



# GÖTEBORGS UNIVERSITET HANDELSHÖGSKOLAN

Programmet för Juris kandidatexamen

## **Det indirekta besittningsskyddet vid lokalhyra**

**På vilka grunder utgår ersättning vid obehörig  
uppsägning?**

Examensuppsats Ht 2011  
Programmet för Juris  
kandidatexamen  
Juridiska Institutionen  
Tillämpade studier, 30 hp

Ämne: Nyttjanderätt, ersättningsrätt,  
avtalsrätt  
Författare: Henrik Aronsson  
Handledare: Ingmar Svensson

## Förord

Arbetet med denna framställning markerar slutet på en lång och intensiv studietid på programmet för jur. kand. examen. I anledning av denna tilldragelse, vill jag ta tillfället i akt att på detta sätt visa min uppskattning, och rikta ett särskilt tack till de som bidragit till att möjliggöra dessa studier.

Till de följande;

Min fru och våra barn – för att ni mäktat med studietiden och för allt ni bidrar med.

Mina föräldrar – för ert aldrig avklingande engagemang.

Min handledare Ingmar Svensson – För ett engagemang långt utöver vad som ligger inom ramen för tjänsteutövningen och för den alltid närvarande förmågan att entusiasmera.

John Coltrane – ” *A love supreme* ”.

Till er alla; ett varmt och innerligt tack!

Göteborg den 2011 – 10 – 30

Henrik Aronsson

## Innehållsförteckning

Förord.....	2
Förkortningslista.....	6
Inledning.....	7
Syfte .....	8
Metod .....	8
Avgränsning .....	8
1. Nyttjanderätt och nyttjanderättsavtal .....	9
1.1. Hyresbegreppet.....	9
1.1.1. Något om särdragen hos avtal gällande nyttjanderätt .....	9
2. Hyreslagens grundläggande utformning .....	11
2.1. Begreppet lägenhet .....	11
2.2. Begreppet lokal.....	11
2.3. Uthyrningens syfte – Ändamålet med upplåtelsen .....	12
2.3.1. Gränsdragning mellan bostadslägenhet och lokal .....	12
2.3.2. Avgränsning mellan lokal och andra upplåtelseformer.....	13
2.3.3. Kombinationsupplåtelser.....	14
2.4. Hyresavtalet .....	16
2.4.1. Uppsägning av hyresavtalet .....	16
3. Särskilda bestämmelser för lokalhyra .....	16
3.1. Lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd .....	17
3.1.1. De generella undantagen .....	17
3.1.2. Besittningsbrytande grunder .....	18
3.2. Skälighetsbedömningen av hyresvärdens villkor för förlängning av hyreskontraktet (57 a§) .....	20
3.2.1. Begreppet likvärdig lägenhet – jämförelseobjektet.....	21
3.2.2. Begreppet marknadshyra.....	21
3.2.3. Oskäligen villkor i övrigt .....	22
3.3. Hyresnämndens yttrande .....	23
3.3.1. Presumtionsverkan .....	23
3.3.2. Preklusionsverkan .....	24
3.4. Hyresvärdens uppsägning.....	24
3.5. Hyresgästens uppsägning .....	25
3.5.1. Villkorsuppsägningen.....	25

3.6.	Hänskjuta tvisten till hyresnämnden.....	26
4.	Skadestånd.....	27
4.1.	Gränsen mellan utom- och inomobligatoriska skadeståndsrättsliga förhållanden. ...	28
4.2.	Skadeståndets funktioner.....	28
4.2.1.	Reparation.....	28
4.2.2.	Kostnadsplacering.....	29
4.2.3.	Pulverisering av förluster.....	29
4.2.4.	Prevention.....	30
4.2.5.	Ekonomisk prevention.....	30
4.3.	Skadeståndsansvarets grund.....	31
4.3.1.	Den skadelidandes sida.....	31
4.3.2.	Den bidragsgivandes sida.....	32
4.3.3.	Avvägningen mellan den skadelidandes och den bidragsgivandes intressen.....	33
4.4.	Hyresersättningsreglerna och expropriationslagstiftningen.....	34
4.4.1.	Expropriationslagens grundläggande drag.....	34
4.4.2.	Vad ersätts och hur utgår ersättning vid expropriation?.....	34
4.4.3.	Ersättning för rörelseskada – Kopplingen till Hyreslagen.....	35
4.5.	Hyreslagens ersättningsreglering vid lokalhyra.....	36
4.5.1.	Minimiersättningsregeln. (58 b§ 1 st.).....	36
4.5.2.	Fullt skadestånd (58b§ 2 st.).....	38
4.6.	Rekvisitet skälig omfattning.....	40
5.	Beräkningen av skadeståndet.....	43
5.1.	Expropriationslagens värderingsmetoder.....	43
5.1.1.	Expropriationslagens huvudsakliga värderingsmetoder.....	43
5.1.2.	Övriga värderingsmetoder.....	44
5.1.3.	Ersättningstyperna.....	44
5.1.4.	Värdetidpunkten.....	45
5.1.5.	Särskilt angående ersättning av rörelseskada vid expropriation.....	45
5.2.	Skadeståndberäkningen enligt hyreslagens ersättningsregel.....	46
5.2.1.	Beräkning av rörelseskada.....	47
5.3.	De olika beräkningsmetoderna.....	48
5.3.1.	Substansvärdesmetoden.....	49
5.3.2.	Likvidationsvärdesmetoden.....	49

5.3.3.	Avkastningsvärdesmetoden.....	49
5.3.4.	Marknadsvärdesmetoden.....	51
6.	Analys.....	51
7.	Förslag på ändrad analogiseringsgrund för hyreslagens ersättningbestämmelse.....	59
7.1.	Lag om anställningsskydd – LAS.....	60
7.1.1.	Allmänt om ersättningsskyldighet enligt LAS.....	61
7.1.2.	Allmänt och ideellt skadestånd.....	61
7.1.3.	Lön och andra anställningsförmåner.....	61
7.2.	Ekonomiskt skadestånd.....	62
7.2.1.	Beräkning av ekonomiskt skadestånd.....	62
7.3.	Allmänt skadestånd.....	63
7.4.	Jämkning av skadestånd.....	64
7.5.	Arbetstagarens skadeståndsskyldighet.....	65
8.	Förslag på en annan utformning av ersättningsregleringen i hyreslagen.....	66
9.	Avslutande synpunkter.....	69
10.	Källhänvisningar.....	72
	Bilaga 1 - Rättsfall.....	74

## Förkortningslista

BD	Bostadsdomstolen
ExpL	Expropriationslagen
Hyreslagen	Jordabalkens 12 kapitel
JB	Jordabalk (1970:994)
LAS	Lag (1982:80) om anställningsskydd
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
SkL	Skadeståndslag (1972:732)
SÖH	Beslut från Svea Hovrätt

SOU 1966:14 Hyreslagstiftningssakkunniga eller dess betänkande omnämns HSL

SOU 1961:47 Hyreslagskommittén eller dess betänkande omnämns HLK

Kommentaren till hyreslagen omnämns som Holmqvist, Thomsson.

Kommersiell nyttjanderätt av Anders Victorin omnämns Victorin.

Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. av Bertil Bengtsson, Anders Victorin och Richard Hager omnämns Bengtsson.

## Inledning

Nyttjanderätten i stort utgör ett måhända inte ett av de största rättsområdena i den svenska rätten, men likafullt har dess verkningar ett stort genomslag på såväl samhällets dagligfunktioner, som individens sociala sfär. Detta är en av anledningarna till att detta rättsområde blivit föremål för denna framställning. Det förekommer enkelt uttryckt en tilltalande vardagsjuridisk tillämpningsgrund för nyttjanderätten i stort – och för lokalhyresområdet i synnerhet – som bidragit till intresset för området.

Vad gäller lokalhyresdelen, innehåller den en tilltalande kombination av civilrättsliga-, ersättningsrättsliga-, ekonomiska och i viss mån sociala hänsyn – som alla i lika stor utsträckning väcker intresse för området. Igenom dessas olika rättsliga aspekters framträdande roll för lokalhyresområdet, initieras en del frågeställningar och funderingar kring den nu gällande lagstiftningen. Föga förvånande uppstår det på ett rättsområde där olika starka principiella utgångspunkter skall enas intressekonflikter, och inte heller torde det förvåna att de intresseavvägningar som då blir aktuella, inte alltid upplevs som tillfredsställande. Ur lagstiftningens synpunkt kan dessa omständigheter vara svårhanterliga, men icke desto mindre är de lösningarna som presenteras av stort intresse för den framtida rättstillämpningen. I sakens natur ligger också – föga förvånande – att vid intresseavvägningar kommer vissa intressen att få ge vika för andra intressen. I denna del är det av avgörande att tydligt kunna identifiera och presentera, logiska, sammanhängande teoretiska grunder för de val som görs. Inte sällan är den avvägning som görs mellan olika intressesfärer politiskt motiverade, utifrån det rådande politikiska läget. Den omständighet att klara grunder och motiv för de beslut som fattas, alltjämnt skall faststå – oberoende att det för tillfället rådande politiska klimatet – utgör en grundprincip för rättsområdet.

I anledning av de angivna orsakerna, har intresset för ersättningsmöjligheten i hyreslagen gällande lokalhyra utmejslats, och framgent kommer denna del av hyreslagen särskilt att undersökas. I det följande redogörs mer noggrant för syftet med denna framställning.

## Syfte

Tanken med denna framställning är främst att närmare söka finna svar på vad som ansetts utgöra grunderna för den ersättningsmöjlighet som i enlighet med det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgästen stadgas i hyreslagens särskilda del. Närmare avses härmed att undersöka de motivuttalande som legat till grund i lagstiftningsprocessen, vilka ersättningsrättsliga principer som legat till grund, samt vilka skyddsvärden som ansetts motivera den nuvarande rättsliga utformningen.

I en viktig del i denna undersökning kommer att utgöras av att i samband med den undersökning som nämnts, även mer noggrant undersöka rekvisitet "*i skälig omfattning*" – med avseende på innebörd, ersättningsrättsliga betydelse, bakomliggande motiv och praktiska tillämpning – som framgår i ersättningsstadgandets andra del – det fulla skadeståndet – enligt hyreslagens 58b§ 2st.

Formulerat i frågeställningar, är syftet således följande;

- På vilka teoretiska grunder vilar det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgästen enligt 12:58b§ hyreslagen?
- Vilken innebörd är avsett att läggas i rekvisitet att ersättning utgår "*i skälig omfattning*" enligt 12:58b§ 2 st.?

## Metod

Undersökningen av det aktuella juridiska materialet för framställningen vidtas enligt sedvanlig juridisk metod. Således har den aktuella lagtexten, dess förarbeten, samt den praxis och doktrin som finns på området studerats för att uppnå det angivna syftet för framställningen.

## Avgränsning

Det aktuella området är jordabalkens 12 kap vilken behandlar nyttjanderätt i form av både bostadshyra och lokalhyra. För att uppnå det angivna syftet med framställningen behandlas de ersättningsrättsliga aspekterna av lagens särskilda del gällande lokalhyra. Utanför syftet med framställning faller regleringen gällande bostadshyra, i anledning av att den – i förhållande till lokalhyresregleringen – är så annorlunda utformad.

Efter att bakgrundstanken syftet med framställningen, samt dess avgränsning presenterats, är det på sin plats att inledningsvis se till grunderna för nyttjanderätten och den grundläggande utformningen av nyttjanderättsavtalet, som kontraktstyp. Därefter presenteras den särskilda regleringen gällande lokalhyra och en närmare undersökning av begreppet lokal, detta för att på ett tydligt sätt redogöra för rättsområdets grundläggande utformning.



# 1. Nyttjanderätt och nyttjanderättsavtal

## 1.1. Hyresbegreppet

Enligt jordabalkens definition i 12:1 1st. är hyra en *upplåtelse av nyttjanderätt*, som sker *genom avtal till hus eller del av hus* mot *ersättning*. Upplåtelse av nyttjanderätt innebär att det är en begränsad rätt – äganderätten stannar hos fastighetsägaren, men rätten att nyttja egendomen tillfaller hyresgästen. Upplåtelsen omfattar all rätt att nyttja egendom – det är en så kallad helnyttjanderätt – till skillnad från andra former av upplåtelseavtal t.ex. jakträttigheter<sup>1</sup>.

Upplåtelsen skall ske genom avtal enligt 12:2 1st, men något formkrav föreligger ej. Skriftligt avtal skall upprättas om någon av parterna begär det, men ett muntligt avtal är lika bindande. Som vanligt är det skriftliga avtalet i bevishänseende, t.ex. i händelse av en avtalstvist, att föredra. Då legalt formkrav för avtalet saknas, följer även att eventuella sidoöverkommelser kopplade till hyresavtalet som huvudregel saknar formkrav. Från detta finns för lokalhyresgästens del en situation som undantas. När en lokalhyresgäst skall avstå från det indirekta besittningsskyddet, skall det göras i särskilt upprättad handling enligt 12:56 2st.<sup>2</sup>

Det upplåtelseavtalet skall avse är ett hus, eller en del av ett hus. Någon definition av vad som avses med hus eller en del av ett hus finns inte och det är måhända sällan detta skapar reella problem. Victorin menar här att kraven på vilka typer av byggnader det kan röra sig om, inte skall ställas för högt;

*”Byggnaden skall kunna hysa folk eller egendom – i det senare fallet bör ibland kunna räcka med mycket enkla byggnader.”*<sup>3</sup>

Upplåtelsen skall ske mot ersättning. Är avtalet vederlagsfritt, blir 12 kap. JB ej tillämpligt. Rent ekonomiska vederlag behöver dock ej utväxlas mellan parterna utan i praxis har kontraktsevenliga prestationer i annan form accepterats.<sup>4</sup>

### 1.1.1. Något om särdragen hos avtal gällande nyttjanderätt

Vid avtal i hyresförhållanden, såväl som vid avtal gällande arrende och andra former av nyttjanderätter, förekommer frekvent avsteg från de mer allmänna obligationsrättsliga principer som normalt gäller för regleringen av rättsförhållandet mellan avtalsparterna. En del av de bakomliggande orsakerna till denna speciella utformning av regleringen rörande nyttjanderättsavtalen, står främst att finna i den aktuella regleringens betydelse på det politiska planet.

---

<sup>1</sup> Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 15 f

<sup>2</sup> Grauers, Nyttjanderätt s. 22

<sup>3</sup> Victorin Ibid. s. 16, se fotnot 4 m.h.t Lejman och Wallin.

<sup>4</sup> Se NJA 1978 s. 389, vari en kontraktsevenlig prestation ej behövde avse pengar. Endast ett vårdande av egendomen, räcker dock inte så länge åtagandet sträcker sig utöver det som följer upplåtelsen. Se RH 83:80

### 1.1.1.1. Nyttjanderättshavarens särställning

Nyttjanderättshavare och då i synnerhet bostadshyresgästen har betraktats som konsument i motsatsställning till de kapitalstarka hyresvärdarnas intressen. I ljuset av denna ideologiska hållning har lagstiftaren ägnat särskild omsorg åt att tillvarata hyresgästens intressen, detta så långt det varit förenligt (och försvarbart) i förhållande till samhällsekonomiska intressen. Detta har givetvis långt ifrån alltid varit okontroversiellt. Bengtsson (Victorin, Hager) anser i denna del att många lagstiftningsärenden kan ses som ett led i en mer allmän strävan från lagstiftarens sida att inskränka fastighetsägarnas befogenheter. De tre främsta frågorna och begreppen som präglat nyttjanderättslagstiftningen ur politisk synvinkel – menar Bengtsson – är; ”rättvisa” mellan olika boendeformer, *segregation* mellan olika bostadsområden och de *olika typerna* av upplåtelseformer.<sup>5</sup>

### 1.1.1.2. Nyttjanderättsavtalets utformning

Förutom de rent politiska aspekterna på nyttjanderättslagstiftningens särdrag finns även mer begreppstekniska skillnader i förhållande till den mer gängse avtalsrätten som ansetts motiverat nyttjanderättens något mer särpräglade utformning. Bengtsson, för sin del, gör jämförelsen mellan nyttjanderättsavtal och avtal om köp för att bättre belysa att avtalstyperna skiljer sig åt på ett par viktiga punkter;

#### Avtalets varaktiga karaktär

Nyttjanderättsavtalet blir till skillnad från avtal om köp inte fullgjort genom att en viss prestation sker, utan genom att fortlöpande eller periodiska prestationer utföres.

Vid köp gäller typiskt sett att en vara leveras, eller färdigställs och att betalning för varan erlägges. I nyttjanderättsfallet ställer hyresvärden sin egendom till hyresgästens förfogande och under denna tid fortsätter han ha ett vårdansvar, samt att även hyresgästen har ett vårdansvar under nyttjandeperioden kombinerat med att han även har ansvar för de periodiska prestationerna, i form av hyresbetalning. Nyttjanderättsavtal är typiskt sett långvariga och med detta har ansetts följa ett ökat behov av tillförlitlighet och framförsikt, menar Bengtsson

#### Avtalens sociala betydelse

Köp av lös egendom har för parterna sällan karaktären av livsavgörande beslut för försörjning och livsmiljö, medan situationens karaktär dock är långt ifrån ovanligt gällande fastighetsköp. Lagstiftarens intention har därför varit att utforma rättsregleringen för att verkligen inskräpa denna insikt hos parterna. När det gäller nyttjanderättsupplåtelsen framträder, följaktligen, avtalets vikt i än större grad för hyresgästen eller arrendatorn vid upplåtelse över lång tid. Vid sådana avtal kan både försörjning och boende för flera individer, kanske i samma familj eller närfamilj, vara knutet till ett och samma avtal, vilket kan ge långtgående livspåverkan för de berörda.

---

<sup>5</sup> Bengtsson, Victorin, Hager, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 26 f.

## Avtalens ekonomiska betydelse

Denna del är tätt knuten till de ovanstående punkterna om avtalets karaktär och sociala betydelse. I normala fall utgör bostadshyran för en vanlig familjebostad den största posten i en hushållsbudget – inte sällan runt ca 30 % av hushållets disponibla inkomst. Även för företag är lokalhyran en tung ekonomisk post och hyreskontraktet utgör i regel alltid det enskilt viktigaste ekonomiska kontraktet i rörelsen.<sup>6</sup>

## Avtalsparternas inbördes förhållande

Vid hyresförhållanden är fastighetsägaren generellt den ekonomiskt överlägsne och mest erfarne parten. I egenskapen av att kommersiellt bedriva uthyrningsverksamhet finns en större samlad överblick över de praktiska konsekvenser som utformningen av olika avtalsbestämmelser kan leda till. Nyttjanderättslagstiftningen har, vilket ovan nämnts, därför i stor utsträckning utformats för att förhindra missbruk av det partsövertag hyresvärden innehar i förhållande till hyresgästen. Denna tanke kan förvisso främst sägas gälla vid bostadshyra, men även i de kommersiella hyresförhållanden som skall undersökas framgent, kan det visa sig att klart ojämna styrkeförhållanden mellan parterna är tydligt identifierbara.

Efter denna rudimentära genomgång av de ideologiska idéer som legat bakom utformningen av den nuvarande hyreslagstiftningen, är det dags att se närmare på hur själva regleringen utformats och närmare definiera vissa relevanta nyckelbegrepp i den nuvarande nyttjanderättslagstiftningen.

## 2. Hyreslagens grundläggande utformning

### 2.1. Begreppet lägenhet

Det hyresrättsliga lägenhetsbegreppet är rent formellt och åsyftar endast det som utgör objektet för upplåtelsen<sup>7</sup>. Följaktligen ges här utrymme för en mycket vid tolkning av vad som utgör en lägenhet. I dagligt tal åsyftas med begreppet lägenhet en vanlig bostadslägenhet, det vill säga; en *klart avgränsad lokal* med ett *specifikt syfte* – att bo i. Denna definition passar förvisso även in på t.ex. en industrilokal eller en affärslokal. I juridisk mening kommer det framgent visa sig att vad som förstås med lägenhet är ett vitt begrepp.

### 2.2. Begreppet lokal

I hyreslagen 12:1 3st skiljer man på lägenheter avsedda för boende och lägenheter avsedda för annan verksamhet. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att; ”...*helt eller till icke oväsentlig del*...” användas som bostad. Annan lägenhet än bostadslägenhet är enligt paragrafens lydelse att betrakta som lokal.

Följaktligen är det avgörande för om lägenheten skall anses utgöra bostad eller lokal i vilken omfattning lägenheten upplåtits för ett bostadsändamål. Det är således – menar såväl

---

<sup>6</sup> Bengtsson, s. 27

<sup>7</sup> Se vidare Victorin s. 17

Holmqvist som Victorin och Bengtsson – det *avtalade ändamålet* kombinerat med vad parterna underförstått *avsett att* uthyrningen som främst skall gälla. Därtill skall också beaktas i vilken utsträckning parterna underförstått förutsatt till *vilken kategori* lägenheten skall hänföras till, som en avgörande grund för till vilken kategori lägenheten skall hänföras<sup>8</sup>.

### 2.3. Uthyrningens syfte – Ändamålet med upplåtelsen

Lagstiftningens utgångspunkt är således att parterna i avtalet anger i vilket syfte lägenheten skall användas<sup>9</sup>. Detta är av vikt för definitionen mellan vad som är att betrakta som lokal respektive bostadslägenhet, men även för att kunna avgränsa en lokals användningsområde. Holmqvist menar att det är det *avtalade ändamålet* – oavsett om det faktiska ändamålet är uttalat eller förutsätts vara underförstått – som är det främst avgörande för frågan om vilken kategori lägenheten hänförs till. Antingen är lägenheten att anse som en bostadslägenhet, eller så är den att anse som en lokal, anför Holmqvist. Detta avgör vilket regelverk som blir tillämpligt. Regleringen för bostadslägenhet och lokal skiljer sig på många ställen åt. Bostadshyresgästen har generellt en rättsligt starkare ställning jämfört med lokalhyresgästen, främst vad gäller besittningsskyddet. I anledning härav följer nödvändigheten att kategorisera olika typer av lägenheter.<sup>10</sup> För bostadslägenhet är uthyrningssyftet i förväg klart definierat – menar både Victorin och Grauers; det avser bostad. För lokaler finns dock en stor mängd olika tänkbara syften och användningsområden – det kan röra sig om allt från industriverksamheter till samlingslokaler.

#### 2.3.1. Gränsdragning mellan bostadslägenhet och lokal

Det avgörande i gränsdragningen mellan vad som utgör bostadslägenhet och vad som utgör lokal är *hur stor del* av lägenheter som upplåtits för bostadsändamål. Gällande detta anför Holmqvist;

*”Det förhållandet att en lägenhet som helt upplåtits för bostadsändamål av hyresgästen kommit att användas för annat ändamål i så stor omfattning att ”väsentlighetsgränsen” överskridits, innebär inte att lägenheten övergår till att bli lokal. För att en sådan förändring skall inträda förutsättes att parterna uttryckligen eller underförstått överrenskommit här om. Inte heller har det hyresrättsligt någon betydelse vad lägenheten rent byggnadstekniskt utgör.”*

I enlighet med detta uttalande så blir en bostadslägenhet – som hyrs ut i detta ändamål – men som används som lokal, inte per automatik en lokal. Huruvida det omvända förhållandet – det att en lägenhet som helt upplåtes som lokal, istället används som bostadslägenhet – inte heller blir att betrakta som en bostadslägenhet, framgår ej direkt, men i följd av vad Holmqvist tidigare anför i denna del, så är vad som avtalats som ytterst definierar ändamålet<sup>11</sup>.

För exemplifiering av nyss nämnda avtalsbaserade definition av uppdelningen mellan bostadslägenhet och lokal, tar Holmqvist upp bl. a. BD 128/1976. Upplåtelsen avsåg

<sup>8</sup> Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, s. 11f.

<sup>9</sup> Victorin, s. 20

<sup>10</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 11

<sup>11</sup> Ibid. s. 12

ursprungligen bostadslägenheter, där ingen myndighet gett tillstånd för uthyrning som lokal. Då uthyrning ändå skedde som lokal, ansågs upplåtelsen röra lokalhyra<sup>12</sup>.

### 2.3.2. Avgränsning mellan lokal och andra upplåtelseformer

Klart är nu att en lägenhet som ej främst är avsedd för bostad utgör en lokal och att lokaler då i stort utgör övriga lägenheter, så som t.ex. affärer, kontor, lager, garage, verkstäder och andra liknande verksamheter som kan drivas i en för ändamålet anpassad lägenhet. Klart står även att avtalets utformning – och parternas intentioner – är det avgörande för upplåtelsen syfte. Den grundläggande definitionen av vad som utgör en lokal kan således sägas, i någon mån, utgöras av en negativ definition – en lägenhet där bostadsinslaget inte är alltför väsentligt – är en lokal och i lokaler är det tänkt att någon form av verksamhet skall bedrivas. Man skulle därmed kunna konstatera att begreppet lokal är en öppen definition. Det är även av intresse att försöka definiera hur långt begreppet lokal sträcker sig. Går det att utröna var, hur eller om lokalen övergår i någon annan nyttjandeform? Inte minst med tanke på eventuell ersättningsgrund vid fråga om ersättning är berättigad enligt hyreslagens regler – mer om detta följer framgent.

I likhet med andra begreppsdefinitioner i hyreslagen – eller avsaknaden därav – finns inga tydliga uttalanden om när en lokal övergår i någon annan upplåtelseform, utan i stort endast att det är ett vidsträckt begrepp. Sett till litteraturen så görs vissa kortfattade uttalanden. Angående den generella beskrivningen av hyresavtalet anmärker Bengtsson att definition av begreppet hus saknas i hyreslagen och att gränsdragningsproblematik därmed kan uppstå. Han anför:

*”Sannolikt måste det finnas väggar för att reglerna om hyra av hus skall tillämpas – enbart hyra av ett regnskydd (s.k. carport) får i så fall ses som ett lägenhetsarrende”.*<sup>13</sup>

Han fortsätter angående hyresrättens lokalisering – enligt NJA 2001 s. 10<sup>14</sup> - där förklarade Högsta domstolen att kravet på lokalisering kan anses uppfyllt, om endast någon plats är garanterad. Hyra av garage – menar Bengtsson – får därmed anses falla under hyresreglerna, även om det inte gäller specificerad ruta. I anslutning till detta konstaterar Bengtsson – utifrån RH 1999:10) – även att hyra utgör en exklusiv nyttjanderätt;

*”... – om avtalet inte innebär ett eget utrymme, t.ex. när det är frågan om vård i samband med boende, anses hyresavtal inte föreligga.”*<sup>15</sup>

Det kan vara svårt – menar Bengtsson – att skilja mellan hyra av ett utrymme för magasinering, garagering av bil, etc. och ett avtal om förvaring, dvs. deposition och anför:

---

<sup>12</sup> Se även t.ex. RH 1996:31, Före detta bostadslägenheter uppläts för kontorsändamål, men utnyttjades som elevbostäder. Ansågs utgöra lokal. SÖH 94/1995, lokal som upplåtits till en kommun för användning för handikappade ansågs utgöra lokal, m.h.t. avtalets utformning.

<sup>13</sup> Bengtsson s. 36

<sup>14</sup> NJA 2001 s. 10. Fråga var om lokaliseringskravet var uppfyllt gällande upplåtelse i biljetthallar och perronger för brödförsäljning. Så var ej fallet. Se Bengtsson s. 37.

<sup>15</sup> Bengtsson s. 37

*”En viktig skillnad är att vid förvaring utrymmets ägare åtar sig att i vissa avseenden vårda och tillse den lösa egendomen, medan vid hyra hans skyldigheter inskränker sig till att hålla lokalen i skick.”*

Gällande besittningsskydd i hyresförhållandet rörelsearrande menar Bengtsson – med hänvisning till NJA 1978 s. 389<sup>16</sup> – att hyresprinciperna i stora delar torde böra tillämpas analogt mellan parterna, om man inte avviker från dem genom kontrakt. Han anför:

*”Man kan urskilja en benägenhet att tänja ut begreppet hyra i fall av denna typ. Lokal innehavaren kan vara så beroende av att få använda lokalen att han behöver ett sådant skydd som en lokalhyresgäst har, och man får då acceptera att hyresreglerna inte i alla delar passar så bra in i systemet.”*

Avslutningsvis konstaterar Bengtsson angående om upplåtelsen gäller bostadslägenhet eller lokal enl. 12:1 3 st. att:

*”Om t.ex. en lägenhet förutom industrilokaler eller lokal för hotellrörelse också innehåller något rum där innehavaren kan övernatta, är sålunda reglerna om lokaler tillämpliga. Under dessa regler faller också uthyrning av garageplatser inomhus.”<sup>17</sup>*

Vilket redan konstaterats under 2.1 anför Victorin att lägenhetsbegreppet är rent formellt, samt tillägger:

*”En lägenhet kan m.a.o. se ut i det närmaste hur som helst. Det kan vara fråga om en del av ett rum, en markerad ruta i ett parkeringshus eller flera olika ”naturliga” lägenheter som hyrs ut på samma kontrakt.”<sup>18</sup>*

Frågan är vilka slutsatser som kan dras gällande gränsen mellan upplåtelseformen lokal och andra nyttjanderättsformer? En slutsats som inte torde vara kontroversiell är den att det krävs tämligen lite för att uppfylla kriterierna för lokal. En mycket enkel upplåtelse av en yta – ej nödvändigt klart definierad till exakt avgränsad plats – skulle till följd av ovan nämnda kunna utgöra en lokal. Vid exemplet parkeringsplats, behövs – enligt ovan nämnda – endast en möjlighet att på något ställe inom ett visst avgränsat område – parkeringshuset – erbjudas möjlighet att parkera sitt fordon, för att lokalkriteriet skall anses uppfyllt. Möjligen skulle detta resonemang kunna analogiseras gällande t.ex. förvaringsutrymme, och om så är fallet, skulle, gissningsvis, en något avgränsad yta avsedd för förvaring, även den utgöra en lokal.

