

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](#)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till ak@krzymowski.com

RESTAURANG FICK 136 MILJONER KR FÖR UPPSAGT HYRESKONTRAKT

HOVRÄTTEN: Stockholms Stad sa upp restaurangbolagets hyresavtal till avflyttning. Hovrätten fann dock att det återopade skälet inte var ett så kallat sakligt skäl och fastställer därmed att hyresvärden har att ersätta hyresgästen för uppkommen skada. Skadan värderas enligt transaktionsmetoden (marknadsvärde) till 136 miljoner kr. Frågan om värdering av restaurangrörelser vid hyrestvister har tidigare varit uppe till prövning med en rad anmärkningsvärda utgångar i frågan om hur skadan ska värderas.

1997 ingick hyresgästen och Stockholms Stad, hyresvärden, ett hyresavtal avseende lokal i Stadshuset i Stockholm. Bashyran för helt år angavs till 5 % av den totala omsättningen, dock lägst 1 200 000 kr med visst hyrestillägg. Av parternas avtal framgick vidare att hyresgästen hade en s.k. "försäljningsrätt" enligt vilken hyresgästen hade rättigheten och skyldigheten att inom Stadshuset svara för all slags matservering.

Den 18 december 2003 sade hyresvärden upp hyresavtalet för villkorsändring. Efter prövning i domstol befanns uppsägningen utan verkan. Under tiden uppsägningens verkan prövades sade hyresvärden upp hyresavtalet på nytt 2008. Hovrätten fastställde att den första uppsägningen varit utan verkan. Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd.

Frågan i detta mål var därför enbart den andra uppsägningens (från 2008) betydelse i relationen mellan hyresgästen och hyresvärden. Uppsägningen var i sig korrekt, men fråga var nu ifall uppsägningen aktualiserade ersättningsskyldighet för hyresvärden gentemot hyresgästen. Rätten hade således att ta ställning till frågan ifall hyresvärden på grund av den andra uppsägningen var skyldig att utge ersättning till hyresgästen enligt 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken och, om så var fallet, med vilket belopp.

Avtalsförhållandets klassificering

Ett första steg i rättens bedömning var frågan hur parternas avtal skulle klassificeras. Hyresvärden gjorde gällande att avtalet inte var ett hyresavtal som skulle lyda under hyreslagstiftningen. Hyresvärden menade nämligen att avtalets huvudsakliga ändamål varit den s.k. försäljningsrätten och att lokalupplåtelsen därför var av sådan underordnad karaktär i förhållande till den s.k. försäljningsrätten att avtalsförhållandet var att anse som ett tjänsteavtal, och inte ett hyresavtal. Hyresgästen ansåg dock att det väsentliga momentet i avtalsförhållandet var hyresrätten till lokalen och att försäljningsrätten inte hade något självständigt värde vid sidan av den restaurangverksamhet som var ändamålet med lokalupplåtelsen. Hovrätten framförde att praxis i liknande fall gett uttryck för ett extensivt hyresbegrepp. Hovrätten fann att

lokalupplåtelsen inte kunde ses som ett underordnat moment i parternas avtal. Avtalet avsåg således hyra av lokal och hyreslagen var tillämplig på detta.

Det indirekta besittningsskyddet

Efter konstaterandet att det de facto var fråga om ett hyresförhållande under hyreslagstiftningens tillämpning prövade hovrätten hyresgästens rätt till ersättning för det indirekta besittningsskyddet. Hovrätten inledde med att konstatera att behovet en lokalhyresgäst som driver förvärvsverksamhet i lokal har ett intresse av att inte genom uppsägning gå miste om det ofta betydande ekonomiska värde som hyresgästen skapat genom sitt arbete och sina kapitalinsatser. Detta intresse anses väsentligen betingad behovet av ett rättsligt skydd för hyresgästen. Detta intresse kan i undantagsfall anses vara sekundärt ifall hyresvärdens avflyttningsskäl är av saklig art – det räcker dock att skälen bärs upp av ett legitimt intresse.

I uppsägningshandlingen angavs som uppsägningsskäl att den s.k. försäljningsrätten skulle upphandlas av Stockholms Stad i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning. Hovrätten fann dock att de aktuella tjänsterna, den s.k. försäljningsrätten, inte omfattades av upphandlingslagstiftningen. Hyresvärden hade mot denna bakgrund inte sakligt skäl att säga upp hyresavtalet.

Ersättningens storlek

Slutligen var frågan hur ersättningens storlek skulle fastställas. Utgångspunkten tas i 12 kap. 58 b § första stycket jordabalken som stipulerar att ersättningen lägst ska uppgå till en årshyra (i detta fall uppgick en årshyra till 3 938 785 kr). Hyresgästens ersättning kan dock överstiga en årshyra om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet upphört förorsakats en förlust som inte täcks av ersättningen motsvarande en årshyra. Hyresvärden är, förutsatt att sådan skada uppstått och kan styrkas, skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresgästen sådan förlust. Hyresvärdens ersättningsansvar i dessa fall omfattar bland annat skada på grund av hinder eller intrång i näringsverksamheten. Den skadetyper som ska ersättas avser således ren förmögenhetsskada. Hyresgästen ska i sådana fall få ersättning för till exempel inkomstbortfall eller minskning av goodwillvärde och ökade omkostnader för verksamheten. Hyresgästen ska försättas i samma ekonomiska läge som om skadan inte ägt rum. En jämförelse ska således göras mellan hyresgästens ekonomiska situation om han fått behålla lokalen och motsvarande situation han försätts i genom att hyresförhållandet upphör. Hovrätten anförde att detta även innebär att hyresgästen ska försättas i samma situation som om han valt att överlåta rörelsen själv. Bedömningen ska vara ganska generös, men utan att gå till överkompensation.

Vid val av värderingsmetod har det ansetts att hyresgästen har rätt att åberopa den för honom förmånligaste metoden. I målet var fråga om nyttjande av antingen bruksvärdet (nuvärdet av den förlorade framtida nyttan), även kallat ägarvärdet, eller transaktionsvärdet (marknadsvärde). Med utgångspunkten transaktionsvärde bedöms istället ett värde till vilket rörelsen skulle kunna överlåtas på en öppen och oreglerad marknad, där köpare och säljare har likvärdig information och båda är villiga att genomföra en transaktion. Såväl tingsrätten som hovrätten fann att ersättningen skulle motsvara marknadsvärdet, det vill säga det värde hyresgästen skulle ha erhållit vid en tänkt försäljning. Hovrätten fann det styrkt att hyresgästen omsatt 65 miljoner kr får år 2008 med en rörelsemarginal på 25 procent.

Rörelseskadan fastställdes till 132 miljoner kr i enlighet med visad värdering. Ersättning för förlust av goodwill bestämdes till drygt 4 miljoner kr.

Domen är överklagad.□

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #24

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

Tidigare nyhetsbrev i pdf-format:
www.krzymowski.com/nyhetsbrev

*Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.
Läs mer på www.krzymowski.com*

Ansvariga utgivare: jur. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2015