



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0601
060107

BESLUT
2015-01-26
Stockholm

Ärende nr
ÖÄ 10078-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Västerås slutliga beslut 2013-10-15 i ärende nr 290-13, 291-13, 706-13, 777-13 och 778-13, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

J L

Ombud: N L

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. C C

2. C H

3. M J

4. R N

5. B S

Ombud för 1-5: A G

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Dok.Id 11812Y8

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 22Y0 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 5Y	måndag – fredag 0Y:00-X:00

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Västerås beslut endast enligt följande.
 - a. Arrendeavgiften för tomt nr Z, Skansholmen, bestäms till 40 000 kr.
 - b. Arrendeavgiften för tomt nr YY, Skansholmen, bestäms till 27 000 kr.
 - c. Arrendeavgiften för tomt nr Y, Sjösa (Skindstrumpan), bestäms till 30 000 kr.
2. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

YRKANDEN M.M. I HOVRÄTTEN

J L har yrkat att arrendenämndens beslut ändras så att skälig arrendeavgift för respektive arrende bestäms till tidigare yrkade belopp, dvs. till 35 000 kr för Sjösa tomt nr X och nr Y, 55 000 kr för Skansholmen tomt nr Z samt 45 000 kr för Skansholmen tomt nr XX och nr YY.

C C, C H, M J-F, R N och B S har yrkat att arrendenämndens beslut ändras på så sätt att skälig arrendeavgift för Sjösa tomt nr X och nr Y bestäms till 19 000 kr vardera, 21 000 kr för Skansholmen tomt nr Z samt 17 000 kr för Skansholmen tomt nr XX och nr YY.

Parterna har bestritt varandras ändringsyrkande och yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

J L har åberopat samma jämförelseobjekt och bevisning i övrigt som i arrendenämnden. Därutöver har han åberopat

- två nya jämförelseobjekt; Israelsberg tomt nr A och B, och
- en planutredning från år 1980 för området Vivesta, ett e-postmeddelande från ansvarig tjänsteman vid Oxelösunds kommun, en kopia av Oxelösund kommuns talan i arrendenämnden samt en arrendeavgiftsutredning ingiven av Västerås kommun till arrendenämnden i Västerås.

Arrendatorerna har åberopat samma jämförelseobjekt och bevisning i övrigt som i arrendenämnden. De har därutöver åberopat

- ett nytt jämförelseobjekt på del av C, beslut från arrendenämnden från den 6 maj 2014 avseende jämförelseobjekt på fastigheterna D och F i Oxelösunds kommun, en sammanställning av yrkad och av arrendenämnden fastställd procentuell höjning, arrendeavtal avseende F och G, en artikel i tidsskriften Veckans Affärer från

mars 2014 om prisutvecklingen på fritidshus och beräknade restider mellan Sergels torg, Stockholm, och de jämförelseobjekt som har åberopats av arrendatorema, respektive de jämförelseobjekt som J L har åberopat på Mörkö, samt ett yttrande från fastighetsmäklare H T,

- en till arrendenämnden ingiven sammanställning avseende vissa av jämförelseobjekten och mejl från Oxelösunds kommun samt från arrendatorenas förhandlare G R, och
- en sammanställning av beslut från arrendenämnder i hela Sverige år 2012 och en ortsprisutredning för Umeå avseende arrendeavgifter år 2013.

Parterna har till stöd för sin talan åberopat samma grunder och omständigheter som i arrendenämnden samt tillagt i huvudsak följande.

Arrendatorerna

Det är jordägaren som ska visa att yrkad avgift är skälig. Skälig avgift uppgår till mellan 17 000 kr och 21 000 kr per år. Arrendeavgiften ska fastställas till skäligt belopp utifrån avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt varvid ortsprismetoden i första hand ska användas. Arrendeställena upplåts som ren råmark. Hovrätten för Övre Norrland har i flera avgöranden uttalat att det är skillnad i äganderätt och nyttjanderätt och att arrendeavgiften inte kan fastställas utifrån försäljningsvärdet på marken. Det saknas stöd för att använda en metod som utgår från förräntning på markvärdet eller avkastningen i form av viss procent på taxeringsvärdet som grund för arrendeavgiftens storlek vid bostadsarrende. Av SOU 2014:32 framgår att ortsprismetoden är gällande rätt vid fastställande av skälig arrendeavgift, att det inte är lämpligt eller finns skäl att fastställa avgiften utifrån markvärden eller liknande och att om jämförelsematerial inte finns så kan domstolen fastställa avgiften efter vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala. I detta fall finns ett gediget jämförelsematerial i form av en ortsprisutredning. Skälig avgift ska därför bestämmas efter de befintliga arrendeavgifterna på orten.

För det fall hovrätten kommer fram till att en skälighetsbedömning måste göras så är det viktigt att lagstiftarens intention om att skydda arrendatorerna mot kraftiga avgiftshöjningar beaktas. Höjningar med mer än 10 000 kr, och som dessutom

överstiger 200 procent, jämfört med föregående år är i sig oskäliga. Den procentuella höjningen är redan vid vitsordade avgifter så hög att det är av särskild vikt att hovrätten beaktar om höjningen i sig medför en sådan ingripande åtgärd i arrendatorernas nyttjandeställning, vilken skyddas av Europakonventionen, att de i praktiken nödgas sälja sina sommarstugor.