### 2.3.3. Kombinationsupplåtelser

För bostadslägenhet är uthyrningssyftet i förväg definierat – det avser bostad. För lokaler finns dock en mängd olika tänkbara syften och användningsområden. Enligt Victorin är tanken med att definiera lägenhetens beskaffenhet att möjliggöra en blandad användning av

---

<sup>16</sup> NJA 1979 s. 389. En skolservering hade upplåtits utan att särskild avgift utgått. Ett vederlag ansåg ändå föreligga i förpliktelsen som hyresgästen enligt avtalet hade att servera mat och dryck till maximerade priser. Se Bengtsson s. 38, se fotnot 9.

<sup>17</sup> Bengtsson s. 40 f

<sup>18</sup> Victorin s. 18

lägenheten – det vill säga att den kan användas delvis som bostad och delvis som lokal.<sup>19</sup> Det är även nödvändigt att kunna kategorisera lägenheten, då användning i strid med avtalet kan innebära ett kontraktsbrott som kan leda till uppsägning, eller förverkande av avtalet.<sup>20</sup> Victorin poängterar gällande frågan om upplåtelseändamålet, att det har en större betydelse i lokalhyresförhållanden än i bostadshyresförhållanden. En annan aspekt är att bostadshyresgästen, generellt har en rättsligt starkare ställning i förhållande till lokalhyresgästen.

Kombinationsupplåtelser är vanligt förekommande och inte sällan är det denna form av upplåtelse som kan leda till tvister angående upplåtelseformens natur. En stor del av de avtal som utgör en kombination av bostads- och lokalupplåtelser har kommit att bedömas som avtal om bostadsupplåtelse. Enligt departementschefen – anför Holmqvist – skall en lägenhet hänföras till bostadssektorn så snart bostadsinslaget är av ringa betydelse i förhållande till lokalinslaget<sup>21</sup>. Är bostadsinslaget således mycket litet eller obetydligt är lägenheten en lokal och då skall lokalhyresreglerna i JB 12 Kap tillämpas. Den naturliga följdfrågan blir då givetvis; *hur* stor del av en lägenhet utgör då en ”*icke oväsentlig del*”?

Holmqvist konstaterar att ett entydigt och konkret svar i m på frågan inte står att finna och att det är omständigheterna i det enskilda fallet är avgörande för bedömningen. I denna del hänvisar Holmqvist till uttalandet i HLS där gällande gränsdragningen anfördes att lägenheter som upplåtits för olika former av praktiker (läkare, advokat osv.), handel –, hantverk –, eller kontorsändamål som dessutom är avsedda att bereda hyresgästen bostad, är normalt bostadsinslaget tämligen starkt, medans bostadsmomentet vid upplåtelse av lägenhet för industri –, hotell –, eller restaurangändamål i regel är svagt – även om lägenheten också är avsedda att bereda bostad år innehavaren.<sup>22</sup> Detta illustreras väl av rättsfallet SÖH 484/2002 i vilket ett sambopar vid ett och samma tillfälle (privat) tecknade ett hyresavtal för en bostadslägenhet (vån. 5) och även genom sitt gemensamma handelsbolag tecknade ett hyresavtal för en provningslägenhet (vån. 6). Det särskilda hyresavtalet genom handelsbolaget upprättades främst av skattetekniska skäl (avdrag osv.) Hyresgästernas uttryckta avsikt var att samutnyttja de båda lägenheterna. Tvist uppstod huruvida provningslägenheten utgjorde bostadslägenhet eller lokal. Hovrätten anförde att då avtalet var tecknat på ett bostadshyresformulär och gällde tillsvidare med uppsägningstid för bostadshyra samt att hyresvärden under hela hyrestiden givit underlag för hyresförhandling till hyresgästföreningen och att den uttalade avsikten varit att kombinera provningslägenheten med bostadslägenheten, så utgjorde uthyrningen bostadshyra.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> För gränsdragning och definiering av blandad användning i praxis, se bl. a. RBD 37:79, RBD 10:82, RH 1996:31, RH 1996:107

<sup>20</sup> Victorin, s. 20

<sup>21</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 13 f, m.h.t. prop. 1967:141 s. 124

<sup>22</sup> SOU 1966:14 Hyreslagstiftningssakkunniga eller dess betänkande (HLS) s. 326

<sup>23</sup> Se Holmqvist, Thomsson, s. 14 f

## 2.4. Hyresavtalet

Rudimentärt kan sägas om hyresavtalet att det är ett civilrättsligt avtal, där parternas intentioner utgör grunden för avtalsinnehållet. Som tidigare nämnts – under punkten 1.1 – skall upplåtelsen ske genom avtal enligt JB 12:2 1st, men något formkrav för avtalets utformning finns ej och av detta följer då att även eventuella sidoöverkommelser kopplade till hyresavtalet saknar formkrav och kan med samma rättsliga verkan upprättas muntligt. Det är dock regel att skriftliga avtal användes, kanske främst med hänvisning till det skriftliga avtalets bevisverkan. För att avtalet skall anses utgöra ett hyresavtal, krävs – som Victorin uttrycker det – ändå en *viss precision*. Det skall exempelvis framgå vem som är hyresvärd och vem som är hyresgäst samt att parternas förpliktelser i de centrala frågorna – lokalens storlek, hyra m.m. – framgår.<sup>24</sup>

### 2.4.1. Uppsägning av hyresavtalet

Ett hyresavtal kan vara på bestämd, eller obestämd tid. En huvudregel är att hyresavtalet skall sägas upp för att upphöra att gälla. Är hyresavtalet på obestämd tid – det gäller då tillsvidare – så skall uppsägning alltid ske. För lokalhyra gäller enligt JB 12:4 1 st. p 2, att lokalhyresavtalet upphör vid det månadsskifte som kommer närmast nio månader efter uppsägningen. Är hyresavtalet på bestämd tid, behöver det sägas upp för att upphöra att gälla om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat mer än nio månader. För lokalhyra gäller – således – att är hyresavtalet slutet på bestämd tid, så har det en uppsägningstid om nio månader *om* den bestämda hyrestiden är mer än nio månader. Vad gäller uppsägningstider i övrigt stadgar JB 12:5 – då hyresavtalet är slutet på bestämd tid och skall sägas upp för upphörande – att; är hyrestiden högst två veckor, är uppsägningstiden en dag, är hyrestiden högst tre månader, är uppsägningstiden en vecka, är hyrestiden högst nio månader, är uppsägningstiden tre månader. Här kan poängteras att ett hyresavtal som ingås för bestämd tid och inte sägs upp, anses förlängt på obestämd tid om inte annat avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än tre månader skall uppsägningen ske skriftligt. Nämnas kan här att parterna i enlighet med gängse obligationsrättsliga principer, kan avtala om längre uppsägningstider än ovan nämnda.

Efter denna genomgång av hyreslagens generella utformning, är det på sin plats att närmare se till den särskilda reglering i hyreslagen som tillämpas vid lokalhyresförhållanden.

## 3. Särskilda bestämmelser för lokalhyra

Gällande lokalhyra finns en särskild sektion i JB 12 Kap 56 – 60 §§. I denna del behandlas regleringen kring besittningsskyddet för lokaler. För lokalhyresgästens del är besittningsskyddet utformat som ett *indirekt* besittningsskydd. I det följande kommer detta utvecklas närmare. Initialt kan kort nämnas att besittningsskyddet – för både bostadshyra och lokalhyra – har som utgångspunkt att *förlängning av hyresförhållande normalt skall ske*. Det indirekta besittningsskyddets innebörd är att lokalhyresgästen efter uppsägning till hyrestidens

<sup>24</sup> Se Victorin s. 26 och NJA 1986 s. 247



utgång *alltid* måste flytta om nytt avtal ej ingåtts. Istället finns möjlighet till ersättning för den skada han lider på grund av att han måste avträda lokalen, *om* hyresvärdens förlängningsvägran är *obefogad, eller* de villkor hyresvärderna kräver kan anses *oskäliga*.<sup>25</sup>

### 3.1. Lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd

#### 3.1.1. De generella undantagen

Innan man kan tillämpa huvudregeln i JB 12:57 om hyresgästens rätt till ersättning då hyresförhållandet upphör och detta inte beror på hyresgästen, måste man först se till de eventuella undantag som finns i JB 12:56.

Inledningsvis finns två generella undantag i paragrafen. Det första tillämpas då hyresförhållandet inte varat mer än nio månader. Huvudregeln är att lokalhyresgästen inom niomånadersperioden *inte* har rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Det andra generella undantaget avser då hyresrätten är förverkad, det vill säga; då *hyresvärden säger upp avtalet att upphöra i förtid*, har hyresgästen *ej* rätt till ersättning. Innebörden av de generella undantagen, är att hyresgästen enligt huvudregeln kan få ersättning av hyresvärderna för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör av någon annan anledning som inte beror på hyresgästen .

Det finns även en möjlighet att avtala bort besittningsskyddet i vissa fall. Om hyresvärderna och hyresgästen i en *särskilt* upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. I denna del poängterar Victorin att det måste vara en *särskild handling*, fristående hyresavtalet– detta för att undvika möjligheten att smyga in överenskommelser i det finstiltla i huvudkontraktet.<sup>26</sup> Har hyresförhållandet *inte* varat längre än nio månader i följd gäller detta i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden. Huvudregeln är att ett avstående från besittningsskyddet skall medges om det framgår att omständigheterna är sådana att hyresgästen normalt inte skulle åtnjuta besittningsskydd.<sup>27</sup> Möjligheten att ett avståendeavtal upprättas mellan parterna gäller dock *utan hyresnämndens godkännande*, om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående antingen på grund av att hyresvärderna skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller vid andrahandsupplåtelse även på grund av att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen skall upphöra.<sup>28</sup> Victorin menar här att det finns starka skäl för att avstående från besittningsskydd skall få förekomma, i annat fall skulle det finnas risk för att lokalhyresvärderna i vissa fall – främst åsyftas då rivnings- och ombyggnadsfallen – istället avstod från att hyra ut.<sup>29</sup> Är avståendeavtalet kopplat till viss grund för uppsägning, som anges i 12:57 JB, blir besittningsskyddsreglerna följaktligen ej tillämpliga. Grauers menar här att denna möjlighet då kan ses som ett tredje undantag från det indirekta besittningsskyddet.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Holmqvist, Thomsson, s.667

<sup>26</sup> Victorin s.74 med hänvisning till RH 2001:12. Fallet gällde bostadshyra, där fråga var om avstående från besittningsskyddet var giltigt. Kravet på särskilt upprättad handling – formkravet – var ej uppfyllt och avståendet därmed ej giltigt.

<sup>27</sup> Prop. 1967:141 s. 90

<sup>28</sup> Holmqvist, Thomsson, s.11

<sup>29</sup> Victorin, s.75

<sup>30</sup> Grauers, a.a. s. 151

### 3.1.2. Besittningsbrytande grunder

Är inget av de ovan nämnda generella undantagen tillämpliga – och finns ej heller något avståendeavtal – ser man vidare till de besittningsbrytande grunderna som anges i 12:57 JB. Där nämns fem omständigheter som då *något av dem föreligger* utgör grund för att hyresgästens besittningsskydd bryts. Utan att alltför långtgående beskriva innebörd, definition och tillämpning av var och en av dessa grunder, kan dock konstateras att de besittningsbrytande grunderna, kan delas in i fyra kategorier;

- i. Kontraktsbrott från hyresgästens sida → Kontraktsbrottsfallen
- ii. Ändrad användning i form av rivning → Rivnings- och ombyggnadsfallen
- iii. Ändrad användning i form av ombyggnad → Rivnings- och ombyggnadsfallen
- iv. Generalklausulen (Undantaget) → Fallen då hyresvärden har annan befogad anledning att upplösa hyresförhållandet
- v. Om de hyresvillkor hyresvärden kräver är skäliga och stämmer överrens med god sed i hyresförhållanden – utgår ej ersättning till hyresgästen → Fallen då villkoren för förlängning är skäliga och överensstämmande med god sed, men hyresgästen ändå ej vill acceptera dem.

Kortfattat kan konstateras att de speciella undantagen bygger på intresseavvägningar mellan parterna och de mer affärsrättsliga aspekter som beaktas i bedömningar gällande lokalhyra – till skillnad från de skyddsintressen som lagstiftaren beaktat vid utformningen av bostadshyresregleringen.<sup>31</sup> Det kan ändå vara på sin plats att här översiktligt redogöra för de fyra kategorierna av besittningsbrytande grunder.

#### 3.1.2.1. Kontraktsbrottsfallen

Gällande kontraktsbrottsfallen kan konstateras att hyresgästen inte har rätt till ersättning vid uppsägning om han åsidosatt sina förpliktelser så att hyresrätten förverkats – detta framgår av JB 12:56. Besittningsskyddsreglerna tar sikte på de lindrigare kontraktsbrotten skriver Victorin och att det av förarbetena framgår att;

*”...även annan misskötsamhet än sådan som kan leda till hyresrättens förverkande bör kunna leda till att förlängning vägras om hyresförhållandets upplösning framstår som en rimlig påföljd för vad hyresgästen låtit sig komma till last”<sup>32</sup>*

Avslutningsvis konstaterar Victorin att det mer allmänt kan konstateras att uppsägningsreglerna vid åsidosatta förpliktelser i många fall kommit att närma sig hävningsreglerna.

---

<sup>31</sup> Grauers, Ibid. s. 152

<sup>32</sup> Victorin. s. 58 ff, fotnot 20, m.h.t. Prop. 167:171 s. 126

### 3.1.2.2. Rivnings- och ombyggnadsfallen

Gällande rivnings- och ombyggnadsfallen har möjligheten att undgå skadestånd för hyresvärden införts, om denne erbjuder hyresgästen en ersättningslägenhet som är godtagbar för hyresgästen – detta beskriver Victorin som att det införts en laglig intresseavvägning<sup>33</sup>. Undantagsfallet är då hyresgästen accepterat rivnings- och ombyggnadsklausulen *och* rivningen, eller ombyggnaden *påbörjas* inom fem år från villkorets tillkomst. Då behöver ingen godtagbar ersättningslägenhet erbjudas för att undandra sig ersättningsansvar. Gällande ombyggnad är en ytterligare förutsättning att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden. Beviskravet hyresvärden åläggs är således ganska lågt och ett påstående om att hyresgästen måste flytta, får i regel godtas<sup>34</sup>. För både rivning och ombyggnad skall som sagt hyresvärden erbjuda en *godtagbar* ersättningslägenhet. Denna skall tillgodose hyresgästens önskemål om storlek, läge m.m. i anledning av verksamheten.

Vad gäller hyran för ersättningslägenheten skall den vara skälig och med detta förstås marknadsmässig. Victorin menar att det är av vikt att själva erbjudandet om ersättningslägenheten framförs av hyresvärden på sådant sätt att det ej föreligger möjlighet till missförstånd kring det formella – inflyttningstider, hyra, motpart vid förhandling osv. – för hyresgästen. Vidare anför han att då det för hyresvärden utgör en skyldighet att presentera ett godtagbart alternativ, kan detta i förlängningen innebära att hyresvärden, då det är nödvändigt, får stå kostnaden av att köpa en lämplig lägenhet<sup>35</sup>. Avslutningsvis konstaterar Victorin att den aktuella regeln ingalunda är självklar –

*” ... det vore rimligt att kräva att hyresvärden också ersätter flyttningkostnader, förlust till följd av flyttningen m.m. Så har emellertid inte skett. Anledningen kan vara att man menat att hyresgästerna också till viss del skall bära risken och bördorna av fastighetsbeståndets förbättring och förnyelse. Några uttalande i den riktningen finns dock inte. ”*<sup>36</sup>

### 3.1.2.3. Generalklausulen

Punkten fyra utgör en mer allmän uppsägningsgrund – en generalklausul. Det är ett mycket allmänt hållet undantag där nyckelrekvisitet är i ”... i annat fall har *befogad anledning* att upplösa hyresförhållandet...”. I propositionen – anför Victorin – angavs endast tillämpligheten i ett fall, nämligen vid ändrad användning. Man menade att det förhållandet att hyresgästen kunde erbjudas kompensation genom att gå med på lika förmånliga villkor – i ett system med fria hyror – inte behövde uttryckas i lagtext, generalklausulen skulle då tillämpas. Med detta uttalande, menar Victorin, lämnades frågan till rättstillämpningen.<sup>37</sup>

Grauers menar gällande generalklausulen i JB 12:57 att den liknar generalklausulen som finns i JB 12:46 1 st. p 10, men med tillåtande av mer affärsmässiga synpunkter. Som exempel

<sup>33</sup> Victorin s. 61 f

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Ibid. s. 63

<sup>37</sup> Ibid. m.h.t prop. 1967 nr. 141 s.127 (Se fotnot 33)

nämner han bl.a. bättre lönsamhet för hyresvärden att hyra ut till någon annan hyresgäst, som en situation där generalklausulen möjligen kan tillämpas. Ett annat tillfälle då kravet på befogad anledning, enligt Grauers, kan vara uppfyllt är då hyresvärden själv behöver lokalen för att utvidga sin egen verksamhet som bedrivs i huset. Avslutningsvis poängteras med stöd i praxis att vid bedömningen av om befogad anledning föreligger skall en avvägning av båda parternas intresse göras.<sup>38</sup>

#### **3.1.2.4. Skäligen hyreskrav för förlängning av hyresavtalet**

För den femte ovan nämnda punkten angående de nya hyresvillkor hyresvärden kräver för förlängning av kontraktet är att anse skäligen och i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden – dvs. bestämmande av ersättningen – gäller att marknadshyran bestäms genom en jämförelseprövning.

Enligt Holmqvist blir hyresvärden ersättningskyldig inte enbart genom att kräva en oskäligen hyra, utan även om han för förlängning uppställer annat villkor som är oskäligen, eller i annat fall strider mot god hyressed och att detta leder till att förlängning ej kommer till stånd. Som exempel på detta nämns fallet att värden för förlängning kräver att en hyresgäst med besittningsskydd fortsatt avstår från detta för att förlängning skall ske – villkorsfallet. Gällande detta anför Bengtsson att den bakomliggande tanken till regleringen främst riktar sig mot fallet då hyresvärden sagt upp avtalet och förlängning ej kommer till stånd då hyresgästen ej vill acceptera hyresvärdens skäligen villkor för förlängning – då skall ersättning ej utgå<sup>39</sup>. Detta kan givetvis förefalla utgöra en självklarhet, men bör för tydlighets skull ändå nämnas.

### **3.2. Skälighetsbedömningen av hyresvärdens villkor för förlängning av hyreskontraktet (57 a§)**

Utgångspunkten för hyressättningen vid lokalhyra är att marknadshyran gäller. Vid tvister gällande besittningsskyddet utgör således bestämmandet av marknadshyran en viktig utgångspunkt för vad som utgör ett skäligen hyreskrav. Avsikten är att ge bättre ledning för den hyresbedömning som hyresnämnden gör vid medling och yttranden. Prövningen av hyran bestäms efter en jämförelseprövning med hyrorna för jämförbara lokaler på orten. Går en enhetlig jämförelsenivå ej att finna i materialet bör hyran bestämmas med utgångspunkt från den nivå som framstår som mest sannoligen för utbudet av lokaler på marknaden. Saknas jämförbara lokaler, får hyran bestämmas genom en allmän värdering – Holmqvist menar att kravet på jämförbara lokaler ej bör ställas högre än att det i allmänhet går att finna lokaler som kan ligga till grund för en jämförelse. Inte heller kravet på likvärdighet bör heller ställas för högt.<sup>40</sup>

På en hyresmarknad med fri hyressättning bör det stå hyresvärden fritt att vid uppsägning för ändring av hyresvillkoren kräva den hyra som lägenheten betingar vid ett utbud på öppna

---

<sup>38</sup> Grauers a.a. s. 155 f. och NJA 1972: s. 515 rörande intresseavvägningen (se fotnot s. 156). Victorin lyfter förutom här nämnda NJA-fall, även fram NJA 1984 s. 172 och NJA 1991 s. 419 som existerande HD-praxis på området för generalklausulens tillämpning. Se Victorin s. 64

<sup>39</sup> Bengtsson s. 121ff

<sup>40</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 682 f

marknaden, skriver Victorin<sup>41</sup>. Ett skäligt hyreskrav är följaktligen hyran för lokalen på den öppna marknaden. Emellertid finns ett huvudsakligt undantag från regeln om marknadshyra, nämligen det som gäller för reparationer och ändringsarbeten, som haft till följd att lokalens värde ökat. Dock får detta endast tas hänsyn till om *särskilda skäl* föreligger. Victorin påpekar att undantaget även gäller för t.ex. en upparbetad kundkrets som är anknuten till lokalen och han understryker att det också gäller för åtgärder som vidtagits av en tidigare hyresgäst.<sup>42</sup> Holmqvist anför att det i förarbetena i denna del framhölls att bedömningen av ett hyreskravs skälighet borde grundas på omständigheter som i princip är tillgängliga redan före hyrestidens utgång.<sup>43</sup>

### 3.2.1. Begreppet likvärdig lägenhet – jämförelseobjektet

Vid ett avgörande huruvida ett hyresvillkor är skäligt eller ej, har hyresnämnden att ta ställning till om den begärda hyran överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan betinga på den öppna marknaden. Är det fallet, betraktas hyresvillkoret som oskäligt, om så ej är fallet gäller det motsatta. Hyresnämndens yttrande har presumtionsverkan. Vid medling i hyresnämnden ankommer det på parterna att framlägga ett jämförelsematerial av lokaler som *i grova drag* är likvärdiga med avseende på lokaltyp, läge, storlek och standard. I princip måste alla faktorer vara uppfyllda, för att inte jämförelseobjektet skall uteslutas ur materialet vid bedömningen. I händelse av att jämförelseobjektet i något hänseende kan anses vara sämre, kan vägas upp av att det i ett annat hänseende är bättre. Vid den bedömningen skall *särskilt lägesfaktorn* beaktas. Angående vad som kan anses vara i grova drag likvärdiga lägenheter, anför Victorin (m.h.t. Holmqvist) att tydlig exemplifiering saknas, och att med tiden kommer begreppet förhoppningsvis ges innehåll genom praxis. Victorin nöjer sig kort med att konstatera att då prövningen avser typen av lokal, så kommer viss anknytning göras till den aktuella användningen av lokalen. Vilken typ av rörelse som bedrivs får dock inte tas hänsyn till.<sup>44</sup>

### 3.2.2. Begreppet marknadshyra

Vid bestämmandet av vad som utgör den aktuella marknadshyran för tidpunkten beaktas främst hyran för andra närmast jämförbara lokaler på orten – den så kallade jämförelseprövningen. Tanken är – menar Bengtsson – att man vid hyresnämndens bedömning eftersträvar att använda det underlag som parterna själva har tillgång till. Detta är främst tänkt att leda till en fördel för hyresgästen. Marknadshyresbegreppet – konstaterar Bengtsson – har i förarbetena likställts med begreppet *mest sannolik hyra* i företagsekonomiska sammanhang.<sup>45</sup> Holmqvist anför att departementschefen formulerade definitionen med en direkt koppling till den fastighetsekonomiska teoretiska begreppsdefinitionen i sina uttalanden gällande regleringens utformning.<sup>46</sup>

---

<sup>41</sup> Victorin s. 66.

<sup>42</sup> Victorin. s. 67, m.h.t. Prop 1978/79:89 s. 15. (Se fotnot 36)

<sup>43</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 682.

<sup>44</sup> Victorin s. 69

<sup>45</sup> Bengtsson s.121 ff

<sup>46</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 683 m.h.t. prop. 1987/88:146 s. 22

### 3.2.2.1. Begreppet mest sannolika hyra

Vid en rättslig prövning av ett hyresvillkors skälighet, ankommer det på parterna att uppvisa ett för prövningen relevant jämförelsematerial av det aktuella marknadsläget. Detta ger, enligt Bengtsson, att endast nyare hyresavtal, eller nyligen förlängda avtal, är lämpliga som referensmaterial och att orimliga hyror, helt skall bortses från. När det gäller regleringens tillämpning ser Bengtsson svårigheter, vilka främst kopplas till försöket att efterlikna det värdeteoretiska resonemanget kring begreppet mest sannolika hyra.<sup>47</sup>

Begreppet är en teoretisk modell som bygger på en idealsituation. Den mest sannolika hyran är den hyra som mest frekvent skulle betalas ut om samma lokal skulle bjudas ut på marknaden ett mycket stort antal gånger. Genom alla träffade avtal skulle den mest frekventa noteringen framträda och de övriga noteringar – till avvikande hyresnivåer – skulle kunna sållas bort som mindre frekventa.<sup>48</sup> I praktiken låter sig detta dock ej göras. Istället får en metod där man försöker uppskatta hur noteringarna – i ett relativt begränsat jämförelsematerial – ligger i förhållande till den tänkta idealsituationen. Victorin tillägger att det är ett empiriskt, statistiskt begrepp och poängterar den skillnaden att i företagsekonomisk teori arbetar man även med en analys av marknadshyrans bestämningsfaktorer.<sup>49</sup>

Victorin anser att det stora problemet vid bedömningar grundade på retroaktiva betraktelser är att skapa ett tillräckligt stort jämförelseunderlag som ändå är tillräckligt begränsat för att en jämförelse skall kunna vara möjlig. Victorin, liksom Bengtsson, menar att för en tjänlig bedömning i sammanhanget krävs att man ser till en rad andra faktorer, som t.ex. andra hyresvillkor, läge osv. Först utifrån beaktande av samtliga parametrar kan ett ”normalkontrakt” skapas som utgångspunkt för jämförelsen. Även Bengtsson förefaller klart mindre nöjd med denna beräkningsgrund. Han tillägger att trots att denna bedömning är av vikt att för att nå en bättre helhetsbedömning, så har hyresnämnden varit ovillig att utföra den utvidgade bedömningen i sitt arbete.<sup>50</sup> Tanken bakom den nuvarande lagtextutformningen i paragrafen – avslutar Bengtsson – är att göra allvar av de ursprungliga intentionerna att jämförelsen skall göras med lokaler som endast i grova drag är lika.

### 3.2.3. Oskäligen villkor i övrigt

När det gäller skäligheten av övriga hyresvillkor, konstaterar både Bengtsson och Victorin, att det saknas uttalande i förarbetena och exemplifiering av vad detta är tänkt att ta sikte på. Istället nämner båda, med hänvisning till Holmqvist, (det i Victorins tycke självklara) exempel då hyresvärden som villkor för förlängning av hyresavtalet kräver att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> Bengtsson s. 123 f

<sup>48</sup> Ibid. I beräkningsmodellen faller frekvensen likformigt för hyresnivåerna såväl under som över den mest frekventa hyresnivån och den mest sannolika hyran skulle då sammanfalla med medel-, median- och typvärdet av alla noteringar.

<sup>49</sup> Victorin s. 71

<sup>50</sup> Bengtsson s. 124 (Se fotnot 19) m.h.t. Hager SVJT 2007 s. 277 ff.

