



Värdet av lokalhyresgästs eget arbete ska påverka storleken på skadestånd enligt 58 b § hyreslagen

Om en hyresgäst efter att ha blivit uppsagd från sitt lokalhyresavtal riktar ersättningskrav mot hyresvärden på grund av hyresförhållandets upphörande ställs hyresvärden inför flera ställningstaganden. Ett viktigt sådant är att göra en egen bedömning av storleken på hyresgästens ersättningskrav. Det är hyresgästen som har bevisbördan för sin påstådda skada och en hyresvärd bör inte, utan egen analys, godta en eventuell utredning som en hyresgäst uppvisar avseende sin påstådda ekonomiska skada.

Enligt 12 kap 58 b § jordabalken har en lokalhyresgäst rätt till en minimiersättning uppgående till minst en årshyra förutsatt att ersättning till följd av hyresförhållandets upphörande ska utgå. Om hyresgästen orsakas en förlust som inte täcks av minimiersättningen ska hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för dennes förlust.

Avkastningsvärdemetoden är en vanlig värderingsmetod som används vid bestämmandet av värdet på en hyresgästs förlust till följd av hyresförhållandets upphörande. Normalt läggs till grund för värderingen ett genomsnittresultat beräknat utifrån ett antal års historiska resultat i rörelsen. Med utgångspunkt i genomsnittresultatet görs en beräkning av nuvärdet av framtida vinster i hyresgästens rörelse, varvid det slutliga avkastningsvärdet räknas fram.

Hovrätten över Skåne och Blekinge har i mål T 3286-17 behandlat frågan hur man vid beräkning av en hyresgästs rörelses avkastning ska hantera värdet av innehavarens eget arbete i rörelsen. I det aktuella målet hade hyresvärden sagt upp lokalhyresavtalet för en hyresgäst som bedrev

enskild näringsverksamhet. Hyresgästen begärde ersättning med 302 000 kr utifrån avkastningsvärdemetoden. Som bevisning åberopade hyresgästen ett värderingsintyg där avkastningsvärdet beräknats med utgångspunkt i rörelsens deklarerade resultat för de tre senaste åren. Resultatet i rörelsen hade inte belastats med någon lönekostnad för hyresgästens eget arbete. Hyresvärden invände att lönekostnad för hyresgästens eget arbete skulle beaktas och att om resultaten justerades med sådan lönekostnad kvarstod inget positivt resultat, varför rörelsen inte uppvisade något avkastningsvärde.

Tingsrätten konstaterade att i förarbetena anges att vid en värdering av mindre affärsrörelser ska resultatet belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats, vilket i regel ska anses motsvara kostnaden för att anställa en person för att utföra motsvarande arbete. Med andra ord ska resultatet belastas med en marknadsmässig lön för rörelseinnehavarens egen arbetsinsats. Med tillämpning av detta synsätt uppvisade den i målet aktuella rörelsen inte något positivt resultat och tingsrätten kom därför fram till att hyresgästen inte hade visat att denne hade rätt till högre ersättning än minimiskadeståndet om en årshyra. Hyresgästen överklagade domen till hovrätten som kom att pröva målet varvid hovrätten konstaterade dels att det var en fastslagen princip i doktrin och underrättspraxis att resultatet vid värderingen av en mindre affärsrörelse ska belastas med värdet av rörelseinnehavarens egen arbetsinsats, dels att det för att frångå en sådan fastslagen princip krävs klagande från lagstiftaren eller Högsta domstolen. Mot denna bakgrund och då

hyresgästens rörelse med beaktande av värdet på hyresgästens eget arbete inte uppvisade något avkastningsvärde fastställde hovrätten tingsrättens dom. Domen är överklagad till Högsta domstolen som ännu inte beslutat om eventuellt prövningstillstånd ska beviljas eller inte.

Rättsfallet är intressant då det befäster att gällande rätt är att en hyresgästs rörelse ska belastas med lönekostnad för egen arbetsinsats i rörelsen. Detta synsätt kan i många fall innebära att ett av hyresgästen uppvisat positivt resultat inte är det värderingsmässigt, utan i detta sammanhang anses sakna värde enligt avkastningsvärdemetoden. Det har tidigare framförts kritik mot detta synsätt, exempelvis genom skiljaktig mening i Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2017 s. 261 (Sjukhuscaféet) och det ska därför bli intressant att följa Högsta domstolens handläggning av det nu aktuella målet för att se om Högsta domstolen befäster eller ändrar gällande rätt.

Oavsett om gällande rätt kommer att ändras eller inte beträffande frågan hur man ska se på värdet av eget arbete vid värdering av en mindre affärsrörelse så kvarstår dock det faktum att det är viktigt att en hyresvärd gör sin egen bedömning av en hyresgästs påstådda skada till följd av hyresförhållandets upphörande. Detta eftersom det finns fler variabler än lönekostnad som påverkar en rörelses resultat. En hyresvärd som inte gör någon egen bedömning av hyresgästens påstådda skada riskerar att behöva erlagga högre ersättning till hyresgästen än vad hyresgästen med stöd av bestämmelsen i 12 kap 58 b § jordabalken har rätt till med anledning av hyresförhållandets upphörande.

Sofie Sandberg

Advokat

sofie.sandberg@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN