

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 april 2017

Mål nr

T 6030-15

KLAGANDE

IH

Ombud: Advokat JO

MOTPART

Stockholms läns landsting, 232100-0016

c/o Locum AB

Box 17201

104 62 Stockholm

Ombud: Advokat TU

SAKEN

Ersättning enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts dom 2015-11-13 i mål T 10233-14

DOMSLUT

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom och fastställer tingsrättens domslut.

IH befrias från skyldigheten att ersätta Stockholms läns landstings rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Stockholms läns landsting förpliktas att ersätta IH för rättegångskostnader i hovrätten med 112 500 kr, varav 90 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 13 november 2015 samt i Högsta domstolen med 120 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

IH har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa tingsrättens dom, befria honom från skyldigheten att ersätta Stockholms läns landsting för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta landstinget att ersätta honom för rättegångskostnader i dessa instanser.

Landstinget har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

1. IH hyrde sedan 1992 en lokal på ca 38 kvm av Stockholms läns landsting i entréhallen till Jakobsbergs sjukhus. Lokalen användes till kiosk- och kaféverksamhet. Hyresavtalet löpte med treårsperioder. Landstinget sade upp hyresavtalet med avflyttning den 31 december 2012, eftersom det skulle byggas en ny entré till sjukhuset med bl.a. en bemannad reception. Efter medling hos hyresnämnden fick IH uppskov med avflyttningen till den 31 mars

2013. Landstinget, som åberopade att det förelåg befogad anledning att säga upp avtalet, erbjöd inte IH någon ersättningslokal men betalade honom en indexuppräknad årshyra för lokalen om 40 800 kr, motsvarande minimiersättningen enligt 12 kap. 58 b § första stycket jordabalken.

2. IH gjorde gällande att uppsägningen av hyresförhållandet var obefogad och att landstinget därmed skulle ersätta honom enligt 12 kap. 58 b § andra stycket jordabalken för den förlust av rörelsen som han orsakats genom hyresförhållandets upphörande och som inte täcktes av den redan utbetalda ersättningen. IH yrkade i andra hand en ersättning beräknad som ett framtida inkomstbortfall, men han har i Högsta domstolen frånfallit det yrkandet.

3. Enligt IH skulle förlusten av rörelsen beräknas utifrån en marknadsvärdering, dvs. försäljningspriset vid en frivillig överlåtelse. Till stöd för sitt påstående åberopade han ett värderingsutlåtande från värderingsmannen FD, som angav ett marknadsvärde på rörelsen om 850 000 kr \pm 20 procent, med en värderingstidpunkt första kvartalet 2013. IH hävdade att marknadsvärdet efter ombyggnaden av sjukhuset skulle ha ökat och att värdet därför var i nivå med den högsta uppskattningen från värderingsmannen, 1 020 000 kr. Efter avdrag för erlagd minimiersättning skulle ersättningen därför bestämmas till 979 200 kr.

4. Tingsrätten fann att landstinget inte hade haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Rörelsens marknadsvärde uppgick enligt tingsrätten till beloppet vid den lägsta intervallgränsen i värderingsutlåtandet, 680 000 kr. Efter avdrag för minimiersättningen förpliktade tingsrätten landstinget att betala 639 200 kr till IH. Hovrätten har i likhet med tingsrätten funnit att landstinget inte haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Hovrätten har dock ogillat käromålet med motiveringen att IH inte visat vilket marknadsvärde rörelsen hade och att han inte heller visat någon inkomstförlust.

Landstinget har inte haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet

5. Om en hyresvärd har sagt upp hyresavtalet och vägrar förlängning har hyresgästen en principiell rätt till ersättning. I vissa fall föreligger dock inte rätt till ersättning, bl.a. om hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Vid denna prövning ska det göras en intresseavvägning mellan parterna. (Se 12 kap. 57 § jordabalken, jfr NJA 2013 s. 1112.)

6. Tingsrätten och hovrätten har funnit att landstinget inte haft befogad anledning att säga upp hyresavtalet. Högsta domstolen instämmer i denna bedömning.

7. Den fråga som då uppkommer är om IH har lidit en förlust som är större än den minimiersättning som han fått från landstinget.

Den rättsliga regleringen om beräkning av ersättning till hyresgästen

8. I 12 kap. 58 b § andra stycket jordabalken föreskrivs att, om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning om en årshyra enligt bestämmelsens första stycke, ska hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust.