Vid bedömningen av arrendeavgiftens storlek ska också samtliga villkor i avtalet beaktas så att avtalet som helhet blir skäligt. I nu aktuella fall ska beaktas att nedan angivna villkor för arrendatorerna är oförmånliga, ensidiga, oskäliga och inskränker de rättigheter som arrendatorerna har enligt jordabalken. Prövningsobjektet får endast användas för fritidsändamål, vilket utgör en oskälig inskränkning av bostadsarrenderätten (§ 2.1). Kravet på skriftligt samtycket från jordägaren vid ny- till- och ombyggnad är oskäligt om bygglov eller annat tillstånd erhålls för den planerade åtgärden då det är byråkratiskt och betungande för arrendatorerna (§ 2.3). Anledning till villkoret att arrendatorn inte får avverka träd över en viss diameter saknas då det av lag framgår att arrendatorn är skyldig att beakta jordägarens intressen och väl vårda arrendestället (§ 2.5). Jordägaren använder lagens kortaste avtalsperiod om fem år (§ 3). Jordägarens rätt till årlig höjning av avgiften utifrån förändringar i konsumentprisindex och skyldigheten för arrendatorn att betala avgiften utan anfordran kan leda till att arrenderätten förverkas om arrendatorn missar betalning (§ 4). Villkoret att arrendatorn ska bära avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets utnyttjande är oklart och negativt, och gör det svårt för den enskilde arrendatorn att bedöma vilka typer av kostnader som kan komma ifråga och kan användas av jordägaren för att övervältra sina egna kostnader, t.ex. för vägavgift samt trädavverkning m.m., på arrendatorerna (§ 9.1). Villkoret att ta ut ersättning för oförutsedda kostnader utgör enligt beslut från Svea hovrätt ett oskäligt avtalsvillkor och togs bort av jordägaren först under förhandlingarna i arrendenämnden (§ 10). Inskränkningen i arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten (§ 11.2) framgår av lag och medför oklarheter vad som gäller enligt lagen. Inskränkningen i möjligheten att hyra ut arrendatorns bostadsbyggnad i andra hand utgör en otillbörlig inskränkning och är oförenligt med skyddslagstiftningen och kan inte förorsaka jordägaren någon olägenhet eller kostnad eftersom jordägaren inte svarar för några kostnader som påverkas av om bostadsbyggnaden nyttjas eller inte (§11.3). Vid fastställandet av

skälig avgift ska även störningar från SSAB:s stålverk och Skavsta flygplats liksom alla tillkommande kostnader för arrendatorerna för t.ex. vägarbete, väghållning, installation av elektricitet och vatten beaktas samt att landhöjningen har medfört att möjligheten till bad och båttrafik har försämrats under senare år.

Lagstiftning och praxis är tydlig med att det är vad arrendatorer faktiskt betalar för nyttjande av arrendeställen på orten som rätten ska ta hänsyn till vid fastställande av skälig arrendeavgift. Arrendatorerna bestrider att nytecknade bostadsarrendavtal skulle vara mer vägledande än omförhandlade avtal. Det väsentliga är att det är ett gällande arrendavtal. Parterna har för nästan hälften av samtliga arrenden i Vivesta nyligen enats om nya, och för området prejudicerande, arrendenivåer för perioden 2015-2020. Av avtalen framgår att arrendeavgifterna fr.o.m. 1 januari 2015 endast regleras med konsumentprisindex jämfört med befintliga nivåer. Jämförelseobjekten för Vivesta är därmed synnerligen aktuella och avtalen avser arrendeperioder som börjar nästan två år efter prövningstidpunkten. Prövningsobjekten har i de flesta fall upplåtits med likartade villkor under 1900-talet och är belägna inom orten. Antalet nyupplåtelser är ringa trots att det finns betydande råmark utefter Sveriges kust utan att privatpersoner är intresserade av att arrendera på grund av osäkerheter rörande framtida avgiftshöjningar och långvariga kostsamma tvister. Detta innebär även att byggnader på ofri grund är svåra att avyttra och marknaden för försäljning av byggnader på ofri grund har kollapsat på Mörkö. Dessutom bör stor försiktighet iakttas vid bevisvärdering av nytecknade arrendavtal eftersom omständigheterna kring avtalets tillkomst är ovissa.

Jordägaren

Motparterna har inte redovisat någon ortsprisutredning, utan jämförelseobjekt som inte är så lika att det kan göras en ortsprisutredning. Däremot utgör dessa objekt bevis till ledning för att bestämma vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala.

Ortsprismetoden är inte gällande rätt och utredningens förslag att denna modell ska införas i svensk lag är en nyhet i svensk rätt. Jämförelseobjekten på Mörkö och Fullerö ligger inom samma marknadsområde fritidsboende för personer boende inom Storstockholmsområdet och Mälardalen och är betydligt mer lika prövningsobjekten än de jämförelseobjekt motparten åberopar. Arrendavtal för tomter inom detta område

kan ge ledning för vad som är skäligt pris. Av förarbeten och praxis framgår att skälig avgift är den som en jordägare kan tänkas erhålla vid ett fritt val av arrendatorer.

