

# En ohållbar position? Tre teser om värdering av rörelseskada vid obefogad uppsägning av lokalhyresavtal

Av professor ANDERS VICTORIN\* och juris doktor RICHARD HAGER

*Denna artikel behandlar tre aspekter av värderingsrätten med utgångspunkt i frågor kring skadestånd för rörelseskada vid obehörig uppsägning i lokalhyresförhållanden. Den första gäller om de beräkningsmetoder som används (substansvärdering, likvidationsvärdering) egentligen alls är anpassade till lokalhyresförhållanden. Den andra kan sägas gälla domstolarnas svårigheter att behandla tvister i sådana skadeståndsfrågor, bl.a. med hänsyn till svårförståeliga förarbetsuttalanden och svag partsargumentation. Den tredje gäller hur domstolar och parter kan och bör upprätthålla ett kritiskt förhållningssätt inför olika värderingsutlåtanden från revisorer och andra värderingsmän när det gäller skadornas storlek.*

## Inledning

Det angivna temat kan tyckas smalt. Likväl rymmer det ordentligt sprängstoff som återverkar på hela värderingsrätten. Författarnas tes är att frågorna om skadestånd vid obefogad uppsägning i lokalhyresförhållanden, alltså kärnan i det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster, aldrig blev ordentligt utredda i samband med att reglerna tog form i slutet av 1960-talet.<sup>1</sup> Det är m.a.o. viktiga frågor som nu är föremål för diskussion.

Det är tre centrala temata som skall behandlas i det följande, nämligen:

- en svag teoretisk utgångspunkt,
- en svårbegriplig rättspraxis, samt
- svårigheten för domstolarna att hantera värderingsutlåtanden.

Dessa temata får utgöra rubrikerna för de följande avsnitten.

## 1. En svag teoretisk utgångspunkt

Den ledande tanken bakom ersättningsregeln är som bekant att den drabbade hyresgästen skall kompenseras för sin förlust. För att beräkna denna förlust hänvisas i förarbetena till de regler och principer som används vid uppskattningen av rörelseskada med anledning av expropriation. Motiveringen härtill är att dessa båda situationer överensstämmer med varandra. I själva verket är utgångspunkten i de båda fallen identisk. Det är nämligen i båda fallen fråga om att uppskatta det ekonomiska värde som rörelsen hade vid den aktuella tid-

\* Artikeln publiceras postumt för Anders Victorins del efter samråd med familjen.

<sup>1</sup> Prop. 1968:91 Bih. A s. 117 f., 128 f. och 236. Se även SOU 1966:14 s. 316 ff.

punkten. Det kan också påpekas att expropriationsreglerna vid rörelseskada, dvs. ersättning för s.k. annan skada, föreskriver en ren skadevärdering och anknyter till den allmänna skadeståndsrätten.<sup>2</sup> Ersättningen skall varken vara högre eller lägre, vilket innebär att ett ordnärt skadeståndsrättsligt betraktelsesätt är styrande för ersättningens storlek. Hyresgästen skall således i ekonomiskt hänseende försättas i den situation som hade varit för handen om hyresavtalet inte bringats att upphöra. Den skada som hyresvärden åsamkat hyresgästen kan generellt sägas visa sig i en ofördelaktig påverkan på ett pågående händelseförlopp.<sup>3</sup> Ersättningens syfte är i detta hänseende att sätta den skadelidande i samma ekonomiska förmögenhetsställning som om uppsägningen inte företagits.

Den traditionella uppfattningen vid ersättning för rörelseskada har varit att arbeta utifrån tre huvudsakliga företagsmässiga värderingsprinciper. Syftet har, framför allt i äldre litteratur, angetts vara att finna det "verkliga" värdet på ett företag. Ett företags värde kan med en enkel definition sägas motsvara nuvärdet av alla de betalningsströmmar från detsamma som ägaren på olika sätt kan tillgodogöra sig. Eftersom principerna mer eller mindre lagts fast i förarbetena till lagstiftning från slutet av 60-talet finns inte de modernaste varianterna med.<sup>4</sup> Man tar sålunda inte upp t.ex. cash-flow analys, även om detta i och för sig skulle vara möjligt.

Det faktum att uppgiften är att finna det verkliga värdet och att ersättningen skall överensstämma med hyresgästens förlust har öppnat upp för ett användande av alternativa tekniker. Hyresgästen har därmed kunnat åberopa *den beräkningsmetod som ger den för honom förmånligaste ersättningen* under åberopande av att resultatet motsvarar det aktuella företagets verkliga värde för just denne. Man kan säga att hyresgästen har rätt att få ersättningen bestämd efter den för honom förmånligaste metoden, eftersom det häremot svarande handlingsalternativet i princip hade kunnat väljas om inte uppsägningen kommit emellan och hindrat detsamma. En utgångspunkt tycks vara att bedömningen skall vara ganska generös, dock utan att gå till överkompensation. Här kommer också frågan om hur högt beviskravet skall ställas och man får också väga in det mått av skön som domstolen har vid värdering enligt reglerna i 35 kap. 5 § rättegångsbalken.

Det kan understrykas att valet av värderingsmetod som skall användas förutsätter att metoden grundas på ett handlingsalternativ som hade varit möjligt att realisera om uppsägningen inte företagits. Man

<sup>2</sup> Se Hager, R, Värderingsrätt. Särskilt om ersättning och värdering vid expropriation, Stockholm 1998 s. 438.

<sup>3</sup> Jfr prop. 1968:91 Bih. A s. 118.

<sup>4</sup> Bakgrunden är närmast en promemoria som en bilaga till expropriationsutredningen. Denna var utformad av två av utredningens experter, professorn Sven-Erik Johansson och revisorn Sigurd Löfgren, SOU 1969:50 s. 263–277. En del frågor tas upp i utredningen, s. 188–192. I Bouvin, Å & Stark, H, Expropriationslagen, 2 uppl. s. 198 f. diskuteras inte ens dessa frågor.

kan också uttrycka saken så att hyresgästen skall försättas i samma situation som om han valt att överlåta rörelsen själv eller alternativt valt att driva den vidare på visst sätt. Det är uppenbart att, om flera av beräkningsmetoderna kan komma till användning, hyresgästen vänder sig till den köpare som är beredd att använda den metod som ger högst ersättning. Har företaget istället ett högre värde för hyresgästen själv är det på samma sätt ur strikt ekonomisk synvinkel givet att denne väljer fortsätta driva företaget. — Hur man skall ta hänsyn till detta i en värderingssituation tillhör de mera svårlösta frågorna.