9. Rätten till ersättning omfattar bl.a. skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet som bedrivits i lokalen. Hyresgästen ska försättas i samma situation som om uppsägningen inte ägt rum. Detta innebär att hyresvärden är skyldig att utge ersättning för all den skada som hyresgästen drabbas av på grund av att hyresförhållandet upphör.

10. I vissa fall kan det saknas möjligheter att driva rörelsen vidare i en likvärdig lokal och detta kan föra med sig att rörelsen måste läggas ned. Ersättningen ska då återspegla det förhållandet att hyresgästen, om hyresförhållandet bestått, skulle ha haft olika handlingsalternativ. Hyresgästen hade

typiskt sett kunnat fortsätta rörelsen eller överlåta den. Bestämningen av skadan ska svara mot något av de handlingsalternativ som hyresgästen hade i det enskilda fallet. Det står hyresgästen fritt att utgå från det alternativ som ger den högsta ersättningen.

11. För att hyresgästen ska nå framgång med sitt ersättningskrav måste dock förutsättas att han eller hon stöder sin talan på en vederhäftig metod att bestämma rörelsevärdet. De värderingsmetoder som främst berördes i förarbetena var avkastningsvärdering, substansvärdering och likvidationsvärdering (se SOU 1969:50 Bilaga 2, s. 263 ff.). Av dessa har i stor utsträckning avkastningsvärderingsmetoden kommit till användning när det gäller värdering i lokalhyresfall, dvs. i princip en beräkning av nuvärdet av framtida vinster från rörelsen. En ytterligare metod som alltmer kommit i bruk är marknadsvärderingsmetoden (ortsprismetoden), där det är fråga om att bestämma värdet vid en frivillig försäljning av rörelsen (jfr bl.a. Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl. 2013, s. 119 ff. samt Anders Victorin och Richard Hager, En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal, i Svensk Juristtidning 2006 s. 794).

12. Hyresgästen har bevisbördan för att hyresförhållandets upphörande kommer att medföra en förlust som överstiger minimiersättningen. Kraven på bevisning i ett enskilt fall beror av olika faktorer och måste ställas i relation till bl.a. vilken bevisning som är möjlig att lägga fram, vem av parterna som har de bästa förutsättningarna att göra detta och tvisteföremålets storlek. Om hyresgästen lägger fram bevisning som utgör ett tillräckligt underlag för påståendet om förlustens storlek, så ankommer det på hyresvärden att presentera ett sådant stöd för sina invändningar att hyresgästens bevisning inte längre är tillräcklig. Domstolen har sedan att slutligt avväga all åberopad bevisning för att avgöra om hyresgästen har uppfyllt sin bevisbörda på så sätt att käromålet

ska bifallas, helt eller delvis. I annat fall ska käromålet ogillas. (Jfr NJA 2006 s. 367.)

Marknadsvärdet

13. I målet är det fråga om beräkningar avseende rörelsens värde med användning av marknadsvärdemetoden, alltså med utgångspunkt i hyresgästens handlingsalternativ att överlåta den verksamhet som bedrevs i lokalen. Värderingen baseras normalt på en bedömning av överlåtelser av liknande rörelser bedrivna i lokaler som i grova drag är jämförbara med avseende på lokaltyp, läge, storlek, hyresnivå och standard.

14. En form av bevisning är överlåtelseavtal för liknande rörelser. Ibland kan köpanbud ge viss vägledning. Det är också vanligt förekommande att parterna åberopar bevisning om marknadsläget i form av sakkunnigutlåtanden från värderingsmän. Bevisvärdet av ett sådant utlåtande är beroende av bl.a. värderingsmannens kvalifikationer och det jämförelsematerial som utlåtandet baseras på.

15. För marknadsvärdemetoden gäller, liksom för andra värderingsmetoder, att det inte går att styrka ett visst värde i den meningen att endast ett värde är riktigt och att alla andra värden är felaktiga. Det handlar i stället om att domstolen på grundval av den utredning som lagts fram ska finna ett värde som är det mest sannolika uttrycket för vad en köpare skulle betala för rörelsen. Att bestämma detta värde är en rättslig bedömning som domstolen har att göra. Hyresgästens bevisbörda avser alltså inte värdet i sig utan de omständigheter som ska vara underlag för domstolens bedömning av rörelsens värde. (Jfr prop. 1971:122 s. 171.)