Förarbeten och praxis ger stöd för att avgiften ska bestämmas utifrån en marknadsavgift och därmed utifrån vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. I en sådan bedömning torde råda fri bevisning och alla adekvata omständligheter som kan vara till ledning för bedömningen ska beaktas. Någon ortsprisutredning torde i princip aldrig kunna utföras när det saknas tillräckligt med jämförbara objekt. Genom marknadssimulering får i stället undersökas vad arrendatorerna i allmänhet är beredda att betala och marknadsavgiften får bestämmas utifrån detta. Vid denna bedömning är nytecknade arrendeavtal mer vägledande som jämförelseobjekt än omförhandlade sådana.

En procentuell höjning av avgiften innebär inget besked om att den begärda avgiften är oskälig. En höjning eller sänkning av avgiften kan endast ge besked om att den gällande avgiften av något skäl är fel.

Avtalen för de jämförelseobjekt som arrendatorerna har åberopat är antingen för gamla för att kunna vara vägledande, eller så är det fråga om enstaka objekt. I de fall det gäller nya upplåtelser speglar dessa ändå inte marknaden eftersom avtalen har tecknats utifrån en utredning för Vivesta som har sin grund i äldre avtal. Vidare har Vivesta karaktär av koloniområde med små tomter och begränsad byggrätt. Jämförelseobjekten på Mörkö har genomgått en marknadsanpassning av avgiften. Här finns besked om marknadsavgift efter såväl en prövning av hovrätten som träffade avtal om nyupplåtelser. De avtal som J L har åberopat innehåller också de villkor arrendatorerna menar är avgiftssänkande.

För arrendeställen som såldes från år 1990 till höjningen av arrendeavgiften år 2011 överbetalades husen, vilket sannolikt berodde på de låga arrendeavgifterna. Efter höjningen tar det ett tag för marknaden att inrätta sig eftersom det arrendatorn säljer är just sina egna anläggningar.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har hållit syn på samtliga prövningsobjekt och på jämförelseobjekten Israelsberg tomt nr A och B, Vivesta tomt nr G och Dd. Parterna har efter synen kompletterat med sammanställningar, fotografier och kartmaterial samt omfattande skriftlig argumentation avseende vissa av de åberopade jämförelseobjektens jämförbarhet med prövningsobjekten.

Rättsliga utgångspunkter för bedömningen

Av 10 kap. 6 § jordabalken följer att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeupplåtelse ska bestämmas till skäligt belopp. Om parterna inte kan komma överens ska den årliga avgiften bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter. Hovrätten vill särskilt framhålla att inriktningen av prövningen ska vara just att efter en samlad och övergripande bedömning fastställa vad som är en skälig arrendeavgift.

Förarbetena till bestämmelsen ger inget entydigt svar på hur avgiften ska beräknas (se NJA II 1968 s.166-169). Dock uttalas att en arrendator ska vara skyddad mot oskäligen höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Vidare anförts att en viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförliga arrenden. Om något jämförelsematerial inte föreligger bör frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala (se bl.a. Svea hovrätts beslut 2011-03-30 i mål ÖÄ 764-10, 2011-06-20 i mål ÖÄ 2434-10 och 2014-06-24 i mål ÖÄ 10784-13).

Vid fastställande av arrenderättens värde är det naturligt att i första hand söka stöd i den av part framlagda utredningen om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. Först därefter bör stöd sökas i andra utredningar som har lagts fram.

Hovrättens bedömning

Enligt hovrättens mening kan jämförelseobjekten i Vivesta och Femöre ge viss ledning dock med beaktande av de invändningar som framförts av jordägaren, framför allt

angående på vilken grund arrendeavgifterna ursprungligen har satts. Den framlagda utredningen ger emellertid inte stöd för slutsatsen att det för orten finns en avgiftsnivå som bör ha en bestämmande verkan vid prövningen i detta fall. Hovrätten anser också att avtalen för Israelsberg A och B kan användas vid bedömningen. Hänsyn måste dock tas till att de objekten har ett något sämre läge, men även till byggrättens storlek på Israelsberg A. Visst stöd kan även fås av objekten på Mörkö, även om dessa med beaktande av läget bör användas med försiktighet. Sammanfattningsvis finner hovrätten att ovanstående jämförelseobjekt företer sådana likheter med de arrenden som nu ska prövas att de i vart fall ger viss vägledning vid bedömningen.

Utgångspunkt för *bedömningen av arrendeavgifterna* är arrendetomternas grundförutsättningar och arrendeavtalens innehåll. Detta innebär att det vid bedömningen av skälig arrendeavgift bortses från sådana arbeten och investeringar som arrendatorn utfört på arrendestället. Hänsyn tas också till de inskränkningar i nyttjanderätten som kan finnas i arrendeavtalen såsom att enbart fritidsboende är tillåtet, krav på jordägarens samtycke vid ny-, till- eller ombyggnad och förbud mot uthyrning i andra hand. I fråga om byggrättens storlek och påverkan av landhöjningen är utgångspunkten befintliga byggnader och aktuellt läge för stranden.

