppsägning. Kravet innebär att hyresvärden behöver i uppsägningshandlingen underrätta hyresgästen om dennes möjlighet, att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Medling innebär att hyresnämnden ska försöka förlika parternas intressen. Underlåter hyresvärden att utföra vad som krävs blir uppsägningen utan verkan. Detta innebär att ingen ersättningsrätt utgår om hyresgästen inte inom två månader hänskjuter tvisten till hyresnämnden för medling.²⁴

2.3 Sammanfattning

Utgångspunkten med det indirekta besittningsskyddet är att förlängning av hyresavtal vanligen ska ske. Det innebär att samma förutsättning förväntas utgå för såväl direkt som indirekt besittningsskydd. Hyresvärdens förlängningsvägran kan grunda sig på bl.a. rivning, ombyggnation eller annan befogad anledning. I de fall uppsägning görs utan någon besittningsskyddsbrötande grund blir hyresvärden skyldig att utge ersättning till hyresgästen (se näst kommande kapitel). Föreligger det sakliga skäl för uppsägningen utgår bedömningen om ersättningskyldighet på vikten av de påvisade skälen med en avvägning för hyresgästens intresse att kvarhålla lägenheten.

²⁴ 12 kap. 58 § JB.

3. Ersättning vid obefogad uppsägning

3.1 Inledning

Kapitlet inleds med beskrivning om rättsläget enligt den rättsdogmatiska metoden avseende ersättning vid obefogad uppsägning. I enlighet med uppsägningar på obefogade grunder syftar detta kapitel till att ge en djupare beskrivning och förklaring om vad hyresgästens ersättning de facto omfattar vid en obefogad uppsägning. Därutöver förklaras vilka faktorer som gäller för estimering av ersättning. Sist följer en sammanfattning av kapitlet.

3.2 Allmänt om ersättning vid en obefogad uppsägning - en introduktion

Befogad uppsägning innebär enligt föregående kapitel att hyresvärdens uppsägning sker med anledning av omständigheter i enlighet med 12 kap. 57 § JB. Situationer som inte utlöser besittningsskyddsbrötande grund är de som föranleder obefogad uppsägning, vilken förpliktigar hyresvärden till ersättningsskyldighet. Bestämmelsen om ersättning återfinns i 12 kap. 58 b § JB och utgår i huvudsak från *minimiersättning* som motsvarar en årshyra av det uppsagda hyresavtalet, vilket hyresgästen alltid är berättigad till vid obefogad uppsägning. Med årshyra åsyftas totalhyra dvs. engångsbelopp, ersättning för el, värme, varmvatten etc. som hyresgästen erlagt hyresvärden motsvarande den senaste 12 månaders hyresperiod. Har hyresförhållandet varat under kortare period beräknas ersättningen utifrån hyresförhållandeperioden.²⁵ Före reformeringen av minimiersättningen bestod ersättningen av maximalt 4 x prisbasbeloppet. Detta har upphävts med bl.a. anledning av rådande höjda hyresvärden. Vidare har det visat sig att hyresnivån i storstäderna har stigit med 100–140% sedan bestämmelsen om minimiersättning infördes 1989. Detta under tiden prisbasbeloppen ökat med drygt 30%.²⁶

Minimiersättningen med utgångspunkt som sådan strider mot skadeståndsrättsliga principer. Enligt skadeståndsrättsliga principer utgår ersättning vid påvisad skada och som ska repareras. Detta innebär att skadestånd ska ha en reparativ och preventiv funktion. Den reparativa funktionen innebär att den skadelidande får en möjlighet till ekonomisk ersättning som avser återställa åsamkad skada eller förlust. Den preventiva funktionen är att motverka oönskade handlingar, dvs. att motverka obefogade uppsägningar. Med det menas att hyresvärden inte ska kunna undgå skyldighet och att hyresgästen med det indirekta skyddet ska kunna gottgöras vid obefogad uppsägning.²⁷

²⁵ Prop. 1987/88:146 s.49.

²⁶ Prop. 2001/02:41 s.59–60.

²⁷ Prop1987/88:146 s. 34, 36. Se även Holmqvist Leif, 2019 s.784, Hager Richard, Värderingsrätt, s.52.

Utöver minimiersättning utgår s.k. *ersättning i skälig omfattning*. Denna ersättning avser täcka hyresgästens totala förlust som uppstått i samband med uppsägningen och som inte täcks av minimiersättningen, vilket behandlas i nästa avsnitt.²⁸

3.3 Ersättning i skälig omfattning

Enligt 12 kap. 58 § 2 st. JB ska ersättning i skälig omfattning utgå utöver minimiersättningen. Detta gäller om den skadelidandes ersättning inte täcks av en årshyra. Hyresgästen ska vid en obefogad uppsägning såvitt det är möjligt ersättas för den åsamkade förlusten. Detta innebär att hyresgästen ska befinna sig i samma ekonomiska situation som om skada inte hade ägt rum. Det indirekta besittningsskyddet syftar alltså till att skydda ekonomiska värden som hyresgästen annars går miste om vid uppsägning.²⁹ Till skillnad från minimiersättningen föreligger de en uttrycklig skillnad avseende avståndet från de skadeståndsrättsliga principerna. Dvs. den skadelidande ersättning baseras på den åsamkade förlusten som föranlett med anledning av den obefogade uppsägningen.

