



Svea Hovrätt har dömt en hyresvärd att betala ca 136 000 000 kr som skadestånd till en restauranghyresgäst med synnerligen god rörelsemarginal.

Bakgrund

Efter att hyresvärden sagt upp hyresgästen för avflyttning den 31 december 2009 har hyresgästen framställt krav på skadestånd mot hyresvärden med stöd av reglerna om indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster i 12 kap. 57 och 58 b §§ jordabalken. Huvuddelen av kravet baserades på en beräknad rörelseskada som vid bedömningen i hovrätten uppgick till 132 MKR och övrig del avsåg förlust av goodwill och flyttkostnader.

Jordabalkens ersättningsregler

Vid sin bedömning har Svea Hovrätt konstaterat att principen vid ersättning enligt jordabalkens regler har uttryckts som att hyresgästen ska befinna sig i samma ekonomiska läge som om skadan på grund av uppsägningen inte ägt rum. Hovrätten har även i sin bedömning konstaterat att hyresgästen ska försättas i samma situation som om han valt att överlåta rörelsen själv.

Hyresgästen ska försättas i samma situation som om han valt att överlåta rörelsen själv.

Beräkningen av hyresgästens rörelseskada

Vid såväl hyresgästens som vid hyresvärdens beräkningar och värderingar av hyresgästens rörelseskada har man utgått från en kapitaliseringsfaktor där räntan för tioåriga statsobligationer uppgick till ca 3 procent. I och med att risken i den verksamhet som hyresgästen bedrev

bedömdes som låg har detta, i kombination med den låga riskfria räntan, lett fram till att avkastningskravet i den värdering som tillämpats satts lågt.

Vid beräkningen som låg till grund för värderingen ansågs i hovrätten rörelsemarginalen i den av hyresgästen bedrivna verksamheten uppgå till 25 procent. Vidare bedömde hovrätten att risken för framtida hyreshöjningar inte behövde beaktas särskilt i värderingen.

Sammanfattande slutsats

Framför allt har faktorerna låg statslåneränta, hyresgästens stabila verksamhet och den synnerligen goda rörelsemarginalen i hyresgästens verksamhet, lett fram till det höga skadeståndsbeloppet. För att som hyresvärd kalkylera risken för att ett skadestånd till en lokalhyresgäst skall hamna på en motsvarande nivå efter hyresavtalets upphörande bör man om möjligt analysera verksamhetens specifika risk och dess rörelsemarginal. Detta gör sig särskilt gällande under den ytterligare tid som ligger framåt med låga statslåneräntor.

Svea Hovrätts dom 2015-03-31 i mål T 1621-14 (överklagad, beslut om prövningstillstånd har inte fattats i HD)

Carl Westling

Advokat

carl.westling@steinmann.se

08-663 97 96



ADVOKATFIRMAN
STEINMANN