Vid bedömning av överlåtelsevärden inom företagsekonomisk litteratur diskuterar man ett område där en försäljning kan komma till stånd, knappast ett exakt pris. Det slutliga priset beror på en förhandling mellan köpare och säljare och dessas respektive förhandlingsstyrka. Eftersom det i denna artikel är fråga om en ofrivillig "överlåtesituation" och då hyresgästen skall hållas skadeslös finns det starka skäl för att ersättningen skall sättas i den övre delen av det prisintervall som kan vara aktuellt. De olika metoderna kan också ge olika resultat. En rörelse med obefintlig lönsamhet kan ha ett gott likvidationsvärde. När avkastningsvärdet är högre än substansvärdet bör detta väljas. Om substansvärdet är högre än avkastningsvärdet kan det dock finnas anledning att iaktta försiktighet. Det tyder på att rörelsen har ett för högt kapital i förhållande till avkastningen och ytterligare ställningstagande kan behöva göras för att finna det mest rättvisande värdet. Kan en del av kapitalet avskiljas blir en värdering enligt substansvärdemetoden kanske riktig. — Ett exempel kan illustrera detta. Ett sågverk ger i och för sig dålig avkastning på sågverksverksamheten, men klarar sin lönsamhet därför att det äger mycket egen skog, som används i verksamheten. I så fall kan det vara attraktivt för en investerare att förvärva företaget, sälja skogen och lägga ned sågverksrörelsen.

Kan inte detta ske, bör man likväl, åtminstone i vissa fall, gå efter substansvärdemetoden eller rentav likvidationsvärdemetoden. Det kan också framhållas att en köpare av ett företag, som skall fatta ett rationellt och övervägt beslut, självfallet måste ta hänsyn till det värde företaget har enligt olika metoder för att kunna ta ställning till vilket pris köparen själv är beredd att erlægga.<sup>5</sup> Härmed indirekt sagt att en viss metods användande också beror på dess acceptans på den öppna marknaden.

Ytterligare en faktor som måste beaktas är att all värdering innefattar ett större eller mindre inslag av osäkerhet. En dylik osäkerhet torde vara betydande i varje situation där en rörelse är mer omfattande. Den stora frågan i detta sammanhang är hur man skall förhålla sig till denna osäkerhet. Vid skadevärdering, där den drabbade skall ersättas för uppkommen ekonomisk skada, föreligger starka skäl mot att låta

<sup>5</sup> Jfr Pratt, S P, Reilly, R F & Schweih, Valuing a Business. The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 4 uppl., New York 2000 s. 33.

den skadelidande bära denna osäkerhet, medan det i andra sammanhang kan finnas skäl för en annan fördelning av osäkerheten. Vid exempelvis värdering i ett bodelningsfall kan det hävdas att det är rimligt att den förefintliga osäkerheten delas jämt mellan parterna på samma sätt som tillgångarna normalt delas lika mellan parterna.<sup>6</sup> När det åter gäller skadevärdering vill författarna framhålla att en större del av den förefintliga osäkerheten måste så att säga räknas den drabbade tillgodo i den mån man skall kunna hävda att dennes förmögenhetsställning är oförändrad.

Detta innebär å andra sidan inte att varje liten risk för en "felvärdering" måste beaktas, men att merparten av denna risk bör bäras av den skadeståndsskyldige. Inom utomrättslig värdering löser man normalt problemet med osäkerhet på så vis att värderaren beskriver och uppskattar densamma och därefter överlämnar frågan hur den skall beaktas till uppdragsgivaren.<sup>7</sup> Eftersom en dylik lösning inte kan nyttjas inom den rättsliga sfären och inte heller problemet så att säga kan avgöras bör denna skillnad mellan rättslig och ekonomisk värdering hållas i minnet när jurister använder utomrättsliga metoder.

En allmän diskussion av rättspraxis och gällande rätt i dessa frågor försvåras av att parterna bestämmer sin talan på olika sätt i målen. I mål om ersättning kan hyresgästen naturligtvis efterge sitt krav och därigenom bestämma sin talan på samma sätt som i en helt dispositiv tvist, trots att reglerna är tvingande till hyresgästens förmån.

De tre metoder som används i den hyresrättsliga praxisen brukar, som redan sagts, anges vara substansvärdemetoden, likvidationsvärdemetoden och avkastningsvärdemetoden, av vilken s.k. cash-flow analys är en vidareutveckling. Man kan emellertid anta att en fjärde metod har vunnit insteg, som kan kallas marknadsvärdemetoden. Marknadsvärdemetoden har möjligen i något enstaka fall använts som en självständig metod, men kan klart komma till användning som en korrigering av framför allt avkastningsvärdemetoden — ett beräknat avkastningsvärde jämförs alltså med försäljningsvärden på motsvarande rörelser under senare tid. Det förefaller alltså som att domstolarna förhåller sig avvaktande till att nyttja marknadsvärdemetoden, trots metodens enkelhet. Emellertid måste det vara så att om ett företag har ett tämligen säkert överlåtelsevärde, i nu aktuellt avseende, det inte kan vara riktigt att ett lägre belopp döms ut av domstolarna. När domstolarna har nekat hyresgästen en motsvarande ersättning får man förmoda att den inte varit övertygad om att det värde, som åberopade försäljningspriser hävdats peka på, varit tillräckligt tillförlitligt och att bl.a. det faktum att ett lägre avkastningsvärde gällt för företaget

<sup>6</sup> Jfr NJA 1998 s. 467.

<sup>7</sup> Jfr Mallinson, M, & French, N, Uncertainty in property valuation. The nature and relevance of uncertainty and how it might be measured and reported, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 18, No. 1, 2000 s. 13 ff.

tvärtom talat för att försäljningspriserna inte varit relevanta för just den aktuella rörelsen.

Man har anledning att förmoda att även andra metoder kan användas, så länge som de på ett bättre sätt ger uttryck för en uppskattning av rörelsens "verkliga" värde.<sup>8</sup>

I rättsfallet RH 1999:45 kom marknadsvärdemetoden till användning efter en uppsägning, där hyresvärden, ett sjukhus, inte ville godta att hyresgästen överlät rörelsen. Då var överlåtelsen i princip klar, parterna hade enats om ett pris och värdering hade också skett av en bank. I rättsfallet RH 2001:1 gjorde hyresgästen gällande att ersättningen borde beräknas enligt den s.k. marknadsvärdemetoden. Omständigheterna var särpräglade. Hyresgästen drev kaféverksamhet i Konserthuset i Stockholm och hyresvärden sade upp avtalet för ombyggnad. I ett sådant läge måste hyresvärden erbjuda en ersättningslokal eller betala skadestånd. Priset för en motsvarande rörelse med tillhörande hyreskontrakt låg på omkring 5,5 milj. kr. Detta belopp förutsatte dock möjligheten att erhålla utskänkningstillstånd.

