

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 5 september 2019

Mål nr

T 5803-18

PARTER

Klagande

AV

Ombud: Advokat JT

Motpart

Höganäs kommun, 212000-1165

Torggatan 4

263 38 Höganäs

Ombud: Advokat MA

SAKEN

Fordran

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2018-10-31 i mål T 3286-17

Hovrättens dom

se Bilaga

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

AV ska ersätta Höganäs kommun för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 54 000 kr, varav 43 200 kr avser ombudsarvode och 10 800 kr avser mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

AV har yrkat att Högsta domstolen bifaller käromålet, befriar henne från skyldigheten att ersätta Höganäs kommun för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt tillerkänner henne ersättning för rättegångskostnader där.

Höganäs kommun har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Prejudikatfrågan

1. Prejudikatfrågan är hur en rörelseskada, för en rörelse bedriven som enskild näringsverksamhet, ska beräknas enligt den s.k. avkastningsvärde-metoden vid uppsägning av en hyreslokal (se 12 kap. 58 b § jordabalken), och särskilt om rörelsens resultat vid en sådan beräkning ska belastas med avdrag för innehavarens egen arbetsinsats.

Bakgrund

2. AV hyrde från augusti 2008 en lokal i en byggnad i Höganäs kommun. I lokalen bedrev hon enskild näringsverksamhet under firma Vikens pizzeria. Kommunen förvärvade i april 2014 fastigheten där byggnaden var belägen. Med anledning av saneringsarbeten på fastigheten aviserade kommunen att

byggnaden skulle rivas. Kommunen sade också upp hyresavtalet för avflyttning till den 31 juli 2015.

3. AV godtog inte uppsägningen. Hon väckte talan med yrkande att kommunen skulle förpliktas betala 302 000 kr jämte viss ränta.

4. Som grund för sin talan åberopade AV att hon till följd av uppsägningen hade tvingats lägga ned sin rörelse och att kommunen därför var skyldig att ersätta henne med ett belopp motsvarande rörelsens värde. Hon anförde vidare att ersättningen skulle bestämmas enligt avkastningsvärde-metoden. Värderingen skulle göras med utgångspunkt i ett genomsnitt av rörelsens deklarerade resultat för åren 2012–2014 som därefter uppräknades på visst sätt. Hon gjorde därvid gällande att rörelsens värde, efter att hänsyn tagits till egenavgifter och beskattning, hade uppgått till det yrkade beloppet. Något avdrag för fiktiva lönekostnader skulle enligt henne inte göras vid beräkningen.

5. Kommunen medgav att till AV betala ett belopp om 66 000 kr, vilket motsvarade minimiersättningen enligt 12 kap. 58 b § första stycket jordabalken om en årshyra. I övrigt bestreds käromålet.

6. Kommunen godtog den av AV valda metoden för beräkning av rörelsens värde och vitsordade att de av henne angivna deklarerade resultaten var riktiga. Däremot invände kommunen att ett korrekt avkastningsvärde inte kunde beräknas utan hänsyn till kostnaden för det arbete som krävs för att generera ett överskott. Rörelsens resultat skulle därför belastas med en tänkt marknadsmässig lön för AVs arbetsinsats. Det innebar att inget positivt resultat kvarstod. Eftersom rörelsen saknat ekonomiskt värde, hade uppsägningen av hyresavtalet enligt kommunen inte medfört någon skada för AV.

7. Tingsrätten fann att rörelsens resultat vid en beräkning enligt avkastningsvärdemetoden skulle belastas med värdet av AVs arbetsinsats.

Eftersom det innebar att hennes rörelse haft ett nollresultat förpliktades kommunen att, i enlighet med sitt medgivande, betala ersättning motsvarande en årshyra, eller 66 000 kr jämte ränta. Hovrätten har fastställt tingsrättens domslut.

Den rättsliga regleringen av det indirekta besittningsskyddet

8. Vid lokalhyra gäller inte samma regler för en hyresgästs besittningsskydd som vid bostadshyra. Hyresgästen är inte berättigad till förlängning av hyresavtalet utan har i stället ett indirekt besittningsskydd. Detta innebär enligt 12 kap. 58 b § jordabalken att hyresgästen vid en obefogad uppsägning ska ersättas för förlust som uppkommer genom uppsägningen.

9. Av paragrafens första stycke följer att hyresgästen, när rätt till ersättning föreligger, alltid har rätt till ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen. I andra stycket föreskrivs att, om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, ska hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust.