Vid en samlad bedömning finner hovrätten att arrendeavgifterna för prövningsobjekten bör bestämmas till belopp mellan 25 000-40 000 kr.

Tomterna på ön Skansholmen har egen strand medan Skinnstrumpan Y och X ligger på fastlandet och saknar egen strand.

Skansholmen tomt Z

Det är fråga om en högt belägen tomt med en relativt stor byggrätt samt strand i söderläge som kan angöras med båt. Utsikten är mycket fin över skärgården med Oxelösunds stålverk i horisonten. Det som arrendatorn framfört angående störningar från stålverket och jordbruket har inte sådan tyngd att det påtagligt påverkar värdet. Hovrätten bedömer värdet för arrenderätten som högt och bestämmer arrendeavgiften till 40 000 kr per år.

Skansholmen tomt XX

Tomten är stor och kuperad med högt belägen bygg rätt med utsikt mot fastlandet och en småbåtshamn. Stranden ligger i norr och är av sämre kvalité med stor växtlighet. På grund av den kuperade terrängen samt kulturmärkta skansar och en allmän gångstig kan endast en mindre del av tomten utnyttjas. Hovrätten bedömer värdet för arrenderätten som något under medel och instämmer i den bedömning som Arrendenämnden har gjort.

Skansholmen tomt YY

Tomten ligger i anslutning till Skansholmen nr XX och förhållandena är likartade. Skansholmen YY har dock en bättre utsikt då bygg rätten ligger högre men å andra sidan är tomten mer kuperad och därmed något svårare att utnyttja. Hovrätten bedömer värdet för arrenderätten som jämförbart med Skansholmen XX och bestämmer arrendeavgiften till 27 000 kr per år.

Skinstrumpan tomt X

Det är fråga om en i huvudsak plan tomt med sjöutsikt utan mellanliggande bebyggelse och relativt stor bygg rätt. Hovrätten bedömer i likhet med arrendatorerna att värdet för arrenderätten bör ligga något över värdet för Skansholmen XX och YY och instämmer i den bedömning som Arrendenämnden har gjort.

Skinstrumpan tomt Y

Tomten är relativt plan med något mindre bygg rätt men med påtagligt bättre utsikt än Skinstrumpan X. Mellan tomten och stranden ligger dock ett kraftigt stup samt en bebyggd arrendetomt. Hovrätten bedömer värdet för arrenderätten som jämförbart med Skinstrumpan X och bestämmer arrendeavgiften till 30 000 kr per år.

Rättegångskostnader

Vid överklagande av en arrendenämnds beslut gäller 18 kap. rättegångsbalken (se 8 kap. 31 a § jordabalken jämfört med 32 § lagen om domstolsärenden).

Enligt huvudregeln ska således förlorande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Huvudregeln är emellertid inte utan undantag. Av 18 kap. 4 § rättegångsbalken följer att om en parts yrkande vinner bifall endast till viss del så ska vardera parten bära sin egen kostnad eller erhålla jämkad ersättning.

I förevarande fall är M J- F förvisso vinnande part i förhållande till J L, men jämfört med hennes yrkande i hovrätten har hon vunnit bifall till sin talan endast i högst begränsad utsträckning. Situationen får sägas vara densamma mellan J L å ena sidan och C C samt R N å den andra. Mot denna bakgrund, och då hovrätten inte har ändrat avgiften för B Ss och C Hs arrenden, finner hovrätten att parterna ska svara för sin egen rättegångskostnad i hovrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2015-02-16

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Vibeke Sylten, tekniska rådet Cecilia Undén samt tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall.

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2013-09-16 - 2013-09-17
med
BESLUT
2013-10-15

Aktbilaga 69

Ärende nr	Rotel 1
290-13	
291-13	
706-13	
777-13	
778-13	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Martin Bergh (ordförande) samt ledamöterna Hans Sköld och Conny Karlsson

Protokollförare

Tingsnotarien Catherine Arcuri

Plats för sammanträde

Nyköpings tingsrätt samt prövningsobjekten

Fastighet/Adress

Gg, Nyköping

Sökande

1. J L

Ombud: N L, M J

Motparter

1. C C

Närvarande genom ombud

2. C H

Närvarande genom ombud

3. M J-F

Närvarande genom ombud

4. R N

Närvarande genom ombud

5. B S

Närvarande genom ombud

Ombud för 1-5;: E B

närvarande

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Ordföranden genomgår handlingarna i ärendena 290-13, 291-13, 706-13, 777-13 och 778-13.

Det föreligger inget hinder mot att hålla dagens sammanträde.

BESLUT

Nämnden förordnar om gemensam handläggning av ärendena 290-13, 291-13, 706-13, 777-13 och 778-13 med fortsatt aktbilagering och protokollföring i ärendet 290-13.

Det antecknas att

Arrendatorerna arrenderar enligt avtal bostadsanende ställen av jordägaren på fastigheten

Jordägaren har i mars 2012 sagt upp avtalen för villkorsändring per 2013-04-01 i ärendena 290-13 och 291-13 och per 2013-06-01 i ärende 706-13 samt per 2013-07-01 i ärendena 777-13 och 778-13

Arrendatorerna har emottagit uppsägningarna.