<sup>51</sup> Victorin. s. 73

### 3.3. Hyresnämndens yttrande

Hyresnämnden medlar normalt mellan parterna innan hyresgästen kan väcka talan om ersättning på grund av en obefogad uppsägning – nämnden klarlägger tvistefrågor och försöker förlika parterna. Förlikningsförslag skall framläggas så länge det inte är uppenbart att förutsättning för förlikning saknas. Hyresnämnden skall på någon av parternas begäran yttra sig angående marknadshyran, eller om en anvisad ersättningslokal anses godtagbar. Begärande om nämndens yttrande kan endast göras vid medling till följd av uppsägning enligt 58§ (hyresvärdens uppsägning) eller 58a§ (hyresgästens uppsägning). Yttrandet skall utgöra grund för en eventuell ersättningstvist och kan ej överklagas.<sup>52</sup>

#### 3.3.1. Presumtionsverkan

Bestämmelsen i 58§ 2 st. tar sikte på att det i en hyrestvist föreligger ett yttrande från hyresnämnden i tvistefrågan (som ovan nämnts; marknadshyran eller anvisad lokals godtagbarhet) och anger betydelsen domstolen skall fästa vid hyresnämndens yttrande. Yttrandet får frångås *endast* om det är uppenbart att marknadshyran varit högre, eller lägre än vad yttrandet gjort gällande, eller om nämndens bedömning av anvisad lokal ej varit riktig. Domstolen skall alltså presumera att ett yttrande från hyresnämnden gällande marknadshyra, eller anvisad lokal, är riktigt. Rekvisitet *uppenbart* är en förstärkning av presumptionen – jämfört med tidigare utformning – och en följd av att domstolen skall grunda sin bedömning på samma underlag som hyresnämnden haft tillgång till.<sup>53</sup>

##### 3.3.1.1. Hyresnämndernas bedömning i praktiken

I en utredningen som gjordes 2001 och där samtliga yttranden som gjorts angående marknadshyra i landets hyresnämnder fram till 1999, visade det sig att hyran i ytterst få fall fastställdes med hjälp av en jämförelse med hyrorna för i grova drag jämförliga lokaler på orten.<sup>54</sup> Exempelvis hade inte något av de 25 yttranden som Hyresnämnden i Stockholm avgett baserats på en sådan jämförelse. Hyresnämnden i Malmö hade i 2 av 8 fall fastställt hyran efter jämförelse med hyrorna för i grova drag jämförliga lokaler, medan Hyresnämnden i Göteborg däremot hade gjort jämförelseprövningen i två av tre yttranden. Enligt utredningen hade hyresnämnderna sällan ansett att någon av de jämförelselokaler som parterna åberopat varit i grova drag jämförbar med prövningslokalen. Hyresnämnden i Stockholm hade under året 1999 besiktigat cirka 170 jämförelselokaler, men uppenbarligen inte ansett att *någon* av dessa varit i grova drag jämförlig med prövningslokalen.<sup>55</sup>

Istället fann utredningen att hyran i de flesta yttrandena fastställdes genom att en allmän värdering eller allmän skälighetsbedömning gjordes. I allmänhet – menade man – hade hyresnämnderna inte lämnat någon övrig motivering än att de hade beaktat sina iakttagelser

<sup>52</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 737 f, m.h.t. 12§ lag om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH) (Nya)

<sup>53</sup> Ibid. s. 738, m.h.t. prop. 1987/88:146 s. 31. (Nya)

<sup>54</sup> Se Prop. 2001/02:41 s.53 m.h.t. betänkandet sidorna 200–211 och 341–346

<sup>55</sup> Man ansåg dock i utredningen att formuleringarna i några av yttrandena från Hyresnämnden tydde på att någon eller några av lokaler eventuellt hade ansetts vara i grova drag jämförliga med prövningslokalen.

vid besiktningen och deras allmänna kännedom om hyresläget på orten. Det åberopade jämförelsematerialet hade beaktats som ett bakgrundsmaterial vid bedömningen.<sup>56</sup>

### 3.3.2. Preklusionsverkan

Värderingen av en lokals marknadshyra grundas på omständigheter som är tillgängliga för parterna redan före hyresförhållandets upphörande. Värderingstidpunkten är dock hyrestidens utgång och ett yttrande från hyresnämnden blir i regel angivet före denna tidpunkt.

Förändringar i materialet under mellantiden, får – då de delvis är förutsebara – åberopas vid domstolsförhandling. Det är dock ej tillåtet att i en eventuell efterföljande ersättningstvist åberopa en jämförelselokal, som ej åberopats vid medlingen. Ej heller tillåts att i ett efterföljande skede åberopa hyresanbud, eller hyresavtal, som träffats med en ny hyresgäst, som inte åberopats i hyresnämnden. Följaktligen tillämpas preklusionsregeln restriktivt – det som ej åberopats vid medlingen, bör inte få åberopas i ersättningstvisten.<sup>57</sup>

### 3.4. Hyresvärdens uppsägning

För lokalhyresgästens del finns det ett verksamhetsmässigt relaterat incitament till att hyresförhållandets varaktighet omgärdas av någon trygghetsform. En affärsmässig verksamhet behöver i regel drivas med framförhållning och ofta är lokalens lägesplacering av ekonomisk betydelse. För hyresvärdens del handlar det främst om friheten att disponera över sin egendom, Grauers kallar det parternas handlingsfrihet i vidare mening.<sup>58</sup> Innebörden av det indirekta besittningsskyddet är att hyresgästen enligt huvudregeln kan få ersättning av hyresvärden för den ekonomiska förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör av någon anledning som inte beror på hyresgästen. Ersättningsskyldigheten är tänkt att inverka avhållande på hyresvärdens handlingsrum gällande hyresrelationen. Det skall gå att köpa sig fri för att fritt kunna disponera sin egendom, men detta skall inte kunna göras helt lättvindigt. Handlingsfriheten kan sägas komma med ett pris i form av ersättningsskyldighet.<sup>59</sup>

Hyresvärdens uppsägning enligt 58§ första stycke, gäller för uppsägning till hyrestidens utgång för nya villkor, eller för avtalets upphörande för att hyresvärden av något skäl vill disponera lokalen. Uppsägningshandlingen måste innehålla en uppsägningsmening, uppgifter om de villkor som värden kräver för att gå för att förlängning av avtalet skall komma till stånd, eller orsaken till att han vägrar medge förlängning, samt en hänvisning till hyresgästen att han inom två månader har att hänskjuta ärendet till hyresnämnden för medling för att ej mista möjligheten till ersättning. Uppfyller inte uppsägningen dessa formkrav, vare den utan verkan, utan möjlighet till komplettering. Enda möjligheten är då att företa en ny korrekt uppsägning, förutsatt att ej sista dagen för uppsägning passerats.<sup>60</sup>

När det gäller uppsägning för villkorsändring konstaterar Holmqvist att det då förutsätts att objektet är detsamma. Så är ej fallet om t.ex. objektets area ändras. En uppsägning i sådant fall får göras så att man först säger upp för avflyttning, för att sedan erbjuda återflytt till den

<sup>56</sup> Se Prop. 2001/02:41 s.54

<sup>57</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 693, m.h.t. prop. 1987/88:146 s. 31 och s. 47 f.

<sup>58</sup> Grauers a.a. s. 199

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 743 f, m.h.t. NJA 1992:829.



nya lokalen med ändrad area. Det kan då, enligt Holmqvist, ifrågasättas om det överhuvud förelegat befogad anledning för uppsägning härtill eller ej. Begär endera part hyresnämndens yttrande om marknadshyran, är hyresnämndens prövning – i civilprocessrättslig anda – begränsad till de yrkanden parterna framför.

### 3.5. Hyresgästens uppsägning

I 58 a§ ges hyresgästens möjlighet att säga upp hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Villkorsuppsägningen kan endast ske till hyrestidens utgång, varvid den avtalade uppsägningstiden – eller i vissa fall, hyreslagens kompletterande regler – måste iaktas. Således kan hyresgästens uppsägning för villkorsändring ej ske i förtid<sup>61</sup>. I händelse av att den nyss beskrivna tillämpningen av gällande hyresvillkor vore att anse oskäligt, eller otillbörligt, kan villkoret jämkas i enlighet med 36§ Avtalslagen. Jämkningsen förutsätter ej uppsägning. Hyresgästens uppsägning gäller för avflyttning eller villkorsändring. Dock utlöses det indirekta besittningsskyddet endast i det sistnämnda villkorsfallet.

#### 3.5.1. Villkorsuppsägningen

Villkorsuppsägningen från hyresgästen – som skall vara skriftlig – måste innehålla den begärda villkorsändringen, men inte samtliga hyresvillkor. Gällande uppsägning för villkorsändring kan nämnas att Holmqvist poängterar att det indirekta besittningsskyddet är knutet till just den specifika lokal som hyreskontraktet anger. Holmqvist exemplifierar genom att en uppsägning för villkorsändring gällande ökning eller minskning av förhyrd lokalarea – i enlighet med 58§ - ej torde utgöra en villkorstvist. I nämnda fall får hyresgästen sannolikt – med risk för att gå miste om besittningsskyddet – säga upp sig för avflyttning, samt att erbjuda sig att förhyra den ändrade lokalarean. Holmqvist menar att en i allt övrigt korrekt villkorsuppsägning innehållande ett krav på ändrad area, torde vara ogiltig. Han anför;

*”Hyresgästens alla skyldigheter och rättigheter och därmed besittningsskyddet är knutna till den förhyrda lokalen och inte till någon annan. Möjligheten för hyresgästen att företa uppsägning för villkorsändring är kopplad till besittningsskyddet.”*

Holmqvist konstaterar att en ändrad area skulle utgöra en villkorsändring i lagens mening och att villkorsändring således endast kan avse ett förändrat objekt.<sup>62</sup> En korrekt uppsägning för villkorsändring anses utgöra ett anbud till motparten om nytt avtal – på ändrade villkor – för en ny period. Holmqvist anför;

*”Genom kravet på uppsägningens innehåll säkerställs att motparten endast behöver acceptera inom acceptfristen för att ett nytt avtal skall anses träffat för ny period. Sålunda måste värden ange alla villkor han kräver för förlängning. Hyresgästen skall ange den ändring han begär. Detta i kombination med tidigare villkor gör att*

---

<sup>61</sup> Holmqvist, Thomsson, s. 755. Vid tillsvidareavtal görs uppsägningen endast enligt vederbörlig uppsägningstid.

<sup>62</sup> Ibid. s. 756

*innehållet i ett nytt avtal blir klart. Skulle tvist uppstå om villkoren får domstol avgöra frågan.”<sup>63</sup>*

Holmqvist poängterar att en sådan förändring av hyresvillkoren inte är något som hyresgästen kan tvinga sig till inom besittningsskyddets ramar – och inte heller något som hyresvärdens skall behöva finna sig i – och därmed denna uppsägnings i sin helhet ogiltig, från båda parter sida. Eftersom en riktig villkorsuppsägning från hyresgästens sida alltid – i slutändan – leder till avtalets upphörande och avflyttning – om inte parterna enas om förlängning – behöver hyresgästen aldrig göra något särskilt förbehåll om avflyttning. Hyresgästens uppsägning måste rimligen avse – konstaterar Holmqvist – antingen villkorsändring eller avflyttning.<sup>64</sup>

### 3.6. Hänskjuta tvisten till hyresnämnden

Då hyresvärdens uppsägning delgetts hyresgästen har denne enligt regleringen i 58§ 3 st. två månader på sig att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Underlåter hyresgästen att så göra, inom rätt tid, förfaller hans eventuella rätt till ersättning<sup>65</sup>. Vad gäller huruvida ansökan om medling inkommit i rätt tid anmärker Holmqvist att även en för sent inkommen anmälan ej skall avvisas, utan nämnden skall handlägga ärendet och försöka förlika parterna – givet att rätten till ersättning givetvis förfaller om ansökan inkommit sent.<sup>66</sup> I regleringens sista mening finns ett undantag från tvåmånadersregeln gällande då hyresgästen – inom två månader från då ha delgivits uppsägningen från hyresvärdens sida – själv hänskjutit tvist till hyresnämnden till följd av egen uppsägning för villkorsändring enl. 58a§ – då behöver ej hänskjutande av tvist även ske enl. 58§.

Parterna har även möjlighet att tillse att medling ej behöver komma till stånd – detta sker genom överenskommelse. I denna del anför Holmqvist – med hänvisning till förarbetena<sup>67</sup> - att det exempelvis kan röra sig om tvistefrågan är utsiktslös att söka bilägga genom medling, eller då det gäller ett principavgörande i en tolkningsfråga och att parterna då bör vara oförhindrade att direkt vända sig till domstol. Holmqvist poängterar:

*”Det följer av allmänna regler att parterna i en uppkommen tvist kan på så sätt avtala om förutsättningarna för att rätt till ersättning skall föreligga. Någon bestämmelse i ämnet ansågs därför inte erforderlig.”<sup>68</sup>*

Enligt förarbetena finns det inget hinder mot att parterna avtalar om att tvister kan hänskjutas till hyresnämnden vid senare datum än den stipulerade tvåmånadersfristen efter att uppsägningen delgivits, med fullt bibehållen rätt till ersättning för hyresgästen<sup>69</sup>. Detta kan i många fall vara en mer praktisk lösning – både ekonomisk- och resursmässiga besparingar – jämte den att parterna under medlingsförhandlingarna överenskommer om sådan som kunnat

<sup>63</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 757

<sup>64</sup> Ibid. s. 761

<sup>65</sup> Holmqvist nämner i samband med detta – med hänvisning till Svea Hovrätt avd. 16, dom 07-10-30, mål nr. T 8459-06 – att även en reservationsvis gjord uppsägning medför skyldighet till medlingsansökan för ersättningsrätt. Se s. 748.

<sup>66</sup> Ibid. s. 749 med hänvisning till RBD 27:81

<sup>67</sup> Ibid. s. 749 m.h.t. prop. 1972:70 s. 19.

<sup>68</sup> Ibid. s. 749

<sup>69</sup> Holmqvist hänvisar härtill prop. 1987/88:146 s. 24.

regleras genom avtal, innan medlingsprocessens start. Holmqvist poängterar här att hyresgästen endast behöver hänskjuta tvist till hyresnämnden för att vara bevarad sin rätt till ersättning – någon medling behöver ej ha kommit till stånd. Detta kan – enligt Holmqvist – utgöra ett riskmoment för hyresvärden i händelse av att denne i sin uppsägning angett ett hyreskrav som överstiger marknadshyran med tanke om att vid en senare medling ”pruta” på hyreskravet till en skälig nivå. Uteblir hyresgästen, eller återkallar denne sin medlingsansökan, bortfaller hyresvärdens möjlighet att ”pruta” sitt hyreskrav och någon möjlighet för hyresvärden att motsätta sig att ärendet avskrivs, efter återkallelse, finns i enlighet med praxis inte<sup>70</sup>. Därmed får hyresvärden svårt att visa på skäligheten i de krav han framfört.

Gällande alla hyresförhållanden så utgör osäkerhet gällande de olika tidsfrister som förknippas reella problem. Detta gäller givetvis även för lokalhyresavtal, och inte minst gäller detta tidpunkten för uppsägning. Hyresvärden kan gardera sig genom reservationsvisa uppsägningar, eller genom att uppsägningsvillkoret formuleras till ”den första tidpunkt hyresförhållandet enligt avtalet kan sägas upp”. I händelse av att hyresvärden till felaktig tidpunkt sagt upp hyresavtalet, finns för hyresgästen ingen anledning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling – den felaktigheten korrigeras inte genom medlingsförfarande. Dock ligger det för hyresgästens del ett riskmoment i att undlåta att hänskjuta oegentligheter rörande hyresavtalet till hyresnämnden – nämligen då uppsägningen i alla fall *är* korrekt och hyresgästen därmed kommer tvingas flytta utan möjlighet till ersättning. Därmed bör hyresgästen endast underlåta att hänskjuta tvister till hyresnämnden då han är *absolut säker* på att uppsägningen *är* felaktig.<sup>71</sup>

Det nu redogjorda för utgör grunderna i regleringen gällande lokalhyresförhållanden. Utifrån dessa ståndpunkter kommer en ersättningsbedömning att göras. Det är således på sin plats att närmare se på hur ersättningsmöjligheterna ser ut.

## 4. Skadestånd

För att kunna presentera en så heltäckande bild som möjligt kring skadestånd – och då särskilt möjligheten till ersättning genom besittningsskyddet vid lokalhyresförhållanden – är det på sin plats att initialt redogöra för ersättningsrättens allmänna och grundläggande principer. Utifrån en klarare bild av skadeståndsrättens grunder, låter sig en jämförelse av den i hyresrättsliga sammanhang tillämpliga skadeståndsbedömningen lättare göras. Efter att initialt sett till skadeståndsrättsliga huvudprinciper, är det på sin plats att se till skadestånds- och ersättningsförhållanden i lokalhyresförhållanden och den koppling som där görs till strukturen för ersättning vid expropriation. Då främst kanske gällande ersättning enligt hyreslagens 58b§ 2 st. – det fulla skadeståndet.

---

<sup>70</sup> Jfr BD 16/1985.

<sup>71</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 750

## 4.1. Gränsen mellan utom- och inomobligatoriska skadeståndsrättsliga förhållanden.

Skadeståndets allmänna utgångspunkt är att försätta den skadelidande i samma ekonomiska ställning som om skadan inte hade inträffat. Det är således en ekonomisk kompensation som skall stå i relation till den skada någon lidit. I en mer avgränsad mening – anför Hellner – är skadeståndsrätten regler om hur ersättning skall bedömas i utomobligatoriska förhållanden – dvs. utanför kontraktsförhållanden<sup>72</sup>. Finns ett kontraktsförhållande bestäms skadeståndsskyldigheten av avtalet, eller av skadeståndsregler som anknyter till kontraktsförhållandet. Finns inget kontraktuellt förhållande, som styr eller inverkar, är den utomobligatoriska skadeståndsrätten – och därmed skadeståndslagen (SkL) i stort – tillämplig. Ett lokalhyresförhållande utgör ett inomobligatoriskt förhållande – hyreskontraktet som reglerar parternas förhållande och det finns här en poäng med att först se närmare på hur – och om en gränsdragning mellan den utom- och den inomobligatoriska skadeståndsrätten låter sig göras. En viktig fråga är hur gränsen skall dras mellan kontraktsmässigt och utomobligatoriskt skadeståndsansvar<sup>73</sup>. Angående denna gränsdragning konstaterar Hellner omgående;

*”... att det inte går att dra några skarpa gränslinjer a priori.”*

För ren förmögenhetsskada – den ekonomiska skada som uppkommer, utan samband med att någon lider person- eller sakskada enligt SkL 1:2 – anmärker Hellner att gränsen mellan kontraktsmässigt och utomobligatoriskt skadestånd kan exemplifieras av var skillnaden – i skadeståndshänseende går – mellan att vilseleda medkontrahenten genom oriktig uppgift och att vilseleda någon annan genom sådana uppgifter?

Frågan är – menar Hellner – om det överhuvud i denna del lönar sig att betrakta olikheten mellan kontraktuellt och utomobligatoriskt ansvar, utan att det här är riktigare att utgå från själva skadetyper som sådan, även om det då ofta blir nödvändigt att ta hänsyn till kontraktsförhållanden.<sup>74</sup>

## 4.2. Skadeståndets funktioner

Med funktioner åsyftas de verkningar som ger en förklaring till att skadeståndsregleringen anses nyttig och tillämplig. I detta inbegrips även – enligt Hellners mening – de verkningar som bygger på moraliska mer än ändamålsbestämda övertvågningar och dessa sammanlagda funktioners värde bedöms i sin tur efter ett antal kriterier som redogörs för i det kommande.

### 4.2.1. Reparation

Skadeståndets egentliga funktion, kan oftast antas vara själva ersättningsfunktionen – reparationen. Skadeståndet ger den som lidit en skada en ekonomisk ersättning, som är avsedd

---

<sup>72</sup> Hellner, Skadeståndsrätt, s. 25

<sup>73</sup> Hellner s. 25 f

<sup>74</sup> Hellner anmärker i denna del att ett kontraktsförhållande nästan alltid sätter någon färg på regleringen och dess tillämpning – t.ex. gällande bevisbörda och beviskrav – även då det ej är direkt tillämpligt för själva skadeståndsbedömningen

att ersätta den inträffade förlusten – Tanken är som tidigare nämnts att den skadelidande skall försättas i samma situation som innan skadan inträffade. Det kan tyckas vara en självklarhet att skadeståndets främsta funktion är reparation – och ur individperspektivet är detta onekligen fallet. I ett mer överblickande perspektiv – menar Hellner – har ersättningsfunktionen en mer allmän betydelse för säkerheten i samhället. Möjligheten att skadestånd i vissa situationer kan utges, bidrar till en allmän känsla av ökad trygghet, även om den tryggheten är begränsad. Förvisso finns det många faktorer som – i enlighet med regleringens utformning – kan bidra till att ersättning ej kan utgå, trots att ett faktiskt juridiskt berättigande föreligger, och i detta hänseende pekar Hellner på att skadeståndet i denna aspekt ofta är underlägset det egenteknade försäkringsalternativet.<sup>75</sup>

#### 4.2.2. Kostnadsplacering

I skadeståndets natur ligger att en överflyttning av en kostnad från den skadevållande till den skadelidande, i form av ersättningen. Ur en samhällsmässig synvinkel är skadan inte ersatt genom att dess kostnad på detta sätt flyttas och det finns därmed anledning att skilja överflyttning av förlusten från den närmast skadelidande till den skadeståndsskyldige.<sup>76</sup>

Skadeståndet medför att förlusten flyttas över på den skadeståndsskyldige, och då skadeståndregleringen ej medger ersättning för alla upptänkliga skador, blir gränsdragningen mellan de skador som ersätts och de som inte ersätts ett medel att placera kostnaden av skadan, enligt Hellner.

De flesta skador får den skadelidande själv bära, men de skador som ger rätt till ersättning, kan överflyttas på den skadeståndsskyldige. Finns ingen ansvarsförsäkring, överflyttas kostnaden direkt på den skadeståndsskyldige, och i motsatta fallet överförs kostnaden på kollektivet. Här poängterar Hellner att skadeståndsregleringen kan ha en kostnadsplacering funktion, även om den primärt reparativa funktionen tillgodoses på annat sätt – t.ex. genom ansvarsförsäkring, men den kostnadsplacering funktionen har dock begränsningar. Inte alla skadeståndsskyldiga kan, eller vill inte alltid betala skadestånd, och i andra fall kan en pålagd ersättningsskyldighet resultera i påslag på t.ex. utförda tjänster, för att återta ”förlusten”.

#### 4.2.3. Pulverisering av förluster

I svensk rätt är skadeståndet nära sammankopplat med försäkring och den för försäkringen karakteristiska funktionen att sprida förlusterna över kollektivet – pulveriseringen – tillskrivs denna egenskap även skadeståndet<sup>77</sup>. Skadeståndets pulveriserande funktion kan uppstå när skadeståndsskyldigheten medför att förlusterna ersätts av en kapitalstark organisation – t.ex. staten slår ut kostnaden på medborgarna, eller när ett storföretag, tvingats utge ersättning, tar den som en jämn kostnad. Vanligast är dock att ansvarsförsäkringen – en försäkring som

---

<sup>75</sup> Hellner s. 39 f.

<sup>76</sup> Hellner pekar här på skillnaden mellan skadeståndet och försäkringslösningen. Försäkringen fyller alla funktioner att bereda ersättning om skada skulle inträffa, men medför inte någon överflyttning av förlusten från den skadelidande – denne har själv att betala premien som bekostar skyddet.

<sup>77</sup> Den typiska försäkringsfunktionen är den ovissa framtida risken att lida förlust förvandlas till en jämn kostnad (premien). Förlust som uppstår i det särskilda fallet fördelas på alla som betalar premien (försäkringskollektivet) och blir lättare att bära.

täcker skadeståndsskyldighet – utnyttjas. Dock – anmärker Hellner – är pulveriseringen av skadeståndsansvaret långt ifrån undantagslös. Tvärtom finns flertalet undantag då funktionen bortfaller – t.ex. då skadevällaren själv drabbas av sitt handlande.<sup>78</sup>

#### 4.2.4. Prevention

Skadeståndets eventuella verkan att överhuvud förhindra skador som kan ge upphov till ersättningsanspråk, den preventiva effekten, är – enligt Hellner – svårbedömd. Det är teoretiskt möjligt att den som en gång blivit tvungen att utge skadestånd framgent är mer aktsam – en individualpreventiv effekt, som eftersträvas av straffet, men mer troligt är att den allmänpreventiva effekten – att folk i allmänhet undviker handlingar som medför skadeståndsskyldighet – är av större betydelse. I hänvisning till Lundstedt lyfter Hellner fram dennes tankar om prevention som skadeståndets viktigaste funktion<sup>79</sup>. Hellner poängterar att eftersom vi inte har någon erfarenhet av ett samhälle där det under längre tid varit tillåtet att skada annan person, eller egendom, utan ersättningsskyldighet, går dessa teser varken att bevisa, eller motbevisa. Han anför:

*”Men detta säger intet om skadeståndets betydelse som preventionsfaktor idag. Det kommer an på reaktioner förutom skadeståndet som vi räknar med, och vilka faktorer som i övrigt uppmuntrar till försiktighet.”<sup>80</sup>*

Hellner menar att uttalanden om skadeståndets preventiva effekt väsentligen stöder sig på obevisade uttalande, och konkluderar avslutningsvis att en mer betydelsefull invändning mot tanken på skadeståndets starkt preventiva effekt, är den att det sällan är den skadeståndsskyldige själv som betalar skadeståndet.<sup>81</sup>

#### 4.2.5. Ekonomisk prevention

Genom tanken på ekonomisk prevention – till skillnad från den ovan diskuterade individuella/allmänpreventiva funktionen - kan skadeståndreglerna antas att skapa ekonomiska motiv att välja handlingssätt som leder till ökad aktsamhet, och därmed minskad skadefrekvens. Karakteristiskt för den ekonomiska preventionen är att den kan sättas in även mot andra än dem som är närmast i orsakskedjan till den uppkomna skadan. Hellner exemplifierar med den unge mannen som vill köra motorcykel;

*”...finner (han) att kostnaden för trafikförsäkringen blir alltför hög, väljer han kanske ett mindre riskabelt fortskaffningsmedel. I så fall inträder en ekonomisk prevention mot att han orsakar skador i trafik med motorcykel. Han kommer aldrig ens i den situationen att han kan orsaka skada.”*

---

<sup>78</sup> Hellner s. 42

<sup>79</sup> Lundstedt menade att det viktigaste var att skadeståndsansvaret medförde att antalet skador nedbringades, än att skadestånd utgick i de få fall där skada inträffade. Att ett visst handlande som medför skadeståndsskyldighet, ingår i det allmänna medvetandet som ett icke önskvärt handlande, befastes att handlandet undviks.

<sup>80</sup> Ibid. s. 43

<sup>81</sup> Ibid. s. 45

Avslutningsvis konstaterar Hellner att även den ekonomiska preventionens verkan, på många sätt är osäker och att empiriska undersökningar av teorierna i stort sett är frånvarande.<sup>82</sup>

### 4.3. Skadeståndsansvarets grund

Utifrån vad som ovan redogjorts för gällande skadeståndets åsyftade verkningar kan man anta att skadeståndet har flera olika funktioner. Hellner pekar på att dessa funktioner stundom sammanhänger med varandra, och stundom delvis kommer i konflikt med varandra, och poängterar det faktum att det ofta råder stor osäkerhet om- och i vilka fall de olika tänkta verkningarna de facto inträffar. Hellner anför:

*”Viktigare är att inte ens en säker uppfattning – säkrare än vad vi i praktiken kan uppnå – om funktionerna ger något avgörande skäl för utformningen av skadeståndsansvaret. När och hur skall man ålägga ett ansvar som har de verkningar som har nämnts?”*

I anslutning till detta konstateras att det är oklart vad man menar när man frågar efter skadeståndets grund och utifrån dessa uttalanden står klart att definitionen av skadeståndets grund, mer utgörs av en normativ diskussion kring vilka hållbara resonemang som skall forma skadeståndsrätten. I svensk skadeståndsrätt finns ett realistiskt perspektiv på skadebedömning, men Hellner poängterar att även ett sådant perspektiv måste till slut ta ställning till grundläggande värderingar. Han menar att;

*”Ingen aldrig så fullständig kunskap om verkligheten, långt mindre den begränsade kunskapen som vi har, kan ge oss mer än argument för utformningen av rättsreglerna”*

Därmed synes Hellner mena att diskussionen oundvikligen kommer att präglas av subjektiva åsikter gällande vad som är rimligt och rättvist.<sup>83</sup> Hellner utgår i sina resonemang omkring skadeståndets grunder utifrån en uppdelning av olika perspektiv och påpekar samtidigt att de olika skadekategorierna – person-, sak-, och ren förmögenhetsskada samt kränkning – faller delvis olika in under de olika perspektiven på skadeståndets grund.

#### 4.3.1. Den skadelidandes sida

Initialt kan anmärkas att ur skadelidandeperspektivet har diskursen främst utgått från personskadan i stort – som samhällsproblem – och därmed har socialförsäkringar spelat en avgörande roll för tankeinriktningarna.

Om man försöker lyfta perspektivet något till en mer allmän giltig syn på den skadelidande och dennes möjligheter att få sina förluster ersatta, kan sägas att utgångspunkten är att ersättning bör utgå till så många som möjligt. Hellner pekar dock på att önskemål om full ersättning till alla skadelidande aldrig kan tillgodoses fullständigt, då resurserna är begränsade. I enlighet med detta resonemang uppkommer frågan;

---

<sup>82</sup> Hellner. s. 45

<sup>83</sup> Ibid. s. 50. Detta verkar Hellner i allra högsta grad mena gäller även de egna resonemangen.

*”Vilka skall då erhålla full ersättning, varmed här kan menas ersättning på skadeståndsnivå?”*

Hellner fortsätter;

*”Ställer man frågan så, blir rätten till skadestånd i första hand en fråga, inte om förhållandet mellan skadelidande och skadevållaren, utan mellan olika skadelidande.”*

Om man uppfattar behovet av ersättning som den viktigaste faktorn vid utformningen av ersättningssystemet – menar Hellner – ter sig skadeståndsansvaret som en anomali. Detta eftersom oavsett hur det utformas, kommer det alltid att medföra att några skadelidande – de som är berättigade till skadestånd – kommer att få mer än de som endast erhåller ersättning ur någon försäkringsform.

Gällande behovet av ersättning måste hänsyn tas till situationen *innan* skadan uppstod. De flesta människor utsätter sig ogärna för en risk utan att ha någon säkerhet för att få ersättning om risken realiserar – man vill ha ett bättre skydd än normalt vid riskabel verksamhet. För ett fullgott skydd krävs, i princip, ur den skadelidandes perspektiv, en täckning av hela förlusten – restitution. Detta då innebärande att situationen, som den var innan skadan, återställs.