Hyresvärdens ersättningsskyldighet vid obefogad uppsägning omfattar:

1. Flyttkostnader. Flyttkostnader är direkta kostnader som tillkommer med anledning av flytt i form av magasinering av egendom, utgifter för anställda, transport o.d.
2. Värdeminskning på hyresgästens egendom. Det avser bl.a. framtvingad realisationsförlust av varulager och värdeminskning av hyresgästens inredning och inventarier som efter avflyttning inte antas komma kunna nyttjas för det avsedda ändamålet.
3. Förlust på värdet av förbättringsarbete som hyresgästen bekostat, emellertid förutsätts huvudsakligen att hyresvärden samtyckt till åtgärderna. Åtgärderna innefattar sådana åtgärder av allmänna karaktär som exempelvis el-installation, ombyggnation och andra modifieringar i lokalen.
4. Skada pga hinder eller intrång i näringsverksamhet, vilket utgör ersättning för förmögenhetsskada s.k. rörelseskada. För småföretagare kan rörelseskadan vara inkomstbortfall eller värdeminskning av goodwill.³⁰

Vid de fall en obefogad uppsägning uppstår men rörelsen trots avflytt drivs vidare, kan ersättning för rörelseskada utgå. Ersättningen avser i detta fall utgöra en kompensation för de

²⁸ Bengtsson Bertil m.fl. 2018, s.127-131.

²⁹ Bengtsson Bertil m.fl. s.127-131 och Victorin Anders, m.fl. 2017, s.81.

³⁰ Victorin Anders, m.fl. 2017, s.82-84.

uppkomna kostnaderna och stillestånd som uppstått pga. flyttning. Verksamheten kunde måhända inte drivas under en viss tid, vilket föranlett att lämplig lokal för den särskilda verksamheten inte kunnat hittas i anslutning till flyttningen. Hyresgästen kan sålunda vid särskilda omständigheter även erhålla ersättning för förhöjda hyreskostnader. Ersättningen är därmed ovanlig med anledning av att detta är ett faktum som hyresgästen bör fordra vid uppsägning. Däremot om hyresgästen nödgas nyttja rörelsen i en större eller ett flertal mindre lokaler, för att kunna fortsätta driva sin verksamhet kan ersättning utgå. I annat fall där rörelsen pga. uppsägningen tvingas att nedläggas, skapas det behov av att bedöma ersättningen med samma grunder som vid företagsöverlåtelse och inte minst som för expropriation.³¹

Ersättning vid expropriation enligt 4 kap. 1 § ExprL förses av tre poster. Den första *löseskilling*, gäller när en hel fastighet exproprieras i vilket värdet av den exproprierade egendomen ersätts.³² Den andra är *intrångsersättning*, avser omständigheter där en del av en fastighet exproprieras, vilket ersättningen omfattar den förlorade delen.³³ Den tredje är ersättning för *övrig skada* och avser alla andra ersättningsgilla skador för rörelseskada.³⁴ Syftet med bestämmelsen är att trygga att den skadelidande hyresgästens ekonomiska ställning inte förändras efter rörelseskadan.³⁵

Vidare innefattar de expropriationsrättsliga bestämmelserna att de allmänna skadeståndsrättsliga principerna behöver beaktas. Däribland att det ska föreligga adekvat kausalitet. Adekvat kausalitet innebär att en persons handlande medför att skada inträffar vilket utgör skadeståndsskyldighet. Förutsättningen för ersättningskyldighet är alltså orsakssamband mellan handling och skada.³⁶ I detta sammanhang blir det hyresvärden som med anledning av uppsägning förorsakar hyresgästen skada. Skadan blir i form av utebliven lokal som sedermera utgör utebliven inkomst för rörelseägaren.

Ersättning utgår sålunda för förlust av rörelsen som sådan. Detta innefattar att affektionsvärde och andra ideella kategorier vid den obefogade uppsägningen inte omfattas av det

³¹ Victorin Anders, m.fl. 2017, s.102.

³² Hager Richard, Värderingsrätt – särskilt om ersättning och värdering vid expropriation, Stockholm – Jure, 1998, s.377.

³³ Hager Richard, 1998, s.432.

³⁴ Hager Richard, 1998, s.437. Obs! Övrig skada kallas även för *annan skada*.

³⁶ Hager Richard, 1998, s.250, 260.

ersättningsgilla värdet. Detta beror på att affektionsvärde är ett subjektivt och personligt värde för innehavaren och som inte kan omvandlas eftersom värdet är individuellt.³⁷

Enligt Hager har ersättningsnivån för ”övrig skada” inte någon förutbestämd gräns. Dvs. det inte finns någon yttre gräns för skadan som avser värderas. Avgränsningen bestäms i stället utifrån att det ska föreligga adekvat kausalitet och med exkludering av affektionsvärden.³⁸

Ersättningsvärde beror på redovisade faktorer i det enskilda fallet. I de fall osäkerhet vid estimering förekommer försvåras en önskad bedömning. I Hovrätten för övre Norrland T 612–12 har det genom vittnesförhör framkommit att svarta pengar använts inom snabbmatsrörelser. Orsaken är att rörelseförvärvaren ofta har andra utgångspunkter vid rörelseförvärv än vad som normalt förekommer. Med familjemedlemmar som anställda har det i detta fall inneburit att marknadsmässiga kostnader för anställda ej redovisats i rörelsen. Samtidigt har omsättningen varit hög. Konsekvensen av det är att rörelsens resultat blivit missvisande.³⁹

3.4 Jämkning av ersättning

Ersättning i skälig omfattning enligt 12 kap. 58 b § JB innebär att en skälighetsbedömning mellan hyresvärd och hyresgäst behöver göras. Detta innefattar att de yrkade ersättningskravet utöver minimiersättningen kan jämkas. Jämkning innebär att den påtalade ersättningen i vissa fall kan bli lägre än vad de verkliga åsamkade skadan, alternativt utebli.⁴⁰

