

Nummer: **RH 1999:45**

Rubrik: Vid uppsägning av ett lokalhyresavtal har ersättning enligt 12 kap. 58 b § andra stycket jordabalken bestämts till rörelsens marknadsvärde, dvs. vad en seriös köpare vid aktuell tid var villig att betala för rörelsen.

Avgörandedatum: 1999-02-26
Domstol: Svea hovrätt Avd. 16
Målnummer: T-942/98
Lagrum: 12 kap. 57 § och 58 b § jordabalken (SFS 1970:994)
Författningshänvisning: Jordabalken Kap 12
Ämnesord: Ersättning till lokalhyresgäst; Hyra
Källa: Rättsfall från hovrätterna

Uno och Sirkka hyrde sedan 1983 en lokal i Riksförsäkringsverkets sjukhus i Nynäshamn. I lokalen bedrevs en cafeteria och kioskrörelse. Omsättningen uppgick till ca 800 000 kr per år. Under hösten 1996 bestämde de sig för att sälja rörelsen till Contenta Spel & Tobak AB för 300 000 kr. Hyresvärden, AB Kurortsverksamhet, var emellertid negativ till överlåtelsen och sade istället upp hyresavtalet till den 1 januari 1999. Som anledning till uppsägningen angavs att AB Kurortsverksamhet av ekonomiska skäl måste skära ner sin verksamhet samt att bolaget avsåg att bedriva servering och kioskrörelse i egen regi för det fall en sådan skulle komma att bedrivas efter hyrestidens utgång. Köparbolaget ville inte fullfölja köpet, varför Uno och Sirkka fortsatte sina försök att sälja rörelsen. Reidar E, som kände till uppsägningen, var intresserad av att köpa verksamheten. Köpeskillingen bestämdes till 225 000 kr. Hyresvärden ville inte heller denna gång medverka till ett köp.

Uno och Sirkka yrkade vid tingsrätten förpliktande för AB Kurortsverksamhet att till dem betala 300 000 kr jämte ränta. Som grund för sin talan anförde de följande.

AB Kurortsverksamhet har sagt upp dem till avflyttning och vägrat förlängning av hyresavtalet. De har inte accepterat att flytta utan ersättning. AB Kurortsverksamhet har inte påvisat att bolaget skulle ha befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § 4 jordabalken. Jämlikt 58 b § i samma kapitel skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp motsvarande en årshyra för lokalen, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp. På grund av att hyresförhållandet kommer att upphöra har de förorsakats en skada som inte täcks av ersättning enligt första stycket. Hyresvärden skall därför enligt andra stycket i 12 kap. 58 b § JB i skäligen omfattning ersätta hyresgästerna även för denna förlust. Den vägrade förlängningen kommer att medföra att verksamheten upphör. Den bedrivna serverings- och kioskrörelsen har sin inarbetade kundkrets inom sjukhuset och kan på grund av härav inte flyttas till andra lokaler. Den rörelseskada som uppstått motsvarar det pris som spekulanter varit villiga att erlagga för rörelsen under 1997 och uppgår till yrkat belopp.

AB Kurortsverksamhet bestred yrkandet men vitsordade 20 000 kr, motsvarande en årshyra, som i och för sig skäligen ersättning. Som grund för bestridandet anfördes bl.a. följande. Stora förändringar planerades på sjukhuset att genomföras successivt under 1998. Åtgärderna innebar bl.a. att viss vård skulle upphöra, patientkategorin skulle ändras och man skulle ha betydligt färre patienter. Den

genomgripande omorganisationen skulle komma att påverka en rad olika saker inom sjukhuset och man behövde hitta flexibla lösningar. Kioskrörelsen var en liten del av verksamheten men det var motiverat att lägga ned denna alternativt driva den vidare i en mer begränsad skala med egen personal. Sjukhusets framtid framgår av den s.k. NYTRA-utredningen vars tankegångar finns redovisade i SOU 1997:167 och innebär att sjukhuset från den 1 januari 1999 överförs till ett av staten helägt bolag under socialdepartementet. Mot bakgrund av den omfattande förändringen ansåg ledningen för sjukhuset det befogat att klargöra att en överlåtelse av hyresavtalet inte kunde godtas och att ingen förlängning av avtalet skulle bli aktuell. AB Kurortsverksamhet valde att i mycket god tid säga upp avtalet och man tillskapade på så sätt ett rådrom för Uno och Sirkka på 22 månader. Sjukhusledningen kände till att Sirkka tyckte att det var tungt att driva rörelsen och att hon ville sluta med verksamheten. Man hade uppfattningen att verksamheten gick med förlust och att ingen lön eller ersättning för investerat kapital kunde lämnas av verksamheten. Alla kostnader förknippade med åtgärder och ändringar av lokalen har bekostats av sjukhuset. När rörelsen avregistrerades hos PRV hade den ackumulerade förluster om 121 000 kr. Det är fråga om en liten rörelse, inhyt som ett bihang på sjukhuset. Det finns inget upparbetat klientel eftersom patienterna kommer och går.