Hellner anför;

*”Endast om den skadelidande erhåller ersättning på denna nivå kan han fortsätta leva på samma standard som före skadan.” Den omständigheten att samhället inte har råd att ge alla skadelidande ett sådant skydd är inte skäl mot att ge åtminstone några det. Skadeståndet ger i princip ersättning på restitutionsnivå, och vi ställs alltså inför frågan vilka som skall prioriteras så att de får ersättning på denna nivå.”<sup>84</sup>*

#### 4.3.2. Den bidragsgivandes sida

Gällande den bidragsgivandes sida – eller vållandesidan – kan initialt anmärkas att förutom preventionsargumentationen som nämnts ovan, så har även den ekonomiska argumentationen en starkare ställning här. Hellner anmärker att rättsekonomin har haft inflytande på skaderättens område. Hårddraget kan sägas att ett rättsekonomiskt grundläggande synsätt är att regelsystemets tillämpning skall leda till ekonomisk effektivitet, tillsammans med det allmänna kravet på rättvisa. Ekonomisk effektivitet kommer att tillgodose allmänna intressen, såväl som de individuella intressena, på sikt. I denna tanke har den ekonomiska preventionen gent skadevållandes sida fått ta stor plats. Hellner anför här;

*”De skadelidandes intressen kommer då i bakgrunden, eftersom det är möjligt att det leder till större ekonomisk effektivitet att de i vissa situationer själva får stå för sina skador. Från en strikt ekonomisk synvinkel kan aktsamheten drivas alltför långt, nämligen om den drar större ekonomiska resurser för en potentiell skadevållare att förekomma att vålla andra skada än för en potentiell skadelidande att förekomma att han lider skada.”*

---

<sup>84</sup> Hellner s. 50 ff



Avslutningsvis konstaterar Hellner att ingen enighet råder bland rättsekonomerna omkring vilka skadeståndsregler som leder till störst ekonomisk effektivitet och att det finns många argument emot en rättsekonomisk utformning av skadeståndsrätten – främst kanske vad gäller aktsamhetsbedömningen, dvs. bedömningen av om uppsåt till skadehandlingen, eller skadeståndsgrundande oaktsamt handlande förelegat.<sup>85</sup>

### 4.3.3. Avvägningen mellan den skadelidandes och den bidragsgivandes intressen

Även i denna del har mycket av den teoretiska diskussionen omkring hur skadeståndets funktioner böra utformas utgått från personskadan. I mångt och mycket har den traditionella culpabedömningen – dvs. ansvarsbedömningen gällande eventuellt uppsåt till den skadeframkallande handlingen – haft inflytande över hur intresseavvägningen mellan involverade parter bör ske. Angående de rättsekonomiska argument som redogjorts för ovan anför Hellner gällande den intresseavvägningen som nu är för handen;

*”Även en avvägning mellan skadelidande- och bidragsgivaresida är endast ett första steg till en bedömning av särskilda skadeståndsreglers berättigande på grundval också av värderingarna. Det är viktigt att ta detta första steg, istället för att blott göra en intuitiv bedömning av vilka skadeståndsregler som är ”rättvisa” eller ”lämpliga”.”*

Avslutningsvis konstaterar Hellner att även om de värderingar som bestämt de väsentliga delarna av gällande reglering utgår ifrån personskadan – och att sociala synpunkter därmed varit avgörande – så har skadeståndsrätten i stort ett viktigt syfte att tillgodose de sämst ställda i samhället, särskilt om det kan ske utan ekonomiska skadeverkningar.

#### 4.3.3.1. Ren förmögenhetsskada

De nu beskrivna grundläggande tankarna bakom skadeståndets verkningar och effekter, har – vilket nämnts – främst haft personskada som utgångspunkt. Framgent i denna framställning kommer skadeståndet behandla utifrån en inomobligatorisk, kommersiell aspekt, främst med fokus på ersättningsmöjligheterna en påvisbar ekonomisk skada som drabbat den skadelidande. Hellner menar att för den som lider stora ekonomiska förluster, är rätten till skadestånd ofta mindre värdefull av den anledningen att skadevällaren ofta har en begränsad möjlighet att ersätta förlusten. I denna del inriktas avvägningen på om ansvar skall utkräva, samt på skadeståndstalan som medel för ansvarsbestämmande av inträffade förluster. Med detta torde inte kommersiella förhållanden åsyftas, utan främst de fall då enskilda individer orsakat ren förmögenhetsskada – vilket inte sällan kan uppgå till stora belopp.

Efter denna redogörelse för skadeståndsrättens grunder, är det dags att återgå till ersättningsregleringen i hyreslagen. Med de skadeståndsrättsliga grundprinciper som ovan redogjorts för i åtanke, kommer framgent att redogöras för hyresersättningsregleringen och dess koppling till expropriationslagens utformning vid ersättning.

---

<sup>85</sup> Hellner s. 53 f

## 4.4. Hyresersättningsreglerna och expropriationslagstiftningen

Tidigare har nämnts att hyresvärden i skälig omfattning skall ersätta hyresgästen för förluster denne åsamkas på grund av att hyresförhållandet upphör – detta förutsatt att hyresgästen av obefogad anledning vägras förlängning av avtalet, eller att förlängning av hyresavtalet inte kommer till stånd på grund av att hyresvärden kräver oskäligen hyresvillkor. Enligt förarbetena till 58b§ i hyreslagen är hyresvärden, i princip, skyldig att utge ersättning för *all* den ekonomiska skada upplösningen av hyresavtalet medför för hyresgästen – detta kommer mer noggrant redogöras för i det kommande.

Det som initialt här är av mer intresse är att det av förarbetena framgår att bedömningen av hyresgästens ersättningsanspråk enligt hyreslagen, skall ske på samma grunder som fastställandet av ersättningen vid expropriation sker<sup>86</sup>. Därmed finns en nära koppling mellan skadeståndsmöjligheten i hyreslagen och expropriationslagens utformning. I det följande kommer ersättningsmöjligheterna enligt hyreslagen utförligare beskrivas och kopplingen till expropriation mer ingående söka klarläggas. Det är här initialt på sin plats med en kortfattad beskrivning av expropriationslagen (ExpL) utgångspunkter, för att därefter återgå till en utförligare beskrivning av hyreslagens skadeståndsreglering vid lokalhyra, då med det expropriationsrättsliga ersättningssystemet i åtanke.

### 4.4.1. Expropriationslagens grundläggande drag

Ersättning vid expropriation utgår i enlighet med 4:1§ Expropriationslagen (ExpL) främst som löseskilling eller intrångsersättning som compensation till sakägaren för den egendom som exproprieras, samt även för värdeminskningen på den återstående egendomen. För eventuell övrig ekonomisk skada som expropriationen orsakar sakägaren, kan så kallad ”annan ersättning” utgå – t.ex. extra utgifter eller förlorad inkomst som expropriationen medför för sakägaren. Huvudprincipen är här – såväl som för den allmänna skadeståndsrätten, vilket ovan nämnts – den att sakägaren i ekonomiskt hänseende skall försättas i samma läge som innan expropriationen ägde rum. Det kan även nämnas att i de fall den exproprierande parten åtar sig att vidta åtgärder för att minska de skador expropriationen innebär skall detta beaktas vid fastställandet av ersättningen, förutsatt att åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av sakägaren.

### 4.4.2. Vad ersätts och hur utgår ersättning vid expropriation?

ExpL innehåller ingen legaldefinition av begreppet marknadsvärde. I förarbetena anges att med marknadsvärde avses det pris fastigheten *sannolikt* skulle betinga vid försäljning på den allmänna marknaden om den bjöds ut till försäljning vid en viss tidpunkt under av expropriation opåverkade förhållanden<sup>87</sup>. Vid uppskattningen av fastighetens värde skall

---

<sup>86</sup> Här hänvisas i SOU 1987:47 särskilt till grunderna för bestämmande av ersättning för rörelseskada. Se SOU 1966:14 s. 315 ff, prop. 1968:91 bilag A s. 128 f och LU 1968:50 s. 86

<sup>87</sup> SOU 2007:29 s. 32 m.h.t. prop. 1971:122 s.171.

därmed inte tas hänsyn till värdepåverkande faktorer som föranleds av själva expropriationen<sup>88</sup>. Fastighetens marknadsvärde ses fristående från fastighetsägaren och dennes intresse att i det enskilda fallet behålla fastigheten eller erhålla en viss ersättning.

#### 4.4.3. Ersättning för rörelseskada – Kopplingen till JB 12 Kap.

Tidigare har nämnts att ersättningsregeln – och den beräkning som följer vid ersättningsberättigande – har kopplingar till expropriationslagen och dess ersättningsberäkning. I förarbetens till ersättningsregeln i hyreslagen 12:58b§ omnämns denna koppling i prop. 1987/88:146 s. 34 så att ersättningsberäkningen vid det fulla skadeståndet enligt 58§ 2 st. skall grundas på ersättningsberäkningen för rörelseskada enligt expropriationslagen<sup>89</sup>. Det är således främst ersättning för rörelseskada i ExpL som är av intresse framgent.

I kommentaren till ExpL framgår angående de grundläggande principerna för ersättning – kopplat till 4:1§ - att expropriationsskadan kan ses som ett ingrepp i ett fortgående ekonomiskt skede och att värderingsuppgiften därmed går ut på att fastställa resultatet av två ekonomiska förlopp – dels det verkliga förloppet, som kommer utveckla sig efter expropriationen – och dels det tänkta förloppet, det som sannolikt skulle kommit till stånd om expropriationen ej inträffat. Den uppskattning som skall göras utifrån dessa riktlinjer – poängteras – skall alltid riktas framåt i tiden.<sup>90</sup>

Vad gäller ersättningsparagrafens utformning ger den förutom rätt till ersättning för mer gängse följder av expropriation – bl.a. inlösen av fastighet och intrångsersättning – även ersättningsmöjlighet för *övrig skada* som uppkommer till följd av exproprieringen. Den övriga skadan utgör annan ersättning och häri innefattas rörelseskada.<sup>91</sup> Exempel på skador som berättigar till annan ersättning nämns förutom minskat marknadsvärde, bl.a. flyttkostnader och kostnader till följd av rörelsens avveckling. Man anför;

*”Posten annan ersättning ska i princip svara mot den restskada, dvs. förmögenhetsminskning som inte har blivit kompenserad genom någon av de övriga posterna.”<sup>92</sup>*

Angående ersättningens syfte citerar kommentaren det föredragande statsrådet enligt följande;

*”Vid tillämpningen av ersättningsreglerna synes det naturligt att anknyta till skadeståndsrätten. Detta innebär bl.a. att det måste föreligga adekvat orsakssammanhang mellan expropriationen och skadan. I allmänhet skall någon*

---

<sup>88</sup> Vad som åsyftas här är såväl de värdehöjande effekter som kan uppstå genom den exproprierandes särskilda intresse av att förvärva fastigheten – eller ta i anspråk den aktuella egendomen, såväl som de värdesänkande effekter som kan komma av att fastigheten kan vara svår att sälja på den allmänna marknaden just på grund av den expropriation som är aktuell. Se t.ex. 1971:122. s. 171 f. och t.ex. NJA 2002 s. 45.

<sup>89</sup> Prop. 1987/88:146 s. 34 m.h.t. SOU 1966:14 s. 315 ff, prop. 1968:91 bihang A s. 128 f och 3 LU 1968:50 s. 86.

<sup>90</sup> Dalsjö, Hermansson, Sjödin, Expropriationslagen. En kommentar, s. 188 f

<sup>91</sup> Ibid. s. 207

<sup>92</sup> Ibid. s. 229. Se fotnot 85. Här hänvisas till prop. 1971:122 s. 173-174 och uttalandet om att det för en fastighet vars marknadsvärde är svårt att bestämma kan bli aktuellt att i stället ersätta återanskaffningskostnaden.

*ersättning inte utgå om skadan skulle ha inträffat även expropriation inte hade kommit till stånd. I speciella situationer kan dock, som Svea Hovrätt påpekat, gällande regler om konkurrerande skadeorsaker leda till en annan bedömning. Vid prövning av ersättningsfrågan bör vidare hänsyn tas till åtgärder som den exproprierande har vidtagit för att minska skadan och till de krav som rimligen har kunnat ställas på expropriaten (... ) i detta hänseende.”<sup>93</sup>*

Gällande ersättningsmodellen vid annan skada och dess förhållande till de skadeståndsrättsliga grundprinciperna, anförs i kommentaren att det föreligger två omständigheter som innebär avvikelser gent ett allmänskaderättsligt betraktelsesätt. Dels genom att en del av följdskadan till expropriation kompenseras genom löseskilling/intrångsersättning och att en annan ersättning är avsedd för den restskada som kvarstår – och dels genom att det vid bestämning av ersättning vid expropriation gäller en framtida icke fullt fastställd skada, medan det mer normalt rör ansvar för en redan inträffad skada.<sup>94</sup>

Efter denna mycket komprimerade redogörelse för kopplingen mellan expropriationslagen och ersättningsbestämmelsen i hyreslagen, samt expropriationslagens grunder för skadeberäkningen vid annan skada – vilken innefattar rörelseskada, och med vad som tidigare angivits i åtanke, är det dags att återgå till den huvudsakliga ersättningsregleringen för lokalhyresförhållanden enligt hyreslagen.

#### **4.5. Hyreslagens ersättningsreglering vid lokalhyra**

I hyreslagens särskilda del – den gällande lokalhyra – finns ersättningsregleringen i 58b§. Paragrafen inrymmer två olika möjligheter till ersättning där hyresgästen är ersättningsberättigad. Dels den schablonmässiga ersättningen i enlighet med 1 st. – då en årshyra skall utgå – som en form av minimiersättning, och dels den mer omfattande ersättningsmöjligheten i 2 st, det fulla skadeståndet – där all påvisad förlust, i skälig omfattning, skall ersättas. I det följande kommer de olika ersättningsmöjligheterna beskrivas mer ingående och kopplingen till ExpL ytterligare belysas.

##### **4.5.1. Minimiersättningsregeln. (58 b§ 1 st.)**

JB 12:58b 1 st. innehåller regleringen om den ersättning som aktualiseras då rekvisiten för det indirekta besittningsskyddet, enligt det ovan redogjorda för, är uppfyllda. I första stycket framgår minimiersättningsregeln – Om ersättning skall utgå, är det hyresvärden som är den ersättningsskyldige. Det är i de flesta fall lätt att klargöra vem som är hyresvärd och därmed även den ersättningsskyldige. Hyresvärden är skyldig att betala ersättning för all ekonomisk skada som hyresgästen lider till följd av hyresförhållandets upplösning. Bedömningen av rätten till ersättning utförs enligt de riktlinjer som nyss nämnts.<sup>95</sup>

Endast ersättning enligt principerna för expropriation skulle dock för många lokalhyresgäster medföra endast en obetydlig ersättning och kunna leda till ett ojämnt styrkeförhållande mellan

---

<sup>93</sup> Dalsjö, Hermansson, Sjödin, a.a. s. 230

<sup>94</sup> Ibid. s. 230

<sup>95</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 770 f.

parterna till hyresvärdens fördel. För att undvika att det indirekta besittningsskyddet i praktiken skulle bli otillfredsställande, har därför minimiersättningsregeln införts.

Enligt minimiersättningsregeln har hyresgästen alltid rätt till en fastlagd schablonersättning, *oavsett* vilken typ av skada han lider. Enligt de allmänna skadeståndsrättsliga principer som tidigare behandlats, är det normalt endast påvisad ekonomisk skada som skall ersättas. Holmqvist anför här att lagstiftaren i förarbetena ansåg denna lösning nödvändig i preventivt syfte mot obefogad förlängningsvägran. I anledning av detta ansågs avsteget från de allmänskadeståndsrättsliga principerna därmed vara befogat.<sup>96</sup>

Gällande minimiersättningsnivå är motsvarande en årshyra enligt det uppsagda hyreskontraktet. I förarbetena – skriver Holmqvist – anfördes angående denna lösning att hyresgästernas besittningsskydd behövde stärkas och för att besittningsskyddet inte längre skulle vara så beroende av hyresgästens verksamhet och lönsamhet, så fastställdes minimiersättning vara en årshyra. Är hyresgästen ersättningsberättigad då han lidit en skada som är mindre än minimiersättningen, skall han (ändå) få minimiersättningen. Är skadan större än minimiersättningen, skall skadan (även) ersättas enligt regeln om fullt skadestånd i 2 st.<sup>97</sup>

I prop. 2001/02:41 s. 59 – den del som rörde ersättningsregeln – berördes schablonersättningens storlek och motiven därtill belystes. Ersättningsbestämmelsens tidigare utformning – vilken gav hyresgästen rätt till en årshyra då summan ej översteg fyra basbelopp – ansågs inte ge lokalhyresgästen ett tillfredsställande besittningsskydd. Utredning ansåg lokalhyresgästens besittningsskydd fortfarande vara alltför bräckligt, inte minst då rörelsens resultat skall beaktas då ersättningen fastställs, vilket ansågs leda till att de små rörelserna oftast helt kom att sakna ekonomiskt värde. Det faktum att värdeberäkningen utfördes på nämnda sätt, gav ofta att endast mycket små ersättningar medgavs – oftast endast flyttersättning – och uppfattningen synes vara att i praktiken hade ersättningsbegränsningen till maximalt fyra basbelopp inneburit en försvagning av det indirekta besittningsskyddet. Som argument för denna hållning angavs bland annat att basbeloppsvärdet ökade mindre, årligen, än vad hyresökningar gjorde – och en konsekvens av detta ansågs vara att skadeståndet ställt till den totala hyreskostnaden blev mindre för en mindre lokal och större för en större lokal. Man menade även att hyresvärdarna på senare tid i allt mindre utsträckning accepterade hyresnämndens uttalande om marknadshyra, utan krävde allt högre hyror. Därav ansåg man att minimiersättningen skulle uppgå till den faktiska årshyran, utan någon begränsning. Man anförde:

*”Ersättningsreglernas förmåga att avhålla hyresvärdarna från att vägra hyresgästerna förlängning blir givetvis större ju högre minimiersättningen är. En rätt till ersättning med 4 eller 10 basbelopp, oavsett hyrans storlek, leder dock till att vissa*

<sup>96</sup> Holmqvist Ibid. m.h.t. Prop. 1987/88:146 s. 36

<sup>97</sup> Ibid. m.h.t. Prop. 2001/02:41 s. 36

*hyresgäster blir uppenbart överkompenserade. Vi kan därför inte förorda en ersättningsrätt av sådan omfattning.*<sup>98</sup>

Vid införandet av minimiersättningsregeln anfördes kritik emot att förslaget innebar ett åsidosättande av de grundläggande principerna för skadeståndsberäkning inom kontraktsrätten, och att detta på ett omotiverat sätt i vissa fall riskerade att rubba styrkeförhållandet mellan parterna. I prop. 1987/88:146 anförde utredaren i denna del:

*”(Jag) ...anser därför att det finns bärande motiv för kommitténs förslag om ett minimiskadestånd. Den föreslagna regeln skulle visserligen, som remissinstanserna påpekat, komma att strida mot nuvarande ordning att endast påvisad ekonomisk skada är ersättningsgill. I likhet med kommittén anser jag dock att det är nödvändigt att ersättningsreglerna har en sådan utformning att de ger en rimlig preventiv effekt mot obefogad förlängningsvägran, även i de fall då hyresgästen inte kan påvisa någon ekonomisk skada, och att det därför finns fullgoda skäl att acceptera ett visst avsteg från allmänna skadeståndsrättsliga principer i detta fall.*<sup>99</sup>

Vad gäller beräkningen av årshyran angavs i förarbetena att med hyra avses den totala hyran, dvs. all ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden i anledning av hyresförhållandet. Häri ingår då förutom den egentliga hyran alla de eventuella tillägg som finns i direkt anknytning till hyresförhållandet. Med årshyra förstås hyran under den senaste tolv månadersperioden räknat från hyrestidens utgång.<sup>100</sup>

Har hyresförhållandet varat kortare tid än ett år, beräknas ersättningen utifrån den tid som hyresförhållandet varat. Denna ligger då till grund för hur stort beloppet för årshyra är och den beräknade årshyran utgör då ersättningen.

#### **4.5.2. Fullt skadestånd (58b§ 2 st.)**

Utgångspunkten är att det är *hyresgästens skada* och inte *hyresvärdens berikande* som skall vara grund för ersättningsregleringen och att *all* den skada som hyresgästen åsamkats genom att hyresförhållandet ej förlängs skall ersättas<sup>101</sup>. Ersättning skall följaktligen som utgångspunkt utgå för *all skada* som hyresgästen lider genom att hyresförhållandet upphör. Detta dock *i skälighets omfattning* – vilket vi får anledning att återkomma till framgent. Holmqvist anför gällande bestämmandet av ersättningen att det kanske främst är här som samma grunder som för bestämmandet av rörelseskada i anledning av expropriation bör kunna tillämpas.<sup>102</sup> Den hyresgäst som åsamkas skada utöver minimiersättningen, enligt första stycket, är således som utgångspunkt berättigad till full ersättning för de skador som uppstår till följd av beslutet. Detta ansågs dock i förarbetena ej utgöra en fråga som närmare borde

---

<sup>98</sup> Prop. 2001/02:41 s. 59 f

<sup>99</sup> Prop. 1987/88:146 s. 35 f

<sup>100</sup> Holmqvist, Thomssen m.h.t. Prop. 1987/88:146 s. 49

<sup>101</sup> Victorin s. 77 ff

<sup>102</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 722 ff

lagregleras, utan istället överlämnas till rättstillämpningen<sup>103</sup>. Främst anses den fulla ersättningen gälla för:

### *Flyttkostnader*

Hit skall föras alla nödvändiga utgifter som har ett direkt samband med flyttningen t.ex. transportkostnader, magasineringskostnader, tillfälligt anställande av extra personal i samband med flyttning. Som exempel på när ersättning ej skall utgå anför Holmqvist fallet då hyresgästen hade kunnat fortsätta sin rörelse i annan lokal på samma ort, men föredrar att flytta till annan ort.<sup>104</sup>

### *Värdeminskning på hyresgästens egendom*

Hit räknas de förluster kan uppstå för hyresgästens rörelse på grund av avflyttningen, t.ex. realisation av varulagret och förluster till följd av att befintligt reklammaterial med anknytning till nuvarande lokals läge blir obrukbart.

### *Förlust av kvarvarande värdet av vissa ändringsarbeten*

Det är vanligt förekommande att hyresgästen bekostar olika former av reparationer i lägenheten av sådana saker som hyresvärden normalt står för. Med ändring – enligt Holmqvist – förstås ombyggnad eller annan ändring i lokalen som t.ex. av inredningskaraktär. Dock kan vanligt underhålls- och reparationsarbete inte anses kunna innefattas i begreppet ändring. Tidigare ansågs det att hyresgästerna ofta i betydande utsträckning bekostat ändringar i lokalen utan att få kompensation för detta – något man i förarbetena ansåg ledde till ökad benägenhet att acceptera oskäligen hyreskrav. Därav är huvudregeln att hyresgästerna vid obefogad förlängningsvägran skall få ersättning för det kvarvarande värdet av de ändringsarbeten som hyresgästen utfört. Detta förutsatt att hyresvärden har samtyckt till de ändringar i lägenheten som utförts.<sup>105</sup>

Enligt propositionen och lagtextens utformning skall även ett tyst samtycke, eller det förhållandet att hyresgästen haft anledning att räkna med tillåtelse till ombyggnationen, kunna inräknas i samtyckeskravet. Holmqvist anför att man härmed torde kunna jämställa en undlåtenhet från hyresvärdens sida att påtala förändringar som han fått kännedom om.<sup>106</sup> Victorin menar att man trots lagens tal om hyresgästens förutsättningar knappast utan vidare kan godta en optimistisk hyresgästs mer eller mindre välmotiverade antaganden om sin rätt<sup>107</sup>. Vad gäller huruvida hyresgästens rätt till ersättning går att avtala bort, eller ej, anför Holmqvist, med hänvisning till den grundläggande avtalsprincipen i hyreslagen – att alla regler i hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån om inget annat anges – och att detta således inte lättvindigt låter sig göras. Holmqvist menar dock att det i detta avseende är möjligt att avtala bort ersättningsrätten enligt de särskilda reglerna i 56§, då besittningsskyddet i stort är möjligt att avtala bort.<sup>108</sup> Det nyss nämnda gäller vid hyresvärdens uppsägning. Vid hyresgästens uppsägning är denne inte berättigad till ersättning ens om hyresvärden givit sitt tillstånd utan då är det snarast så att denne har att återställa

---

<sup>103</sup> Prop. 2001/02:41 s. 59 f

<sup>104</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 722 ff

<sup>105</sup> Ibid. Se även Victorin s. 77

<sup>106</sup> Holmqvist, Thomssen Ibid.

<sup>107</sup> Victorin, s. 77 ff, m.h.t. prop. 1987/88 s 37.

<sup>108</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 724

lägenheten eller betala ersättning för hyresvärdens arbete med återställandet av lägenheten. Victorin menar dock att denna slutsats är långt från självsäker<sup>109</sup>.

#### *Skada på grund av hinder eller intrång i den verksamhet som hyresgästen drivit i lokalen*

Denna skadetyper utgörs av ersättning för ren förmögenhetsskada och omfattar skada på såväl näring som någon annan verksamhet som hyresgästen har bedrivit. Några anvisningar för beräkningen har dock inte givits, annat än en hänvisning till beräkningsgrunderna för expropriation<sup>110</sup>. Ersättningsrätten omfattas av alla slag av upplåtelser inom hyressektorn, även de som ej är knutna till en viss kundkrets t.ex. upplåtelser för kontors- och lagerändamål, eller upplåtelser av samlingslokaler och utställningslokaler. Skadan kan bestå av inkomstbortfall, minskning av goodwillvärde eller ökade transport-, reklam-, eller materialhanteringskostnader.

Ökad hyreskostnad ger i allmänhet inte rätt till ersättning, men kan i vissa fall anses som ersättningsgill skada. Däremot bör inte omständigheten att hyresgästen genom avflyttningen gått miste om en särskilt förmånlig lokalhyra berättiga till ersättning.<sup>111</sup>

Det skall poängteras att ovanstående uppräknade ingalunda är uttömmande för ersättningsgilla skador, tvärtom lyfter Victorin fram att dessa är de punkter som nämns i propositionen 1967:68 s. 177 f som en *exemplifiering* av ersättningsgill skada och han avlutar med att all annan skada som kan påvisas – ideell skada undantaget – skall som utgångspunkt ersättas<sup>112</sup>.

#### **4.6. Rekvisitet skälig omfattning**

Vid närmare granskning av hyreslagens ersättningsregel, har således framkommit gällande möjligheten till den fulla ersättningen att ersättning för all visad förlust skall utgå, men att denna ersättning i enlighet med regleringens utformning endast skall utgå i skälig omfattning. Denna formulering kan redan här konstateras utgöra en avvikelser från de skadeståndsrättsliga grundprinciper som redogjorts för. Huvudregeln är – enligt ovan – att *all* påvisbar skada – förbehållslöst – skall ersättas, så att den ersättningsberättigade enligt skadeståndsrättsliga principer i möjligaste mån försätts i samma ekonomiska situation som innan skadan inträffade. Vid lokalhyresförhållande gäller följaktligen att då hyresförhållandet upphör och detta inte ankommer på hyresgästens sida, så skall denne berättigas ersättning för den skada han lider i samband med detta. Ersättningsberäkningen skall grundas på ersättningsberäkningen för annan skada – rörelseskada – enligt expropriationslagen<sup>113</sup>. Av stort intresse för bedömningen blir därmed rekvisitet *skälig omfattning* och dess innebörd för ersättningsbedömningen av det fulla skadeståndet. En intressant aspekt av denna rekvisitformulering är att den kan anses utgöra en anomali jämte övrig ersättningsrättslig utformning. Av denna anledning är det på sin plats att närmare undersöka hur rekvisitet kommit till, vilken betydelse det kan tillmätas, samt med vilka intentioner lagstiftaren har menat fylla begreppet.

---

<sup>109</sup> Victorin, s. 77 ff

<sup>110</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 724

<sup>111</sup> Ibid.

<sup>112</sup> Victorin, .s. 77 ff

<sup>113</sup> Prop. 1987/88:146 s. 34 m.h.t. SOU 1966:14 s. 315 ff, prop. 1968:91 Bihang A s. 128 f, 3 LU 1968:50 s.86.