Jämkning kan tänkas ske vid två situationer däribland sådan omständighet där hyresgästen efter uppsägning åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Detta gäller förstås inte om det föreligger giltig uppsägningsgrund. I annat fall vid en allmän skadeståndsrättslig förutsättning nämligen hyresgästens skyldighet att begränsa skadeverkningen. Undgå medverkan till att begränsa förlusten, kan ersättningen jämkas.⁴¹

Vad som generellt krävs av den skadelidande hyresgästen för att begränsa sin skada finns det sparsamt med information om. Enligt Hager förväntas den skadelidande alltså utifrån en allmän princip ha skyldighet att ytterst begränsa skadeverkningen.⁴² I Svea hovrätts dom T

³⁷ Victorin Anders m.fl. 2017, s.86

³⁸ Hager Richard, 1998, s.438.

³⁹ Hovrätten för övre Norrland T 612–12 s.6–8

⁴⁰ Bengtsson Bertil, 2018 m.fl. s.131

⁴¹ Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019 s.798–799.

⁴² Hager Richard, SvJT 2017 s.646.

481–15 som även kallas för Sheratongaragemålet bestod exempelvis skadebegränsningen för hyresgästen Q-park genom att anordna annat centralt parkeringsgarage till en av dess andrahandshyresgäster Europcar.

Enligt Bengtsson m.fl. föreligger ytterligare en anledning för hyresvärden att söka grund för jämkning. Det tredje skälet är om det kan anses finnas ”goda skäl” till påtalan om jämkning. De goda skälen kan för hyresvärden grunda sig på dennes medverkan för anvisning av ersättningslägenhet. Skälet kan alltså gälla trots att ersättningslägenheten eventuellt inte uppfyller samtliga kriterier för den tidigare lokalen.⁴³

Jämkning har enligt Holmqvist, i flertal praxis yrkats därmed inte bifallits. Motiven är att det enligt rättspraxis och lagstiftning framgår att full ersättning ska utgå för hyresgästens åsamkade skada samt att obefogade uppsägningar ska motverkas.⁴⁴

Ersättningsreglerna bygger som tidigare framgått på skadeståndsrättslig funktion nämligen reparativ och preventiv. Det innebär att jämkning tillämpas med försiktighet och i undantagsfall annars antas den reparativa och preventiva verkan för ersättningen försvagas.⁴⁵

3.5 Sammanfattning

Hyresgästens indirekta besittningsskydd i förhållande till det direkta besittningsskyddet tillgodoses alltså genom ersättningsbestämmelser 12 kap. 58 b § JB. Bestämmelsen avser tillgodose och beakta hyresgästens anspråk på skada. Hyresvärden ska vid en uppsägning inte kunna, undgå skadeståndsansvar om uppsägning bedöms inte vara befogad. Vidare ska hyresförhållandens upplösande sålunda inte berika hyresvärden genom exempelvis att denneagnar sig den av hyresgästens upparbetade kundunderlag efter uppsägningen.⁴⁶

Följaktligen är höjda hyresvärden, orsakssamband mellan skada och handling samt oredovisade värden är faktorer som kan påverka utfallet om eventuell ersättning.

⁴³ Bengtsson Bertil m.fl. 2018, s.131

⁴⁴ Holmqvist Leif, Thomsson Rune, 2019, s.798.

⁴⁵ Prop. 1968:91 s.785–786

⁴⁶ Bengtsson Bertil m.fl. 2018, s.127.

4. Värderingsmetoder vid estimering av ersättning

4.1 Inledning

Fjärde kapitlet inleds med beskrivning om syftet för värdering av ersättningen som fordras vid en obefogad uppsägning. Vilka ersättningsposter som kan utdömas vid rörelseskada beror på den potentiella skadans storlek. Vidare är bedömningen beroende på de bevisningsmaterial som presenteras. Vilken metod, vad metoderna baseras på och vilka är svårigheten med estimeringen av ersättning kommer att redogöras i detta kapitel. Kapitlet avslutas med en sammanfattning.

4.2 Syftet med värdering – en introduktion

Syftet med värdering är att finna de ”verkliga” värdet, i detta fall värdet av en rörelse.⁴⁷

Med värde menas att ett objekt bestäms i monetära medel.⁴⁸ Rörelsevärdet ska i detta sammanhang användas som underlag för estimering av ersättningen för rörelseskada.

Estimering av ersättningsvärde beror följaktligen på den åberopade värderingsmetoden som sålunda förväntas överensstämma med den skadelidnas verkliga ersättningsbehov för den åsamkade skadan.

Den ersättningskyldige eftersträvar att erlagga minimal ersättning samtidigt som den skadelidande eftersträvar en ersättning som motsvarar sin skada. Vidare har den skadelidande hyresgästen rätt till att åberopa den värderingsmetod som ger den förmånligaste skadeersättningen enligt rättspraxis.⁴⁹ Vid estimering av ersättning används huvudsakligen tre värderingsmetoder, avkastning, substans alternativt likvidationsvärdemetoden enligt HLS och förarbeten. En fjärde metod som även börjar tillämpas är marknadsvärdemetoden vilket även kallas för ortsprismetoden.⁵⁰

Värdering som sådan innehåller genomgående subjektiva inslag, eftersom de utförs av en specifik part, vilket kan estimeras beroende av uppdragsgivarens intresse.⁵¹ Vid rörelseskada ska expropriationsrättsliga bestämmelser tillämpas för rörelsevärdering.⁵² Detta eftersom den skadelidande hyresgästen försätts i samma situation som en expropriat.⁵³ Enligt 4 kap. 1 §

⁴⁷ Victorin Anders m.fl. 2017, s.91

⁴⁸ Hager Richard, 1998, s.205.

⁴⁹ NJA 2017 s.261, sida 4/14

⁵⁰ NJA 2017 s.261 p.11 och SOU 1969:50 s.264

⁵¹ Hager Richard, 1998, s.212.

⁵² 4 kap. 1 § ExprL.

⁵³ Prop. 1968:91 s.785.

ExprL framgår det att värdet ska motsvara marknadsvärdet. Att utgå från marknadsvärde i sig ger en tydlig kontrast för den subjektiva värderingen, då värdet inte är beroende av säljaren utan av den utomstående köparen. Dvs. vad marknaden är angelägen att erlagga för objektet.⁵⁴

Syftet med ersättningen är att den skadelidandes förmögensställning ska vara oförändrad enligt skadeståndsrättsliga principer. Beräkningen av ersättningsbeloppet kan sålunda inte alltid bestämmas i exakta kronor. Det finns en ekonomisk och en rättslig aspekt att ta hänsyn till vid värdering. Nämligen att juridiska avgöranden inte kan utgå från en intervallangivelse som uppskattas av den ekonomiska värderingen. Den rättsliga värderingen bestäms i stället av antingen den lägsta eller den högsta intervall som sedermera är beroende av omständigheterna i de enskilda fallen.⁵⁵

Även om ett värde kan uppskattas i något konkret uttryck, är det i grunden en abstraktion som baseras på en teoretisk modell enligt Hager.⁵⁶ Vilken värderingsmetod som är mest fördelaktig vid estimering av ersättning är sålunda individuell och beror på verksamhetens art och omfattning. Det innebär att det i de enskilda fallen är väsentligt att välja en lämplig metod som ska kunna vara föremål för att mäta den åsamkade skadan.

4.3 Avkastningsvärdemetoden

Avkastningsvärdemetoden är en av de metoder som främst används vid estimering av ett företagsvärde. Metoden går ut på att finna rörelsens marknadsvärde utifrån avkastningen. Dvs. nuvärde av framtida kapitaliserade värden s.a.s. vinstkapacitet, som utgör årsvinster i rörelsen.⁵⁷ För att kunna estimeras den framtida årsvinsten i företaget behöver en beräkning om historisk uppskattning om ca 3–5 år göras, med beaktning för prognossäkerheten, konjunktur och andra föränderligheter i marknaden. Historisk återblick antas ha en viss tendens att även uppnås i framtiden. Däremot kan det föreligga kraftigt varierande vinster inom de 3–5 åren. Enligt förarbeten finns det ännu inget svar på om hur de varierade vinsterna ska uppskattas. Vare sig genom en kompensation för de utmanande åren där tid får avräknas eller om ett genomsnitt ska uppskattas, som på så sätt medför ett lägre värde.⁵⁸

⁵⁴ Hager Richard, 1998, s.213.

⁵⁵ Hager Richard, 1998, s.240.

⁵⁶ Hager Richard, 1998, s.140.

⁵⁷ Hager Richard, SvJT 2017 s. 636.

⁵⁸ Victorin Anders m.fl. 2017, s.96

De uppskattade värdet beror följaktligen på marknaden och den tillämpade kalkylräntan. Med kalkylränta menas *avkastningskrav* vilket ofta är mellan 10%-20%. Avkastningskravet kan däremot variera, eftersom den är beroende på risken i verksamheten. Å ena sidan förknippas ett mindre företag med hög risk, som innebär högre avkastningskrav, vilket kalkylräntan behöver förhålla sig till. Ju högre avkastningskravet är ju lägre blir resultatet. Å andra sidan kan ett stort och stabilt företag ha lägre risk vilket motiverar lägre kalkylränta såsom statsobligation. Ju lägre avkastningskravet är ju högre blir resultatet. Det innebär att kalkylränta är väsentlig för det framräknade avkastningsvärdet, som sedermera ersättningen för rörelseskadan ska grunda sig på.⁵⁹

Ett exempel är den uppmärksammade Stadshusmålet där Profilrestauranger AB yrkade 10,99% i avkastningskrav. Därav bestämdes rörelseskadan till 132 mkr och sammanlagt över 136 mkr tilldelades i ersättning. Verksamheten bedrevs i stadshuset vilket i sig är unikt och inte är jämförbar med någon annan rörelse på orten. Hyresgästen erhöll utöver rättighet att bedriva sin verksamhet i lokalen, ansvara för evenemang och servering i stadshuset för bl.a. den årliga nobelfesten.⁶⁰

Vid tillämpning av avkastningsvärdemetoden behöver ägarens arbetsinsats inkluderas i rörelseresultatet. Rörelseägarens insats i verksamheten ska alltså betraktas som anställd med en marknadsmässig lön, vilket senast har framgått av HD i NJA 2019 s.693.⁶¹

Inkluderingen av arbetsinsats kan innebära påfrestning för små rörelseägare, då arbetsinsats behöver avräknas från resultatet. Vid avräkning av arbetsinsats blir rörelseresultatet lågt och i vissa fall blir de inget överskott.

Detta medför att rörelsen saknar värde som sedermera innebär att ersättning för rörelseskada inte kan utdömas, trots att rörelsen kan ha ett överlåtelsevärde. Den överlåtna rörelsen antas ha en etablerad verksamhet med bl.a. inarbetat kundunderlag. Nystartad verksamhet måste själv bygga kundunderlag vilket kan vara kostsamt.⁶² För små rörelseägare innebär det att ersättning för rörelseskada inte kan åberopas, eftersom dessas insats ibland tas ut med en andel av vinsten i stället för lön.