Handens tingsrätt (1998-06-16, rådmannen Kristina Lövgren) lämnade käromålet utan bifall med motiveringen att AB Kurortsverksamhet haft befogad anledning att säga upp avtalet på sätt som skett.

Uno och Sirkka överklagade domen och yrkade bifall till sin vid tingsrätten förda talan. AB Kurortsverksamhet bestred ändring.

Svea hovrätt (1999-02-26, hovrättsråden Ulla Erlandsson, Karl Matz, referent, och Omi Mohammar) upphävde tingsrättens dom och förpliktade AB Kurortsverksamhet att till Uno och Sirkka utge 225 000 kr jämte ränta.

I domskälen anför hovrätten följande.

Enligt 12 kap. 57 § jordabalken har en lokalhyresgäst i princip rätt till ersättning enligt 58 b § samma kapitel, om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet och vägrar att förlänga hyresförhållandet. Rätten till ersättning är bl.a. utesluten om hyresvärden anses ha en befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. En första förutsättning härför är att hyresvärden har uppgett ett sakligt skäl för sin vägran att förlänga hyresförhållandet. Om hyresvärden inte har angett ens ett sakligt avflyttnings-skäl har hyresgästen alltid rätt till ersättning; det skall således i detta fall inte göras någon avvägning mellan parternas motstående intressen.

I uppsägningshandlingen, som är daterad den 10 februari 1997, anges att en förlängning av hyresförhållandet efter den 1 januari 1999 inte kan medges på grund av att hyresvärden av ekonomiska skäl måste skära ner på sin verksamhet. AB Kurortsverksamhet har uppgett att sjukhusledningens ställningstagande grundade sig på den omorganisation m.m. som föreslås i NYTRA-utredningen. Betänkandet har emellertid ännu idag inte lett till någon proposition och vad förslaget mera exakt innebär för sjukhuset i Nynäshamn och när omorganisationen kan förväntas träda i kraft har inte kunnat redogöras för. Hovrätten finner att planerna på eventuella nedskärningar av sjukhusets verksamhet vid tiden för uppsägningen var så vaga att de inte kan ligga till grund för en

uppsägning av hyresavtalet. Vad som framkommit i målet ger i stället vid handen att den egentliga orsaken till uppsägningen var Sirkkas önskan att överlåta kioskrörelsen. AB Kurortsverksamhet har således inte anfört ett sakligt skäl för sin vägran att förlänga hyresavtalet. Uno och Sirkka är därmed berättigade till ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken.

I sistnämnda bestämmelses första stycke stadgas bl.a. att om hyresgästen har rätt till ersättning skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp. Av bestämmelsens andra stycke framgår att 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. AB Kurortsverksamhet har bestritt att Uno och Sirkka förorsakats någon förlust utöver vad som täcks av bestämmelsens första stycke.

Vid en bedömning av den i målet åberopade muntliga bevisningen finner hovrätten att Uno och Sirkka har styrkt att kioskrörelsen hade ett marknadsvärde vid tiden för uppsägningen. Vid beräkningen av detta värde finner hovrätten vidare utrett att vad en klok och seriös köpare vid den aktuella tiden var villig att betala utgör rörelsens faktiska värde. Reidar E har uppgett att den köpeskilling han var villig att betala - 225 000 kr - bestämts i samråd med personal på Nordbanken som också beviljat honom lån för att kunna genomföra köpet. Hovrätten finner därför att rörelsens värde vid tidpunkten för uppsägningen har uppgått till 225 000 kr och att Uno och Sirkka skall erhålla ersättning med detta belopp för att de vägrats förlängning av hyresavtalet. Tingsrättens dom skall ändras i enlighet härmed.

Målnummer T 942-98-78