Emellertid hade hyresvärden, Konserthusstiftelsen, egentligen åberopat fel uppsägningsgrund — ett bättre skäl hade varit hyresvärdens eget behov av lägenheten. P.g.a. principen i NJA 1981 s. 675 var hyresvärden bunden vid den grund han angivit för uppsägningen. Svea hovrätt fann därför att hyresvärden inte i ersättningstvisten fick åberopa att denne behövde lokalen för egen del. Trots detta faktum tilläts ändå denna omständighet indirekt påverka ersättningens storlek. Marknadsvärdet av den aktuella lokalen kunde nämligen inte uppskattas till det yrkade beloppet, eftersom en eventuell förvärvare måste vara beredd på att mötas av en ny uppsägning från hyresvärdens sida, där denne åberopar eget behov av lägenheten. Svea hovrätt uttalade att en seriös presumtiv köpare måste vid sin värdering av rörelsen ta hänsyn till hyresvärdens möjlighet att säga upp lokalen på angiven grund. Hyresvärden hade ju själv sedan mycket lång tid tillbaka drivit egen verksamhet i lokalen och behövde lägenheten för utvidgning, en situation där hyresgästen vid intresseavvägningen kan få vika. Till detta kom att det yrkade marknadsvärdet som nämnts förutsatte utskänkningstillstånd. Detta skulle innebära ändrad användning av lokalen, något som man inte kunde förutsätta att hyresvärden skulle gå med på. Någon utredning om marknadsvärdet i en sådan situation fanns inte i målet och det yrkade marknadsvärdet var således inte rättvisande för aktuell rörelse. Svea hovrätt fann därför att hyresgästen inte styrkt att rörelsen hade det yrkade beloppet. — I målet säger emellertid Svea hovrätt även att marknadsvärdeprincipen lämpar sig bäst för fritt överlåtbara objekt och att ersättningen därför i allmänhet, i nu aktuella fall, bör fastställas på annan grund, främst med hjälp av en avkastningsvärdering. Å andra sidan diskuterar Svea

<sup>8</sup> Se för en diskussion av dessa frågor Victorin, A, i Festskrift till Bertil Bengtsson, 1993.

hovrätt därefter det yrkade marknadsvärdets relevans för aktuella rörelser och kommer fram till att beloppet inte är relevant i fallet. Följaktligen behöver Svea hovrätt inte fullt ut ta ställning till om marknadsvärdeprincipen kunnat följas i målet.

Som redan anförts är fallet särpräglat och dess prejudicerande verkan är därför oviss. Att Svea hovrätt inte för egen del behöver ta ställning till sitt uttalande om marknadsvärdeprincipens användbarhet, och som därför måste betraktats om ett obiter dictum, gör inte saken enklare. Att Svea hovrätt först förklarar att hyresvärden i ersättnings tvisten inte får åberopa att denne hade behov av lokalen för egen del men ändå i själva ersättningsberäkningen tar hänsyn till denna omständighet torde kunna kritiseras som en motsägelse. I den mån ett i och för sig riktigt och relevant marknadsvärde inte tillerkänns hyresgästen vid ersättningsberäkningen måste konstateras att en sådan princip varken står i överensstämmelse med expropriationsrättsliga principer eller med allmänna skadeståndsrättsliga dito.

*Substansvärdemetoden* ger ett värde på företaget utifrån marknadsvärdet på dess tillgångar efter avdrag av företagets skulder. För att finna värdet på tillgångarna utgår man vanligen från balansräkningen och där gör justeringar med hänsyn till skillnaden mellan de verkliga värdena och de bokförda värdena samtidigt som justeringar för skattebelastning m.m. sker. Dolda reserver löses upp, övervärden tas ned, korrigeringar av skulder m.m. äger rum. På det sättet är det tänkt att man skall få fram ett värde på företagets egna, verkliga kapital vid fortsatt drift av företaget. — Substansvärdemetoden är ofta en mindre god värdemätare på företagets värde. Inte sällan kan det leda till ett för högt värde, nämligen i den meningen att företaget inte ger tillräcklig avkastning på investerat kapital. Det kan å andra sidan hända att företaget i själva verket är värt mera, något som kan komma fram vid en beräkning enligt avkastningsvärdemetoden (se nedan). Uppvisar avkastningsvärdemetoden ett större värde än substansvärdemetoden brukar man beteckna mellanskillnaden som *goodwill*. Goodwill är därmed en rent teknisk term. Bakom denna ligger faktorer som en väl inarbetad kundkrets, skicklig företagsledning m.m.

Ofta används substansvärdemetoden tillsammans med avkastningsvärdemetoden för att undersöka ett företags värde vid företagsöverlåtelser av andra skäl. Om substansvärdet visar sig vara högt vid en jämförelse med avkastningsvärdet tyder detta på att företagets kapital är omotiverat stort. En fråga är då om en del av kapitalet kan avskiljas utan att lönsamheten påverkas. Ett annat skäl till att använda substansvärdemetoden är att man försöker få ett grepp om vad man kan få ut av företaget vid en senare nedläggning, om det visar sig bli olönsamt. Man övergår då till en användning av likvidationsvärdemetoden (se nedan), som närmast är ett specialfall av substansvärdemetoden. Likvidationsvärdemetoden är ur denna synpunkt ett lämpligt komplement till avkastningsvärdemetoden.

*Likvidationsvärde*metoden är ett sätt att undersöka företagets värde när det belastas med kostnader för en nedläggning. Det kan påpekas att det i framför allt amerikansk litteratur brukar ställas upp olika varianter på nu aktuell värdering beroende på de närmare förutsättningarna för avvecklingen, bl.a. hur skyndsamt den skall vara.<sup>9</sup> Utgångspunkten är i princip en värdering enligt substansvärde metoden. Det kan därutöver vara fråga om kostnader för att friställa personal, skadestånd för att kontrakt måste brytas, kostnader för att realisera lager m.m. Också skattekonsekvenser uppstår och dessa kan vara delvis annorlunda än vid substansvärde metoden. Likvidationsvärde metoden är av naturliga skäl knappast aktuell annat än om företaget måste läggas ned på grund av andra omständigheter än att avtalet upphör.

*Avkastningsvärde*metoden är ett sätt att beräkna värdet med hänsyn till företagets vinstkapacitet. I förarbetena till expropriationslagen anges avkastningsvärdering vara en huvudmetod för att kunna uppskatta en rörelses värde.<sup>10</sup> Företagets primära uppgift kan sägas vara att leverera ett överskott till ägaren och i princip går avkastningsvärderingen ut på att direkt beräkna detta framtida överskott. Skulle exempelvis ett företag ha ett högre substans- eller likvidationsvärde kan man förmoda att företagaren lägger om sin verksamhet eller säljer den. I normalfallet kan man därför förutsätta, vid fortsatt verksamhetsdrift, att avkastningsvärdet är högre än de alternativ som ägaren så att säga inte väljer. Detta både förklarar och försvarar avkastningsvärde metoden som en huvudmetod.

Företagets värde är därmed summan av alla framtida årsvinster (minus likvidationskostnader) vid fortsatt (evig) drift av företaget omräknat till nuvärde. Att man räknar med evig drift medför dock att likvidationskostnaderna ligger oändligt avlägset och därför får ett nuvärde på 0. Man bestämmer avkastningsvärdet enligt följande mycket enkla formel, som utgör det matematiska uttrycket för nuvärdet av alla framtida vinster, under förutsättning att vinsterna och kalkylräntan är oförändrade:

$$A = \frac{a}{p}$$

där A är avkastningsvärdet, a är genomsnittliga vinsten och p är kapitaliseringsfaktorn.