Bevisningen i målet

16. IH har åberopat utredning avseende rörelsens resultat och sin inkomst av näringsverksamhet 2012. Av denna framgår att rörelseresultatet före avskrivningar, utan belastning av kostnader för hans eget arbete som motsvarade heltidsarbete, var 432 176 kr och att hans inkomst av näringsverksamhet var 339 882 kr. Han har vid förhör uppgett att han betalade 310 000 kr för rörelsen som han tog över från Pressbyrån 1992.

17. Värderingsmannen FD har i sitt utlåtande och vid förhör uppgett följande. Han är förordnad som värderingsman och besiktningsman av Stockholms Handelskammare inom områdena butiks- och företagsvärderingar samt hotell- och restaurangutrustning. Sedan 2007 har han upprättat 12-20 värderingsutlåtanden per år. Han är också verksam som företagsmäklare i restaurangbranschen. Den aktuella typen av verksamhet är mycket attraktiv, bl.a. eftersom den ger en person möjlighet att ”köpa sig” ett arbete. Läget vid entrén till Jakobsbergs sjukhus gör också att lokalen är intressant för kafé- och snabbmatskedjor. Det är läget och det förmånliga hyresavtalet som i detta fall är mest avgörande. Eftersom de flesta överlåtelseavtal om denna typ av rörelse har sekretessklausuler kan han inte i detalj redovisa alla de jämförelseobjekt som han känner till.

18. Landstinget har inte åberopat någon egen bevisning till stöd för sina invändningar om rörelsens värde. Sakframställningsvis har landstinget hänfört sig till utbudspriser i annonser på nätmarknadsplatsen Blocket rörande några affärslokaler.

Högsta domstolens bedömning

19. I detta fall har IH saknat möjligheter att fortsätta rörelsen i en likvärdig lokal, vilket har fört med sig att rörelsen har fått läggas ned. Om uppsägning

inte skett, hade IH kunnat fortsätta rörelsen eller överlåta den. Det är då rimligt att, som IH gjort, utgå från en värdering enligt marknadsvärdeметoden.

20. Utredningen visar att det i Storstockholmsområdet finns en betydande efterfrågan på kafélokaler i bra lägen och att den aktuella lokalen hade ett sådant läge.

21. När det gäller bevisningen avseende marknadsvärde uppkommer ett särskilt spörsmål i det att värderingsmannen delvis baserat utlåtandet på sin kännedom om rörelseöverlåtelseavtal som har sekretessklausuler. Normalt sett får ett värderingsutlåtande anses ha ett lägre bevisvärde om inte underlaget för värderingen är redovisat i utlåtandet. Det finns emellertid inte skäl att betvivla värderingsmannens uppgift att det är vanligt med sekretessklausuler i denna typ av avtal och att han därför är förhindrad att redovisa närmare detaljer om överlåtelseobjekten. Värderingsutlåtandets bevisvärde i detta hänseende får då avgöras med hänsyn tagen till om värderingsmannen kan bedömas ha tillräcklig erfarenhet och kunskap rörande marknadsförhållandena samt om värderingen i övrigt är sakkunnigt utförd.

22. Värderingsutlåtandet kan med hänsyn till omständigheterna tjäna som utgångspunkt för bedömningen av marknadsvärdet. Det måste emellertid beaktas att värderingen delvis bygger på osäkra faktorer, något som har lett till att värderingsmannen angett ett relativt brett intervall. Värderingsmannen har framhållit den förmånliga hyresnivån som en viktig faktor vid bedömningen av marknadsvärdet. Han har dock inte närmare förklarat hur stor vikt han har fäst vid detta förhållande. Det framstår även som osäkert om en köpare av rörelsen – bl.a. mot bakgrund av att hyresavtalet löpte under tre år – kunde påräkna ungefär samma hyresnivå.

23. Vid en samlad bedömning får rörelsens marknadsvärde, som tingsrätten funnit, bestämmas till 680 000 kr. Efter avdrag för redan erlagd minimiersätt-

ning om 40 800 kr ska således landstinget betala ytterligare ersättning med 639 200 kr. Tingsrättens domslut ska alltså fastställas.