I prop. 1987/88:146 anförs att rekvisitet antyder att ersättningen i vissa fall skall kunna jämkas. Man anförde:

*”Enligt förarbetena skall denna möjlighet utnyttjas endast i undantagsfall, t.ex. då hyresgästen underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat erfordras av honom (se prop. 1968:91 bihang A s. 188 f och 236).”<sup>114</sup>*

Holmqvist anför att formuleringen i skäligen omfattning åsyftar möjligheten att ersättningen jämkas, och – med hänvisning till förarbetena – att denna möjlighet skall nyttjas endast undantagsvis<sup>115</sup>. Syftet med restriktiviteten – menar Holmqvist – är att förhindra obefogade uppsägningar. Två situationer anges som exempel på när jämkning kan ske – den ena nämns i citatet ovan, då hyresgästen underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat erfordras av honom. Detta menar Holmqvist torde vara en princip som gäller vid all skadeståndsberäkning och inte enbart vid beräkningen av lokalhyresgästers ersättning. Det andra fallet då hyresgästen efter uppsägningen åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalen, men inte i sådan omfattning att det utgör giltig uppsägningsgrund<sup>116</sup>. I SOU 1966:14 HLS anförs angående jämkning av ersättningen;

*”...vi ansett hyresgästens behov av besittningsskydd kunna tillgodoses medelst ersättningsregler endast om hyresgästen berättigas erhålla ersättning för all den skada han åsamkas genom hyresförhållandets upplösning. En möjlighet att jämka ersättningsbeloppet medför viss risk för att ersättningsreglernas avsedda reparativa och preventiva verkan försvagas. Å andra sidan synes en möjlighet att begränsa hyresvärdens ersättningsskyldighet icke kunna helt undvaras. Vi föreslår därför att ersättning skall kunna jämkas efter vad som prövas skäligt men vill samtidigt understryka vikten av att möjligheten till jämkning utnyttjas med stor försiktighet.”<sup>117</sup>*

Angående jämkningsmöjligheten och dess tillämpbarhet i olika situationer hänvisar Holmqvist vidare till förarbetena – Bl.a. SOU 1961:47 HLK och prop. 1968:91 Bihang A – vilka omnämner detta. I SOU 1961:47 anfördes angående detta;

*”En särskild fråga, är om en hyresvärd, som utan giltig anledning motsatt sig förlängning, alltid bör vara pliktig att gottgöra hyresgästen hela den skada, som i och för sig är ersättningsgill, eller om möjlighet till jämkning av skadeståndet bör föreligga. Tydligt är, att det skadeståndsgrundande beteendet kan vara av mer eller mindre oförsvarlig natur. Den ena ytterligheten representeras av uppenbart hänsynslösa uppsägningar och den andra av uppsägningar, för vilka i det närmaste godtagbara skäl föreläggas. Även om en vägran att medgiva förlängning är att anse såsom otillräckligt grundad, kan hyresvärdens likväl ha så mycket fog för sitt anspråk på hyresförhållandets upplösning, att ett erbjudande från hans sida att ersätta allenast en del av hyresgästens förlust skulle ha varit nog för att hans ställningstagande i förlängningsfrågan skulle framstå såsom till fullo befogat. I dylika fall ter det sig*

---

<sup>114</sup> Prop. 1987/88:146 s. 34

<sup>115</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 777 m.h.t. departementschefens uttalande i prop. 1968:91 Bihang A s. 236

<sup>116</sup> I denna del hänvisar Holmqvist till SOU 1966:14 Hyreslagstiftningssakkunniga eller dess betänkande, s. 321.

<sup>117</sup> SOU 1966:14 HLS, s. 321

*följdriktigt att i motsvarande mån begränsa ersättningsskyldigheten, Kommittén vill därför förorda, att skadeståndet skall kunna jämkas till vad som prövas skäligt med hänsyn tagen främst till de motstående intressenas inbördes tyngd.*”<sup>118</sup>

I anslutning till detta anför Holmqvist att det i praktiken måste uppstå åtskilliga situationer då domstolen bör ha möjlighet till jämkning. Ett exempel på detta – menar Holmqvist – är när det är svårt att avgöra om uppsägningen är befogad eller ej. Han fortsätter;

*”Om frågan ”står och väger” kan effekten av det slutliga avgörandet – full ersättning eller ingen alls – kännas olustig i vilken riktning avgörandet än går.*”<sup>119</sup>

I samband med detta konstaterar Holmqvist även att sedan minimersättningsregeln i 58b§ 1st. införts blir latituden för den eventuella jämkningen nu mer istället spännet; full ersättning – minimiskadestånd.<sup>120</sup>

Rörande ersättningsbestämningen och dess koppling till expropriation nämner förarbetena detta i SOU 1966:14 vad gällde bestämmandet av ersättningen vid obefogad förlängningsvägran för lokalhyresgäst, sålunda;

*”När det gäller att bestämma skälig ersättning till lokalhyresgäst vid obefogad förlängningsvägran i ett system med indirekt besittningsskydd möter i stort sett samma problem som vid fastställandet av ersättning för s.k. rörelseskada i anledning av expropriation. (...) Att närmare beskriva de normer, efter vilka ersättning till lokalhyresgäst skall beräknas, synes knappast möjliga. Liksom fallet är vid expropriation kan förhållandena vara så skiftande att beräkningsnormer som är tillämpliga i ett fall icke alls låter sig användas i ett annat.*”<sup>121</sup>

Gällande beräkningsgrunderna likhet med ersättningen för rörelseskada sades i prop. 1968:91 Bihang A;

*”Värderingen av en sådan skada sker i regel genom en jämförelse mellan rörelsens eller verksamhetens antagna utveckling om expropriation ej skett och det läge expropriaten befinner sig igenom expropriationen. De sakkunniga anser att samma beräkningsnorm bör kunna tillämpas i fall då hyresvärdens vägran att förlänga hyresavtalet finnes obefogat. Den avflyttningsskyldige hyresgästen kan i sådana fall sägas vara i en situation som starkt påminner om den näringsdrivande expropriaten.*”<sup>122</sup>

I anslutning till de motivuttalande som här tagits upp nämner Victorin att man också kan tänka sig att jämkningen kan ske när hyresvärdens uppsägning ter sig som välgrundad, utan att för den skull utgöra giltig uppsägningsgrund – vilket nämns i SOU 1961:47 Hyreslagskommittén eller dess betänkande, s. 117. (se ovan). Dock poängterar Victorin att en sådan jämkning – enligt de av honom genomgångna rättsfallen – knappast företas i praxis, och

<sup>118</sup> SOU 1961:47 Hyreslagskommittén eller dess betänkande, s. 117.

<sup>119</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 777.

<sup>120</sup> Ibid.

<sup>121</sup> SOU 1966:14 HLS, s. 320

<sup>122</sup> Prop. 1968:91 Bihang A s. 118

att jämkning inte heller sker i de fall då hyresgästen själv ordnar sitt lokalbehov och hyresvärden förhåller sig passiv.<sup>123</sup>

Det som här lyfts fram ur förarbetena, är de grunder på vilka den nuvarande hyreslagstiftningen och dess möjligheter till ekonomisk ersättning i vid felaktig uppsägning – det indirekta besittningsskyddet – vilar. Ersättningsmöjlighetens har utformats utifrån de tankar som här presenterats och även då själva förarbetena ligger långt tillbaka i tid – och i någon mån kan sägas rört andra saker – är det lika fullt de som utgjort motiv för nu gällande rätt. Till detta finns all anledning att återkomma, vilket också kommer göras framgent. Dock kan det nu vara på sin plats att först se närmare till de olika värderingsmetoder som nämnts gällande ersättningsbedömningen, dels för expropriationsfallen, såväl som för ekonomisk värdering i mer generella termer. Detta för att en mer fullödlig bild av tankemönstren bakom ersättningsregeln skall kunna presenteras och för att därefter presentera analysen understödd av den fullödigare bakgrundsbilden.

## 5. Beräkningen av skadeståndet

Enligt vad som här tidigare angivits gällande allmänna grundläggande skadeståndsrättsliga principer och det som nämnts gällande de olika värderingsmetoder som används för att fastslå de ekonomiska värden som ligger till grund för den ersättning som skall utgå, skall i det kommande närmare redogöras för värderingsmodellernas utformning och för olika ersättningsrättsliga typer. Detta utförs genom en undersökning av vilka de huvudsakliga principerna är, vilka de kompletterande modellerna är, samt hur olika ersättningstyper kategoriseras. Det är även på sin plats att närmare se till skadeståndsberäkningen enligt ersättningsbestämmelsen i hyreslagen, samt de kriterier, värderingsmetoder och tillvägagångssätt, som därtill är knutna. Initialt ter det sig dock tämligen naturligt att se till hur ersättningsberäkningen utformats vid expropriation och vilka modeller som där lagts till grund för ersättningen.

### 5.1. Expropriationslagens värderingsmetoder

#### 5.1.1. Expropriationslagens huvudsakliga värderingsmetoder

Marknadsvärdet bestäms vanligen enligt *ortsprismetoden*. Enligt denna modell görs en analys av köp på den fria marknaden av fastigheter som är jämförbara med expropriationsobjektet. De materiella skillnaderna mellan jämförelsefastigheterna och objektet för expropriationen, samt skillnaderna i tid mellan jämförelseköpen och värderingstidpunkten, är då faktorer som skall vägas in. En annan metod som brukar användas är *avkastningsvärdemetoden* där man gör en beräkning av värdet med utgångspunkt från expropriationsobjektets sannolika framtida avkastning. Vanligtvis försöker man beräkna nuvärdet av den framtida, årliga nettoavkastningen genom kapitalisering eller diskontering efter en lämplig antagen räntesats. Ytterligare en annan metod som används är *produktionskostnadsmetoden* som bygger dels på en beräkning av återanskaffningskostnaden för ett objekt av motsvarande art och dels på en

---

<sup>123</sup> Victorin, s. 92.

nedräkning härav med hänsyn till anläggningens värdeminskning på grund av ålder och bruk<sup>124</sup>.

Expropriationslagen anvisar således inte någon särskild värderingsmetod, men i förarbetena har framhållits att utredningsarbetet i expropriationsmålen i första hand skall inriktas på att få fram material som gör det möjligt att tillämpa ortsprismetoden. Då sådant material ej finns att tillgå eller anses vara klart otillfredsställande ansåg man att det fanns anledning att bestämma löseskillingen på grundval av någon av de andra metoderna.<sup>125</sup> Den bakomliggande tanken förefaller således vara att lagstiftningen endast är avsedda att ange målet för värderingen och inte binda värderingen vid en specifik värderingsmetod.

### 5.1.2. Övriga värderingsmetoder

Vid expropriation av *del av fastighet* skall det betalas intrångsersättning. Beloppet svarar mot den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Marknadsvärdet före och efter expropriationen beräknas enligt de riktlinjer som gäller för beräkningen av löseskillingen vid expropriation av hel fastighet – *differensmetoden*. I praktiken kan det dock vara svårt att använda denna metod, om värderingen av de två marknadsvärdena skall göras med gängse värderingsmetoder<sup>126</sup>.

För att uppskatta marknadsvärdesminskningen vid förlust av små markområden värderas intrångsersättningens storlek genom *direktuppskattning*. I förarbetena uttalade man gällande denna metod att det givetvis ibland kan vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten och restfastigheten. I regel ansågs dock att man med fog torde kunna räkna med att en viss skillnad föreligger åtminstone såtillvida att en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Man syntes det motiverat att i sådana fall döma ut ersättningen bestämd exempelvis till ett visst belopp per kvadratmeter.<sup>127</sup>

Framhållas bör att tillämpning av normer och schabloniserade värderingsmetoder sedan länge är det vanliga tillvägagångssättet för att bestämma ersättning vid intrång t.ex. av vägar och elektriska starkströmsledningar<sup>128</sup>.

Vidare kan som exempel på schabloniserade värderingsmetoder nämnas Lantmäteriverkets metoder för att bestämma ersättning för intrång vid framdragande av gata och underjordiska ledningar i åkermark.<sup>129</sup>

### 5.1.3. Ersättningstyperna

Den intrångsersättning som utgår skall omfatta dels värdet för förlusten av den exproprierade marken och dels värdeminskningen för restfastigheten. Företagsskadan, dvs. den värdepåverkan som drabbar verksamheten på den exproprierade delen, regleras dock separat i 4:2 ExpL.

<sup>124</sup> I denna del hänvisar Dalsjö, Hermansson, Sjödin till prop. 1971:122 s 171 f. Se s. 206 ff

<sup>125</sup> Ibid. m.h.t. prop. 1971:122 s 171 f.

<sup>126</sup> Se vidare Leif Norell, Ersättning för intrång i jordbruksfastigheter, Principer för en rättsenlig värderingsmetodik – speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar, 2001, s. 133 f. och 176 f.

<sup>127</sup> Se 2007:29 s. 33 f m.h.t. 1972:122 s. 168

<sup>128</sup> Jfr NJA 1959 s. 354, se vidare 1950 års skogsnorm och 1974 års åkernorm, som används för ersättningsbestämning vid intrång av s.k. luftledning i skogs- respektive åkermark.

<sup>129</sup> Se prop. 2007:29 s. 33 f m.h.t. Norell a.a. s. 156 f. samt LMV-rapport 1999:7 och LMV-rapport 1991:6.

Fastighetsägaren kan som nämnts även vara berättigad till *annan ersättning* för skada som inte täcks av löseskilling och intrångsersättning. Denna typ av ersättning avser dock endast skador av ekonomisk art. Den ekonomiska skadan kan bestå antingen i att fastighetsägaren drabbas av en direkt utgift eller att denne går miste om en förväntad inkomst. I denna del likställs med kontanta inkomster dels värdet av naturaförmåner, dels värdet av eget arbete som fastighetsägaren utför, samt annat sådant som med någon grad av säkerhet kan skattas i pengar. Affektionsvärden och liknande kompenseras ej. Syftet med ersättningen skall även här vara att ge fastighetsägaren möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som *skulle* ha förelegat om någon expropriation inte hade skett, och i likhet med den skadeståndsrättsliga grundprincipen – som redogjorts för – måste det föreligga adekvat orsakssammanhang mellan expropriationen och själva skadan.<sup>130</sup>

I förarbetena anges att i allmänhet skall ingen ersättning utgå om skadan skulle ha inträffat även om expropriationen inte hade kommit till stånd, samt att då förhållandena är sådana att skada under alla förhållanden skulle ha inträffat men expropriationen gör skadan större än annars, bör ersättningen begränsas till merbeloppet. I vissa speciella situationer, anser man dock att gällande regler om konkurrerande skadeorsaker emellertid kan leda till en annan bedömning.<sup>131</sup>

#### 5.1.4. Värdetidpunkten

Den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan hänförs, utgör värderingstidpunkt. Detta innebär bl.a. att värdegrundande faktorer som fastighetens skick och användning samt planförhållanden och prisnivåer skall knytas till den aktuella tidpunkten. Enligt lagmotiven skall bestämmande av löseskilling och intrångsersättning hänföras till förhållanden vid den tidpunkt då expropriationsmålet *slutligt* avgörs. En konsekvens av detta är följaktligen att värdetidpunkten förskjuts vid ett överklagande.

#### 5.1.5. Särskilt angående ersättningen av rörelseskada vid expropriation

I det fall den exproprierade fastigheten används i någon slags rörelse, eller i någon annan form av ekonomisk verksamhet, får uppskattningen av den personliga ersättningen som görs i samband med ersättningsbedömningen för annan skada, en något annan karaktär. Kan det antas att rörelsen upphör, till följd av expropriationen, blir den aktuella värderingsfrågan vilket värde rörelsen skulle ha haft, om expropriation ej skett. Medför expropriationen att rörelsen framgent måste utföras under andra betingelser, blir värderingsfrågan en jämförelse mellan rörelsens värde vid fortsatt verksamhet och rörelsens värde vid verksamheten under de ändrade betingelserna. I detta fall får då även flyttnings- och övriga omställningskostnader beaktas.

När det gäller fastigheter med särskilt intimt förknippade verksamheter, som leder till svårigheter att särskilja expropriationens inverknings – då främst jordbruk- och skogsbruksfastigheter – finns det flera specifikt utarbetade normer och schablonmetoder, för att fastslå intrångets inverkan på fastighetsägarens avkastningsvärde<sup>132</sup>.

<sup>130</sup> Jfr NJA 1960 s. 125 (I och II) och 1972:122 s. 192.

<sup>131</sup> Se vidare Åke Bouvin och Hans Stark, Expropriationslagen, En kommentar, 2 uppl, s. 193 f. och prop. 1972:122 s. 174–178.

<sup>132</sup> Dalsjö, Hermansson, Sjödin, a.a. s. 234. En årlig skada uppskattas, varefter denna nuvärdesberäknas, så att minskningen i avkastningsvärde kan bestämmas. Med ledning av inverkan på avkastningsvärdet, görs en bedömning av minskningen av marknadsvärdet. Denna minskning ersätts igenom intrångsersättning. Eventuell överskjutande del av avkastningsvärdeminskningen, kompenseras genom annan ersättning.

Rent principiellt – anför Dalsjö, Hermansson, Sjödin – bör avkastningsvärdet bedömas individuellt för varje berörd fastighetsägare. Vid mindre intrång, t.ex. vägar och ledningar, bör det dock vara möjligt att i viss mån normalisera bedömningen genom schabloniseringen av vissa ekonomiska faktorer, t.ex. kalkylränta. Vid bestämmandet av löseskilling eller intrångsersättning skall ej beaktas att fastigheten i något avseende är speciellt utformad för ägarens *personliga förutsättningar*, eller annan liknande omständighet. Förlorar fastighetsägaren – genom expropriation – förtjänstillfälle som beror på personliga eller tillfälliga omständigheter – skall detta istället kompenseras genom annan ersättning; i den mån skadorna uppfyller de inom den allmänna skadeståndsrätten gängse kriterierna på vad som är ersättningsgillt<sup>133</sup>. Vid personligt betingad avkastning från fastigheten, t.ex. odling anför – Dalsjö, Hermansson, Sjödin – bör avkastningsvärdet således, i anledning av det nyss nämnda, beräknas utifrån den aktuella ägarens situation.

I NJA 1979 s. 735 1 och 2 slog Högsta domstolen fast att en fastighetsägare, i princip, är berättigad att utöver löseskilling få ersättning för sådan inkomst från byggproduktion på berörd mark, som hade kunnat erhållas om inte expropriation kommit emellan. I ena fallet betalades ersättning för utebliven handelsvinst och i andra fallet för förlust av byggnadsarvode, s.k. täckningsbidrag.

Gällande hobbyverksamhet, följer av den grundläggande regeln att annan ersättning skall kompensera ekonomiska skador, att viss återhållsamhet bör iakttas vid bedömning av intrångsersättning. Dalsjö, Hermansson, Sjödin anför att ersättning för arbetstid ej torde vara aktuellt, men att ersättning för inköp av material och likande – med visst avdrag för ålder och bruk – bör kunna betalas.<sup>134</sup>

Efter att nu fått något mer av en uppfattning om expropriationslagens ersättningsutformning, är det på sin plats att mer ingående se till hur skadeståndsberäkningen enligt hyreslagen är utformad. Vilket väl framgått hitintills skall de olika ersättningssystemen – främst vad gäller ersättning för rörelseskada – väl korrespondera, då det enligt angivna förarbeten förefaller förhålla sig sålunda att dessa situationer, i såväl expropriationsfallet, som vid indirekt besittningsskydd, har gemensamma förutsättningar. Även till detta finns god anledning att återkomma längre fram – vilket även det kommer ske – men först en redogörelse för ersättningsberäkningens utformning enligt hyreslagen.

## 5.2. Skadeståndberäkningen enligt hyreslagens ersättningsregel.

Under den punkt som redogjorts för sist i föregående stycke – den rena förmögenhetsskadan rörelsen åsamkats av att hyresförhållandet upphört – tar Holmqvist upp vissa grunder för beräkningen av skadeståndet, efter att han som ovan nämnts initialt konstaterat att beräkningsanvisningarna i motiven är knapphändiga. Utgångspunkten är att det i regel görs en jämförelse mellan hyresgästens ekonomiska situation om han fått behålla lokalen och motsvarande situation han försatts igenom att hyresförhållandet upphört. Man får se till de följdverkningar upphörandet får; måste rörelsen upphöra – skall ersättningen motsvara rörelsens värde. Kan rörelsen drivas vidare under nya förutsättningar (t.ex. genom flytt) –

<sup>133</sup> Dalsjö, Hermansson, Sjödin, a.a. s 235. I denna del hänvisas till SOU 1969:50 s. 166.

<sup>134</sup> Ibid. s. 235.

skall värdeminskningen ersättas. Holmqvist menar att i det fall båda dessa alternativ är aktuella, så skall den ersättningskyldige värden endast ersätta det för honom minst kostsamma alternativet. Gällande beräkningsmetoden för fastställandet av rörelsens värde så har hyresgästen rätt att åberopa det för honom förmånligaste alternativet. Vid denna värdering blir rörelsens ekonomiska förändring under de senaste åren och branschens allmänna ekonomiska utveckling av betydelse. När rörelsevärderingen gjorts skall resultatet belastas med innehavarens egen arbetsinsats – vilken oftast motsvaras av kostnaden för motsvarande arbete utfört av en anställd. Ger rörelsen då inget överskott, anses den sakna ekonomiskt värde och endast undantagsvis kan då ersättning för förlorad arbetsinkomst utgå.<sup>135</sup>

### 5.2.1. Beräkning av rörelseskada

Som framgått är principerna för beräkningen av rörelseskada, desamma som för rörelseskada i anledning av expropriation, se ovan kapitel 5.1.5. För expropriationsfallet vid rörelseskada gäller att hyresgästen skall hållas skadelös på så sätt att han skall ersättas till samma nivå som om expropriationen inte ägt rum. Man utgår från ett läge där rörelsen eller annan verksamhet fått fortsätta och jämför med det läge som uppstår då hyresgästen tvingas flytta och mellan dessa två scenarion företas en ekonomisk jämförelse av den skadelidandes situation. Victorin lyfter fram denna jämförelse mellan rörelsens historiska scenario och dess framtida förväntade utveckling – som hämtats från beräkningen av rörelseskada i expropriationslagen – och anför;

*”I princip skall hyresgästen hållas skadelös. Hans situation skall vara oförändrad ekonomiskt (och kanske delvis också annars). Att åstadkomma detta är emellertid en teknisk operation, som i huvudsak grundar sig på företagsekonomiska resonemang. I detta ingår också ett antal antaganden av normativ art.”<sup>136</sup>*

I det följande presenteras summariskt några av de ekonomiska termer, begrepp och normativa värden som ligger till grund för beräkningar som framgent kommer tas upp.

#### 5.2.1.1. Beräkna värdet av framtida vinster

En kalkylränta som motsvarar ersättningskravet för nedlagt kapital används för att få fram *nuvärdet* av framtida vinster. Är investeringen och de framtida vinsterna helt säkra kan man exempelvis kalkylera med diskontering efter den vanliga bankräntan – detta motsvaras ungefär av att man köper en livränta för all framtid avsedd att avkasta viss vinst.

Victorin ser redan här hur problem uppstår – Skall de framtida vinsterna värdesäkras m.h.t. framtida inflation, eller skall man nöja sig med ett nominellt belopp? Om investeringen sker i realkapital, kan man kanske – menar Victorin – räkna med att avkastningen kommer följa inflationen eller att en värdesäkring sker angående tillgångarna?<sup>137</sup>

I vanlig affärsverksamhet räknar man med att ett ökat krav på avkastning med hänsyn till affärsriskerna – ju högre risk, desto högre avkastningskrav. Höga avkastningskrav – vilket

<sup>135</sup> Holmqvist, Thomssen, s. 725.

<sup>136</sup> Victorin s. 80, Se fotnoter 52 och 53. I denna del hänvisas till Knabe, Företagsöverlåtelse, Hager, Värderingsrätt 1998 och Victorin, Festskrift till Ramberg 1997.

<sup>137</sup> Ibid. s. 81. Se fotnot nr. 54.

innebär en hög kalkylränta – leder till ett lågt nuvärde och bedömningen av vilken risk som föreligger – och därmed vilken kalkylränta som skall gälla – måste enligt Victorin, i mål om ersättning där parterna ej är överrens, avgöras i domstol.

#### 5.2.1.2. Värdering av affärsidkarens egen arbetsinsats

Vid beräkningen av framtida vinster och rörelsens nuvärde uppstår frågan om hur affärsidkarens egen arbetsinsats skall värderas. Vid en affärsmässig bedömning – menar Victorin – det vara aktuellt att beräkna vinsten med hänsyn till de omkostnader som skulle finnas för att ha en anställd. Således belastas rörelsens resultat med kostnaden för en anställd att utföra samma arbete. Inte sällan – menar Victorin – innebär detta för mindre rörelser ofta att vinsten äts upp och att ersättningen blir mycket liten, eller ingen alls.<sup>138</sup>

#### 5.2.1.3. Verksamheter utan vinstsyfte

Till dessa hör exempelvis ideella verksamheter och privata dagis. Oftast rör det sig om mycket små investeringskostnader, eventuella flyttkostnader m.m.– i det fall att verksamheten överhuvud kan fortsätta – och det är då frågan om det alls finns något som är ersättningsgillt? Finns det inte något att ersätta kan man snabbt konstatera, skriver Victorin, att denna typ av rörelser har ett mycket svagt, eller obefintligt indirekt besittningsskydd och av denna anledning tillämpas minimiersättningsregeln.<sup>139</sup>

#### 5.2.1.4. Affärsidkarens skyldighet att minimera skadeverkningarna

En annan värderingsfaktor som kan bli aktuell vid beräkningen av rörelseskada och som även kan knytas till jämningsmöjligheten i ersättningsbestämmelsen – se ovan kap. 4.6. – är frågan om affärsidkaren har skyldigheter att minimera skadeståndets storlek?

Victorin exemplifierar denna frågeställning med att en affärsrörelse på grund av svårigheter under en längre tid att finna en ersättningslokal, tvingas hålla stängt. Skall då affärsidkaren tvingas ta en ny anställning någon annanstans, för att hålla skadeståndet nere – frågar sig Victorin?

### 5.3. De olika beräkningsmetoderna

Syftet med att beräkna rörelsevärde vid ersättning för rörelseskada är att finna företagets ”verkliga” värde. För utföra denna beräkning finns olika beräkningsmetoder, vilka kortfattat skall redogöras för nedan. Den bakomliggande tanken är främst att hyresgästen skall ges möjlighet att återopa den för honom mest förmånliga beräkningsmetoden. Utgångspunkten förefaller vara att bedömningen skall vara generös utan att vara överkompenserande och hyresgästen skall försättas i samma situation som om han själv valt att överlåta rörelsen<sup>140</sup>. Vid bedömningen av överlåtelsevärden är målet att bestämma det ekonomiska området i vilket en försäljning *skulle kunna* komma till stånd. Det är således knappast så att man kan definiera ett visst pris. Då det här rör sig om en ofrivillig överlåtelsesituation bör ersättningen ligga i den övre delen av det prisintervall som kan vara aktuellt. Victorin understryker att de

---

<sup>138</sup> Victorin s. 81

<sup>139</sup> Ibid.

<sup>140</sup> Ibid. s. 82



olika beräkningsmetoderna kan ge olika resultat och exemplifierar detta bl.a. med att; en rörelse utan lönsamhet kan ha ett gott likvidationsvärde. Om rörelsens avkastningsvärde är högre än substansvärdet bör denna beräkningsmetod väljas<sup>141</sup>. Kan en del av företagets kapital avskiljas, kan substansvärdesmetoden ligga närmast till hands, är så inte fallet, kan avkastningsvärdesmetoden, eller kanske även likvidationsmetoden, användas, menar Victorin.<sup>142</sup> De tre vanligast förekommande metoderna för beräkning är substansvärdesmetoden, likvidationsvärdesmetoden och avkastningsvärdesmetoden. På senare tid har en fjärde beräkningsmetod använts självständigt i praxis – en marknadsvärdesmetod. Nedan följer en kort beskrivning av de olika beräkningsmetoderna.

### 5.3.1. Substansvärdesmetoden

Tanken är att med utgångspunkt från rörelsens balansräkning göra justeringar med hänsyn till skillnaden mellan de verkliga och de bokförda värdena samtidigt som man även justerar för skattebelastningar. På så sätt tas bl.a. övervärden ner, man löser upp dolda reserver och korrigerar av skulder sker. I och med detta får man fram värdet på företagets egna, verkliga kapital vid fortsatt drift.

Nackdelar med denna metod är bl.a. att det ofta är en mindre god, eller osäker, värdemätare på företagets värde. Metoden ger inte sällan – skriver Victorin – företaget ett för högt värde i meningen att företaget inte ger tillräcklig avkastning på investerat kapital, å andra sidan händer det ibland att företagets värde i realiteten är värt mer. Detta brukar visa sig vid en beräkning enligt avkastningsvärdesmetoden (se mer nedan). Den mellanskillnad som kan uppstå vid beräkningar enligt båda metoderna, brukar anses utgöra *goodwill* i form av bl.a. inarbetad kundkrets eller en skicklig företagsledning<sup>143</sup>

### 5.3.2. Likvidationsvärdesmetoden

I denna beräkningsmetod undersöks företagets värde när det belastas med kostnaderna för en nedläggning av verksamheten. Utgångspunkten är en värdering enligt substansvärdesmetoden, som man sedan tillför kostnader för t.ex. friställande av personal, realisation av varulager, (skadestånd för att kontraktet måste brytas?) och skattekonsekvenser som kan uppstå och som skiljer sig från de som ingår i substansvärdesmetoden. Denna beräkningsmetod är – vilket lätt inses – främst aktuell vid en nedläggning av företaget och dess verksamhet på grund av andra omständigheter än att hyresavtalet upphör, men kan i vissa fall fungera som ett komplement till avkastningsvärdesmetoden t.ex. om man försöker beräkna vad man kan få ut av företaget vid en senare nedläggning om det skulle visa sig bli olönsamt.

### 5.3.3. Avkastningsvärdesmetoden

Här beräknas företagsvärdet med hänsyn till dess vinstkapacitet, där företagets värde är summan av alla framtida årsvinster, minus alla likvidationskostnader, vid fortsatt (evig)

---

<sup>141</sup>Victorin s. 82. Är förhållandet det motsatta – att substansvärdet är högre än avkastningsvärdet – tyder detta på att företaget har ett för högt kapital i förhållandet till sitt avkastningsvärde och försiktighet bör iaktas, menar Victorin.

<sup>142</sup> Ibid.