Det kan framhållas att är fråga om att söka en vad man kan kalla för normalavkastning. Det kan därför det bli fråga om att granska räkenskaperna för att bedöma om det bör ske några justeringar med hänsyn

<sup>9</sup> Jfr Pratt, S P, Reilly, R F & Schweihs, Valuing Small Businesses and Professional Practice, 3 uppl., New York 1998 s. 46.

<sup>10</sup> Se SOU 1969:50 s. 264 (bilaga 2).

till vad som kan anses som ett rättvist resultat med tanke på att det går att påverka resultatet högst avsevärt, både vad gäller bokföringens utförande och att ägarna har möjlighet att påverka detta med olika transaktioner.

Nästa problem är frågan hur man får ett grepp om vad alla framtida årsvinster kan vara. Svaret på den frågan är naturligtvis att detta inte går — framtiden går inte att blicka in i ens med något mått av rimlig säkerhet. I stället får man försöka att använda sig av en metod som framstår som den minst osannolika. Den metod som traditionellt används är att se till vinsterna i det förflutna. Här brukar man emellertid inte blicka bakåt längre än 3–5 år, beroende på föränderligheten i marknad och andra villkor. Mer sofistikerade metoder synes ha svårt att vinna gehör i tillämpningen trots att det från ekonomisk teoretisk synvinkel är överlägsna.<sup>11</sup> Hänsyn måste naturligtvis tas, inte bara till det historiska resultatet i sig, utan också till prognoser om den framtida utvecklingen. Dessa kan i vissa fall, om de kan anses tillräckligt säkra, leda till att hänsyn till det historiska resultatet minskar.<sup>12</sup> Om det däremot inte kan förväntas ske några förändringar av den framtida avkastningen torde ett medelvärde av de senaste årens resultat ge ett acceptabelt avkastningsvärde.

Vidare kan det vara så att de historiska resultaten kan ge anledning att anta att en viss tendens till förändring kommer att fortsätta. I det sistnämnda fallet måste det dock observeras att det ofta förekommer upp- och nedgångar som måhända kan innebära att en uppgång under de senaste åren kan förväntas följas av en nedgång. Slutsatsen måste bli att det är av stor vikt att söka de bakomliggande förklaringarna till de framräknade siffrorna för att därmed bättre kunna avgöra hur den framtida avkastningen kommer att förändras.

För den oinitierade kan det synas vara en egendomlig ordning att överblicka oändligheten från ett så kort perspektiv, men så tycks man likväl traditionellt göra. (I och för sig är detta inte orimligt, eftersom — i ekvationens andra led — nuvärdet av vinster som ligger långt fram i tiden minskar ju längre fram de ligger.)

Utgångspunkterna för resonemangen må vara aldrig så tilltalande, men vad man inte säger är att frågan om flera av dessa värderingsmetoder över huvud taget är användbara vid värdering av rörelser i hyres-sammanhang är minst sagt tveksam. Några exempel får illustrera detta.

<sup>11</sup> Det förefaller också som att den ökande svårighetsgraden ju mer sofistikerad en värderingsmodell kan sägas vara i sig är ett stort hinder mot ett utnyttjande av mer avancerade modeller. Uppfattas en viss metod som mer eller mindre obegriplig kan man självfallet inte förvänta sig att den kommer till användning och detta trots att det kan vara fråga om en bra metod i den meningen att slutresultatet är ett gott besked om företagets värde. Den enda lösningen på det nu antydda problemet är att jurister som kommer i kontakt med värdering måste lägga ned stor möda på att lära sig mer sofistikerade metoder hellre än att undvika att utnyttja dem.

<sup>12</sup> Jfr SOU 1969:50 s. 266 (bilaga 2).

Antag att det förefaller som om en avkastningsvärdeberäkning är den mest förmånliga för hyresgästen. Rörelsen skall läggas ned och tingsrätten dömer ut en ersättning om ett visst belopp. Men det innebär ju att hyresgästen nu *också* kan tillgodogöra sig substansvärdet, eventuellt belastat av kostnader för nedläggningen, dvs. i det sistnämnda fallet likvidationsvärdet. Hyresgästen blir alltså kraftigt överkompenserad. I några fall från underättspraxis, som anförs av Holmqvist/Thomsson<sup>13</sup> har man visserligen minskat avkastningsvärdet med egendom som hyresgästen sålt, men detta förefaller mera vara undantag. Från ett skadeståndperspektiv skall alltså avkastningsvärdet minskas med substansvärdet eller alternativt likvidationsvärdet.<sup>14</sup>

Detsamma kan sägas gälla om värderingen undantagsvis utgår från marknadsvärdeметoden.

Antag i stället att det är frågan om ersättning enligt substansvärdeметoden. I så fall kan man ju fråga sig varför ersättning över huvud taget skall utgå. Hyresgästen kan i sådant fall själv finna en köpare för egendomen och därigenom bli kompenserad. Om ersättning skall ges enligt substansvärdeметoden så måste substansvärdet minskas med värdet av den substans som hyresgästen får behålla. Alltså blir ersättningen noll.

Detsamma kan än starkare sägas gälla likvidationsvärdeметoden och man kan rent principiellt fråga sig om det någonsin finns utrymme att nyttja likvidationsvärdeметoden eftersom en likvidering av tillgångarna som får behållas alltid kan ske eller skall ske. Med det sistnämnda åsyftas den generella skyldighet en skadelidande har att inom rimliga gränser ta till vara skadevållarens intresse och minska eller begränsa skadeverkningarna. Ur ett strikt skadeståndsrättsligt perspektiv har hyresgästen alltså att likvidera tillgångarna och så att säga räkna av det erhållna beloppet från det ersättningsgilla beloppet. Om likvidationsvärdet är negativt så måste dock ersättning alltid ges.

Förklaringen till dessa egendomligheter får anses ligga i att utgångspunkten för hela resonemanget har varit företagsvärdering *vid företagsöverlåtelse* (och kanske även vid tvångsinlösen, t.ex. av aktier). Men vid företagsöverlåtelse kommer ju substansen i företaget att överföras till köparen. Detta sker ingalunda vid skadestånd på grund av obehörig uppsägning i lokalhyresförhållanden. Man var åtminstone delvis medveten om detta vid diskussionen inom lagstiftningen med expropriation, men detta förefaller senare i stort sett ha fallit i glömska. Att det också i övrigt finns principiella egendomligheter i materialet, som ökar förvirringen, skall diskuteras i de två följande avsnitten.

<sup>13</sup> Holmqvist, L & Thomsson, R, Hyreslagen, en kommentar, 7 uppl. 2003 s. 581 f., 589.

<sup>14</sup> Detta sägs också uttryckligen i den (ovan not 4) nämnda bilagan till expropriationsutredningen s. 271.

Hela den teoretiska grund som domstolarna hittills arbetat med kan därför enligt författarnas mening på goda grunder ifrågasättas. Här kan det bli nödvändigt att börja om från början med klar utgångspunkt i allmänna skadeståndsrättsliga resonemang och ledstjärnan där om ersättning motsvarande liden förlust. I synnerhet måste ordentliga ställningstaganden till för att klart tala om användbara metoder och dessa inbördes förhållanden. I längden kan inte heller domstolarna vägra tillämpa modernare och teoretiskt mer riktiga metoder utan får istället så att säga sätta sig i skolbänken.