Jordägaren 2013-01-28, 2013-03-14 samt 2013-03-28 hänskjutit tvisterna för prövning av arrendenämnden.

Parterna anger att tvist ej föreligger beträffande uppsägningen eller hänskjutandet och att nämndens prövning endast skall omfatta arrendeavgiften.

YRKANDEN MM

Jordägarna yrkar att arrendenämnden måtte fastställa att arrendeavgiften för varje arrendeavtal för första arrendåret skall utgå enligt följande

C H	tomt nr X	2014-04-01	5 år	35.000 kr
M J-F	tomt nr Y	2014-04-01	5 år	35.000 kr
R N	tomt nr Z	2014-06-01	5 år	55.000 kr
B S	tomt nr XX	2014-07-01	5 år	45.000 kr
C C	tomt nr YY	2014-07-01	5 år	45.000 kr

Övriga villkor skall vara i enlighet med avtalsförslaget

Jordägaren åberopar sammanställning över kontraktsmall, rättsfall mm, aktbilaga 15, 290-13, vilket material även respektive arrendator fått ett exemplar av.

Jordägarna inger underlag med karta och aktuella yrkanden, aktbilaga 70.

Arrendatorerna bestrider yrkandena. Utöver arrendeavgiften är ett flertal villkor i avtalsförslaget inte skäliga. Inga belopp kan vitsordas som skäliga i och för sig.

GRUNDERMM

Jordägaren utvecklar grunderna för samtalen och hänför sig till vad som andragits i

skrift, bl.a. ansökan med de respektive arrendekontraktsförslagen för tiden efter den 1 april 2011.

De yrkade beloppen är skäliga.

Beloppen är beräknade på faktiska taxeringsvärden eller bedömda taxeringsvärden för envar tomt. Skälig avkastning enligt senare rättspraxis är 3,2 % av markens taxeringsvärde. Jordägaren har utifrån denna indikation gjort en skälighetsbedömning i de enskilda fallen.

Vissa justeringar kan komma att göras efter besiktningen.

Jordägaren vill sträva efter en uppgörelse utom rätta.

I övrigt hänvisas till nu ingiven sammanställning över prisutveckling mm.

Jordägaren anser att de av arrendatorerna påstådda jämförelseobjekten är icke jämförbara då avgiften skall grunda sig på aktuellt prismaterial, dvs helst innevarande års prisnivå.

Tomten nr H är ej en nyupplåtelse. Villkorsändring är begärd.

Jordägarens argumentation i sak

De yrkade arrendeavgifterna är skäliga motsvarar vad arrendeavgiften för en nyupplåtelse av dessa tomter skulle vara. De nuvarande arrendeavgifterna för provningsobjekten ligger på 5 000 – 8 000 kr. Jordägaren har gjort en skälighetsuppskattning utifrån andra jämförelseobjekt. Tomterna på Skansholmen utgör strandtomter och ska därför värderas högre än de på Skinnstrumpan. Tomt Z har det mest attraktiva läget och har därför värderats högre än de andra två. Avdrag har gjorts i de yrkade beloppen för att man måste åka över sundet med båt för att ta sig till tomterna. De yrkade avgifterna utgör inte en marknadsavgift i sig men är baserade på ett material som är att liknas vid marknadspriser. Fritidstomter för bostad är mycket attraktivt. Fastighetsprisindex för strandnära tomter har stigit rejält. Strandnära tomter med byggrätter har mycket hög efterfrågan. Nyupplåtelser är väldigt ovanliga därför är det svårt att avgöra vad marknadspriset för dessa är. Vid en skälighetsbedömning bör man utgå från att jordägaren har ett fritt val av arrendatorer. I en förlängningssituation har markägaren rätt att ta ut vad en ny arrendator skulle vara beredd att betala. Mörkö är jämförbart eftersom jordägaren nyligen träffat en uppgörelse med

arrendatorsföreningen. Prövningsobjekten är så pass nära Stockholm att de bör bedömas utifrån Stockholms ortspriser. Det är endast 20 minuters resväg som skiljer mellan Mörkö och Skinnstrumpan. Tjugo minuter extra resväg från Stockholm är inte av betydelse för attraktiva tomter eftersom det är samma hav och samma kust. Det är dessutom lättare att ta sig till Skinnstrumpan än till Mörkö eftersom man inte kan åka kommunalt till Mörkö. 2008 låg Mörkö och Skinnstrumpan i paritet med varandra. Femöre är inte representativt för den fria marknaden eftersom det är kommunen som äger marken och det är politiska motiv som ligger bakom prissättningen. På Femöre har man inte skilt på attraktivitet på tomterna. Femöre är strandtomter vid havet, vid Eriksberg är det insjö och där betalar man mer. I Eriksberg har man en uppgörelse på arrendavgifter mellan 25 000 -30 000 kr. Svea hovrätt har fastställt priserna för Fullerö på 36 000 -38 000 kr för strandtomterna. Priserna på Femöre är satta efter Vivesta. Arrendavgifterna på Vivesta är satta efter Skinnstrumpan avtal från 2008 och hade väldigt låga avgifter. Oxelösunds kommun har inte beaktat vad som låg till grund för Vivestas prissättning. Mörkö ger klarläggande besked om de nivåer som finns och de yrkade avgifterna är satta efter Mörkö's nivåer. Mörkö ligger sju mil från Stockholm och Skinnstrumpan ligger tio mil från Stockholm. Uppgårelsen på Vivesta är från 2010 och är därför för gammal för att vara tillämplig som jämförelseobjekt. Försäljningarna på Mörkö ligger tolv gånger taxeringsvärdet, detta på grund av att man har övervärderat arrendena och inte tagit hänsyn till markräntan. Penningströmmarna har hamnat i fel ficka. En nytecknande arrendator på Skinnstrumpan skulle få mycket sämre likviditet.

