

**LEXNOVA NYHETER**

## Region Gotland måste ersätta Visbyrestaurang för uppsägning

---

Publicerad

29 MAY 2023

---

*Hovrätten delar tingsrättens uppfattning att Region Gotland inte hade rätt att säga upp en Visbyrestaurang från en lokal. Skadeståndet på 1,2 miljoner i ersättning står fast.*

På fastigheten Gotland Visby Snäckgården 1:28 har sedan länge drivits campingverksamhet. På fastigheten finns campingstugor, husvagns- och husbilsplatser, servicebyggnader, affär med mera. Under åren 2003-2015 arrenderades fastigheten av Snäck Camping AB enligt ett avtal mellan det bolaget och Region Gotland, som då ägde fastigheten.

År 2006 ingick Snäck Camping AB och Matmuren AB ett avtal enligt vilket Matmuren AB övertog driften av campingverksamheten. År 2008 uppfördes en restaurangbyggnad med pool på fastigheten. År 2015 upphörde avtalet mellan regionen och Snäck Camping AB att gälla. I stället ingick regionen, med tillträde den 1 april 2015 ett hyresavtal med Matmuren AB enligt vilket Matmuren AB hyrde servicebyggnader, reception, affär, förråd m.m. samt därtill hörande markområde för campingverksamheten.

Matmuren AB kom härigenom att fortsätta driva den verksamhet som man hade drivit sedan år 2006, nu som hyresgäst hos regionen.

Samtidigt ingick regionen ett hyresavtal med Matmuren på Snäck AB (dotterbolag till Matmuren AB) avseende restaurangbyggnad med pool samt minigolfbana med tillhörande byggnader och ett markområde inom fastigheten. Hyran bestod av en fast del om 125 000 kronor per år och en rörlig del som bestämdes på visst sätt baserat på bolagets intäkter.

Hyrestiden angavs till den 1 april 2015-den 31 december 2017. Enligt avtalsvillkoren förlängdes hyresavtalet med ett år i taget om inte avtalet sades upp nio månader före avtalstidens utgång. Avtalet kom att förlängas två gånger, för åren 2018 respektive 2019.

Matmuren på Snäck AB drev under hyrestiden restaurangverksamhet med mera i de hyrda lokalerna

under namnet Mango Kök & Bar. Restaurangen med tillhörande pool och minigolfbana var öppen endast under sommarmånaderna.

Den 14 mars 2019 sa regionen upp hyresavtalet med Matmuren på Snäck AB till upphörande vid hyrestidens utgång den 31 december 2019. I den skriftliga uppsägningen angavs anledningen vara att fastigheten skulle säljas. Matmuren på Snäck AB, som inte gick med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, hänsköt tvisten till hyresnämnden för medling. Någon faktisk medling ägde inte rum inför nämnden och någon enighet nåddes inte. Bolaget lämnade lokalen vid hyrestidens utgång.

Regionen sålde Visby Snäckgården 1:28 under våren 2020. Under hösten 2020 genomförde Lantmäteriet avstyckning m.m. innebärande att sju nya fastigheter avstyckades från Visby Snäckgården 1:28.

Matmuren på Snäck AB yrkade att Region Gotland ska förpliktas att till bolaget betala 1 350 000 kronor jämte ränta vilket regionen bestrider.

Bolaget hävdar att eftersom regionen har sagt upp hyresavtalet till upphörande på grund av att fastigheten ska säljas är regionen enligt 12 kap. 57 och 58 b §§ JB skyldig att ersätta bolaget för den skada som bolaget lidit till följd av att hyresavtalet upphört. Då bolaget orsakats en förlust som överstiger en årshyra ska regionen enligt 12 kap. 58 b § andra stycket JB i skälig omfattning ersätta bolaget för denna förlust.

I första hand görs gällande att regionen är ersättningsskyldig på grund av att den har medgett ersättningsskyldighet och är bunden av medgivandet. Regionens har - i de kontakter som var mellan parterna efter uppsägningen, i svaromålet i förevarande mål och i ytterligare inlagor i målet fram till januari 2021 - medgett ersättningsskyldighet. Medgivandet kan inte ensidigt återtas i efterhand. Regionens är på grund av sitt medgivande ersättningsskyldig gentemot Matmuren på Snäck AB oavsett om regionens haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet eller inte. Det görs gällande att bundenheten uppkommit på avtalsrättslig grund och att bundenheten uppkommit i fråga om ersättningsskyldighet i sig, men inte till visst belopp.