## 2. En svårbegriplig rättspraxis

Att rättspraxis är svårbegriplig har delvis att göra med den svaga teoretiska grunden. Men detta kan inte vara hela förklaringen. Det förefaller som om begreppsförvirring råder, samtidigt som argumentationen från parterna lämnar en hel del övrigt att önska. I det följande skall ett antal rättsfall tas upp till kritisk granskning.

### *Krävs att ett goodwillvärde skall ha knutits till lokalen?*

Vi kan börja med det enda rättsfallet från Högsta domstolen, NJA 1972 s. 515. Fallet gäller egentligen intresseavvägningen, men har viktiga värderingsrättsliga aspekter, framför allt när det gäller goodwill och om det krävs att goodwill på något sätt skall knytas till lokalen.

NJA 1972 s. 515. Fallet gällde garageutrymmen som en bostadsrättsförening hyrt ut sedan 40 år till ett parkeringsbolag. Bolaget hyrde garageplatser också på många andra håll för att hyra ut till allmänheten. Föreningen sade upp avtalet för att utnyttja garageplatserna för sina medlemmars räkning. Vid avvägningen av parternas intressen framhöll HD betydelsen för den som upplåter bostäder i stadscentra att kunna upplåta garageplatser i samma hus. För bolagets del hade det inte uppkommit något goodwillvärde som knutits till lokalerna. Det var ovisst om lönsamheten skulle påverkas eftersom föreningen skulle kunna kräva marknadsmässig hyra av bolaget. Det var heller inte svårt att få tag på liknande lokaler. Föreningens intresse vägde tyngst, trots den långa upplåtelseiden.

I fallet tar Högsta domstolen sin utgångspunkt i allmänna uttalanden i förarbetena om skälet till varför över huvud taget lokalhyresgästen skall ges besittningsskydd, nämligen att denne genom insatser av kapital eller arbete skapat ett värde. Det är emellertid inte lätt att förstå hur sådana allmänna politiska uttalanden skall få inverka på en situation där hyresgästen lyckas skapa ett betydande värde även utan sådana insatser. — I vart fall har lokalen och verksamheten ett betydande värde om de skulle överlåtas tillsammans, med stöd av reglerna i 12 kap. 36 § jordabalken.

Det är tydligt att, om Högsta domstolens resonemang dras till sin spets, många verksamheter måste anses sakna anknytning mellan "goodwill" och lokal. Det skulle t.ex. gälla de flesta kontor, eftersom

verksamheten där kan bedrivas i stort sett var som helst och något värde genom verksamheten har inte tillförts lokalen. Inte heller är det frågan om några investeringar med anknytning till lokalen. Kontorsmöbler m.m. tar man med sig vid en flytt. — Utgångspunkten i lokalhyresförhållanden måste trots allt anses vara att det är hyresvärden som står för investeringarna i själva lokalen.

Men framför allt är det tydligt att Högsta domstolens resonemang medför att de flesta parkeringsgarage i hyrda lokaler i realiteten kommer att sakna besittningsskydd. Och det blir i sådana fall därför enkelt för fastighetsägarna att ta över verksamheten enligt vad som ovan sagts.

Av de skäl som framförs här är alltså Högsta domstolens resonemang i fallet enligt vår mening felaktigt.

Som ett ytterligare argument framhöll emellertid Högsta domstolen att det inte fanns brist på parkeringsplatser att hyra, något som också låg till grund för uppfattningen att besittningsskyddet för den aktuella lokalen var svagt (en situation som numera knappast är förhanden). — Mot detta kan man emellertid anföra att argumentet måste betraktas som nonsens. När ett företag bedriver garagerörelse i stor skala genom att hyra garageplatser i olika fastigheter kommer varje hyrd enhet att ha betydelse för företagets vinst. Ju fler enheter som hyrs, desto större vinst, under förutsättning att garageplatserna kan debiteras en sådan hyra att företagets omkostnader kan överträffas (inklusive hyran för de förhyrda lokalerna). Resonemanget kan kanske appliceras på en rörelse som endast behöver en enda lokal, som en blomsterhandel som bedrivs som enskild firma, men knappast på en rörelse som bedrivs som en expanderande kedja av likartade affärsverksamheter. Tillgången på garage att hyra är trots allt begränsad.

Högsta domstolens resonemang om goodwillvärde kan också på goda grunder kritiseras i och för sig.<sup>15</sup> Men lika viktigt i denna diskussion är att konstatera att hyresvärden — en bostadsrättsförening — sade upp hyresavtalet på grund av missnöje med en överenskommelse enligt vilken bostadsrättshavarna skulle ges viss förtur till lediga parkeringsplatser i garaget. I bolagets förhyrda garage fanns totalt 35–36 platser. Av dessa hyrdes 12 av föreningens medlemmar (till en hyra som låg något under marknadshyran). Under den 7-årsperiod som avtalet varat före uppsägningen hade 18 garageplatser blivit lediga och av dessa hade 12 upplåtits åt föreningens medlemmar. Vad säger detta om det goodwillvärde som kan sägas ha knutits till lokalerna?

Det är uppenbart för envar att, om dessa uppgifter är riktiga, omsättningen av garageplatser under 7-årsperioden hade varit c:a 50 %. Detta måste anses tyda på att bolaget hade en trogen kundkrets, som

<sup>15</sup> Se om goodwillvärde resonemanget i Victorin, A, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl. 2003 s. 84, samt ovan i artikeln.

antagligen bestod av företag och privatpersoner i närheten och som hyrt garageplatser i mer än 7 år. Det är därmed tydligt att det knutits ett "goodwillvärde" till verksamheten och till lokalen. På samma sätt som en butik kan upparbeta en kundkrets hade garagerörelsen lyckats med att göra detsamma, och på samma sätt som när det gäller en butik, kan detta ske utan större insatser av kapital och arbete, men likväl har värdet knutits till lokalen. Om företaget tvingas flytta kommer det att mista sin — antagligen högst lokala — kundkrets. Utan en snabb nyetablering i området är denna kundkrets för evigt försvunnen.

Mot allt detta som framhållits i det föregående kan man kanske anföra att ett företag, vars verksamhet endast går ut på att hyra ut lokalerna i andra hand, inte förtjänar något egentligt besittningsskydd. Detta argument är emellertid också tvivelaktigt, även om övervägandena måste bli mer komplexa. Det finns t.ex. ett antal stora detaljhandelskedjor vars verksamhet består i att bedriva s.k. franchisingverksamhet. Ofta står dessa företag som förstahandshyresgäster till lokaler som franchisingtagarna hyr av dem i andra hand. I en del fall kan man sätta frågetecken till syftet bakom sådana arrangemang — är det frågan om ett hyresavtal eller ett borgensliknande arrangemang? Här är inte platsen att föra denna diskussion. Konstateras skall endast att det inte utan vidare kan sägas att ett företag, vars affärsidé består i att hyra lokaler för att hyra ut dem i andra hand, utan vidare skall förklaras sakna besittningsskydd. I så fall skulle reglerna om blockuthyrning i hyreslagen — som visserligen avser bostäder — framstå som särdeles obehövlige.

Däremot kan man mera kraftfullt ifrågasätta argumentationen i Högsta domstolen i fallet på den grunden att den inte tar (andrahands)garagehyresgästernas berättigade intressen i beaktande. I det betydligt senare rättsfallet NJA 1991 s. 419 tar Högsta domstolen upp denna fråga.<sup>16</sup>

NJA 1991 s. 419. Fallet gällde en lokalhyresgäst — ett hotell — som sagts upp för ombyggnad. P.g.a. uppsägningen sade hotellet i sin tur upp en underhyresgäst — en restaurang. Restaurangföretaget stämde hotellföretaget och begärde ersättning, eftersom restaurangrörelsen måst läggas ned. Hotellföretaget hade vägrat förlänga avtalet och underlåtit att medverka till anskaffandet av ersättningslokal. I och för sig var hotellföretagets avflyttningsskäl — att det inte längre disponerade över lokalen — av saklig art. HD fortsätter:

“Vid den avvägning mellan parternas motstående intressen, som nu skall ske inställer sig till en början frågan i vilken utsträckning hänsyn skall tas till det egentliga avflyttningsskälet, nämligen att fas-

<sup>16</sup> Jfr också resonemangen i rättsfallen som gäller företag som bostadshyresgäster, där det klart anges att företaget inte har något eget behov av en bostad, utan intresseavvägningen får anses bero av det behov som den fysiska personen, som bebor bostaden, får anses ha. Se vidare om detta Victorin, A, Företag som bostadshyresgäster, SvJT 2000 s. 452 ff.

tighetsägaren önskade bygga om hotellet till kontor. Det indirekta besittningsskyddet för lokalhyresgäster innebär bl.a. att hyresvärden visserligen har rätt att upplösa hyresförhållandet därför att huset skall rivas eller byggas om men att han då är skyldig att anvisa hyresgästen en ersättningslokal eller på annat sätt gottgöra denne för de olägenheter som uppstår. Denna skyldighet får ingå i kalkylen när en ombyggnad kostnadsberäknas och detta *oavsett om den som nyttjar lokalen hyr direkt av fastighetsägaren eller — såsom i föreliggande fall — har kontrakt med någon som i sin tur hyr av denne*. En andrahandshyresgäst kan visserligen inte själv rikta några ersättningskrav mot fastighetsägaren. Han bör dock i en situation av nu berört slag i princip åtnjuta samma besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd som om han hyrt i första hand.“ (Kursivering tillagd.)

Ett ytterligare argument som inte kommer fram till reell behandling är det att hyresvärden/föreningen visserligen kunde komma att höja hyran, vilket i och för sig skulle minska vinsten (ett i och för sig tvivelaktigt argument).<sup>17 18</sup>

Allt detta innebär enligt författarnas mening att argumentationen (även från parternas sida) i fallet har så stora brister att rättsfallet är oanvändbart som prejudikat. Men det som vi framför allt vänder oss emot är tanken att det skulle krävas att något särskilt ”goodwillvärde” skulle ha knutits till lokalerna.

Det är bekymmersamt att argumenten från NJA 1972 s. 515 upprepats i ett ganska färskt rättsfall från Svea hovrätt (dom 2004-12-22, mål nr T 5664-03). Här är det (märkligt nog) samma bolag, Stockholmgaraget, som ånyo kommit i tvist med en bostadsrättsförening om förhyrda garageplatser i föreningens ägda utrymmen. Frågan gällde också här om det fanns befogad anledning för hyresvärden (bo-

<sup>17</sup> Jfr i denna fråga Victorin, A, Kommersiell hyresrätt, s. 57 ff. Argumentet som framförs där är att det är tvivelaktigt att ge den hyresgäst som har en stor och lönsam rörelse ett starkare besittningsskydd (i meningen att dennes intressen väger särskilt tungt) än en hyresgäst vars verksamhet är mindre lönsam.

<sup>18</sup> Slutligen skall ett ytterligare argument anföras, som inte heller förefaller ha anförts i rättsfallet NJA 1972 s. 515, men som sätter hela intresseavvägningen ifråga. Som framhållits i det föregående omfattade hyresgästens förhyrning ca. 35 garageplatser. 12 av dessa hyrdes redan av föreningens medlemmar till något rabatterat pris. Återstoden, 23 platser, var så att säga själva tvisteföremålet. Dessa skulle, enligt föreningens motivering till uppsägningen, hyras ut till föreningens medlemmar och detta skulle ske till ”självkostnadspris”, och domstolarna höll med om att detta var mycket viktigt. Emellertid omfattade föreningens komplex av fastigheter 481 bostadslägenheter. Det innebär att ca. fem procent av föreningens hushåll skulle komma i åtnjutande av parkeringsplatser till ”självkostnadspris”. Skall detta vara tillräckligt skäl att förvägra hyresgästen förlängning? Enligt vår mening måste detta betraktas som minst sagt tveksamt. Skulle en sådan åtgärd gynna föreningen över huvud taget? Vore det i så fall inte bättre att uppbära höga hyror från hyresgästen, som kom alla medlemmar till del, i vart fall indirekt. Och varför skulle en så liten del av medlemmarna gynnas av att få tillgång till en garageplats till ”självkostnadspris”, vilket skulle innebära en nackdel för andra medlemmar och att dessutom de som inte fick en sådan garageplats måste tillgodose sitt behov på annat sätt och antagligen på mera marknadsmässiga villkor. Vari låg egentligen föreningens intresse?

stadsrättsföreningen) att upplösa hyresförhållandet. Också här förlo-  
rade Stockholmsgaraget — besittningsskyddet bröts.

Föreningen hade anfört att uppsägningen motiverades av en önskan om att få bättre ekonomiskt utbyte av lokalen, bl.a. genom en rationell skötsel och snabbare upptäckning av upprustningskostnaderna. Till detta kom också att underhållet var eftersatt och att föreningens önskan att själv kunna åtgärda lokalen samt få större inflytande över dess skötsel utgjorde ett godtagbart skäl för uppsägningen.

Därefter följer en argumentation i enlighet med rättsfallet NJA 1972 s. 515. Lokalen hade enligt hovrätten alltså inte tillförts något särskilt värde till följd av Stockholmsgaragets verksamhet och det borde ha varit möjligt att skaffa ersättningslokaler.

Det som skiljer fallet i Svea hovrätt från NJA-fallet är främst att föreningen här inte åberopade att den behövde lokalen för de egna medlemmarna. I stället vill föreningen helt enkelt ta över verksamheten i egen regi, ett skäl som normalt måste anses vara osakligt.<sup>19</sup> — Föreningen tar alltså över Stockholmsgaragets verksamhet och kunder och driver verksamheten i egen regi. Föreningen hade inte bedrivit någon sådan rörelse och det är alltså inte frågan om en utvidgning.