<sup>143</sup> Ibid. s. 84. Victorin understryker dock att begreppet goodwill är en rent teknisk term.

företagsdrift, omräknat till nuvärdet. Att räkna med evig drift ger att likvidationskostnaderna ligger oändligt långt fram och detta ger ett nuvärde som är lika med noll. Avkastningsvärdet bestäms – förutsatt att alla vinster och kalkylräntor är oförändrade – enligt formeln:

$A = V/r$  ( $A$  = avkastningsvärdet,  $V$  = genomsnittlig vinst,  $r$  = kapitaliseringsfaktorn)

### 5.3.3.1. Att bestämma det genomsnittliga vinstvärdet

Det går givetvis ej att definiera framtida årsvinster, utan man ser till vad som förefaller minst osannolikt – detta görs oftast genom att se till de föregående tre till fem årens vinst beroende på bl.a. marknadens föränderlighet. Victorin poängterar här att även då man vid affärsvärdering i allmänhet korrigerar beräkningarna med hänsyn till andra omständigheter, så tycks detta ej göras vid värdering i samband med expropriation eller upphörande av hyresavtal. Vid bestämning av ersättningen i de situationer som här är för handen, anför Victorin dock med hänvisning till förarbetena, skall det emellertid tas hänsyn till särskilda skäl, såsom t.ex. en fast trend i utvecklingen, för att frångå de historiska resultaten.<sup>144</sup>

Ett problem som lätt uppstår vid användningen av denna metod är hur bestämmandet av vinstvärdet skall ske då det finns kraftiga variationer under mätperioden. Victorin konstaterar krasst att det finns olika förhållningsmöjligheter och att – som han uttrycker det;

*”Detta ger naturligtvis förarbetena till lagstiftningen inte något svar på.”<sup>145</sup>*

### 5.3.3.2. Att bestämma kapitaliseringsfaktorn

Kapitaliseringsfaktorn motsvaras av kalkylräntan. För att bestämma denna faktor får man ställa upp ett *avkastningskrav* med hänsyn till risken i verksamheten. kapitaliseringsfaktorn är inte per automatik likställbar med genomsnittet av bankräntorna under mätperioden (3 – 5 år bakåt i tiden), men avkastningskravet är inte helt oberoende av bankräntan.<sup>146</sup> Är risken liten, eller försumbar, kan man då anta att kapitaliseringsfaktorn är låg och närmar sig bankräntan – men är risken hög, får kapitaliseringsfaktorn sättas högre i motsvarande mån. Victorin menar att en adekvat liknelse här är den bedömning av aktievärden som sker genom de så kallade price – earnings – relationen, även kallad vinstmultiplikatorn, då aktievärdet divideras med den beräknade vinsten. Under dessa förutsättningar – skriver Victorin – kan p/e – talet enkelt beskrivas som motsvarande den inverterade kalkylräntan. Med detta verkar Victorin mena att det inte är helt enkelt att avgöra värdet av ett företag i brist på en värdering på marknaden, då företag inom branscher i lågkonjunktur kan uppvisa goda p/e – tal, eller vinstmultiplikatorer, som ligger på ungefär samma nivå som företag inom branscher i högkonjunktur vid samma tillfälle.<sup>147</sup> Efter en genomgång av några äldre rättsfall gällande bestämmande av kalkylränta, eller kapitaliseringsfaktorn, som Victorin gör, framgår att tillämpningen spretar dels mellan instanserna och även i olika fall vid samma instanser i vilka metoder som används för

<sup>144</sup> Victorin s. 85 m.h.t. SOU 1969:50 s. 266

<sup>145</sup> Ibid.

<sup>146</sup> Victorin uttrycker det som att alternativräntan för en investering, dvs. en helt passiv placering, kan sägas utgöra en bankränta. Se s. 85

<sup>147</sup> Se Ibid. s. 86 och fotnot nr. 57 m.h.t. NJA 1957 s. 1

beräkningen av kapitaliseringsfaktorn, men också gällande den argumentation som för i de olika fallen för att redogöra för det resultat respektive domstol kommit fram till.<sup>148</sup>

### 5.3.4. Marknadsvärdesmetoden

Som ovan nämnts har, förutom de tre beräkningsmetoder som nyss redogjorts för, marknadsvärdesmetoden tillämpats främst som korrigeringsmetod till avkastningsmetoden, men även tillämpats självständigt i några fall och skall därför här kort omnämnas. Vid korrigering av avkastningsmetoden beräknas ett avkastningsvärde som sedan jämförs med försäljningsvärden på motsvarande rörelser för samma tid. Bl. a. i anledning av Svea Hovrätts uttalanden i beträffande fallet ”vinterpalatset” anser Victorin att det finns anledning att anta att även andra metoder kan användas så länge dessa ger ett bättre uttryck för uppskattningen av rörelsens marknadsmässiga värde och efter en redogörelse för omständigheterna i RH 2001:1 konstaterar han avslutningsvis att Svea Hovrätt i målet anför att man normalt bör använda sig av avkastningsmetoden vid fastställande av rörelseskada.<sup>149</sup>

Efter denna avslutande redogörelse har de mest basala och intressanta delarna av ersättningsbestämmelsen enligt hyreslagen – utan något anspråk på att utgöra en fullständig beskrivning – berörts. Efter, i vissa delar, långa, tekniska och utvikande delar, kan det härmed vara på sin plats med en något mer kärnfull rekapitulation, för att sedan gå vidare med en analys av det material som hittills presenterats. I det följande görs därmed en kortfattad summering.

## 6. Analys

Fram till denna punkt i framställningen har redovisats vilka förutsättningar som legat till grund för den nuvarande ersättningsmöjligheten för lokalhyresgästen enligt hyreslagen – utformningen av det indirekta besittningsskyddet. I anslutning till detta har en rad anknutna nyttjanderättsliga begrepp definierats – och i förlängningen har nyttjanderättsupplåtelsen som kontraktstyp tydligare definierats. De allmänna skadeståndsrättsliga principerna har redogjorts för och hyreslagens ersättningsrättsliga utformning – samt dess anknytning till expropriationslagens ersättningsformer för rörelseskada – har lyfts fram. De motivuttalande som legat till grund för den aktuella ersättningsmöjligheten i hyreslagen har undersökts, och de ekonomiska värderingsmodeller som har ansetts böra ligga till grund för ersättningsberäkningen har belysts ytterligare.

I den kommande delen av framställningen är tiden kommen till att närmare granska den rättsliga utformning som redogjorts för avseende vad som framkommit angående de teoretiska grunderna, lagstiftarens motivering till gällande utformning och den praktiska tillämpningen av lagstiftningsprodukten.

---

<sup>148</sup> Victorin s. 87 m.h.t. rättsfallen Jämtbygdens tingsrätt DF 7/1973, Stockholms tingsrätt DF 44/75, Svea Hovrätt DT:2 1976, Stockholms tingsrätt DF 143/1984, Gävle tingsrätt DF 82/1981 och Luleå tingsrätt F 128/72.

<sup>149</sup> Ibid. s. 83

Att i ett skede som det – för denna framställning – nu aktuella övergå till en mer övergripande strukturanalys av det föregivna bakgrundsmaterialet, låter sig sällan helt enkelt göras, och tarvar en än mer tydlig framställningsteknisk logik. Utifrån det bakgrundsmaterial som tidigare angivits är tanken – vilket initialt angivits – att en slutsats skall kunna dras och utan att gå händelserna i förväg kan det redan i detta initiala skede av analysdelen konstateras att den övergripande bilden av föregivna material – till synes för de flesta som genom sitt arbete berört frågorna – ger för handen att regleringens bakomliggande motiveringar ligger höljda i dunkel. I denna är det är det passande att återknyta till det uttalande som Victorin fällde angående förarbetenas svar på de många frågor stipulerade rekvisit skall fyllas med vid den praktiska tillämpningen – se kap 5.3.3.1 ;

*”Detta ger naturligtvis förarbetena till lagstiftningen inte något svar på.”<sup>150</sup>*

Detta uttalande får, tyvärr, anses karakterisera det övergripande intryck som vilar över den ersättningsrättsliga delen av hyreslagen för lokalhyresgäster, vid en mer noggrann studie. Som nämnts synes detta inte heller vara en enstaka uppfattning, utan delas av ett flertal, och även om det kan synas missmodigt, kommer det även att utgöra utgångspunkten för den analys som följer.

Det problematiska med en sådan utgångspunkt för en rättslig analys är givetvis – vilket lätt inses – att själva analysen i sig sannolikt kommer generera ytterligare fler frågeställningar i förhållande till den frekvens av svar som kommer kunna presenteras. Denna insikt kan likafullt inte endast vara av ondo, utan är kanske i sig en tydlig markör i nödvändigheten av anledning att ifrågasätta det aktuella systemets brist på koherens, homogenitet och vaghet. En sådan problematik – om den nu föreligger – utgör självfallet i såväl ett mer rättsvetenskapligt perspektiv, som i det allmänna rättsmedvetandet – ett allvarligt problem för rättskonstruktionen legitimitet. Vid den närmare granskningen av den befintliga praxisbildningen på området som gjorts – och dess avsaknad av konformitet, homogenitet och stringens – upplevs känslan av brist på rättssäkerhet och legitimitet än mer påtaglig. Ett nog så illavarslande tecken på den nämnda känslan av systemets inkoherens.

Efter denna inledning av analysdelen är det på sin plats att återigen omnämna det/de syften med framställningen som initialt omnämndes, för att sedan mer i detalj bearbeta de oklarheter som presenteras sig i de tidigare delarna.

Som inledningsvis nämndes har syftet för framställningen varit att söka svar på vad som ansetts utgöra grunderna för den ersättningsmöjlighet som i enlighet med det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgästen stadgas i hyreslagens särskilda del. Närmare avsågs härmed att undersöka de motivuttalande som legat till grund i lagstiftningsprocessen, vilka ersättningsrättsliga principer som legat till grund, samt vilka skyddsvärden som ansetts motivera den nuvarande rättsliga utformningen, och en viktig del i i samband har varit att noggrant undersöka rekvisitet *”i skälig omfattning”* i ersättningsstagandet för det fulla skadeståndet enligt hyreslagen – med avseende på innebörd, ersättningsrättsliga betydelse, bakomliggande motiv och praktiska tillämpning .

---

<sup>150</sup> Victorin s. 85

Efter denna återblick på förutsatserna för framställningen, är det på sin plats att närmare se till de oklarheter som igenom framställningens en efter en fortskridande gjort sig påminda.

En av huvudfrågeställningarna är givetvis vilken den teoretiska grunden för att ersättningen skall utgå i vissa fall månde vara? Vid en första anblick ter sig denna frågeställning tämligen okomplicerad och enkel att besvara. Klart är att det legat politiska aspekter bakom den nuvarande utformningen och att även lokalhyresmarknaden, i någon mening, genomsyras av sådana hänsynstagande – om än inte tillnärmelsevis i samma utsträckning som bostadshyresmarknaden – då ett visst mått av konsumenträttsligt tankesätt accepterats med hänsyn till vad som ansetts vara parternas ojämbördiga styrkeförhållande – inte minst då ekonomiskt. För övrigt har även avtalsformens särskilda karaktär – med avseende på social betydelse och varaktiga karaktär – ansetts ge fog för en viss särställning jämte gängse avtalsrättsliga regler, såväl som allmänna skadeståndsrättsliga principer. Så långt torde inga oklarheter föreligga. Men går man vidare och ser till de situationer då uppsägning av kontraktet – hyresavtalet – kan ligga för handen, och det därmed i vissa situationer är aktuellt med ersättning för felaktig uppsägning, så träds frågan om vad som egentligen ersätts när.

Klart är att det finns ett flertal situationer när det för hyresvärden finns fullt giltiga skäl för att säga upp avtalet och att någon form av ersättning i dessa fall ej aktuellt. Klart är även att det finns de situationer då ersättning för felaktig uppsägning är aktuell och att det då finns två separata möjligheter till ersättning – en schabloniserad ersättning och en för eventuell påvisbar skada utöver denna – samt att denna övriga skada – som analogiseras till rörelseskada i expropriationsförhållanden – är tänkt att utgå för alla omkringkostnader förknippat med det ofrivilliga lämnandet av lokalen. Mer intressant blir det då denna ersättning även är tänkt att kompensera det ekonomiska intrång i hyresgästens verksamhet för den framtida anticiperade vinsten, som igenom kontraktsbrottet går om intet. Enkom tanken på att ersättningsrättsligt kompensera för framtida - ännu ej inträffade eventuella skadeverkningar – förefaller något apart. Den omständighet att det finns teoretiska ekonomiska modeller för att beräkna ett företags beräknade framtida vinst, är i sig inte något tvivelaktigt, men att den eventuella framtida ekonomiska skadan, är så intimt förknippad med en viss fysisk lokal och ett kontraktsbrott i form av en felaktig uppsägning, kan framstå som något iögonfallande. Frågan är snarast i denna aspekt vad som har befunnits så pass skyddsvärt att en särskild ekonomisk kompensation ansetts tillämplig.

Ett exempel på en situation när denna frågeställning är av intresse är när en mindre företagare, som driver sin rörelse på en för rörelsen fördelaktig plats, blir felaktigt uppsagd av sin hyresvärd. Typiskt sett torde det röra sig om en frisör, franschise-kiosk eller snabbmatställe, som ligger vid t.ex. en gågata, en vägkorsning eller annan liknande plats med stort potentiellt kundunderlag. Hyresvärden skulle kunna utgöras av en bostadsrättsförening, i vars bottenvåning eller källare verksamheter inhyses. Givetvis inses med lätthet att det för en sådan rörelse ofta kan innebära vissa svårigheter att snabbt och kostnadseffektivt kunna omlokalisera sig och att det även – i ett senare skede – kan bereda svårigheter att påvisa de rätta ekonomiska förutsättningarna för att genom de tillämpliga ekonomiska värderingsmetoderna ges rätt till hela den berättigade ersättning. Omkring detta torde inga oklarheter heller föreligga. Inte heller förefaller det vara någon som anser att ifrågasätta själva

möjligheten till ersättning kan utgå för detta fall. Men frågan kan ändå berättigat ställas – inte minst retoriskt; Vad i den uppmålad situationen är det egentligen som berättigar till ersättning – utöver de självklara påvisbara merkostnaderna?

Att få tillgång till en annan lokal är sällan omöjligt – men måhända ej heller gjort utan en viss ansträngning. En av de bakomliggande tankarna till den nuvarande lagstiftningen gällande lokalhyra är just att underlätta transitioner för lokalhyresgästen, såväl som hyresvärdar, mellan olika lokaler och hyresgäster – relativt snabba överlåtelse och omlokaliseringar skall låta sig göras – utan en alltför tung regleringsbörda att beakta. Detta inte minst för att en större rörlighet underlättar och stimulerar marknadsekonomin och den ekonomiska tillväxten.

Så långt är allt måhända väl. Inte heller torde det vara direkt avgörande för någon sedvanlig affärsrörelse att hela konceptet helt ut står och faller med anknytningen till en specifik lokal och dess geografiska placering – även om det helt klart finns affärskoncept där lokalens geografiska placering är en i konceptet väl inarbetad detalj – t.ex. hörnlokaler. I fallen gällande lokalhyra och hyresgästens i vissa fall tvångsmässiga flytt är det heller knappast troligt att ett byte av lokal bidrar till någon förspillan av intellektuellt kapital hos den som drabbas – det förefaller med andra ord ej troligt att en lokal skulle förmå uppbringa förutsättningar för dess hyresgäst att kapitalisera sin potential på ett sådant sätt som ingen annan lokal skulle kunna förmå. Med detta ej sagt att det inte krävs vissa särskilda förutsättningar för individuella rörelser eller hyresgäster. Frågan är om det som återstår som det mest ersättningsvärda är risken för hyresgästen att man vid anskaffandet av en ny lokal löper risken att hamna i en lokal med sämre läge – och att denna ofrivilligt påtvingade situation då ger sådan minskad avkastning på verksamheten – att detta hot är så överhängande att det motiverar en särskild utökad ersättning? Så kan väl vara fallet – den praktiska aspekten av en påtvingad omlokalisering framgår inte klart nog i det material som presenterats här för att någon slutsats rörande denna aspekt här skall kunna dras, men i jämförelse med denna situation, finns en intressant jämförelse som kommer göras för utfallet från en giltig grund för uppsägning.

Vid den giltiga uppsägningsgrunden som gäller vid ombyggnads- och rivningfallen, hamnar hyresgästen i slutändan i en situation som till stora delar är jämförbar med fallet vid ogiltig uppsägning och av denna anledning är det av intresse att ställa dessa två olika situationer mot varandra. Den uppenbara skillnaden mellan de båda fallen är, som tidigare angetts, att vid ombyggnads- och rivningfallen åligger det hyresvärden att erbjuda hyresgästen en ersättningslägenhet, vilket självfallet är en markant skillnad. Men av intresse här, kan ändå vara, vilka krav som i övrigt – för hyresgästens del – kan förknippas med denna förmån. I enlighet med vad som tidigare angivits skall den ersättningslokal som det åligger hyresvärden att anvisa hyresgästen i detta fall vara godtagbar. Vad som anses vara godtagbar standard, avgörs igenom en mer allmän ortsjämförelse, jämte den lokal som måste lämnas – vilket från hyresgästens sida får accepteras. I praktiken innebär detta – säkerligen allt som oftast – att hyresgästen nödgas hålla till godo med de lokaler som så att säga ligger precis över gränsen för vad som är acceptabelt, och inte helt sällan förefaller hyresvärdens bedömning av vad som utgör en acceptabel ersättningslokal, leda till tvister mellan parterna. Detta är det krav som måste uppfyllas i den angivna situationen – i övrigt utgår ingen annan ersättning. Detta till

trots att hyresgästen rimligen även i detta fall – i lika stor utsträckning som vid felaktig uppsägning – torde riskera framtida ekonomiska förluster, då en upparbetad kundkrets riskerar gå förlorad och man även i övrigt, plötsligt, ges helt nya förutsättningar för fortsatt drift av verksamheten. Inga andra förutsättningar garanteras ju inte. Inte ens lokalhyran för den ersättningslokalen måste motsvara den tidigare lokalhyran – eller för den delen inte ens ligga inom en rimlig närhet. I ombyggnads- och rivningfallen – till skillnad från den felaktiga uppsägningen – är uppsägningsgrunden ej heller grundad på någon form av kontraktsbrott från hyresgästens sida, utan på hyresvärdens bättre befogade rätt – dvs. handlingsutrymme över egendomen. Detta ligger förstås helt i linje med äganderätten – vilken på senare tid kan sägas stärkts – och hyresvärdens handlingsrum för ändrad användning eller etablering av den egna verksamheten. Det som förtjänar att lyftas fram i denna situation – vilken i övrigt innehar många, för hyresgästen, liknande drag med den felaktiga uppsägningen, är just det att i detta fall har ingen övrig ersättning – förutom alternativet godtagbar ersättningslokal – ansetts vara aktuellt.

Detta väcker snabbt frågeställningen; vari ligger skillnaden mellan följdverkningarna för hyresgästen i ombyggnads- och rivningfallen jämte fallet med den felaktiga uppsägningen? Sett just till de följdverkningar som kan tänkas inträda för hyresgästen i händelse av såväl en uppsägning på grund av ombyggnad eller rivning, som en uppsägning på grund av felaktig uppsägning, förefaller de i stora delar vara identiska, ändå anses det senare fallet förläna en mer utsatt situation som i större utsträckning är ekonomiskt kompenserbar. Med denna analys är det därmed inte sagt att de båda situationerna har olikheter, och att det givetvis kan anses att, i någon mening, fortsatt ha ett löpande hyreskontrakt – om än i ny lokal – är att föredra framför att stå utan lokal och hyreskontrakt. Inte alls, men det är likafullt en mycket intressant frågeställning, den gällande vad som i fallet med den felaktiga uppsägningen berättigar den mer omfattande ersättningen?

Ställt i denna jämförelse skulle man, rent spekulativt, här fråga sig om det *finns* någon hållbar motivering till den nuvarande utformningen av ersättningen för det fulla skadeståndet enligt hyreslagen?

I denna del kan en intressant parallell även dras till den diskussion gällande införandet av schablonersättningsregeln – med maxbeloppet – i 58b§ 1st. . Då maxbeloppet infördes, fann man efter hand – tämligen snabbt – att denna reglering i praktiken kunde ge (och även så gjorde) upphov till orättvisa slutresultat för hyresgästens ersättning i olika fall, varvid den reella maxhyresregleringen återinfördes. I motivuttalandena var man i denna diskussion mycket noggrann med att någon överkompensering för hyresgästens del ej skulle förekomma. Det ansågs bl.a. vara av vikt att inte sätta upp hinder för en rörlig marknad, såväl som hyresvärdens förfoganderätt. Det varnades även för riskerna med att hyresgäster skulle kunna dra nytta av de potentiellt olika utfallen och därmed bereda sig ekonomiska vinster. Man ville även motverka att rubba balansen på marknaden parterna emellan. I den aspekt och det sammanhang som det här nu lyfts fram, har frågeställningen, i princip, ej överhuvud lyfts om så är fallet att det i den övriga ersättningen för rörelseskada vid felaktig uppsägning finns möjligheten till att någon överkompensation föreligger?

Denna tanke förefaller inte representerad i något av det bakgrundsmaterial som redogjorts för, men det är onekligen så likheterna mellan riskerna för det framtida ekonomiska utfallet vid i ombyggnads- och rivningfallen jämte fallet med den felaktiga uppsägningen och diskrepansen mellan hur de båda olika fallen ansetts böra kompenseras leder till att frågeställningen i denna framställning inte kunnat lämnas helt oberörd.

Vad sedan gäller det fulla skadeståndet enligt 58b§ har rekvisitet ”*i skälig omfattning*” varit av stort intresse. Dess innebörd framgår enligt ersättningsregleringens lydelse och frågeställningen har enkelt uttryckt omfattats av vilken värdering som kan läggas i begreppet vid en tolkning. Det som framkommit är att den åsyftade innebörden är att en jämkning – i vissa fall – kan vara aktuell. Med det synes menas att i vissa fall då hyresvärden skall utge ersättning till hyresgästen finns det skäl för att denna ersättning skall kunna jämkas. Så långt torde inga större oklarheter föreligga. Av de förarbetsuttalande som lyfts fram som grunder för att en jämkningsmöjlighet skall finnas, har det framgått att främst två situationer åsyftats – dels då hyresgästen underlåtit att vidta sådana åtgärder för att minska skadan som skäligen kunnat erfordras av honom och dels då hyresgästen efter uppsägningen åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalen, men inte i sådan omfattning att det utgör giltig uppsägningsgrund<sup>151</sup>. Först när dessa motiv kunnat konstateras blir frågan om vad rekvisitet ”*i skälig omfattning*” egentligen innebär riktigt intressant. Utifrån de motiv som angetts ligga till grund för jämkningsmöjligheten – och med hänvisning till redogörelsen för skadeståndsrättens grundläggande principer – står det tämligen snabbt klart att det som åsyftas är allmänna skadeståndsrättsliga principer. Detta konstaterar även Holmqvist som anförde att det åsyftade torde vara principer som gäller vid all skadeståndsberäkning och inte enbart vid beräkningen av lokalhyresgästers ersättning.

Efter detta konstaterande uppdragas ytterligare en intressant frågeställning. Om nu fallet är att det är jämkning som åsyftas; varför används då rekvisitet ”*i skälig omfattning*” för att uttrycka en jämkningsmöjlighet? Helt i enlighet med de uttalande som lyfts fram, förefaller det helt klart vara den gängse skaderättsliga förståelsen som åsyftas, gällande möjlighet att jämkas den ersättning hyresvärden åläggs att utge, men lika fullt har man vid utformningen av regleringens lydelse valt att använda en annan formulering – i form av rekvisitet ”*i skälig omfattning*”. Av vilken anledning denna formulering valts för att illustrera en skadeståndsrättsligt välkänd grundprincip, framgår ej. Det är måhända ingen stor sak – och vissa skulle till och med kunna dryfta sig till att det är semantik – men lika fullt förtjänar även denna fråga att lyftas, och det synes i det närmaste ofrånkomligt att denna – något oortodoxa formulering av jämkningsbegreppet – bidragit till otydligheter vid tolkning och tillämpning av ersättningsbestämmelsen i hyreslagen.

För en ersättningsreglering som i vissa delar redan förefaller vila på något otydliga motiv, är det knappast tillgodo att själva rekvisitutformningen i sig också inbjuder till tolkningsdivergens och otydligheter. De allmänna skadeståndsrättsliga principerna – som redogjorts för – är i stort allmänt kända. Den risk lagstiftaren löper med att annorlunda utformat rekvisit – där en redan vedertagen princip åsyftas – är självfallet den att tanken vid

---

<sup>151</sup> SOU 1966:14 HSL s. 321. Se punkten 4.6 Rekvisitet skälig omfattning.



den praktiska tolkningsprocessen lätt leds i en ej avsedd riktning. T.ex. föreligger risk för att rekvisitet skulle kunna ges en mer omfattande jämkningsmöjlighet än den regleringen egentligen åsyftar, vid tillämpningen. Eller det motsatta – att rekvisitet skulle ges en snävare omfattning än vad som åsyftats. Detta är måhända inga troliga – eller för den delen ens sannolika – scenarion, men lika fullt får det anses åligga lagstiftaren att undvika tillkomsten av varje förekomst av möjligheten till dessa och liknade risker för begreppsförvirring och grunder för misstolkning. Allt annat bör som utgångspunkt anses orimligt.

Det som åsyftas med jämkningsmöjligheten är graden av allvarlighet i kontraktsbrottet från hyresgästens sida – det som är tänkt att kunna regleras är i vilken grad hyresgästen varit medvällande och borde, eller bort undvika, alternativt objektivt kunnat förväntas minska den aktuella skadan. I SOU 1966:14 HLS, menade man att hyresgästens besittningsskydd endast fullt ut kunde ersättas om ersättning utgick för all den skada denne åsamkas – dvs. även den eventuella framtida, ovissa rörelseskadan, för det eventuella ekonomiska intrånget i hyresgästens verksamhet. Dock ansågs det inte rimligt att på något sätt begränsa hyresvärdens ersättningskyldighet. Detta uttryckte enligt följande;

*”... hyresgästens behov av besittningsskydd kunna tillgodoses medelst ersättningsregler endast om hyresgästen berättigas erhålla ersättning för all den skada han åsamkas genom hyresförhållandets upplösning.*

*En möjlighet att jämka ersättningsbeloppet medför viss risk för att ersättningsreglernas avsedda reparativa och preventiva verkan försvagas. Å andra sidan synes en möjlighet att begränsa hyresvärdens ersättningskyldighet icke kunna helt undvaras.”<sup>152</sup>*

Tydligt är här att det ansetts vara orimligt att tillgodose hyresgästens behov av kompensation utan att omfatta all skada. Men hur – och i vilken omfattning rörelseskadan skall utgå, framgår ej. Klart är att något oklart skyddsvärde bör kompenseras enligt ersättningsregeln, men frågan var i den eventuella framtida rörelseskadan som detta skyddsvärde ligger, inte riktigt förefaller kunna klargöra.

Vid denna del av analysen kring vad i rörelseskadan som är ersättningsvärt, formligen hopar sig frågeställningarna och praktiska spörsmål; Hur utgår ersättningen? Genom en engångssumma, eller igenom flergångsbelopp? Vad ersätts egentligen här - den rena beräknade framtida vinsten?

Svaren är tyvärr inte lika frekventa i denna del. Måhända beror detta till största delen av att detta är en teoretiskt förankrad framställning, och måhända utgör nämnda frågeställningar i praktiken inga problem – eller ens är av intresse, men bör rimligen lika fullt kunna beröras.

Frågor omkring vad som är tänkt att ersättas och hur ersättningen är tänkt att utgå – t.ex. under hur lång tid framåt i tiden kompensationen är tänkt att verka och huruvida olika förutsättningar inverkar på de ekonomiska beräkningarna som redogjorts för, är inte helt ointressant. Att det föreligger många teoretisk ekonomiska formler för att räkna ut i vilken

---

<sup>152</sup> SOU 1966:14 HLS, s. 321. Se punkten 4.6 Rekvisitet skälig omfattning.

utsträckning ersättning bör utgå, står helt klart. Men detta faktum förtar inte förmöjheten av oklarheten runt vad i rörelseskadan som skall beräknas egentligen?

Måhända är ej heller detta ett reellt problem. Kanske är det så enkelt beskaffat att det som skall ersättas enkelt uttryckt är det positiva kontraktssintresset, även om detta tillsynes ej direkt kommer till uttryck vare sig i ersättningsbestämmelsens direkta utformning, eller i lagstiftarens motiv. Så kan det mycket väl tänkas förhålla sig – det är inte ens särskilt osannolikt – men lika fullt är det av intresse att ställa frågan varför en annan utformning – eller avsaknaden av en sådan – applicerats när det gäller just denna punkt i ersättningsregleringen i hyreslagen? Det synes inte framkommit några egentliga skäl till varför just denna utformning valts, och inte heller några skäl för i vad mån jämfört med andra liknande kontraktstyper, denna utformning varit motiverad eller tvungen. I förlängningen kan rimligen ifrågasättas huruvida den nuvarande ordningen, överhuvud är att föredra jämfört med en mer konkret och handfast utformning av ersättningen för rörelseskada och jämningsmöjligheten?

Någonstans häruti ligger kärnan i de frågeställningar som omger denna del av lagstiftningen. Något enklare kanske detta kan uttryckas som ett ifrågasättande av huruvida den nuvarande lagstiftningsprodukten håller en acceptabel nivå med avseende på förutsebarhet och rättsäkerhet? Denna frågeställning är långt ifrån okomplicerad och ej heller okontroversiell – långt ifrån. I samband med att en konkret formulering av den känsla som förelegat under stora delar av arbetet med denna framställning, kommer resonemanget oundvikligen in på en slags kvalitetsbedömning av den aktuella lagstiftningsprocessen i sig – och det är ingen enkel, eller otvungen uppgift.