Rättegångskostnader

24. Landstinget är att se som tappande part. IH bör tillerkännas ersättning med de belopp som han yrkade vid tingsrätten och i hovrätten. Han har i Högsta domstolen yrkat ersättning med 180 000 kr avseende ombudsarvode. Landstinget har inte godtagit beloppet. Ett ombudsarvode om 120 000 kr får med hänsyn till målets art och omfattning anses skäligt.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Kerstin Calissendorff (skiljaktig), Agneta Bäcklund, Lars Edlund (referent) och Anders Eka
Föredragande justitiesekreterare: Anna Tikkanen



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2017-02-08

Mål nr
T 6030-15

SKILJAKTIG MENING

Justitierådet Kerstin Calissendorff är skiljaktig beträffande motiveringen av ersättningens storlek och anför:

Med ett obligationsrättsligt synsätt innebär parts obefogade hävning av ett avtal att motparten har rätt till ersättning för sin förmögenhetsskada om denne väljer att inte påkalla fortsatt fullgörelse av avtalet. Allmänna skadeståndsrättsliga principer i kontraktsförhållanden blir då tillämpliga. Det innebär bl.a. att den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska situation som om avtalet hade fortsatt att gälla (differensmetoden).

I 12 kap. 58 b § jordabalken anges att hyresvärden ska ersätta den förlust som hyresgästen har förorsakats genom att hyresförhållandet har upphört. I allmänhet utgör ersättningen en kompensation för kostnader som uppstått på grund av flytt av rörelsen till ny lokal, för stillestånd med anledning av flytten m.m. Men i de relativt sällsynta fall när hyresgästen bedriver en rörelse som har varit så direkt knuten till lokalen att avflyttningen leder till att den måste läggas ned, är det förlusten av rörelsen som sådan som blir ersättningsgill.

Förarbetena till hyreslagen ger ingen närmare ledning för hur ersättningen ska beräknas när hyresgästens rörelse har fått läggas ned. Av hovrättspraxis och den juridiska litteraturen kan inte heller utläsas någon entydig uppfattning.

I litteraturen, vilket också har gett avtryck i ett par hovrättsdomar, har anförts

Dok.Id 132622

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax 08-561 666 86	08:45-12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15-15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

att en hyresgäst i nedlägningsfallen ska anses ha rätt att till grund för ersättningen lägga det fiktiva handlingsalternativ som skulle ge den förmånligaste ersättningen, förutsatt att det alternativet hade kunnat komma ifråga om inte uppsägningen hade kommit emellan (jfr bl.a. Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl. 2013, s. 121 f. samt Anders Victorin och Richard Hager, En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal, i Svensk Juristtidning 2006 s. 794 på s. 795). Den nu angivna uppfattningen har argumentationsvis åberopats av IH.

En fastighetsägares obefogade uppsägning av ett lokalhyreskontrakt kan sägas innebära ett tvångsvis ianspråktagande av nyttjanderätten eftersom fortsatt fullgörelse av hyresavtalet inte kan påkallas av hyresgästen. Frågan är om det förhållandet bör kunna motivera att hyresgästen får en rätt att välja ett rent hypotetiskt handlingsalternativ som grund för värderingen av förlusten.

En naturlig utgångspunkt är då den intresseavvägning som har skett genom lagens bestämmelser, och som begränsar lokalhyresgästens rättigheter till det s.k. indirekta besittningsskyddet vid en obefogad hävning. Fastighetsägarens äganderättsintresse, i detta sammanhang möjligheten att förfoga över en lokal i en byggnad på sin fastighet, har då tillmätts större vikt än hyresgästens intresse att få fortsätta utnyttja lokalen. Avvägningen innebär, enligt min mening, att hyresgästen inte bör ersättas för förlusten av rörelsen beräknad med utgångspunkt från ett handlingsalternativ som hyresgästen enbart skulle ha haft om det hade gått att kräva fullgörelse av kontraktet i stället för att avflytta.

Vad nu sagts innebär att värderingen av den ekonomiska förlust som den obefogade hävningen rent faktiskt orsakar rörelseinnehavaren i stället måste utgå från det faktiska förhållandet att rörelsen har lagts ned och därmed inte

längre kommer att ge innehavaren någon avkastning (jfr dock hyresgästens rätt till minimiersättning enligt 12 kap. 58 b § första stycket jordabalken).