Detta betyder att det reella skälet till uppsägningen tycks vara det bristande underhållet, medan de argument som talar för hyresgästen i intresseavvägningen viftas bort. Men samtidigt visar rättspraxis att hyresgästens kontraktsbrott normalt väger lätt i sådana här tvister.<sup>20</sup>

Utöver dessa fall finns ett antal fall refererade i Holmqvist/Thomssons välkända kommentar.<sup>21</sup> Här skall endast några korta kommentarer göras till en del av dem.

#### *Ersättning för personlig förlust när rörelsen saknar värde?*

I rättsfallet Svea hovrätt (1983-06-28 13:DT 16)<sup>22</sup> gällde frågan om innehavaren av en tobaksbutik kunde få ersättning för personlig förlust. Rörelsens resultat skulle belastas med kostnaderna för en anställd och därför saknade den avkastningsvärde. Rörelsen skulle läggas ned. Svea hovrätt fann att ersättning för personlig förlust skulle utgå för de två år som återstod till innehavarens pensionering och dömde ut 12 000 kr. Frågan ger belysning åt det egendomliga motivuttalandet att uppräkningskostnader av skadeposter i förarbetena skulle vara uttömmande.<sup>23</sup> Det är den alltså inte. Är rörelsen värdelös kan ersättning ändå ges för personlig förlust (se också det följande fallet i Holmqvist/Thomssons referat). Det som kanske är bekymmersamt med fallet är hur man skall se på saken om rörelsen drivs i bolagsform och ägaren tar ut överskottet som lön från bolaget.

<sup>19</sup> Holmqvist, L & Thomsson, R, Hyreslagen, en kommentar, 7 uppl. 2003 s. 554 med hänvisningar.

<sup>20</sup> Victorin, A, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl. 2004 s. 68 ff.

<sup>21</sup> A.a. s. 578 ff.

<sup>22</sup> Holmqvist, L & Thomsson, R, a.a. s. 590.

<sup>23</sup> Prop. 1968:91 bih. A s. 129.

*Ersättning till delägare i rörelsen som ej är hyresgäst?*

I Vinterpalatsfallet (Svea hovrätt 1982 14:DT 22)<sup>24</sup> var Svensk Filmindustri (SF) partner i rörelsen, men ej hyresgäst och fick därför ingen ersättning. SF var inte ens berättigad att delta som intervenient i processen. Eftersom SF ägde halva rörelsen betydde detta att hyresvärdens skadestånd halverades. Det kan innebära att det blir attraktivt för hyresvärden att säga upp hyresgästen i ett sådant fall. Den fråga som inte skall diskuteras här är om en sådan partner i så fall ändå skulle kunna få ersättning från hyresvärden enligt reglerna för utomobligatoriskt skadestånd, då närmast som ren förmögenhetsskada.

*Ersättning för kostnader för förvärv av ersättningsrörelse?*

I samma rättsfall tar Svea hovrätt upp frågan om ersättning för kostnader och inkomstbortfall i samband med förvärv av en ersättningsrörelse (det förefaller, egendomligt nog, som om hyresgästen inte yrkat sådan ersättning). Svea hovrätts fortsatta resonemang är något svårbegripligt: Med hänsyn till den ersättningsprincip som hovrätten lägger till grund för ersättningsbestämmande föreligger emellertid inte hinder att ta hänsyn även till sådana kostnader och bortfall av inkomst. Hovrätten uppskattar med tillämpning av bestämmelserna i 35 kap. 5 § rättegångsbalken kostnaderna och inkomstbortfallet i samband med köp av en ersättningsrörelse till 150 000 – 200 000 kr och bedömer N:s förlust på grund av hyresförhållandets upphörande till [med avseende på dessa kostnader] till 175 000 kr. Det hela förefaller egendomligt. Antag att hyresgästen i stället valt att investera pengarna t.ex. på börsen, skulle då ersättning givits för kostnader för att anlita börsmäklare? Och det framgår varken av referatet eller domen vad det egentligen är frågan om för kostnader.

*Hyresgästens ålder m.m.*

En annan fråga är om hänsyn skall tas till hyresgästens ålder, kvarvarande hyrestid eller annat sådant vid beräkning av avkastningsvärdet? Vid fysiska personer tycks svaret vara jakande (Stockholms tingsrätt DF 229/82, Svea hovrätt 1982 14:DT 16).<sup>25</sup> Vid juridiska personer är svaret i princip nej. Här uppstår flera frågor. Skall man t.ex. anta att en fysisk person när pensionen nalkas helt enkelt lägger ned rörelsen? Är det i själva verket inte troligare att den personen försöker sälja rörelsen och lokalen med stöd av reglerna i 12 kap. 36 § jordabalken? Om rörelsen har ett värde är det väl värt att ta detta med i beräkningen. Och hur skall man se på juridiska personers innehav av lokalen? Antagandena förutsätter att den juridiska personen sitter kvar i lokalen i all evighet. Men det mest sannolika är att den flyttar

<sup>24</sup> Holmqvist, L & Thomsson, R, a.a. s. 585.

<sup>25</sup> A.a. s. 589 f.

efter ett visst antal år. Det är också möjligt att rörelsen överläts. I så fall kanske det vore riktigare att räkna med ett restvärde.

#### *Avdrag för kostnader för anställd?*

En annan fråga som återkommer i rättsfallsmaterialet är om vid avkastningsvärdemetoden avdrag skall göras för kostnad för anställd? Tydligen utgår man hela tiden från detta (Gävle tingsrätt 1981 DF 82, Svea hovrätt 1976 11:DT 2)<sup>26</sup> Detta innebär med domstolarnas resonemang att rörelsen är värdelös. Men man tycks aldrig räkna med den omständigheten att även en sådan rörelse, som endast försörjer en eller två personer, ändå kan ha ett visst överlåtelsevärde och att sådana rörelser faktiskt säljs. Förklaringen till detta är givetvis att den som förvärvar en etablerad rörelse med kundkrets m.m. slipper kostnaderna för att arbeta upp en nystartad rörelse, finna en kundkrets osv., något som kan vara ganska dyrbart. — En rimlig metod förefaller vara att i så fall ge ersättning för personlig förlust och till detta lägga en till nuvärdet diskonterad ersättning för överlåtelsevärdet.

### **3. Svårigheter för domstolarna att hantera värderingsutlåtanden**

I rättsfallsmaterialet är det tydligt hur stor möda domstolarna lägger vid beräkningen av särskilt kalkylräntefoten (eller avkastningsrântan). Detta gäller naturligtvis i de fall då avkastningsvärdemetoden kommer till användning. I rättsfallen ges det in ett antal värderingsutlåtanden med varierande antaganden och därav följande skillnader i resultatet. Frågan är hur man skall förhålla sig till detta från domstolarnas sida.<sup>27</sup> I ett belysande fall från amerikansk rätt uttalade domstolen där att: "As typically occurs in a case of valuation, the parties rely primarily in their experts' testimony and reports to support the parties' contrary positions on the valuation issue. Expert testimony sometimes aids the Court in determining valuation. Other times, it does not".<sup>28</sup> Frågan är om de svenska domstolarna alltid klarar av att avgöra när experternas utlåtanden är till någon hjälp eller ej.