10. Rätten till ersättning omfattar bl.a. skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller annan verksamhet som bedrivits i lokalen, s.k. rörelseskada. Men ersättning kan utgå även för annan skada såsom flyttningskostnader, värdeminskning på egendom eller andra förluster som uppsägningen har föranlett. 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 (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 128 f. och ”Sjukhuscaféet” NJA 2017 s. 261 p. 9). Det är alltså fråga om en skadeståndsrättslig ersättningsberäkning av sedvanligt slag.

11. Vid beräkningen av rörelseskada finns det ofta skäl att utgå från differensprincipen. Vid en tillämpning av den principen görs en jämförelse mellan å ena sidan ett verkligt händelseförlopp fram till bedömnings-tidpunkten (vad som rent faktiskt har inträffat efter den skadegörande händelsen) och den sannolika fortsättningen på detta förlopp samt å andra sidan ett hypotetiskt händelseförlopp (vad som sannolikt skulle ha inträffat om den skadegörande händelsen inte hade inträffat). Vid beräkningen ska allmänna skadeståndsrättsliga principer beaktas, däribland adekvanskravet, principerna om normskydd och den skadelidandes skadebegränsningsskyldighet. Det belopp som framkommer genom beräkningarna utgör skadeståndsbeloppet.

12. 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 för rörelsen ska då återspegla det förhållandet att hyresgästen, om hyresförhållandet hade 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. (Se ”Sjukhuscaféet” p. 10.)

13. För att ett ersättningskrav för rörelseskada ska leda till framgång krävs att det stöds av en tillförlitlig metod för att bestämma värdet på rörelsen. De metoder som av tradition används är avkastningsvärdering, substansvärdering och likvidationsvärdering. Tillvägagångssätten vid användningen av dessa metoder, däribland vilka fakta som ska beaktas, är relativt väl etablerade. Också en ortsprismetod, som syftar till att bestämma värdet av en rörelse genom en jämförelse med försäljningar av liknande rörelser på orten eller på jämförbara orter, kan användas för att bestämma rörelsevärdet (jfr ”Sjukhuscaféet” p. 11). Det finns även andra metoder för att bestämma värdet.

14. Ett yrkande om ersättning för rörelseskada kan i och för sig grundas på vilken metod som helst. Väljer hyresgästen att stödja sitt krav på enbart en av

metoderna binder han eller hon emellertid domstolen till en prövning av de omständigheter som åberopas till stöd för en beräkning enligt den valda metoden.

15. Det bör samtidigt framhållas att det står hyresgästen fritt att – utöver ersättning för rörelseskada – kräva ersättning för andra skador som uppkommit med anledning av uppsägningen och som drabbat hyresgästen.

16. I hyresförhållanden är det hyresgästen som är skadelidande och har bevisbördan för att hyresförhållandets upphörande kommer att medföra en förlust som överstiger minimiersättningen (se ”Sjukhuscaféet” p. 12). Det som ska bevisas är de omständigheter som ska ligga till grund för domstolens bedömning av den förlust som hyresvärden i skälig omfattning ska ersätta; bevisning avseende själva skäligheten av ersättning kan inte föras eftersom denna ytterst är en rättslig bedömning som domstolen ska göra (jfr NJA 2006 s. 367, ”Gripenhus” NJA 2016 s. 1011 p. 15 och ”Multitotal” NJA 2017 s. 9 p. 54).

Avkastningsvärdemetoden och värdet av innehavarens egen arbetsinsats

17. Som framgått är avkastningsvärdemetoden en av de metoder som kan användas för att beräkna en rörelses värde. Den syftar till att sätta ett rimligt pris på rörelsen, exempelvis vid köp eller försäljning av rörelsen. Metoden innebär typiskt sett att man gör en beräkning av rörelsens förmåga att i framtiden ge ekonomisk avkastning. Olika mått på avkastning kan användas, t.ex. rörelsens resultat eller kassaflöde. Nuvärdet av rörelsens framtida förväntade avkastning beräknas. Underlaget för beräkningen hämtas vanligen från bokföringsmaterialet för de senaste tre till fem åren. Vid användningen av metoden måste beaktas alla faktorer och insatser som krävts för att rörelsen skulle generera avkastningen.