I andra hand görs gällande att det inte har funnits sakligt skäl att säga upp hyresavtalet. Regionens har i uppsägningen endast angett att fastigheten skulle säljas. Endast detta angivna skäl kan åberopas till stöd för uppsägningen eftersom det är det skälet som utgör tolkningsunderlaget vid en tvist om uppsägning.

I tredje hand görs gällande att regionens inte har haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Regionens intresse av att sälja fastigheten, vilket är det enda skälet som åberopats till stöd för uppsägningen och det enda skälet som kan beaktas vid intresseavvägningen, väger inte tyngre än Matmuren på Snäck AB:s intresse av att behålla hyresrätten.

Upplåtelsen till Matmuren på Snäck AB skulle ha gällt mot köparen av fastigheten och det har ålegat regionens att göra förbehåll om den. Att fastigheten skulle säljas utgjorde således inte heller någon befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Köparen av fastigheten har - genom ett dotterbolag - fortsatt att bedriva den verksamhet som bolaget drivit, såväl sommaren 2020 som 2021. Restaurangen drivs alltså vidare och det är därmed inte fråga om någon ändrad användning av lokalerna.

Regionens anser sig inte ersättningsskyldig på grund av något medgivande. Det är fråga om en ren processuell handling, som kan ändras innan dom har meddelats i första instans. Någon bundenhet har

inte uppkommit på avtalsrättslig grund.

Vidare har regionen haft sakligt skäl att säga upp hyresavtalet. Att fastigheten skulle säljas i anledning av detaljplanen utgör ett sakligt skäl.

Regionen har haft befogad anledning att upplösa hyresförhållandet och bolaget har därför inte rätt till ersättning enligt 12 kap. 58 b § JB. Anledningen till uppsägningen var att fastigheten skulle säljas för genomförande av detaljplanen.

Regionens intresse av att sälja fastigheten väger tyngre än bolagets intresse av att bibehålla hyresrätten. Regionen hade inte heller kunnat sälja fastigheten med bibehållen hyresrätt för bolaget eftersom en sådan hyresrätt inte kunde samverka med köparens exploateringsplaner.

Gotlands tingsrätt konstaterade angående förstahandsgrunden att ett medgivande som görs i rättegång inte är bindande utan kan återtas i den instans där det gjorts (se härom NJA 1980 s. 56, Per-Olof Ekelöf m.fl., Rättegång, femte häftet, 8 uppl. 2011, s. 27). Detsamma anses gälla förprocessuella medgivanden. De är alltså inte heller bindande. Ett före rättegången gjort medgivande kan dock få bevisverkan i processen (se Lars Heuman, Förbudet att åberopa förlikningserbjudanden inför rätta, SvJT 1991 s. 87, Per-Olof Ekelöf, Rättegång III, 5 uppl. 1988 s. 167).

Tingsrätten fann därmed att regionen inte var bunden av det besked som lämnades i svar den 20 juni 2019 eller av den inställning som redovisades initialt under rättegången. Regionen är således inte ersättningsskyldig på grund av något medgivande, vare sig på processuell eller avtalsrättslig grund.

Men tingsrätten skriver: "Att regionen under tiden från juni 2019 och ända fram till januari 2021 ansett sig ha en ersättningsskyldighet måste dock anses ha ett inte obetydligt bevisvärde". Följden av det återkommer tingsrätten återkommer till senare i domen.

Nästa fråga var om regionen är ersättningsskyldig enligt 12 kap. 56-60 §§ JB. Huvudregeln är att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet (se prop. 1968:91 Bihang A, s. 120 och 123).

Rätten till ersättning kan falla bort enligt bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket punkterna 1-5 JB. Den bestämmelse som är av intresse i målet är generalklausulen i punkten 4. Enligt den faller ersättningsskyldigheten bort när hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. I uttrycket befogad anledning ligger att skälen för avflyttning ska vara av saklig art. I rättspraxis ställs inte några högre krav för att skälen för att inte förlänga avtalet ska anses vara sakliga.