⁵⁹ Victorin Anders m.fl. 2017, s.96–97

⁶⁰ Svea hovrättsdomen T 1621–14, s.15–16.

⁶¹ NJA 2019 s.693. Betänkande p. 14–17, 22.

⁶² Hager Richard, Victorin Anders, SvJT 2006 s.809.

Om företaget konstateras sakna ett värde innebär det att ersättning för inkomstbortfall inte heller kan hävdas. I undantagsfall kan inkomstbortfall påtalas pga. hälsa eller ålder som innebär att näringsidkaren har svårt att finna en annan eller likvärdig anställning. I NJA 2017 s.261 kunde näringsidkaren inte styrka sin ställning som arbetsökande. Därav har yrkan om inkomstbortfall frånfallit i HD.⁶³

Om rörelsen inte skulle belastas med ägarens arbetsinsats kommer det att uppstå en skillnad mellan å ena sidan överskott som kommer från rörelsen och som delas ut till ägaren med lägre kostnader, därav ha ett visst överskott. Å andra sidan ligger lönekostnaden som en del i verksamhetens rörelsekostnad, som innebära att verksamheten värderas lägre jämfört med andra verksamheter.⁶⁴

Ett fiktivt exempel:

A = näringsidkare med lönekostnader **B** = näringsidkare med arbetsinsats

Intäkt	100 Tkr	100 tkr
- Kostnad	90 tkr *	80 tkr
=Vinst	=10 tkr	=20 tkr **

* Rörelsekostnad inkluderar lön för anställd.

** Lönen tas ut ur vinsten för rörelseägarens arbetsinsats i stället för en kostnad i verksamheten.

Den enskilda näringsidkaren påverkar bara sig själv och den personliga förlusten innebär att termen ekonomisk skada inte uppstår, därav kan ersättning för rörelseskada inte utgå. Detta innefattar att näringsidkarens förlust täcks av minimiersättningen enligt med 12 kap. 58 b 1st § JB. Däremot påverkas ett större företag med högre omsättning med flera anställda samt diverse övriga faktorer i högre grad vid en uppsägning. Vidare kan det understrykas om att större bolag drivs i aktiebolagsform vilket innebär att det är bolaget och inte den enskilda ägaren som berörs i frågan.

Vid rättslig värdering enligt ExprL är värderingen i första hand beroende av avkastningskravet som sedermera är beroende av risken i verksamheten. I andra hand är det andra relevanta faktorer som kan påverka bedömningen som exempelvis det aktuella

⁶³ NJA 2017 s.261, Domskäl p.2

⁶⁴ SOU 1969:50 s.188–189, NJA 2019 s.693. Betänkande p.18 och Victorin Anders m.fl. 2017, s.97

ränteläget på marknaden (inflation) och som även kan vara avgörande för den framtida tillväxten.⁶⁵

4.4 Marknadsvärdeметoden

Marknadsvärdeметoden kallas även för ortsprismetod och innebär att rörelsens värde teoretiskt ska motsvaras av ett pris som en frivillig köpare är villig att erlægga vid en försäljning. Detta baseras främst på likvärdiga bolag där jämförande värdering genomförs vilket innebär att värdet på rörelsen utgås från en öppen och oreglerad marknad.⁶⁶

För att nå framgång med metoden och uppnå ett önskat ersättningsvärde förutsätts att tillräcklig ortprismaterial framförs. Metoden kan därför inte tillämpas för alla verksamheter då jämförelse inte alltid kan göras. Den allra lämpligaste verksamheten torde exempelvis vara för restaurang- och caféörelser. Metoden har enskilt inte tillämpats i lika hög grad som avkastning, substans och likviditetsметoden. Vidare har metoden tillämpats som en korrigering av främst avkastningsметoden.⁶⁷

I NJA 2017 s.261 tillämpades marknadsvärdeметoden självständigt och kunde härmed användas som underlag för HD:s avgörande. HD ansåg att den sakkunniga värderingsmannens utlåtande har trots sekretess och den begränsade tillgången av likvärdiga objekt varit tillräcklig för att fastställa ersättningsvärdet. Den rättsliga bedömningen beror följaktligen på material som presenteras i processen och inte enbart av värderingsutlåtandet. Därav har de lägsta av värderingsmannens intervallgivna värde utdömts.⁶⁸

Avgörandet innebär att trots att tillräckliga jämförbara verksamheter inte kunnat presenteras, skapar domen en förändring och även lättnad för den skadelidande att redovisa sin påtalan. I de fall den skadelidande valt avkastningsvärdeметoden, skulle måhända verksamheten inte kunna redovisa en vinst. Verksamheten skulle då ha ett lägre värde med tanke på att rörelseägarens arbetsinsats skulle belasta resultatet. Utifrån denna dom antas ersättningsvärdet i framtiden kunna bli högre.

En annan uppmärksammat dom (Sheratongaraget) skulle ersättningen för rörelseskadan avgöras utifrån diskonterad kassaflödesvärdering som är en variant av avkastningsvärdeметод

⁶⁵ Hager Richard, SvJT 2017, s.638

⁶⁶ Hager Richard, 1998, s.181–182 och NJA 2017 s.261 p.5.

⁶⁷ Victorin Anders m.fl. 2017, s.92 och Hager Richard, 1998, s. 181–182.