18. I en rörelse som drivs som enskild näringsverksamhet är ägaren inte att betrakta som anställd. Resultatet i rörelsen belastas därför inte av någon lönekostnad för det arbete som rörelseidkaren har lagt ned i verksamheten. Av såväl förarbeten som den juridiska litteraturen framgår att vid värdering enligt avkastningsvärdemetoden av sådan verksamhet ska resultatet belastas med ett belopp som svarar mot innehavarens egen arbetsinsats. (Se t.ex. SOU 1969:50 s. 188 f. och 264 f., prop. 1987/88:146 s. 35 och prop. 2001/02:41 s. 59, Anders Victorin m.fl., Kommersiell hyresrätt, 4 uppl. 2017, s. 97 samt Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, 11 uppl. 2015, s. 794). I regel ska värdet av den egna arbetsinsatsen anses motsvara den marknadsmässiga kostnad som rörelsen skulle ha haft för en anställd som hade utfört motsvarande arbete. Vid beräkningen av denna kostnad ska egenavgifter och skatt beaktas.

19. Det finns goda skäl för att tillämpa metoden på detta sätt. Om rörelsen inte belastas med värdet av ägarens egen arbetsinsats uppkommer en skillnad mellan å ena sidan en enskild näringsverksamhet där enbart ägaren arbetar och å andra sidan en motsvarande verksamhet som drivs med hjälp av anställd personal, trots att båda rörelserna har samma förutsättningar att ge ekonomisk avkastning. Det uppkommer också en skillnad gentemot rörelser som drivs genom en juridisk person, där ju ägarnas arbetsinsatser förutsätts kunna ge upphov till lönekostnader i rörelsen.

20. En belastning med marknadsmässig lönekostnad leder till att en enskild näringsverksamhet vid en värdering enligt avkastningsvärdemetoden i de allra flesta fall anses sakna värde. Samtidigt kan noteras att det i många fall finns en marknad för överlåtelse av rörelser av detta slag, uppenbarligen för att köparen bl.a. slipper uppstartskostnader och erhåller möjlighet till en inkomst. För dessa situationer finns det alltså en risk för att metoden inte på ett rättvisande sätt visar rörelsens värde. (Se t.ex. Anders Victorin och Richard Hager, En

ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal, i SvJT 2006 s. 794 ff.)

21. För att i någon mån motverka bl.a. de nämnda nackdelarna med metoden och för att stärka det indirekta besittningsskyddet infördes år 1989 en skyldighet för hyresvärderna att utge en viss minimiersättning (se 12 kap. 58 b § första stycket jordabalken). Sedan år 2002 gäller inga beloppsbegränsningar för minimiersättningen utan den ska motsvara en årshyra.

22. Det bör också framhållas att hyresgästen även på annat sätt kan undvika de här behandlade olägenheterna. Om t.ex. ortsprismetoden ger stöd för att det skulle finnas ett överlåtelsevärde i rörelsen, kan ersättning för rörelseskadan bestämmas enligt den metoden. Ett annat sätt för hyresgästen att få ersättning kan vara att, vid sidan av ersättning för rörelseskada, yrka ersättning för personlig inkomstförlust. Ersättning för sådan förlust kan utgå när rörelsen drivs av någon som till följd av hög ålder, sjukdom eller av någon annan omständighet har svårt att få en alternativ sysselsättning (se t.ex. SOU 1969:50 s. 188 och prop. 1987/88:146 s. 35).

23. Det anförda leder sammanfattningsvis till att resultatet vid beräkning av en rörelses värde enligt avkastningsvärdemetoden ska belastas med värdet av ägarens arbetsinsats.

Bedömningen i detta fall

24. AV har yrkat ersättning enbart för rörelseskada och grundat beräkningen av rörelsens värde endast på avkastningsvärdemetoden utan att resultatet har belastats med värdet av hennes arbetsinsats. I enlighet med vad som anförts ska emellertid detta värde belasta resultatet. Det ska ske på det sätt som hovrätten gjort. Eftersom rörelsen då med tillämpning av metoden saknar värde utöver minimiersättningen, har AV endast rätt till ersättning

motsvarande en årshyra, vilket kommunen också medgett. Hovrättens domslut ska alltså fastställas.

25. Vid denna utgång ska AV förpliktas att betala ersättning för kommunens rättegångskostnader. Den begärda ersättningen är skälig.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Anders Eka, Johnny Herre, Svante O. Johansson (referent), Sten Andersson och Stefan Johansson.
Föredragande justitiesekreterare: Karl Axel Öberg