Med denna utgångspunkt bör förlusten i allmänhet beräknas med ledning av den avkastning som rörelsen har lämnat under de närmast föregående åren. Från beloppet bör extraordinära intäkter som uppstår på grund av nedläggningen dras av (t.ex. genom en försäljning av inventarierna). För att säkerställa att nedläggningen verkligen medför en ekonomisk skada för innehavaren bör även beaktas huruvida det med en rimlig grad av säkerhet kan antas att innehavaren skulle ha kunnat fortsätta att driva den aktuella rörelsen på i huvudsak oförändrat sätt och med en avkastning i samma storleksordning som tidigare. Uttalandet i förarbetena att rörelsens avkastning, i förekommande fall, ska minskas med en uppskattad kostnad för innehavarens eget obetalda arbete ter sig i sammanhanget systematiskt mindre korrekt (se bl.a. prop. 1987/88:146 s. 35 och SOU 1969:50 s. 188). Uttalandet ter sig även något förlegat såsom grundat i föreställningen att det alltid finns en alternativ försörjningsmöjlighet genom att rörelseinnehavaren (när denne är en enskild näringsidkare) skulle kunna vara anställd i någon annans verksamhet. En annan sak är att det skulle kunna göras gällande att rörelseinnehavaren vid uppsägningen har haft att försöka begränsa sin ekonomiska förlust genom att ta annat arbete av liknande slag. Bevisbördan för att så hade kunnat ske vilar då på hyresvärden.

En värdering av förevarande slag är förenad med ett stort mått av osäkerhet. Ett antagande om att den aktuella rörelsen hade kunnat fortsätta att bedrivas på i huvudsak oförändrat sätt med en avkastning i ungefär samma storleksordning är avhängig av en bedömning av framtida samhällsförändringar, kunders förändrade preferenser m.m. Värderingen måste därför göras försiktigt.

IH har vid förhöret uppgett att rörelsen genom åren hade försörjt honom och hans familj och att han hade tänkt bedriva den tills han pensionerade sig. Hans uppgifter kan i sig tas för goda med hänsyn till hans ålder och till att han länge hade bedrivit verksamheten i sjukhusets entréhall.

Som IH har fört sin talan i Högsta domstolen har parternas argumentation till stor del rört rörelsens värde med utgångspunkt från att den skulle ha sålts vid tiden för att hyreskontraktet upphörde. IHs bevisning har emellertid också avsett priset vid köpet av rörelsen år 1992 och rörelsens avkastning under de två år som föregick avflyttningen.

Den värdering som IH har åberopat baserar sig på en jämförelse mellan den aktuella rörelsen och försäljningspriser för andra rörelser av likartat slag. Intyget ger stöd för att rörelsen hade haft ett värde om den hade kunnat fortsätta att bedrivas. Av förhöret med värderingsmannen har således framkommit att denne fäst vikt vid att rörelsen under lång tid hade gett en tillfredsställande avkastning i beaktande av hur den bedrevs, även om han vid sin värdering inte gått in närmare på rörelsens resultat. Det har framgått att han till grund för värderingen även lagt sin uppfattning att en spekulant på rörelsen skulle ha sett en möjlighet att efter ett förvärv (och övertagande av det enligt hans uppfattning förmånliga kontraktet) bedriva den eller en annan rörelse av samma slag mer framgångsrikt än vad IH hade gjort.

Landstingets argumentation har dels riktat in sig på brister i underlaget för värderingsintyget, dels på att intyget inte tar hänsyn till att rörelsen saknade ett avkastningsvärde då värdet av IHs egna arbetsinsatser inte har belastat rörelsens resultat. Vidare har landstinget anfört att eftersom rörelsen inte hade något avkastningsvärde, så omfattar det intygade marknadsvärdet i vart fall delvis även ett marknadsvärde för lokalen.

En marknadsvärdering av det slag som har gjorts kan, med min utgångspunkt för vad som ska värderas, endast i begränsad mån tjäna som ledning för att bestämma ersättningens storlek; det måste i vart fall noga beaktas vad det är som har värdesatts. När ersättningen ska avse förlusten av rörelsen som sådan på grund av avtalets upphörande, saknar bl.a. den fiktiva möjligheten för någon annan att bedriva verksamheten på ett annat sätt relevans. Ersättningen skulle, om en sådan faktor beaktades, komma att avse något annat än enbart värdet av den rörelse som rent faktiskt har bedrivits av hyresgästen; den skulle komma att inkludera ett värde av en nyttjanderätt till lokalen trots att hyresavtalet upphört.

Med hänsyn tagen till de osäkerheter som föreligger vid värderingen anser jag att IH bör tillerkännas ersättning med ett belopp i samma storleksordning som majoriteten har ansett ska utgå.