⁶⁸ NJA 2017 s.261 p.4

kombinerat med marknadsvärde metod. Hyresvärdet skulle jämföras med likvärdiga garage på orten. Lokalen hyresgästen Q-park nyttjade var beläggen i Vasagatan/ Tegelbacken i Stockholm, inom den s.k. Central Business District, (CBD), vilket är en vedertagen term för de centralaste lokalerna i Stockholm området. Tingsrätten och hovrätten har därav avgränsat jämförelseobjekten till områden inom CBD. Emellertid kunde jämförelseobjekt pga. sekretesskäl inte användas som underlag för bedömningen.⁶⁹

Bristen på enhetlig hyresnivå ger upphov till bedömning om den sannolika hyran för lokalen. Vidare medgav lokalens planlösning ingen möjlighet för att helt nyttjas som parkeringsplats. Q-park hävdade därför att dessa ytor inte bör inkluderas i hyran. Hovrätten yttrade med att antal parkeringsplatser är de avgörande utfallet för de genererade intäkterna, vilket hyran bör baseras på. Hovrätten fastställde att hyran skulle bestämmas utifrån antalet parkeringsplatser med ett uppskattat belopp om 6,9 mkr. Påslag om ”överyta” skulle enligt hovrätten inte ingå i beräkningen då det saknar belägg.⁷⁰ Den totala skadeersättningen uppskattades således till 31 mkr.⁷¹

Marknadsvärde metoden syftar till att ge ett objektiva mått. Den objektiva funktionen förhindrar den skadelidande partens subjektiva intryck av verksamheten vid värdering. HD:s avgörande i NJA 2017 s.261 är ett exempel på hur ersättningsbeloppet kan variera utifrån osäkra faktorer.

4.5 Substansvärde metoden

Substansvärde metoden är den enklaste metoden för mätning av ett företags värde. Metoden går ut på antagande om fortsatt drift, med utgång av de substantiella (ekonomiska) värdet av tillgångar och skulder. Syftet är sålunda inte att finna ett verkligt realisationsvärde.

Beräkningen görs genom balansräkningen där justeringar av skillnaden mellan det verkliga och det bokförda värdet jämförs. Därutöver justeras obeskattade reserver. I de mån rörelsen innehar fastigheter eller varulager kan justeringar för värdet av tillgångarna genomföras.

Justeringen innebär i detta fall att värdet ska uppskattas efter försäljningspris på den öppna marknaden med ändamål om att uppnå rörelsens substantiella värde.⁷²

⁶⁹ Svea hovrättsdom T 481-15, s.5

⁷⁰ Svea hovrättsdom – T 481-15 s.6-7

⁷¹ Svea hovrättsdom – T 481-15 s.16

⁷² SOU 1969:50 s.268-270.

Substansvärdemetoden tillämpas ofta tillsammans med avkastningsvärdemetoden, med syfte att finna rörelsens överlåtelsevärde av andra skäl än vid nedläggning pga. uppsägning. Det kan exempelvis vara vid en undersökning för en framtida nedläggning.

Vidare kan rörelsen inneha ett högre värde tex. om avkastningsvärdet visar sig vara högre än substansvärdet blir skillnaden Goodwill. Goodwill beror följaktligen på det inarbetade kundunderlaget.⁷³

Om substansvärdet ger ett högre resultat än avkastningsvärdet, innebär det att rörelsen har högt kapitalvärde i förhållande till avkastningen. Dvs rörelsen ger inte tillräckligt med avkastning på de investerade kapitalet. Detta innebär att en rörelse med högt kapital skulle kunna gynnas av att tillämpa substansvärdemetoden. Exempelvis rörelse med värdefullt lager som konstartiklar, fordon etc. Därmed tar substansvärdemetoden till skillnad från avkastningsmetoden inte hänsyn till framtida kalkyler, marknaden, rörelsens koncept eller branschen. Metoden kan sägas vara mer tillämpbar vid exempelvis generationsväxling alternativt i samband med likvidation.⁷⁴

4.6 Likvidationsvärdemetoden

Metoden går ut på att beräkna rörelsens överskott vid en eventuell nedläggning. Metoden baseras på substansvärdemetoden där tillgångarna tas upp till saluvärde dvs. försäljningsvärde. Detta föranleder ofta lägre värde än vad de skulle kunna ge vid en substansvärdering. Detta beror på att tillgångarna anses inte längre vara allmänt användbara. Vidare medför metoden ofta andra kostnader för bl.a. realisera lager, nedmontering av tillgångar, skadestånd pga. kontraktsbrytning eller avgångsvederlag till personal. Dessutom kan skattekonsekvenser uppstå, på skillnad från om företaget hade fortsatt drivas och värderingen genomförts enligt substansvärdemetoden.⁷⁵

Denna metod representerar alltså rörelsens minimivärde. Metoden lämpar sig bäst vid en reell avveckling av verksamhet som beror av andra omständigheter än vid en obefogad uppsägning. Syftet för den enskilda rörelseinnehavaren antas inte vara nedläggning av verksamhet. Därav

⁷³ Hager Richard, Victorin Anders, SvJT 2006 s.799 och Victorin Anders, m.fl. 2017, s.94.

⁷⁴ Hager Richard, Victorin Anders, SvJT 2006 s.799 och Victorin Anders, m.fl. 2017, s.94.

⁷⁵ SOU 1969:50 s.270 och Victorin Anders, m.fl. 2017, s.94–95.

lämpar sig metoden när exempelvis en köpare avser att tillgodogöra sig tillgångarna i verksamheten.⁷⁶

4.7 Sammanfattning

Det kan konstateras att det inte finns någon metod som väger tyngre än den andra. Beroende på de enskilda fallet och omständigheterna i verksamheten kan utfallet variera.