Övriga villkor skall vara oförändrade i enlighet med avtalsförslaget

Arrendatorerna utvecklar sin talan varvid man hänför sig till vad som i skrift anförts. Begärd avgift är extremt hög och därmed inte skälig. Bedömningen bör göras utifrån vad som är skäligt utifrån ortspris. Jämförelseobjekten bör vara nära aktuella prövningsobjekt eller ligga på samma avstånd från Nyköping. De av jordägaren åberopade jämförelseobjekten ligger inte i närområdet utan har ett annat upptagningsområde och är därför inte jämförbara med prövningsobjekten. Värdena i

det aktuella området har sjunkit markant de senaste åren och objekten är svårsålda.

Nyköping är den ort utifrån vilken ortspriset ska fastställas. Arrendelagstiftningen är en skyddslagstiftning och ska därför tolkas till förmån för arrendatorerna.

Vivesta ligger i omedelbar närhet till provningsobjekten. Arrendenämnden har tidigare konstaterat att det föreligger likhet mellan områdena. De flesta tomterna ligger avskilt.

Tomterna på Femöre utgör relativt färska avgöranden och utgörs av 120 stycken

objekt. När arrendeavgifterna för Femöre fastställdes gjordes en grundlig utredning avseende värdering av arrendeavgifterna. Det saknas belägg för att kommunen har subventionerat avgifterna. Det är olika typer av jämförelseobjekt med olika ägare.

Nyköping och Stockholm utgör helt olika marknader. Det är således en helt annan marknad för Mörkö. Det är 60 minuters resväg från Skinnstrumpan till Mörkö. Många objekt på Mörkö är till salu på grund av de höjda arrendeavgifterna.

Provningsobjekten utgör bergiga tomter som är begränsade i nyttjbar yta. Tomterna är dessutom utsatta för störningar på grund av närheten till SSAB och Skavsta flygplats.

Jordägaren genomgår sin bevisning, aktnbilaga 15

Arrendatorerna genomgår sin bevisning

Parterna för förlikningsdiskussioner varefter man träffar följande förlikning rörande lydelsen av vissa villkor som ska gälla utöver vad som framgår av förslag till arrendeavtal för kommande period.

p 2.5 Tillägg: Dock får arrendatorn avverka träd och buskar som är högst tio cm i diameter i brösthöjd.

p. 2.6 2 st. tillägg; skyldig att ansluta arrendetomten till framtida vatten- och avloppsnät för området som krävs enligt beslut av myndighet såsom kommun eller lantmäterimyndighet.

p. 10 stryks i sin helhet.

Arrendatorerna ger in en sammanställning över arrendatorernas jämförelseobjekt, aktbilaga 71.

Nämnden har hållit syn av provningsobjekten samt de av parterna åberopade jämförelseobjekten. De jämförelseobjekt nämnden har hållit syn av har varit

Provningsobjekten; Skansholmen tomt Z, XX och YY
Sjösa gård tomt Y och X, aktbilaga 70

Jämförelseobjekt Mörkö; Ax.viks tomtområde tomt nr H

Ekö tomtområde tomt nr I

Ekö-Långö tomt nr J

Hornö tomt nr K

Lången-Länsta tomt nr L, M,

Pålsundet tomt nr N

Stenskar tomt nr O (från land beskriven)

Söderskåra tomt nr P, Q, R

Tokvik tomt nr S,

Uggletorp tomt nr T, U aktbilaga 15

Jämförelseobjekt Vivesta: Vivesta tomt nr V, W

Femöre; Femöre tomt nr Dd m.fl. aktbilaga 71.

Besiktningen har omfattat strandtomter, sjönära tomter med och utan sjöutsikt samt tomter som varken varit sjönära eller haft sjöutsikt. Vid syn av varje objekt har parterna beretts tillfälle att argumentera för hur objekten ska bedömas av nämnden utifrån jämförbarheten med provningsobjekten och de övriga omständigheter som kan anses utgöra ortens pris. Tomternas enskildheter och läge mm framgår av aktbilagorna.

Nämndens bedömning av vad som kunnat avsynas framgår nedan under nämndens överväganden.

Nämnden efterhör om det föreligger förutsättningar för att träffa en uppgörelse utom rätta. Parterna för förlikningsdiskussioner i enrum men uppger därefter att det för närvarande inte föreligger förutsättningar för förlikning.

Parterna bereds tillfälligt slutföra sin talan.