Här skall emellertid inte den materiella frågan om vilken kalkylräntefoten skall anses vara behandlas, utan den huvudsakliga uppmärksamheten ligger på en diskussion av hur lätt det är att med användning av olika antaganden manipulera ett avkastningsvärde. Litet vårdslöst kan man säga att man med en variation av antaganden kan nå snart sagt vilket resultat som helst.

Den "klassiska" formeln, som redan redovisats här ovan, för beräkning av avkastningsvärde är följande:

<sup>26</sup> A.a. s. 582 f., 587 f.,

<sup>27</sup> För en utförlig diskussion, se Hager, R, a.a. Se även Victorin, A, a.a. 84 ff.

<sup>28</sup> Pabst Brewing Co. v. Commissioner of internal revenue, T.C. Memo 1996-506 (nov. 12 1996).

$$A = \frac{a}{p}$$

Man kan säga att den formeln i grunden endast är formeln för en matematisk, geometrisk serie, där nuvärdet av alla kommande årsavkastningar in i evigheten räknats fram. Detta är också den formel som förekommer mest i materialet. Tidigare sattes kalkylräntefoten ofta till mellan 20 och 33 %, vilket innebär att värderingen gick ut på att företaget värderades till mellan fem och tre årsvinster.

En mera utvecklad variant är följande:

$$A = a \frac{(1+p)^n - 1}{p(1+p)^n} + \frac{R_n}{(1+p)^n} \quad \text{där}$$

A= avkastningsvärdet

a= årlig nettoavkastning (förutsätts konstant)

p= kalkylräntefot

n= kalkylperioden (antal år)

R<sub>n</sub>= rörelsens restvärde (marknadsvärde) år n

Formeln förutsätter att den årliga nettoavkastningen är konstant. Skillnaden i förhållande till den tidigare "klassiska" formeln är emellertid att det första ledet beräknar nuvärdet under ett begränsat antal år, alltså kalkylperioden ("n").

Det andra ledet är beräkningen av nuvärdet av restvärdet, alltså rörelsens tänkta värde vid t.ex. en överlåtelse, likaså efter "n" antal år.

Här har man alltså fört in antaganden om att rörelsen skall fortsättas under ett begränsat antal år och att den kommer att säljas vid kalkylperiodens slut. — Sådana antaganden är vanliga, t.ex. vid fastighetsköp eller vid företagsförvärv.

Låt oss nu "skruva" litet på denna senare formel.<sup>29</sup>

Vi börjar med att undersöka effekterna av olika antaganden om kalkylräntefoten — anledningen kan vara flera olika, t.ex. olika uppskattningar av avkastningskravet med hänsyn till risken, antaganden om framtida ränteutveckling, utvecklingstendenser i branschen osv. Vi antar att en värdering anger avkastningskravet till 12 % och en annan till 16 %. Den årliga avkastningen är 600.000 kr och kalkylperioden är satt till 10 år. Vi antar vidare att restvärdet är 0. Resultatet blir då följande:

<sup>29</sup> Vem som helst kan arbeta med sådana formler. I ett vanligt kalkylprogram, t.ex. Excel, finns färdiga formler. Annars kan formeln matas in manuellt. Om vi t.ex. sätter a=1000, p=0,10 (10 %) och n=10 samt R=6000 så matar man in följande i kalkylrutin:  
=1000\*(1,1^10-1)/(0,1\*1,1^10)+6000/1,1^10.

12 %	16 %
3.390.134	2.899.936

Om vi å andra sidan antar att kalkylperioden är oändlig, dvs. vi använder den ”klassiska formeln” så får vi följande värden:

12 %	16 %
5.000.000	3.750.000

Vi för nu in antaganden om ett restvärde vid slutet av kalkylperioden, som fortfarande är 10 år. Vilket borde det vara? Låt oss anta att vi sätter det till avkastningsvärdet som vi kommit fram till i den första uträkningen här ovan, diskonterat med kalkylräntefoten (det är också möjligt att ta överlåtelsevärdet eller något annat värde, t.ex. likvidationsvärdet, men det diskuteras inte här). Detta ger följande resultat:

12 %	16 %
4.481.666	3.557.305

Hur skall man bedöma sådana antaganden — när det gäller juridiska personer och när det gäller fysiska personer? Ju längre kalkylperioden är desto närmare kommer man ”den klassiska” formelns resultat.

Men denna lilla övning visar att man med mycket rimliga antaganden kan komma fram till att rörelsens värde varierar mellan som mest 5 000 000 kr och som minst c:a 2 900 000 kr, alltså en differens på 42 %!

Sedan finns det ytterligare möjligheter att ”skruva” formlerna genom att göra olika antaganden för olika år i framtiden. I så fall använder man följande formel:

$$A = \sum_{t=1}^{t=n} a_t \frac{1}{(1+p)^t} + R_n \frac{1}{(1+p)^n}$$

Innebörden av denna formel är helt enkelt att vi räknar ut varje år för sig med antaganden om t.ex. varierad nettoavkastning och varierade kalkylränta och sedan summerar resultaten (det är detta som är innebörden i sigmatecknet — sigma står för summa). ”a<sub>t</sub>” alltså avkastningen ett speciellt år, år ”t”, och ”(1+p)<sup>t</sup>” är kalkylräntefoten samma år.<sup>30</sup>

Det väsentliga att lära av denna lilla studie i ”värderingsskrivning” är att det finns anledning för jurister att vara mycket vaksamma på de olika antaganden och förutsättningar som görs i en värdering. För här

<sup>30</sup> Den som är intresserad av hur det kan gå till i praktiken hänvisas till regeringens beslut 2004-05-06 M2002/2511/F/P (Miljödepartementet), som gällde fastighetsvärdering i ett förköpsärende, där 3 olika värderare, som anlits av parterna, samt Lantmäteriverket, kommer till så olika resultat att samma fastighet värderas till mellan 38 och 60 milj. kr!

kan juristerna utan avgörande svårigheter ta ställning till deras rimlighet och värdera utfallet.

#### **4. Slutsatser**

Enligt vår uppfattning visar diskussionen att den värderingsrättsliga positionen när det gäller värdering av rörelseskada är ohållbar. Den teoretiska grunden är svag, för att inte säga obefintlig, rättspraxis har betydande brister och (litet vid sidan av saken) så har domstolarna (och även regeringen) svårigheter att hantera värderingsutlåtanden. Under de olika huvudrubrikerna har vi försökt visa på orsakerna till hur denna situation uppstått. När det är frågan om ersättning för obefogad uppsägning är utgångspunkten framför allt civilrättslig. Vi menar att utgångspunkten bör vara klart skadeståndsrättslig och att domstolarna skall se med skepsis på värderingsmetoder som antingen efterliknar frivilliga överlåtelser eller tvångsförvärv. — Men dessa oklarheter färgar av sig på alla frågor som gäller värdering av skada vid mer eller mindre expropriativa ingrepp. Också här kommer diskussionen att fortsätta.