Profilrestauranger AB som tilldelades över 136 mkr torde exempelvis inte kunna erhålla samma ersättning vid tillämpning av likvidationsmetod. Vidare skulle restaurangens läge och avtalets innehåll inte kunna jämföras med något annat.

⁷⁶ Victorin Anders, m.fl. 2017, s.94–95.

5. Sammanfattande analys och slutsats

I inledningen till uppsatsen angavs syftet enligt följande: Syftet med uppsatsen är att analysera hur ersättning vid obefogade uppsägningar fastställts för små rörelseägare. I syftet ingår även att analysera utjämnande förslag mellan hyresvärdens och hyresgästens olika intressen. I detta kapitel görs en sammanfattande analys, och uppsatsens syfte följs upp.

I lokalhyresförhållandet råder avtalsfrihet mellan parterna som bygger på affärsmässighet. Till hyresförhållandet föreligger ett indirekt besittningsskydd för hyrestagaren. För hyresvärdens finns grunder för att bryta besittningsskyddet, nämligen 12 kap. 57 § JB. Trots att det finns besittningsskyddsbrötande grunder förekommer felaktiga uppsägningar. Felaktiga uppsägningar leder därmed till skadeståndsskyldighet. Skadeståndsskyldigheten innebär att det föreligger en skyddsbalans mellan parterna.⁷⁷

Vid uppsägning av hyresavtalet uppstår ett behov om att flytta rörelsen (alternativt lägga ner). Om rörelsen förflyttas och ska bedrivas i annan lokal, behöver ersättningen anpassas, bl.a. genom en eventuell värdeminskning och flyttningkostnader. Kan en rörelseskada med anledning av den felaktiga uppsägningen konstateras behöver ersättningen uppskattas genom användning av de företagsekonomiska metoderna.⁷⁸ Vidare anses det inte vara möjligt att fastställa några exakta riktlinjer om beräkning av ersättningsvärde vid rörelseskada. Rörelseskada jämföras med expropriation, där förhållanden i de enskilda fallen är individuella.⁷⁹

Skadeberäkning, dvs. hur stort belopp som ska utgöra ersättning för den felaktigt uppsagde hyresgästen, kan göras på olika sätt. I sina enklaste former är de olika metoderna för att beräkna ersättning enkla att tillämpa och förstå. I verkligheten finns däremot en rad omständigheter som förvandlar enskilda fall till komplexa frågor. Komplexiteten vid förlängningsvägran utgörs bl.a. av hyresgästens inarbetade kundunderlag. Är lokalen belägen i en storstad som exempelvis i Stadshus- och Sheratongaragemålen råder de inga tveksamheter om att hyresgästen gynnats av lokationen. Hyresgästen erhöll i exempelvis Stadshusmålet försäljningsrättigheter och betydande kundunderlag som en del av den hyrda lokationen.

⁷⁷ Prop. 1968:91 s.790, se kapitel 2.

⁷⁸ Se avsnitt 3.3

⁷⁹ SOU 1966:14 s.320

Följaktligen finns frågor om syftet med värderingen och subjektivitet. Värderingens intention vid estimering av ersättning är avgörande samtidigt som parametrar som exempelvis vilken metod värderingsmannen nyttjar och vilken typ av verksamhet det är frågan om spelar in. Sådana värdeberäkningar visar sig vara avgörande för ersättningsvärdet. De olika intressenterna har inte samma ansatser då den ena parten sannolikt söker ett så lågt värde som möjligt medan den andre parten söker ett så högt värde som möjligt vilket ska motsvara den åsamkade förlusten.

Avkastningsvärdemetoden är en omfattande metod. När denna metod används beräknas värdet utifrån de historiska resultaten för de senaste 3–5 åren, som ska nuvärdesberäknas. Metoden är lämplig för större företag som går med vinst, eftersom eventuell skada lättare kan påvisas. För vissa företag (ofta mindre) kan en del parametrar inte mätas. De företagare vilka väljer att ta ut lägre löner eller ingen lön alls påverkar resultatet och därmed värderingen. Vid värdering enligt denna metod minskas värdet med lön även då sådan ej tagits ut. Detta medför att ett företag helt kan sakna värde, vilket får till följd att rörelseskada ej kan hävdas.⁸⁰

Marknadsvärdemetoden innebär att värdet på rörelsen uppskattas till det pris som marknaden är villig att erlagga. Metoden torde vara ett enkelt och effektivt värdemått då värdet baseras på objektivitet och i jämförelse med liknande rörelser. Metoden lämpar sig därför bäst vid värdering av rörelse i branscher där det ofta förekommer företagsöverlåtelser och där det finns tillräckligt med jämförelsebara objekt. Så kan vara fallet för exempelvis kiosker, butiker, restauranger och café-rörelser. Problem med metoden uppstår vid redovisning av jämförbara objekt. Likvärdiga objekt går inte alltid att hitta. Ett exempel är Sheratongaragemålet, där jämförelsematerial inte kunde användas som underlag för beslut. Avgörandet kan vid sådana omständigheter innefatta att den skadelidandes ersättningskrav minskas eller att tillämpningen av metoden uteblir. I ett annat fall, NJA 2017 s. 261, där lägsta intervallangivelse utdömdes, pga. den begränsade tillgången av likvärdiga objekt och sekretess avseende avtalets innehåll. I båda fallen ovan kan detta tänkas bero på att en justering av den ekonomiska beräkningsmodellen behöver möta det civilrättsliga ställningstagandet. Det betyder i sin tur att

⁸⁰ Se avsnitt 4.3

i de fall den skadelidande inte kan styrka sina ersättningskrav alternativt begränsa sin skada kan utfallet för ersättning bedömas som lågt eller helt utebli.