Sammanträdet som pågått mellan kl 10.00- 18.00 samt 09.00- 13.50, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas 2013-10-15 kl. 14.00

Nämnden håller enskild överläggning varvid nämnden i enighet samlas kring följande
BESLUT (Att meddelas 2013-10 - 15 kl. 14.00)

Slut

I. Arrendenämnden förlänger arrendeavtalen för kommande avtalsperiod

Arrendeavgiften för första året skall utgå för

C H	tomt nr X Sjösa	2014-04-01	5 år	30.000 kr
M J- F	tomt nr Y Sjösa	2014-04-01	5 år	32.000 kr
R L	tomt nr Z Skansh	2014-06-01	5 år	35.000 kr
B S	tomt nr XX	2014-07-01	5 år	27.000 kr
C C	tomt nr	2014-07-01	5 år	25.000 kr

För samtliga tomter skall gälla att arrendeavgiften skall vara indexreglerad , varvid kalenderåret 2012 skall vara basår.

2. Övriga villkor i enlighet med ingivet avtalsförslag med de ändringar och tillägg som framgår av parternas överenskommelse i detta protokoll

Arrendenämndens domskäl

Tillämplig lagtext

Enligt 10 kap 6 § jordabalken skall vid förlängning av arrendeavtal arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Kan parterna inte enas om hur stor arrendeavgiften skall vara, skall avgiften bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Arrendenämndens utredning

Arrendenämnden har tagit del av parternas inlagor i nämnden samt även som hållit sammanträde med syn.

Arrendenämndens rättsliga överväganden

Bestämmelser om hur arrendeavgiften skall bestämmas vid förlängning av avtal om bostadsarrende finns i 10 kap 6 § första stycket jordabalken. Det stadgas där att arrendeavgiften, vid förlängning av avtalet, skall utgå med *skäligt belopp*. Vidare

stadgas följande: *"Kanjordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt"*.

Arrendenämnden har alltså att - inom ramen för parternas yrkanden och medgivanden - bedöma vilken avgift som är *skälig* enligt de bedömningsgrunder som anges i lagen.

När man skall närmare fastställa vad lagstiftaren har avsett kan man hämta viss vägledning i lagens förarbeten. I den proposition som ligger till grund för de nu gällande bestämmelserna om arrendeavgiftens storlek uttalade departementschefen bl. a följande: *"Ifråga om bostadsarrenden saknas (...)förutsättningar för att låta arrendeställets avkastningsförmåga ingå bland defaktorer som iförsta hand bör vara avgörande för avgiftsbestämningen"*. (Prop 1978/79:183 s 30 f). Departementschefen uttalade vidare att *"motivuttalandena i samband med 1968 års arrenderätsreform fortfarande torde kunna ge viss vägledning vid prövningen"*, varvid han hänvisade till proposition 1968:19 s 86-87. I den sistnämnda propositionen uttalade departementschefen följande:

En viss ledning när det gäller avgöranden ifråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. (...)
Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala." (Proposition 1968:19 s 86). (Hänvisningen till arrendatorer i allmänhet återfinns även i 1978/79 års proposition på s 17)

De nu återgivna förarbetsuttalandena innebär att arrendeavgiften skall bestämmas med utgångspunkt *i första hand* från *"ortens pris för jämförliga arrenden"* och *i andra hand* (om det inte föreligger ett användbart jämförelsematerial) från *"vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala"*. Tyngdpunkten ligger därmed på hur mycket arrendatorer faktiskt betalar i arrendeavgift för jämförliga arrenden, eller -om det inte kan fastställas en bedömning av vilken avgift det kan antas att de skulle vara beredda att betala för ifrågavarande tomt.

Det är inte ovanligt -och fullt förståeligt- att jordägare motiverar sitt krav på en viss arrendeavgift med att hänvisa till *markens värde som tomtmark*, varvid man antingen

åberopar taxeringsvärdet eller marknadsvärdet. Det förekommer också att man hänvisar *till jordägarens kostnader för innehavet*, framför allt kostnaden för fastighetsskatt. I båda fallen är det fråga om helt andra utgångspunkter för att bestämma avgiften än de som beskrivits i det föregående. Det finns också ett förarbetsuttalande avseende bostadsarrende, som tar sikte just på jordägarens anspråk på skäligt utbyte av upplåtelsen. I betänkandet Bostadsarrende m.m., avgivet av Arrendelagsutredningen (SOU 1966:26) uttalas, att det "i normala fall icke får anses vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet" (betänkandet s 217).

Lagstiftaren har i första hand hänvisat till arrendavgifterna för jämförliga arrenden, i den mån det går att få fram uppgifter om sådana.

I övrigt har parterna argumenterat utifrån arrendeförhållanden i Stockholm, Mörkö Västmanland, Fullerö och Södermanland, Ericsberg, Vivesta och Femöre och vilken påverkan det har på ortens pris för Nyköping

Parterna har presenterat och åberopat ett omfattande material i form av andra arrendeupplåtelser som man hävdar vara jämförbara med provningstomterna.

Vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala finner sig nämnden kunna söka ledning dels i provningsobjekten som åberopats även dels och i den allmänna kännedom arrendenämnden har om nivåerna för bostadsarrenden i Nyköping.