I denna del är det givetvis svårt att dra konkreta slutsatser angående lagstiftningsprocessens kvalitéer och effektivitet utan att anlägga en konstitutionell synvinkel. Detta låter sig inte, på ett tillfredsställande sätt, göras inom ramen för denna framställning. Dock bör det tämligen okontroversiellt kunna konstateras att förarbeten som ursprungligen avsett andra situationer, i senare skeden tagits till intäkt för åsikter som vid dessa tidpunkter ansetts böra få genomslag i lagstiftningens utformning. Därmed inte sagt att de ursprungliga uttalandena varit irrelevanta eller undermåliga. Däremot bör det belysas att en sentens som passar sig väl i ett sammanhang, lätt får en helt annan innebörd i ett annat sammanhang – oavsett hur närbesläktade de olika områdena månde vara – samt att även om den uttryckta tanken i sig inte är direkt undermålig, så kan den måhända sakna genomarbetning. Förhåller det sig så, är det givetvis lätt att en oövertänt åsikt som tas till intäkt för en senare aktualiserad åsikt, på ett icke önskvärt sätt fortlever

Resultaten av att dåligt genomarbetade tankar befästs genom att tas till god för att ge innehåll åt lagstiftningen vid den praktiska tillämpningen, är givetvis mångfasetterade och svåra att överblicka – så mycket av de juridiska följdverkningarna är ju det – men icke desto mindre bidrar de i full utsträckning – vilket förhoppningsvis belysts här – till att skapa allehanda oreda i rättssystemet. Ett relativt enkelt exempel på detta är då den upparbetade praxisen på ett visst område, bygger på – ibland – mycket svaga grunder, är en av de mest markanta följdverkningarna svårigheten att nå förutsebarhet i rättstillämpningen. Detta är en av

rättssystemets viktigaste funktioner, och en av de grunder rättssäkerheten i vid mening vilar. Bevisligen, med hänvisning till de rättsfall som under framställningens gång lyfts fram, är detta ett problem som den aktuella lagstiftningen dras med. Det skulle till och med kunna hävdas att just i det aktuella fallet, måste det föreligga uppenbara svårigheter att överhuvud finna en stringent linje i praxis. Med detta ej sagt att det är själva utövandet av den praktiska bedömningen som brister – inte alls. Snarare torde fallet vara att med tanke på de oklara motiv och bedömningsgrunder som visats föreligga, är det snarast symptomatiskt att tillämpningen divergerar i den utsträckning som här förekommer. Det kanske snarast förhåller sig så att spretande praxis är en klar diagnos för en rättskonstruktion som dras med ofrånkomliga inre brister? I vilket fall som helst så ter det sig för tillfället vara så gällande den praktiska tillämpningen, att i händelse av att en tvist uppstår, så kan ingen av parterna i nuläget ens ha en rimligt grundad uppfattning av hur utfallet kommer te sig.

En sådan konklusion är ingenting annat än djupt bekymmersam och olustig. Det är snarast så att det är ett kraftigt ifrågasättande av lagstiftningens lämplighet och därmed även ett ifrågasättande av rättssäkerheten i denna del av gällande rätt.

## **7. Förslag på ändrad analogiseringsgrund för hyreslagens ersättningbestämmelse**

Utifrån vad som ovan diskuterats angående den aktuella utformningen av hur och på vilka grunder ersättningen vid felaktig uppsägning skall utgå för lokalhyresgästen enligt hyreslagens ersättningsstadgande, kan man sluta sig till att den nuvarande konstruktionen lämnar mycket i övrigt att önska gällande en solid grund att stå på, tydlighet i de rättsliga grunderna och förutsebarheten vid tillämpningen – och således även gällande praxisbildningens konformitet. Till detta finns anledning att återkomma i slutorden, men för stringensen skall kanske det är på sin plats att efter den kritiska analysen av det nuvarande system, som nyss företogs, försöka presentera något förslag på hur en alternativ rättskonstruktion skulle kunna se ut.

Det som kan sägas ha framkommit i denna granskning av vad som legat till grund för den nuvarande utformningen av ersättningsmöjligheten i hyreslagen vid felaktig uppsägning för lokalhyresgästen – dvs. kärnan av det indirekta besittningsskyddet – ger vid handen att det rör sig om en mycket vagt definierad – eller snarare; en odefinierad – allmän skadeståndsrättslig grund, utan att motivuttalanden getts några riktlinjer för ett konkret innehåll. Det begreppsmässiga innehållet har – sannolikt – förväntats att på sikt ges ett innehåll igenom praxis. Detta har, som rättsfallsundersökningen visat, inte åstadkommit, då den lilla praxisflora som existerar, ger ett påtagligt divergerande intryck. I anledning av denna situation måste utfallet – i dagsläget för tvistande parter gällande den aktuella regleringens tolkning – te sig i det närmaste helt slumpmässigt. Detta är givetvis bekymmersamt och otillfredsställande. Frågan är då hur ett mer tillfredsställande alternativ rättslig konstruktion skall utformas?

Klart är att den nuvarande lagstiftningens utformning teoretiskt ter sig alltför skönmässigt baserad, särskilt då gällande själva ersättningsberäkningen för skadeståndets storlek. För även då det visat sig finnas en uppsjö av ekonomiska beräkningsmodeller, återstår den problematik som nämnts – är de beräkningsgrunder som analogvis lagts till grund verkligen adekvata i sammanhanget och vad är det egentligen som är tänkt att ersättas?

För att komma bort ifrån de idag, till synes, alltför skönmässiga bedömningarna angående ersättningsens varande, grund och storlek kanske det skulle vara på sin plats med en mer schabloniserad ersättningsform även för den övriga skadan som ersätts enligt 58b§ 2 st? Den modell har visat sig fungerande för ersättningen som utgår enligt 58b§ 1st. I och med en sådan, mer tydlig lösning skulle man kunna undvika de nuvarande – alltför lösa formerna för ersättningen – och samtidigt sannolikt kunna ge lagstiftningen en mer handlingsdirigerande effekt, då parterna i ett sådant system skulle tvingas att själva reglera sitt förhållande även gällande ersättningsens utformning vid felaktig uppsägning igenom avtalet. Med en liknande utformning skulle även utformningen av en hur en eventuell ersättning skulle se ut – och hur en eventuell jämkning av denna ersättning skulle se ut – regleras av parterna själva genom avtalet.

Denna typ av strukturell utformning kan vid en första anblick te sig som väl långtgående i delegering av parternas handlingsutrymme och att lagstiftaren igenom en liknade konstruktion skulle frånge sig de sociala hänsyn – tillsammans med de rättviseaspekter i anledning av parternas ojämbördiga styrkeförhållande – som nämnts. Dessa argument är långt ifrån irrelevanta i sammanhanget och bör givetvis beaktas framgent, men liknande ersättningsrättsliga lösningar är ej obekant i det nuvarande rättssystemet. I lagen om arbetsrättslig ersättning LAS behandlas i en del möjligheterna till ersättning för arbetstagaren och arbetsgivaren vid olika kontraktsbrott i det aktuella avtalet – anställningsavtalet. I det följande kommer en parallell analys av en väl fungerande rättslig konstruktion – och gällande bakgrundsförutsättningar, på flera sätt likartad den nu aktuella avtalsituationen – att göras. Detta i ett försök att utröna möjligheten att utnyttja en liknande modell för ersättningen och dess beräkning gällande lokalhyresgästen vid kontraktsbrott som ej beror på denne enligt hyreslagen.

## 7.1. Lag om anställningsskydd – LAS

För att kunna göra ett relevant försök till tillämpning av ersättningskonstruktionen i LAS på ersättningsmöjligheten för lokalhyresgästen enligt hyreslagen, är det först på sin plats med en kort genomgång av det för LAS nu gällande ersättningssystemet. I det följande görs detta. Redogörelsen är hämtad i utdrag Anställningsskyddslagen med kommentar<sup>153</sup>. Efterföljande undersöks möjligheten att överföra ett liknade system till det område som ligger för handen i denna framställning.

---

<sup>153</sup> Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, Anställningsskyddslagen med kommentar, sjunde upplagan.

### 7.1.1. Allmänt om ersättningskyldighet enligt LAS

I lag (1982:80) om anställningsskydd – LAS – framgår i 38 – 39 §§ vilken skadeståndsskyldighet som föreligger vid brott mot LAS, de båda regleringarna läses parallellt och inverkar på varandra.

Två typer av skadestånd kan enligt 38 § bli tillämpliga;

- Ekonomiskt skadestånd; Ersättning för den faktiska förlust som lagbrottet leder till
- Allmänt skadestånd; Ersättningen för den psykiska kränkning lagbrottet innebär.

39§ anger det maximala ekonomiska skadestånd som enligt 38§ kan utgå för förlust efter anställningens upphörande. 39 § innehåller schabloniserade ersättningsbelopp relaterade bl.a. till anställningens längd. Tabellen används även för att ange det maximala ekonomiska skadeståndsbelopp som enligt 38§ kan utgå för tiden efter anställningen; i det fallet att det verkliga skadeståndet blir väsentligt lägre än tabellbeloppet, nämligen om arbetstagarens faktiska förlust inte är så stor.<sup>154</sup>

### 7.1.2. Allmänt och ideellt skadestånd

LAS skiljer på allmänt och ideellt skadestånd. Den ekonomiska skadan är tänkt att reparera den ekonomiska skada som arbetstagaren, eller arbetsgivaren lider. Det allmänna skadeståndet är tänkt att reparera den kränkning som lagbrottet innebär. Gällande beloppens storlek är det i regel ingen skillnad mellan de olika typerna av skadestånd. Utgångspunkten är att pågå anställningen utgör ersättningen lön och har anställningen upphört utgör ersättningen ett ekonomiskt skadestånd. Den som blivit felaktigt behandlad kan, utöver lön, få ekonomiskt och- eller allmänt skadestånd. Skadeståndet kan jämkas, men lönen kan aldrig jämkas. 38§ i LAS anger maxibeloppet för det ekonomiska skadeståndet och reglerar arbetstagarens skadeståndsansvar gent arbetsgivaren, medan 39§ anger vilka belopp som skall utges i särskilt skadestånd – när arbetsgivaren ej följer en dom angående fortsatt anställning. I denna del är skadeståndet en blandning av ekonomisk och ideell ersättning – ersättningen är så pass högt satt att den är menad att ge en avskräckande funktion. De två olika ersättningsregleringarna får således förstås i relation till varandra och samverkar vid bedömning av huruvida ersättningskyldighet föreligger, och i vilken utsträckning ersättning skall gå.<sup>155</sup>

### 7.1.3. Lön och andra anställningsförmåner

Arbetsgivare som bryter mot LAS, skall bl.a. betala lön och andra anställningsförmåner som arbetstagaren har rätt till. Vad som skall ersättas anges i lagtexten. Eftersom anställningen pågår är det fråga om lön och inte ekonomiskt skadestånd – synsättet är enligt Bylund, Elmér, Viklund, Öhman – att detsamma som om anställningen ”återupplivas” genom att ett avskedande ogiltigförklaras och i enlighet med AD 1996:7, utgör ersättningen mellan avskedandet och domen lön och detta innebär att jämningsregeln i 38§ ej är tillämplig.<sup>156</sup>

<sup>154</sup> Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, s. 297

<sup>155</sup> Ibid. s. 298

<sup>156</sup> Ibid. s. 297

## 7.2. Ekonomiskt skadestånd

Arbetsgivaren är skyldig att kompensera arbetstagaren för den ekonomiska förlust denne gjort på grund av arbetsgivaren brutit mot LAS, bl.a. när uppsägningen saknar skälig grund och vid felaktigt avsked.<sup>157</sup>

### 7.2.1. Beräkning av ekonomiskt skadestånd

Genom det ekonomiska skadeståndet skall arbetstagaren försättas i samma situation som om arbetsgivaren aldrig brutit mot LAS – skadeståndet motsvarar således den inkomst arbetstagaren skulle ha haft om anställningen fortsatt. Har arbetstagaren haft annan inkomst under tiden som det ekonomiska skadeståndet avser, avräknas denna och mellanskillnaden utgår som skadeståndet.

I AD 2000:103 hade en felaktigt avskedad startat eget företag och ej tagit ut lön, utan balanserade överskottet av verksamheten mot ingående förlust. Oavsett att lön tagits ut, ansågs överskottet ha kommit arbetstagaren – som företagsägare – till godo och summan avräknades från det ekonomiska skadeståndet.

Att arbetstagaren skall försättas i samma situation som om arbetstagaren ej brutit mot lagen innebär – enligt Bylund, Elmér, Viklund, Öhman – inte att det ekonomiska skadeståndet kan bli hur stort som helst, utan skadeståndet är begränsat i två avseenden;

#### 7.2.1.1. Begränsning i tiden

Skadestånd kan endast utgå för den tidsperiod under vilken arbetstagaren lidit skada, t.ex. då skäl för uppsägning föreligger, men inte skäl för avskedande – då utgår ersättning för utebliven uppsägningstid. Vid en uppsägning som ej är sakligt grundad behöver skadestånd inte utges för tiden då anställningen under alla omständigheter skulle upphört.

I AD 1977:80 sades arbetstagaren upp på grund av motsättningar med företagsledaren. Arbetsgivaren hade inte saklig grund för uppsägning av personliga skäl och arbetstagaren var berättigad till ersättning. Skadeståndet begränsades dock till att avse en period fram till det att verksamheten lades ner där arbetstagaren varit anställd, då arbetstagaren under alla omständigheter skulle ha sagts upp på grund av arbetsbrist vid denna tidpunkt.<sup>158</sup>

#### 7.2.1.2. Särskilt maximibelopp

Arbetstagaren kan givetvis inte erhålla mer i ersättning än den förlust som gjorts genom arbetsgivarens lagbrott.

I AD 1978:162 sades en arbetstagar upp på grund av arbetsbrist och blev vid återanställningen felaktigt förbigången (turordningsregler). Arbetstagaren yrkade ersättning motsvarande en heltidslön, men då anställningen utgjorts av en halvtidstjänst, medgavs halva det yrkade beloppet.

---

<sup>157</sup> Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, s. 300

<sup>158</sup> Ibid. s. 301 f

För arbetsgivarens ekonomiska ansvar finns ett maxbelopp i 38§ som motsvarar det normerade skadeståndet i 39§. Det normerade skadeståndet är avhängigt anställningens längd. Vid framräkningen av maximibeloppet utgår man från den lön som gällde då anställningen upphörde – normallönen, utan tillägg för t.ex. sociala avgifter och förmåner, samt årliga löneökningar. Detta gäller dock endast för fastställande av maximibeloppet, skadestånd som håller sig inom gränsen för maximibelopp, kan ges kompensation för förlorade lönehöjningar. Av AD 1991:12 följer att begränsningen endast gäller maximibeloppet och inte tidsperioden för vilket skadeståndet skall utgå. Lön och andra anställningsförmåner berörs samt allmänt skadestånd berörs inte av reglerna om maximalt skadeståndsbelopp.<sup>159</sup>

### 7.3. Allmänt skadestånd

Det ideella skadeståndet kan utkrävas vid alla typer av brott mot LAS och kan således krävas utöver det ekonomiska skadeståndet vid den typ av brott som medger detta, t.ex. vid uppsägning utan saklig grund. En annan funktion är att det ideella skadeståndet kan krävas utöver en ogiltigförklaring av den handling som utgör ett brott mot LAS, t.ex. uppsägningen utan saklig grund.

Storleken på det allmänna skadeståndet varierar beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, typen av förseelse och även beroende på om arbetstagaren bedöms som medvällande.

I AD 2010:11 bedömdes det allmänna skadeståndet till 125 000 Kr, då det ej fanns grund för jämkning.

I AD 2006:22 utdömdes 50 000 Kr i allmänt skadestånd, då domstolen fann att allvarlig kritik kunde riktas mot den anställde, men att grund för uppsägning, eller avskedande ej förelåg.

I uppsägningsfallen utgår i regel något lägre skadestånd än vid avskedande – ca.50 000 – 80 000 kr, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

I AD 2005:115 utdömdes dubbla allmänna skadestånd då arbetstagaren först blivit uppsagd på grund av personliga skäl och därefter avskedad. Domstolen ogiltigförklarade såväl uppsägningen och avskedandet och utdömde 70 000 Kr i skadestånd för uppsägningen och 150 000 Kr i skadestånd för avskedande.

Då arbetstagaren sagt upp sig själv, men detta i realiteten föranletts av arbetsgivaren – under sådana förutsättningar att åtgärden är att jämställa med en uppsägning från arbetsgivarens sida – kan allmänt - och ekonomiskt skadestånd utgå under förutsättning att arbetsgivarens agerande varit otillbörligt.<sup>160</sup> Allmänt skadestånd förutsätter att arbetsgivaren brutit mot antingen LAS, grunderna för LAS, eller kollektivavtal och ett brott emot det enskilda anställningsavtalet, t.ex. ej utbetald månadslön, ger ej rätt till allmänt skadestånd. Allmänt skadestånd beskattas på samma sätt som lön och ekonomiskt skadestånd.<sup>161</sup>

---

<sup>159</sup> Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, s. 302 f

<sup>160</sup> I denna del hänvisas till AD 1976:93 och 1982:99. Ibid. s. 305

<sup>161</sup> Ibid. s.304 f

## 7.4. Jämkning av skadestånd

Skadeståndet enligt 38§ LAS, kan nedsättas eller helt bortfalla, om det kan anses skäligt. Normalt jämkas endast ekonomiskt skadestånd, men i något fall har AD även jämkat allmänt skadestånd. Dock är det ej möjligt med jämkning beträffande lön och andra anställningsförmåner som arbetstagaren, enligt 38§ 1 st stipuleras ha rätt till. Bland de omständigheter som i praxis föranlett jämkning kan nämnas; då det varit svårt att lasta arbetsgivaren för den uppkomna situationen, då det ej uppstått någon egentlig skada, då arbetstagaren själv haft stor del i skulden för händelsen eller då anställningen under alla omständigheter skulle ha upphört.

I vissa fall har AD inte nöjt sig med jämkning av skadeståndsbeloppet, utan helt låtit skadeståndskyldigheten bortfalla. Allmänt skadestånd har bortfallit för uppsägning utan saklig grund då domstolen varit mycket nära att godkänna uppsägningen.<sup>162</sup> Här bör observeras att det särskilda skadeståndet enligt 39§ LAS dock aldrig kan jämkas.

Arbetstagaren är skyldig att från det ekonomiska skadeståndet avräkna andra inkomster som uppburits från annat håll under den aktuella tiden, förutsatt att det är inkomst arbetstagaren ej uppburit i det fall anställningen bestått. Ibland är arbetstagaren även skyldig att avräkna inkomst som denne uppenbarligen kunnat skaffa sig på egen hand, *om* man ansträngt sig – detta framgår främst av;

AD 1982:30 Arbetstagare avskedades felaktigt – och rätt till ekonomiskt skadestånd förelåg – och fick ett nytt jobb först ett år senare. Under tiden anmälde sig arbetstagaren ej till arbetsförmedlingen och sökte ej något jobb. Det ekonomiska skadeståndet nedsattes med hälften.

AD 2000:105 Arbetstagare avskedades felaktigt, vid misstanke om brott, och anmälde sig till arbetsförmedlingen först fem månader senare och då aktivt sökte arbete. Domstolen betvivlade att han skulle fått arbete tidigare, om han anmält sig omgående till arbetsförmedlingen och ansåg att han gjort vad som kunnat begäras, varvid fullt skadestånd utdömdes.

Vid felaktig uppsägning kan jämkning i undantagsfall ske också då en uppsägning inte återtas ensidigt. I praxis har emellertid markerats att det under vissa omständigheter kan krävas att en arbetstagare som blivit uppsagd bidrar till att minska den ekonomiska skadan genom att godta ett erbjudande av arbetsgivaren om återgång i arbetet<sup>163</sup>. Om det kan bedömas skäligt, skall arbetsgivaren i vissa fall kunna minska utrymmet för ekonomiskt skadestånd genom att erbjuda fortsatt arbete eller återanställning, t.ex. då det är oklart om anställningen kommer bestå, eller ej. Skadeståndsbegränsning kan också bli aktuellt när det i och för sig är helt klart att arbetsgivaren sagt upp arbetstagaren, men genast ångrat sig och utan villkor vill återta sitt beslut.<sup>164</sup>

<sup>162</sup> I denna del hänvisas till AD 1978:92 och 1979:93. Se Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, s. 306

<sup>163</sup> Se AD 1981:142

<sup>164</sup> Bylund, Elmér, Viklund, Öhman, s. 304 ff



## 7.5. Arbetstagarens skadeståndsskyldighet

Arbetstagaren blir skadeståndsskyldig gentemot arbetsgivaren om arbetstagaren inte iakttar uppsägningstiden när denne lämnar anställningen. Skadeståndsskyldighet föreligger för arbetstagaren både när man iakttar för kort anställningstid, eller lämnar anställningen helt utan uppsägningstid. Naturligtvis blir arbetstagaren ej skadeståndsskyldig om denne haft rätt att direkt frånträda anställningen, men har anställningen frånträts direkt utan att tillräckligt starka skäl för detta förelagat, aktualiseras skadeståndsskyldigheten enligt 38§ LAS.

Bryter arbetstagaren mot LAS har arbetsgivaren rätt till både ekonomiskt och allmänt skadestånd. Det ekonomiska skadeståndet kompenserar den ekonomiska förlust arbetsgivaren gör på grund av arbetstagarens lagbrott – en sådan förlust kan t.ex. vara produktionsförlust – men i praktiken är det svårt för arbetsgivaren att bevisa vilken skada som lidits. Många kollektivavtal innehåller bestämmelser om schablonersättningar till arbetsgivare om arbetstagaren t.ex. lämnar anställningen utan uppsägningstid. Den vanligaste lösningen på ett sådant skadestånd är att lönen motsvarar – helt eller delvis – för resterande del av avtalad uppsägningstid.

Är skadeståndsbeloppet fastställt i kollektivavtalet, kan arbetsgivaren normalt tillgodogöra sig beloppet genom kvittning på arbetstagarens slutlön – lagen om arbetstagarens kvittningsrätt medger detta i de fall fordran ej är tvistig. I de fall reglering saknas i avtalet, får talan väckas i domstol mot arbetstagaren. Jämningsregeln i 38§ LAS kan åberopas av arbetstagaren mot krav från arbetsgivaren.

Anställningsförhållandet anses upplöst om arbetsgivaren inte rättar sig efter en ogiltighetsdom – detta kan gälla ogiltigförklaring av uppsägning, eller avskedande, men också en dom på att tidsbegränsning varit ogiltig och att anställningen skall gälla tillsvidare. Det har ej ansetts möjligt att tvinga en arbetsgivare att behålla en arbetstagare.

Efter denna genomgång av de grundläggande principerna för det arbetsrättsliga skadeståndet enligt LAS, har förhoppningsvis en känsla för de bakomliggande tankarna skapats. Nu återstår att se hur denna skadeståndsrättsliga lösning möjligen kan appliceras på det område som här är för handen – lokalhyresgästens ersättningsmöjligheter enligt hyreslagen.

Efter denna redogörelse för ersättningsformerna enligt LAS i sammandrag, är det så på sin plats att söka utröna möjligheten av att använda en liknande ersättningsutformning för det indirekta besittningsskyddet i hyreslagen. I det följande kommer en sådan analys att presenteras, tillsammans med överväganden av en sådan lösnings eventuella för- och nackdelar

## 8. Förslag på en annan utformning av ersättningsregleringen i hyreslagen

Utifrån den kritiska analys av den nuvarande ersättningsregleringen för det indirekta besittningsskyddet som presenterats ovan, se kap. 6, och den redogörelse för hur ersättningsmöjligheten utformats i LAS, är det på sin plats att mer jämförelsevis söka applicera den arbetsrättsliga ersättningsmodellen på hyreslagens ersättningsmöjlighet, för att utröna om en sådan utformning på ett mer effektivt sätt kan bidra till att undvika merparten av de problem som presenterats gällande den nuvarande ersättningsutformningen. Givetvis inses lätt att någon mer djupgående lagstiftningsprodukt inte låter sig presenteras inom ramen för denna framställning. Detta är inte heller tanken. Snarare ligger för handen att om möjligt ge ett uppslag till hur en alternativ ersättningsutformning skulle kunna te sig. Främst i anledning av att det till synes framstår som önskvärt att det för denna framställning aktuella område i någon mening bör omformas, men även att det känns angeläget att – med tanke på hur denna framställning till denna punkt utfallit – i en enkel form, bidra med någon form av kreativ, mer lösningsinriktad, del.

Vilket framgått av redogörelsen för ersättning enligt LAS, utgörs denna av en tämligen stringent och sammanhållen utformning av möjligheten till ersättning – för båda parter i avtalsförhållandet. I två paragrafer inryms möjligheten till två olika typer av ersättning, en ideell och en ekonomisk. De två olika regleringarna förstås i ett sammanhang och beror till stor del av varandra. I denna del finns likheter med det indirekta besittningsskyddet i hyreslagen. Den schablonmässiga ersättningsmöjligheten enligt 58b§ 1 st, bör kvarstå i nuvarande form. Utöver detta bör det finnas en möjlighet till ytterligare ersättning enligt 58b§ 2 st. I denna del är det dock på sin plats med förändringar.

Förslagsvis bör den fulla skadeståndsmöjligheten i hyreslagen utformas enligt det ideella skadeståndet i LAS, utifrån en mer schabloniserad ersättningsbild, gällande ersättningens ekonomiska storlek, en tydligare avgränsning i tid för vilken ersättning utgår, samt ett klarare syfte med ersättningen. Förvisso finns inget hinder för att ersättningen utgår för såväl de direkt påvisbara ekonomiska följdverkningarna av den felaktiga uppsägningen, såväl som för det ekonomiska intrånget, eller rörelseskadan, som uppsägningen kan innebära. Men i denna del är det behövt att tydligare avgränsa ersättningens betydelse och grund.

Enligt den arbetsrättsliga modellen anses den ersättning som utgår för arbetstagarens del, främst utgöra en övergångsersättning för perioden mellan det – ifrån arbetsgivarens sida – felaktiga kontraktsbrottet och tiden fram tills att en ny anställning erhålles. I en vidare mening anses skadestånd även kunna erhållas för den kränkning kontraktsbrottet utgör. Av vikt är det grundläggande synsättet, att ersättningen är avgränsad i tid till en specifik händelse och att den förvisso utgör en kompensation för en kränkning, men att den är av tillfällig karaktär. Det ligger inte i LAS-ersättningens natur att den skulle utgöra en kompensation för eventuella framtida – ännu ej inträffad skada – som arbetstagaren skulle kunna drabbas av. I dessa delar vore en likartad tillämpning i hyreslagens indirekta besittningsskydd, att föredra.

Ur denna synvinkel, och med denna jämförelse gjord, förefaller i många avseenden sambandet mellan den felaktigt uppsagde arbetstagaren och den felaktigt uppsagde lokalhyresgästen ligga avsevärt närmare varandra – med avseende på förutsättningar, risker och slutresultat – än den för hyreslagen nu gällande analogiseringen med rörelseskada vid expropriation. Huruvida lämpligheten i att analogvis jämföra expropriationsrättsfallen med lokalhyresfallen överhuvud är lämplig att göra, finns det olika åsikter om. I denna del avslutade Victorin sin lysande juridiska bana genom att tillsammans med Hager publicera i stora delar svidande kritik mot det nuvarande systemets utformning.<sup>165</sup> I anledning av detta kan de huvuddrag, som där framfördes här nämnas.

Utgångspunkten för Victorin och Hagers framställning är främst huruvida de beräkningsmetoder som används överhuvud alls är anpassade till lokalhyresförhållanden, samt domstolens svårigheter att behandla tvister i dessa skadestandsfrågor med hänsyn till de svårförståeliga förarbetsuttalandena.

Initialt konstateras att motiveringen till att ersättningen enligt hyreslagen skall jämföras med expropriationsfallen, utgår från motivuttalandena om likheten i dessa olika fall. Häri instäms till fullo – fallen är identiska – det rör sig om att uppskatta det ekonomiska värdet som rörelsen hade vid den aktuella tidpunkten, och man konstaterar att för expropriationsreglerna är ett ordinärt skadestandsrättsligt betraktelsesätt styrande<sup>166</sup>. Den traditionella uppfattningen för ersättningen för rörelseskada, anges vara att vid företagsmässiga värderingsprinciper söka fastställa företagets verkliga värde – nuvärdet.

Det faktum att uppgiften är att finna det verkliga värdet har gett att hyresgästen har getts möjlighet att åberopa den för honom mest förmånliga ersättningen, under åberopande av att resultatet motsvarar det aktuella företagsvärdet för just denne. Sägans kan, anför man, att hyresgästen har rätt att få ersättningen bestämd efter den för honom mest förmånliga metoden, eftersom häremot svarande handlingsalternativ i princip hade kunnat väljas om inte uppsägningen kommit till stånd – och att utgångspunkten tycks vara att bedömningen skall vara ganska generös, utan att gå till överkompensation. Valet av värderingsmetod som skall användas förutsätter att metoden grundas på ett handlingsalternativ som hade varit möjligt att realisera om uppsägningen inte företagits.