De skäl som regionen angett i målet bärs upp av ett legitimt intresse och får, enligt tingsrätten, betraktas som sakliga. Tingsrätten ska dock göra en avvägning av regionens i och för sig sakliga skäl för att låta avtalet upphöra och bolagets intresse av att avtalet förlängs. Här noterar rätten att någon bevisning till styrkande av att en försäljning på detta sätt var beroende av att Matmuren på Snäck AB:s hyresavtal först upphörde inte har lagts fram. Det har inte heller visats vilken eventuell påverkan på köpeskillingen ett bibehållet hyresavtal skulle ha haft. Utredningen i målet ger inte stöd för påståendet att en uppsägning av hyresavtalet var nödvändig för försäljningens genomförande.

Vid en sammantagen bedömning av i målet relevanta omständigheter fann tingsrätten att bolagets intresse av förlängning av hyresavtalet väger betydligt tyngre än regionens intresse av att upplösa hyresförhållandet.

Nästa fråga var om den omständigheten att bolaget och dess företrädare kan ha varit medvetna om

planerna för fastigheten kan medföra en annan bedömning. Här beaktas vittnesuppgifter från bolagets företrädare om att det visserligen var oklart vad som skulle hända med fastigheten framöver men att han kände sig trygg eftersom han hade ett skriftligt, sedvanligt avtal och inte hade avstått från något besittningsskydd.

Under sådana förhållanden ansåg tingsrätten att det inte är utrett att bolaget, som regionen gjort gällande, var medvetet om att det var fråga om ett korttidsavtal som i alla händelser skulle komma att sägas upp. Det förhållandet att bolaget var medvetet om att detaljplanering pågick och att avtalet möjligen skulle kunna komma att sägas upp kan inte heller ges den betydelsen att bolaget gått miste om sitt indirekta besittningsskydd.

Domstolen avslutade: ”Detta har uppenbarligen inte heller regionen ansett - som ovan antecknats har ju regionen i de kontakter som var i anledning av uppsägningen och ända fram till i januari 2021 varit av uppfattningen att bolagets indirekta besittningsskydd bestod och att regionen alltså var skyldig att betala viss ersättning till bolaget till följd av uppsägningen. Att regionens företrädare länge intagit den ståndpunkten måste enligt rättens mening ges den betydelsen att regionen själv haft uppfattningen att bolagets intresse av att få behålla lokalen för sin verksamhet vägde tyngre än regionens intresse av att utan att utge ersättning upplösa hyresavtalet”.

Därmed fann tingsrätten att Matmuren på Snäck AB har rätt till ersättning enligt 12 kap. 57 § JB. Regionen var alltså ersättningsskyldig mot bolaget.

Tingsrätten konstaterade angående värderingen att det av bolagets åberopade utlåtande framgår att det inte bygger på uppgifter om jämförbara försäljningar under åren 2018 och 2019. Bolaget tilldömdes därför 1,2 miljoner kronor i ersättning.

I Svea hovrätt accepterade Matmuren accepterar att ersättningen ska uppgå till av tingsrätten utdömda 200 000 kronor. Hovrätten delar fullt ut tingsrättens bedömning att Region Gotland är ersättningsskyldig enligt aktuella bestämmelser i jordabalken. Vad gäller bedömningen av ersättningens storlek konstaterar hovrätten att Matmuren i första hand har åberopat den så kallade marknadsvärdeметoden. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att det av regionen åberopade utlåtandet av en revisor rör brister i värderingen enligt den i andra hand åberopade avkastningsvärdeметoden. Bristerna kan dock få betydelse vid bedömningen av värdet enligt marknadsvärdeметoden.

De brister som revisorn pekat på i den aktuella värderingen enligt avkastningsvärdeметoden skulle kunna påverka tilltron även till värderarens bedömning enligt marknadsvärdeметoden om bristerna är av sådant slag att de tyder på att hans utlåtande inte har gjorts på det noggranna och samvetsgranna sätt som krävs. I det förevarande fallet anser dock hovrätten att bristerna i värderingen enligt avkastningsvärdeметoden inte minskar tilltron till den värdering enligt marknadsvärdeметoden som värderaren har gjort.

En tydlig brist i värderingen är dock att det inte funnits bra jämförelseobjekt. De svagheter värderingen som hovrätten anser föreligger leder till att hovrätten, i likhet med tingsrätten, finner att värdet ska bestämmas till det lägre värdet i det spann som han angett, det vill säga av Matmuren i hovrätten godtagna 1 200 000 kronor.

**Mikael Kindbom**

---

Instans: Hovrätterna

Rättsområden: [Skadeståndsrätt](#), [Lokalhyra](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Avtalsrätt](#)

## LEXNOVA NYHETER

### **Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas**

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)