I målen Stadshuskällaren och Sheratongaraget med den extraordinära placeringen och en hög avkastning blir en kombination av marknadsvärdemetoden och avkastningsvärdemetoden ett effektivt val vid beräkning av skadeersättning. Stigande hyresnivåer medför höga skadeståndsbelopp, i stadshusmålet innebar det att statliga medel finansierade ett skadestånd till privat aktör med rekordersättning ca. 136 mkr.

Substansvärdemetoden, innebär att rörelsens värde beräknas utifrån bokfört värde av tillgångar efter avdrag av skulder. Metoden lämpar sig vid en situation då verksamheten förväntas fortsätta med så små förändringar som möjligt. Förutom lokalflytt förblir all övrig verksamhet oförändrad s.k ceteris paribus. Metoden resulterar i ett värde som motsvarar värdet i bokföringen. Det bokförda värdet är inte alltid i överensstämmande med det verkliga värdet.⁸¹

I de fall verksamheten inte ska fortgå kompletteras vanligen substansvärdemetoden med likvidationsvärdemetoden. Det bokförda värdet av tillgångarna säljs på marknaden till saluvärde. Med saluvärde (valeur venale) menas de pris marknaden är villig att erlagga vid en försäljning. I samband med likvidering av tillgångar kan det uppstå skatteeffekter som sänker värdet på rörelsen, exempel skatteutjämningsfonder. Tillgångarna förväntas också nedvärderas av marknaden vid försäljningstillfället. Med tanke på den skadeståndsrättsliga principen om att full ersättning ska utgå, bör likvidationsvärdemetoden ej tillämpas som ett värdemått vid rörelseskada. Rörelseägaren antas vid sådana omständigheter inte haft för avsikt att nedlägga sin verksamhet.⁸² I de fall verksamheten skulle vara konkursmässig uppstår en annan situation, vilket innebär att likvidationsvärdemetoden trots allt skulle kunna tillämpas.

Finns det då några alternativa tillvägagångssätt vid fastställande av skadeersättning? Det kan förväntas att hyresvärden strävar efter att mitigera risken för stora ersättningsbelopp. De vägval som står till buds i skrivande stund verkar vara att tillåta en behovsanpassad prövning med risken att utslagen kan ske olika. Mot detta står alternativet att ha en helt reglerad

⁸¹ Se avsnitt 4.5

⁸² Se avsnitt 4.6 och SOU 1969:50 s.163

marknad avseende hyror där det sannolikt kommer att vara omöjlig att ta hänsyn till individuella situationer. En schablonreglerad uträkning för skadeersättning skulle sannolikt skapa ännu större obalanser för drabbad part. Det kan exempelvis antas att stadshusmålet inte skulle erhållit den höga ersättningen vid en högre grad av reglerad modell. I samband med det uppstår frågan om det finns behov av ändringar i synen på ersättningsskyldigheten vid obefogad uppsägning, särskilt när en kommun är hyresvärd. Ett möjligt utjämnande alternativ för kommunala och även privata hyresvärdar för att undvika höga ersättningsvärden skulle kunna vara att det i avtalet införs ett takbelopp för ersättning vid en eventuell uppsägning. Alternativt skulle parterna överenskomma om en s.k. avgångsersättning. Dagens system är inte perfekt men alternativet med högre reglering skulle helt avlägsna de individuella anpassningarna som trots allt finns idag.

Käll-och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1968:91 *angående ny hyreslagstiftning*

Prop. 1978/79:89 *Om lokalhyra*

Prop. 1987/88:146 *Om ändringar i lokalhyreslagstiftningen.*

Prop. 2001/02:41 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor*

SOU 1966:14 *Ny hyreslagstiftning*

SOU 1969:50 *Expropriationsärendamål och expropriationsersättning m.m.*

SOU 1978:8 *Hyresrätt*

Rättsfall

Avgörande från Högsta domstolen

NJA 2019 s. 693. *Vikens pizzeria*

NJA 2017 s. 261 *Sjukhuscaféet*

NJA 2013 s.1112

NJA 2007 s.1018

Hovrättsavgöranden

T 1621–14 *Stadshuskällaren*

T 481–15 *Sheratongaraget*

T 612–12

Litteratur

Bengtsson Bertil, Hager Richard, Victorin Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, upplaga 9, Norstedts Juridik AB, 2018.

Hager Richard, *Värderingsrätt – särskilt om ersättning och värdering vid expropriation*, Stockholm – Jure, 1998.

Hager Richard, *Ännu en ohållbar position? Ytterligare teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal — tio år senare*, SvJT 2017 s. 631–672.

Hager Richard, *Ämnet värderingsrätt och förhållandet mellan juridik och ekonomi — en grundläggande frågeställning. Om förutsättningar brister*. SvJT 2007, s.277

Hager Richard, Victorin Anders, *En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal*, SvJT 2006, s.794

Holmqvist Leif, Thomsson Rune, *Hyreslagen – en kommentar*, upplaga 12, Norstedts Juridik AB, 2019.

Nilsson Henrik, Isaksson Anders, Martikainen Teppo, *Företagsvärdering-med fundamental analys*, upplaga 1, Studentlitteratur AB, 2002.

Sandgren Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, upplaga 4, Norstedts Juridik AB, 2018.

Victorin Anders, Badur Assur, Flodin Jonny, Hager Richard, *Kommersiell hyresrätt*, upplaga 4, Wolters Kluwer, 2017.