Efter att noggrant ha diskuterat de olika värderingsmetodernas – substansvärdes-, likvidationsvärdes-, avkastningsvärdes-, och marknadsvärdesmetodens – för och nackdelar, kommer man fram till slutsatsen;

*”Utgångspunkterna för resonemangen må vara aldrig så tilltalande, men vad man inte säger är att frågan om flera av dessa värderingsmetoder över huvud är användbara vid värdering av rörelser i hyressammanhang är minst sagt tveksam.”<sup>167</sup>*

---

<sup>165</sup> Se SvJT 2006 s 795, En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av hyresavtal.

<sup>166</sup> Ersättningssyftet är försätta den drabbade i samma ekonomiska situation.

<sup>167</sup> Ibid. Se sidan 801

Förklaringen till de egendomligheter författarna anse att de olika företagsekonomiska beräkningsmetoderna som hämtats ifrån expropriationsfallen ger upphov till, anser de stå att finna i att utgångspunkten för hela resonemanget har fört utifrån företagsvärdering vid företagsöverlåtelse – och kanske även vid tvångsinlösen av t.ex. aktier – men att vid en sådan överlåtelse kommer företags substans att överföras till köparen, medan så ingalunda sker vid skadestånd på grund av obehörig uppsägning vid lokalhyresförhållanden. På denna grund anser författarna att hela den teoretiska grund som domstolarna i praktiken tillämpat på goda grunder kan ifrågasättas.

Orsaken till att rättspraxis på området i stort är svårbegriplig, menar författarna, ligger delvis i den svaga teoretiska grunden, men att även en begreppsförvirring på området råder – och utifrån en närmare granskning av ett antal rättsfall på området, finner författarna att domstolarna har uppenbara svårigheter att hantera de värderingsutlåtanden som skall ligga till grund för den ersättningsbedömning det åligger domstolen att utföra.

I konklusion visar författarna att den värderingsrättsliga positionen, när det gäller värdering av rörelseskada, i nuvarande utformning, är ohållbar. De menar att den teoretiska grunden är i det närmaste obefintlig och att rättspraxis i anledning av detta uppvisar betydande brister. Man anför att utgångspunkten för frågan gällande ersättning för obefogad uppsägning, i nuläget framför allt är civilrättslig – men menar att utgångspunkten klart bör vara skadeståndsrättslig.

I och med en utformning av hyreslagens ersättning utifrån ersättningsmodellen enligt LAS, skulle kopplingen till expropriationslagen därmed, i delen rörande den övriga ersättningen – rörelseskadan – avskaffas, och i anledning av vad som tidigare framgått, vore det troligen önskvärt. Den analogi som gjorts med rörelseskada vid den till naturen tvångsmässiga expropriationen – en viss tvångsmässighet får anses föreligga även i de fall det rör sig om frivilliga inlösen – får hittills anses haft mindre tillfredsställande följdverkningar, och det kan framgent kanske inte anses att expropriationsfallen är den bäst lämpade analogi att tillämpa, utan att det enkelt uttryck ligger alltför långt ifrån den felaktiga uppsägningen enligt hyreslagen. Möjligheten att i stället tillämpa den arbetsrättsliga ersättningsmodellen och dess mer schabloniserade ersättningsmodeller kanske kan visa sig ge ett klarare rättsläge, både vad gäller den lagtekniska utformningen, såväl som den praktiska tillämpningen. Ett liknade scenario, vore givetvis att föredra framför det nu rådande rättsläget. Tillvägagångssättet, att i stället för att som i nuläget för den övriga skadan utgå från att den ekonomiska skada som kan påvisas, i skälig omfattning skall utgå, i stället utforma en tydligt angiven schabloniserad ersättning även för den övriga rörelseskadan, *men* att denna ersättning utformas så att den kan utgå tillsammans med årshyresersättningen enligt 58b§ 1 st., *och* att även den övriga ersättningen utformas enligt angiven schablon för en *övergångsfas*, där hyresgästen ges skäligt rådrum att omlokalisera sin rörelse för att därefter återgå till verksamhet – och att saken så att säga därefter anses utagerad – får i flera olika aspekter anses vara att föredra. Denna utformning skulle med stor sannolikhet gagna de inblandade parterna. Och i viss mån även ge incitament för parterna att mer noggrant utforma och omhulda det ingångna avtalet. Med detta inte sagt att denna föreslagna lösning vore menad att på något sätt inverka hämmande på marknadskrafterna – tvärtom skulle de sociala hänsyn som angivits föreligga i nuvarande reglering inte avses påverkas negativt.

Gällande den föreslagna lösningen, finns inget hinder för att en jämningsfunktion kan kvarstå. Det vore inte – ur ett principiellt skadeståndsrättsligt perspektiv – överhuvud tillrådligt. Tvärtom. Men i denna del finns, som visats, all anledning att se över rekvisitformuleringen, såväl som den avsedda grundläggande skadeståndsprincipen. Med en rättslig utformning enligt det ovan angivna, finns inget rimligt skäl till att en jämningsituation alltjämt skulle omnämnas som att ersättning skall utgå i skäligen omfattning – därmed är det en oelegant, överflödig formulering som inte fyller någon funktion. Följaktligen kan- och bör den förpassas till rättshistorien. Återstår gör då att på traditionellt skadeståndsrättsligt vis, utforma en jämningsmöjlighet på ordinarie vis, och i denna del förefaller en sådan enkel och tydlig formulering enkom vara av godo.

Förhoppningen med det anslag till omformning av det aktuella rättsområdet som nu presenterats, utgörs av att en liknade ersättningslösning i större utsträckning skulle resultera i att man utifrån arbetsrättens ersättningsystem, skulle nå en ökad förutsägbarhet och stärkt, tydliggjord skadeståndsrättslig grund i den hyresrättsliga ersättningsmodellen. Att detta vore önskvärt, har förhoppningsvis med tydlighet framgått av denna framställning. I sakens natur ligger förstås att det för ett rättssystem alltid är av vikt att framstå som förutsebart och tydligt, då det endast leder till ökad rättsäkerhet och då i förlängningen når en ökad legitimitet.

## 9. Avslutande synpunkter

I detta skede av framställningen, är stunden kommen att avrunda. Därmed får ett par reflexioner av det tidigare kunna vara på sin plats.

Inledningsvis förtjänar nämnas att arbetsprocessen rörande denna framställning och dess innehåll varit mycket intressant och stimulerande. Ju mer arbetet fortskridit, har intresset för rättsområdet ökat, och i samband med detta har även frågeställningarna och ifrågasättandet av den nuvarande utformningens lämplighet ökat. Detta är inte nödvändigt av ondo – även om all rättslig utformning till sin natur bör sträva efter förutsebarhet och legitimitet – så ligger givetvis ett sunt ifrågasättande av gällande rätt inom ramen för den fortgående strävan efter rättsäkerhetens förfinande.

Som en reflexion utifrån det presenterade materialet kan inledningsvis återknytas till den känsla av tvetydighet som under stora delar av arbetet vilat omkring den aktuella lagstiftningens grunder. Redan i inledningen av analysdelen citeras Victorins uttalande angående förarbetenas oförmåga att svara på de frågeställningar som den praktiska tillämpningen av regelsystemet bjuder och så här i konklusionen fortlever känslan av att den solida teoretiska grunden till synes är så svag, att den som Victorin senare uttrycker det – är i det närmaste obefintlig. I anledning av detta uppvisar relevant rättspraxis så stor divergens i tolkning att det synes i det närmaste omöjligt för parterna att förutse utfallet i händelse av att tvist uppstår. Det är fullt förståeligt att den praktiska tillämpningen utfaller såpass skönsmässigt, om den teoretiska grunden saknas och det är då upp till lagstiftaren att vidta erforderliga förändringar för att tillgodose rättstillämpningen med acceptabla verktyg för sitt dagliga arbete. Tvärtom synes fallet nu vara att lagstiftaren passivt väntar att

rättstillämpningen skall ge ett begripligt innehåll åt en i många delar ytterst tveksam lagstiftning – detta är djupt beklagligt och strider emot den goda rättstatens grundläggande principer. Till yttermera visso framstår den nuvarande rättsliga konstruktionen – i skenet av allt det tidigare redogjorda för – som ett gungfly av oklara motiv, rättsliga principer och vilka skyddsintressen som skall beaktas framför andra – för de som är satta att tillämpa regelverket. Det är kortfattat och enkelt uttrycket, mycket liten – eller ingen ordning alls – på utfallen vid tillämpningen. Gissningsvis tillämpas i regel ”mellan tummen och pekfinger – bedömningen” i flertalet fall av ersättningsbedömningen, i stor del beroende av avsaknaden av logik och koherens i grunderna för bedömning. I förlängningen saknar rättskonstruktionen då legitimitet.

Frågan som i anledning av den ovan nämnda känslan rörande den gällande lagstiftningen som gång på gång gjort sig gällande, och ständigt har återkommit har varit; Vad skall egentligen ersättas – och på vilka grunder skall ersättning utgå? I förlängningen har detta även givit upphov till frågeställningar omkring; är nuvarande ersättningsmodeller adekvata? Av vad som framkommit finns det fog för att ifrågasätta huruvida så är fallet idag. Mycket tyder på att fallet för nuvarande ej är sådant.

I förlängningen leder den anförda kritiken fram till rent konstitutionella ifrågasättanden. Dessa har medvetet undvikits under framställningens gång – givetvis med tanke på framställningens begränsade utformning – men även med tanke på att det inte främst är den rådande konstitutionella systemet för lagstiftningen som utgör det stora problemet i det aktuella fallet. Det är snarast avsaknaden av en effektivt och stringent utformning av förarbeten och lagtextutformning i kombination med en slentrianmässig återanvändning av åldrade förarbetsuttalanden, för att införa senare uttryckta politiska viljor, som här är problematikens rot, och någonstans här ligger troligen problematikens kärna på ett mer teoretiskt plan.

I ett föregående sammanhang har en något obetänkt formulering gällande just det aktuella utredningsarbetet, satts på pränt i en statlig utredning. Vid ett senare tillfälle har detta uttalande i ett närliggande sammanhang tagits som intäkt för att styrka en för den tiden politiskt åsikt, som vid denna tidpunkt ansetts vilja genomföras. I och med detta förfarande har därmed – den ursprungligen obetänkta– formuleringen, getts fäste i lagstiftningsprocessen och därmed har den tagits till grund för en senare tillkommen lagstiftningsprodukt.

När lagstiftningen väl är genomförd, spenderas möda på att vidmakthålla dess auktoritet som gällande lagstiftning, och i förlängningen tas då även de uttalanden som legat till grund för lagstiftningen med i legitimeringsprocessen, just för att de utgör lagstiftningsgrund – och resultatet blir att lagstiftningsapparaturen i denna del uppträder självkonserverande i strävandet att upprätthålla den interna koherensen. Här föreligger en beaktansvärd risk för att den intellektuella stävan att skänka legitimiteten och rättssäkerheten åt den egna lagstiftningsprodukten, i efterhand, går före det faktum att detta ursprungligen skall göras igenom den rättsliga konstruktionens genomarbetning.

Denna insikt blottar sannolikt de största svagheter i vårt rättssystem av idag – dels problematiken att upprätthålla intern koherens och logik – men av ännu större vikt; oförmågan

att på ett effektivt sätt komma tillrätta med brister i slutprodukterna. Konstigt nog kan rättssamhällets omhuldare i denna del anses så förfärade av tanken på att undergräva tilltron till rättssystemet genom att effektivt och klarsynt åtgärda svaga, eller oklara, utgångspunkter, att man till synes förefaller vilja att till varje pris undvika att blotta systemets tillkortakommanden. Detta, gissningsvis, för att i viss mån sannolikt undvika blotta egna tankemässiga tillkortakommanden vid utformningen av lagstiftningen. Detta är med största sannolikhet ett felslut. Enligt min personliga mening ligger faran för tilltron till ett rättssystem aldrig i att öppet redogöra för – och förändra – eventuella tillkortakommanden, utan i det motsatta – att föröka dölja svaga grunder genom att vänta på den praktiska tillämningen att ge de svar man själv bort förutse.

## 10. Källhänvisningar

### Offentligt tryck

#### Propositioner

Proposition 1968:91 Bihang A.

Proposition 1987/88:146 om ändring i lokalhyreslagstiftningen

Proposition 2001/02:41. Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor

#### SOU

SOU 1966:14 Hyreslagstiftningssakunniga eller dess betänkande

SOU 1961:47 Hyreslagskommittén eller dess betänkande

SOU 1987:47 Skäligen lokalhyror och trygghet i besittning. Betänkande av Lokalhyreskommittén.

SOU 2007:29 Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?

### Rättsfall

#### Högsta domstolen

NJA 1978 s. 389

NJA 1979 s. 389

I NJA 1979 s. 735 1 och 2

NJA 2001 s. 10

#### Hovrätten

RH 1996:31

RH 1997:97 Målnummer T 44/97, dom nr. DT 17-97

RH 1999:45 Målnummer T 942-98-78

RH 1999:10

RH 2001:1

RH 2001:12

SÖH 484/2002

#### Tingsrätten

Halmstad tingsrätt 1976-04-01, DF 7 (Hovrätten för Västra Sverige 1977-05-04, DT 20)

Malmö tingsrätt 1976-04-21, DF 13; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1977-02-25, DT 2045

Jönköpings tingsrätt 1976-11-12, DF 30 (Göta hovrätt 1977-10-11, DT 123)

Sundsvalls tingsrätt 1979-05-30, DF 6

Linköpings tingsrätt 1980-10-20, DF 23

Gävle tingsrätt 1981-06-17, DF 82



## Arbetsmarknadsdomstolen

AD 1977:80

AD 1978:162

AD 1982:30

AD 1991:12

AD 2000:103

AD 2000:105

AD 2005:115

AD 2006:22

AD 2010:11

## Litteratur

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard, Victorin, Anders. Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Sjunde upplagan 2007. Institutet för rättsvetenskaplig forskning (XCVIII). Norstedts Juridik, Vällingby 2007.

Bylund, Bo, Elmér, Anders, Viklund, Lars, Öhman, Toivo. Anställningsskyddslagen med kommentar. Elfte upplagan 2011. Unionen och Norstedts, Falun 2011.

Dahlsjö, Anders, Hermansson, Magnus, Sjödin Eije. Expropriationslagen. En kommentar. Tredje upplagan 2010. Norstedts gula bibliotek. Norstedts Juridik, Vällingby 2010.

Grauers, Folke, Nyttjanderätt. Hyra, bostad, arrende och tomträtt. Tolfte upplagan 2005, Juristförlaget i Lund, Sweden

Hellner, Jan, Radetzki, Marcus, skadeståndsrätt, Sjunde upplagan 2006, Norstedts Juridik, Stockholm 2006

Holmqvist, Leif, Thomsson, Rune, Hyreslagen en kommentar, åttonde upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm 2006.

Victorin, Anders Kommersiell hyresrätt, tredje upplagan, Norstedts Juridik, Vällingby 2007

Victorin, Anders, Hager, Richard, SvJT 2006 s 795, En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av hyresavtal.

## Bilaga 1 - Rättsfall

Följande sammanställning av praxis är hämtad från SOU 1987:47 Skäligen lokalhyror och trygghet i besittningen. Bilaga sju – Domar i ersättningsmål.

- Halmstad tingsrätt 1976-04-01, DF 7 (Hovrätten för Västra Sverige 1977-05-04, DT 20)

Lokalhyresgäst blev uppsagd från en lokal vari han själv utträttat ombyggnation. Hyresvärden åberopade kontraktsbrott, bl.a. otillåten ombyggnad. Ersättning begärdes med 100 000 Kr, varav 70 000 Kr för intrång i näring och 30 000 kr för nedlagda kostnader. Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet, åberopade kontraktsbrott och tillgång till lokalen för egen rörelse.

TR ansåg inte hyresgästen skyldig till kontraktsbrott. Vid en intresseavvägning mellan hyresvärdens behov och lokalhyresgästens intresse av fortsatt hyresförhållande – bedömdes hyresgästens intresse väga tyngst. Ersättning fastställdes till 32 000 Kr, varav 10 000 Kr för intrång i näring. HovR fastställde TR:s dom.

- Malmö tingsrätt 1976-04-21, DF 13; Hovrätten över Skåne och Blekinge 1977-02-25, DT 2045

Lokalhyresgäst blev uppsagd från lokal under åberopan att hyresvärden själv ämnade förfoga över lokalen för egen rörelse. Ersättning begärdes med 35 000 Kr, varav 20 000 Kr för intrång i verksamhet.

TR fann efter intresseavvägningen att hyresvärden ej haft befogad anledning upplösa hyresförhållandet. Ersättningsyrkandet för intrång i verksamhet lämnades utan bifall, då beaktansvärt intrång genom flytten ej påvisats. Ersättning med 11 700 Kr medgavs för flyttkostnader, dubbelhyra m.m. HovR, dit hyresvärden vänt sig, fann att hyresgästens dåliga ekonomiska lönsamhet bidrog till att man inte kunde förvänta sig att de skulle kunna tillgodose vissa av yrkesinspektionen föreskrivna åtgärder i lokalen, och att hyresgästens intresse att behålla lokalen därmed fick ge vika för hyresvärdens intresse att få tillgång till lokalen. Hyresgästens ersättningsstalan ogillades i sin helhet.

- Jönköpings tingsrätt 1976-11-12, DF 30 (Göta hovrätt 1977-10-11, DT 123)

Lokalhyresgäst uppsades under åberopande av förestående rivning. Ersättning begärdes med 127 500 Kr – 81 000 Kr för bruksvärde av inventarier, 1 500 Kr realisationsförlust (lager och kontorsinventarier), 1 000 Kr flyttkostnader, 4 000Kr inkomstbortfall efter nedläggning av rörelse, 40 000 för förlorad Goodwill.

Hyresvärden bestred ersättningsskyldighet och åberopade att ersättningslokal anvisats. Som skälig ersättning vitsordades; 5 000 Kr för bruksvärde inventarier, realisationsförlust lager och kontorsinventarier, 1 000 Kr flyttkostnader, 4 000 Kr inkomstbortfall.

TR ansåg ej anvisade lokaler godtagbara och fann i brist på utredning om inventariernas värde och den påstådda realisationsförlusten, att ersättningen i dessa delar fick skattas till hyresvärdens vitsordade belopp. TR konstaterade att då lönsamheten i rörelsen varit låg, lägre än vad en anställd skulle ha uppburit, och att då anledning till förbättrade resultat ej påvisats, ägde företaget inget goodwillvärde. Ersättningen fastställdes till hyresvärdens vitsordade belopp 10 000 Kr. HovR fastställde TR:s dom.

- Sundsvalls tingsrätt 1979-05-30, DF 6

Lokalhyresgäst uppsades för avflyttning 1976. Rörelsen hade förvärvats två år tidigare för 160 000 Kr, ersättning yrkades med 165 000 Kr. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet, bl.a. m.h.t hyresvärdens misskötsel med hyresinbetalningen. I målet var ostridigt att hyresgästen misskött hyresbetalningarna vid fyra tillfällen innan uppsägningen meddelats.

TR fann att hyresgästen under icke obetydlig tid, vid upprepade tillfällen, berett sig anstånd med betalning av förfallen hyra och att hyresvärden vid ett tillfälle nödsakats vända sig till domstol för att förmå hyresgästen betala. Hyresgästen måste härigenom anses åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kunde erfordras att hyresvärden förlängde hyresförhållandet. TR ogillade ersättningsyrkandet.

- Linköpings tingsrätt 1980-10-20, DF 23

Lokalhyresgäst uppsades från lokal, i anledning av hyresvärdens eget behov av lokalen i förvärvsverksamhet. Hyresgästen yrkade ersättning med 447 000 Kr avseende flyttkostnader m.m. Hyresvärden bestred ersättningskyldighet och anförde en annalkande större ombyggnation av fastigheten samt att godtagbara ersättningslokaler anvisats, alternativt befogad uppsägning i anledning av det egna behovet lokalen.

TR fann utrett att hyresvärden haft ett starkt behov att komma i besittning av lokalen, varvid uppsägningen var saklig, samt att lokalerna varit ändamålsenliga för hyresgästens verksamhet och att hyresgästen haft skäl att nöja sig med anvisad ersättningslokal. Hyresvärden ansågs haft befogad anledning upplösa hyresförhållandet. Ersättningsyrkandet ogillades.

- Gävle tingsrätt 1981-06-17, DF 82

Lokalhyresgäst uppsades i anledning av fastighetens rivning. Hyresgästen anvisades ej annan lokal och rörelsen lades ner 1980. Ersättning yrkades med 375 000 Kr för inkomstbortfall á 300 000 Kr för åren 1980-83, 75 000 Kr värdeminskning inventarier, samt att rörelsen kunnat överlåtas till ett pris ej understigande 375 000 Kr. Hyresvärden medgav ersättningskyldighet med 40 000 Kr.

TR menade att hyresgästens talan så fick förstås att han yrkade ersättning på de för honom gynnsammaste angivna grunderna. Det framstod ej sannolikt – med tanke på hyresgästens ålder och hälsotillstånd – att denne i beaktansvärd omfattning skulle kunnat öka arbetsinsatsen och tagit i anspråk outnyttjad kapacitet. Rörelsens nettovinst

– som hyresgästen tillgodogjort sig som lön – visade ej sådan trend att det fanns anledning vid bedömningen av rörelsens framtidsutsikter, frångå de historiska resultaten. TR fann skäligt att bestämma ersättning för utebliven nettovinst till 100 000 Kr (nuvärdet). Utöver detta fann man skäligt att tillerkänna värdeminskningersättning för inventarier med 20 000 Kr. För överlåtelsevärdet uttalade TR att rörelsens avkastningsförmåga utifrån avkastningsvärdesmetoden – dvs. belastat med ett normalt löneuttag för utförandet av motsvarande tjänst – bedömdes helt saknas. Med dessa bedömningar i beaktande, fann man det uppenbart att ett beaktansvärt överlåtelsevärde saknades. Ersättningen bestämdes till 120 000 Kr.

---

Följande domar är hämtade från kommentaren till hyreslagen, gällande fullt skadestånd för obehörig uppsägning enligt 58b§ hyreslagen.

- **RH 1999:45** Målnummer T 942-98-78

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.

Hyresgästen hyrde sedan 1983 en lokal vari cafeteria och kioskrörelse bedrevs. 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. Hyresvärde var emellertid negativ till överlåtelsen och sade istället upp hyresavtalet till den 1 januari 1999. Som anledning till uppsägningen angavs att man av ekonomiska skäl måste skära ner sin verksamhet samt att hyresvärden 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 hyresgästen hittade en ny spekulant Köpeskillingen bestämdes till 225 000 kr. Hyresvärden ville inte heller denna gång medverka till ett köp.

Hyresgästen yrkade vid tingsrätten förpliktande för hyresvärden att betala 300 000 kr jämte ränta. Som grund för sin talan anförde de följande;

Hyresvärden har sagt upp dem till avflyttning och vägrat förlängning av hyresavtalet. De har inte accepterat att flytta utan ersättning. Befogad anledning att upplösa hyresförhållandet enligt 12 kap. 57 § 4 jordabalken föreligger ej och jämlikt 58 b § i samma kapitel skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp motsvarande en årshyra för lokalen<sup>168</sup>. Då hyresförhållandet kommer upphöra – på grund av att hyreskontraktet ej förlängs – har de förorsakats en skada som inte täcks av ersättning enligt första stycket och hyresvärden skall därför enligt andra stycket i 12 kap. 58 b § JB i skälig omfattning ersätta hyresgästerna även för denna förlust.

Hyresvärden bestred yrkandet men vitsordade 20 000 kr, motsvarande en årshyra, som i och för sig skälig ersättning. Som grund för bestridandet anfördes bl.a. följande. Stora förändringar planerades för fastigheten och den genomgripande

---

<sup>168</sup> Vid denna tid dock med en maxgräns på fyra basbelopp.

omorganisationen skulle komma att påverka verksamheten på olika sätt. Hyresgästens rörelse var en liten del av verksamheten men det var motiverat att helt lägga ned denna, alternativt att driva den vidare i mer begränsad skala i egen regi. Man valde att i mycket god tid säga upp avtalet och man tillskapade på så sätt ett rådrum för hyresgästen på 22 månader. Man hade uppfattningen att verksamheten gick med förlust och att ingen lön eller ersättning för investerat kapital kunde lämnas av verksamheten. Det är fråga om en liten rörelse, inhyst som ett bihang på fastigheten. Det saknades upparbetat klientel.

TR lämnade käromålet utan bifall med motiveringen att hyresvärden haft befogad anledning att säga upp avtalet på sätt som skett.

HovR upphävde tingsrättens dom och förpliktade hyresvärden att utge 225 000 kr. Man anförde 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.

HovR finner att planerna på eventuella nedskärningar av verksamhet på fastigheten, 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 hyresgästens önskan att överlåta kioskrörelsen. Således har sakligt skäl för vägran att förlänga hyresavtalet ej anförts och därmed skall ersättning utgå.

Vid en bedömning av den i målet åberopade muntliga bevisningen fann HovR att hyresgästen har styrkt att rörelsen hade ett marknadsvärde vid tiden för uppsägningen. Vid beräkningen av detta värde finner man vidare utrett att vad en klok och seriös köpare vid den aktuella tiden var villig att betala utgör rörelsens faktiska värde, och att rörelsens värde vid tidpunkten för uppsägningen är 225 000 kr (Dvs. vad spekulanten var villig att betala). Hyresgästen skall erhålla ersättning med detta belopp för att de vägrats förlängning av hyresavtalet och tingsrättens dom ändras i enlighet härmed.

- **RH 1997:97** Målnummer T 44/97, dom nr. DT 17-97  
Hyresvärden (ett kreditinstitut) sade upp lokalhyresgästen till avflyttning med motiveringen att de för att skydda sina fordringar, köpt den aktuella fastigheten på offentlig auktion utan förbehåll för nyttjanderätten med avsikt att sälja fastigheten vidare. Avflyttnings-skälet bedömdes vara av saklig art. Avvägning av tyngden i hyresvärdens skäl i förhållande till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen utföll till hyresgästens förmån, varvid ersättning tillerkänts hyresgästen enligt 12 kap. 57 § jordabalken.

Hyresgästen yrkade vid tingsrätten att hyresvärden skulle förpliktas utge 29 060 kr jämte ränta samt åberopade som grund för sin talan att hyresvärden vägrat förlängning av hyresförhållandet mellan parterna utan att förhållande enligt 12 kap. 57 § jordabalken förelegat och att uppsägning inte var sakligt grundad eftersom den

företogs endast för att minska hyresvärdens förluster vid vidareförsäljning av fastigheten, och att man på grund härav enligt 12 kap. 58 b § jordabalken var berättigat till skadestånd med belopp motsvarande en årshyra.

Hyresvärden bestred käromålet och anförde som grund härför att bolaget haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och, eftersom förhållande enligt 12 kap. 57 § jordabalken således förelegat, ersättning jämlikt 12 kap. 58 b § jordabalken inte skulle utgå till SM. Man hade haft fordringar mot den tidigare – och i konkurs försatte – fastighetsägaren. Säkerhet för fordringarna fanns pantbrev i fastigheten till ett värde om 2 900 000 kr. För att skydda sina fordringar köpte hyresvärden fastigheten på offentlig auktion den 1 juni 1994 utan förbehåll för hyresgästens nyttjanderätt. Man ropade in fastigheten endast för att skydda sina fordringar och för att sälja fastigheten vidare till ett rimligt pris. Vid uppsägningstidpunkten var lokalen tom och hyresgästens verksamhet var under alla förhållanden så ringa att den inte borde tillmätas betydelse vid intresseavvägningen.

TR biföll käromålet och anförde det att inköpa en fastighet exekutivt utan förbehåll om i fastigheten befintlig nyttjanderätt och omgående säga upp nyttjanderättshavaren, enkom för att till högre pris vidareförsälja fastigheten för att minska egen förlust, kan inte enligt tingsrättens mening anses utgöra befogad anledning till uppsägning enligt 12 kap. 57 § 4 punkten jordabalken. Sakligt skäl för uppsägning har ej förelegat<sup>169</sup>. Med bifall till käromålet förpliktas hyresvärden utge ersättning med belopp utgörande en årshyra. Beloppet har vitsordats.

HovR fastställde tingsrättens domslut. Enligt 12 kap. 57 § jordabalken är huvudregeln att en lokalhyresgäst har rätt till ersättning av sin hyresvärd när denne sagt upp hyresavtalet och vägrar förlänga hyresförhållandet. Det undantag som är aktuellt i målet är generalklausulen i punkten 4 – hyresvärden i annat fall haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Det skall först konstateras om hyresvärdens avflyttningsskäl är av saklig art. Är skälen sakliga beror hyresvärdens ersättningsskyldighet på tyngden i dessa skäl i förhållande till hyresgästens intresse av att få behålla lokalen<sup>170</sup>. HovR anser att hyresvärden har anfört ett sakligt avflyttningsskäl. En avvägning mellan parternas motstående intressen skall då ske och vid en värdering av den i målet förebringade bevisningen, fann HovR att hyresvärden inte styrkt sina påståenden om verksamhetens ringa omfattning och utbudet av hyreslediga lokaler, varvid hyresgästens intresse att få behålla lokalen övervägde hyresvärdens intresse att få hyresförhållandet upplöst på grund av anförda skäl.

---

<sup>169</sup> TR hänvisade i denna slutsats till SOU 1966:14 s. 333 och Holmqvist, Thomssen, s. 471

<sup>170</sup> En avvägning mellan parternas motstående intressen skall alltså ske. I denna del hänvisas jfr till prop. 1968:91 bilag A s. 125 f.