De framlagda synpunkterna beträffande prisnivåerna uppvisar en betydande spridning, varför det inte är möjligt att av det åberopade materialet med full säkerhet dra en säker slutsats om vad som är "ortens pris".

Arrendenämndens bedömning blir utifrån tidigare angivna förutsättningar följande:

Ortsbegreppet

Av lagkommentaren, Bäärnhielm, Larsson för 10 kap 6 § jordabalken framgår (supplement 28); "*en viss ledning när det gäller avgöranden ifråga om*

arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som anses vara ortens pris för jämförliga arrenden,. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte föreligger torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. "

Jordägaren har hävdade att vid ett bestämmande av marknaden i nu aktuella ärenden skall inräknas Mörkö och Fullerö för att öka nämndens underlag för en bedömning av skälig arrendenivå. I andra närliggande rättsområden, hyresrätten, så kan part åberopa prisbilden på annan mt om lämpliga objekt saknas på orten..

Det är nämnden bestämda uppfattning att de objekt som varit föremål för besiktning inom det omedelbara upptagningsområdet i Nyköpingstrakten; Vivesta och Femöre till sin art och karaktär har sådana likheter, vilket närmare preciseras nedan, med de fem provningsobjekten.

Skäl att därför utöka marknaden som jordägaren påstår vid ett fastställande av ortsbegreppet saknas därför enligt nämnden när det gäller att söka fastställa ortens pris. Nämnden menar att ortsbegreppet måste tolkas mer restriktivt varför Mörkö och Fullerö således ej närmare ska beaktas vid prissättningen av provningsobjekten.

Ortenspris

Arrendeavgifterna har sedan förra regleringen generellt höjts inom nämndens fyra län. Prisutvecklingen på arrenden varit påtaglig i en höjande riktning.

Jordägarens argumentation bygger på att jordägaren måste tillförsäkras en adekvat värdeutveckling i form av skälig avkastning och att det inte är arrendatorerna som primärt skall tillförsäkras värdestegringar på objektet för annat än byggnaden. Jordägaren har även fört avkastningsresonemang där objektens saluvärde kan ge en indikation om skälig anendeavgift.

Enligt arrendenämndens bedömning ger inte den senaste rättsutvecklingen inte utrymme för att fastställa avgifterna enbart med hänsyn till vad som kan vara en skälig förräntning på det värde den upplåtna marken representerar.

Rättspraxis har under de senaste åren ändå fortsatt fastslå ovan redovisade principer även om man ifall av nyupplåtelser i större utsträckning kommit att beakta "vad marknaden förklarar sig beredd att betala"

Svea Hovrätt har under 2011 i ett antal avgöranden dels beträffande bl.a. Djurgården i Stockholm och Fullerö i Västerås och Hörningsholm, Mörkö funnit att arrenderättens värde utifrån en marknadsvärdesprincip princip bör uppgå till den nivå som markägaren skulle kunna uppnå vid fritt val av arrendator,

Hovrätten har dock inskränkt möjligheten till sådan tillämpning av ett sådant fritt val vid nyupplåtelser.

Ett omförhandlat arrende måste däremot bedömas vara alltför påverkat av arrendatorns besittningsskydd för att kunna låta nyupplåtelsevärdet vara helt vägledande vid bedömning av arrendeställets värde.

I aktuella ärenden har nämnden att hantera förlängningar av befintliga arrenden.

I det jämförelsematerial som nämnden anser sig vara relevant för bedömning av ortens pris saknas, även om man beaktar att vissa avtal är av äldre datum, indikationer för att prisnivåerna för provningsobjekten skall vara i paritet med Mörkö och Fullerö, även om man skulle finna att marknaden skall bedömas på det sätt som jordägaren hävdar. Även om det skett prishöjningar så har det enligt nämnden inte skett såvitt avser provningsobjekten i den omfattningen som motiverar en nivå som jordägarna anför.

Grunden för arrendenämndens ställningstagande i den delen är följande;

Arrendenämnden anser icke vid en samlad bedömning, även med ett beaktande av jordägarens resonemang om avkastning och senare hovrättspraxis, att de yrkade arrendeavgifterna skulle spegla ortens pris, ens vid ett fritt val av arrendatorer. Inte heller kan jordägarens påstående om att Oxelösunds kommun inte låtit marknadspriset styra vid det stora antalet uppgörelser som gjorts vid Femöre under våren- sommaren 2013 ligga till grund för ett bifall till jordägarens talan. Jordägarens argumentation att

Vivesta har gamla avtal och att området mer har karaktär av kolonilott kan inte heller tas för goda.

På Vivesta finns ett objekt med strandtomt och brygga vars avtal omförhandlats för 2014, ett objekt som uppvisade stora likheter med objekten på Mörkö; Sjösa gård men där priset är mellan 30-40% av nivån på Mörkö. Samma resonemang kan föras beträffande den sjötomt som synades på Femöre.

Tomterna på Vivesta och Femöre är i likvärdiga med provningstomtema såvitt avser sjötomterna på Sjösa gård i huvudsak samtliga bedömningsskategorier, liksom att även sjönära tomter med sjöutsikt på Femöre kan jämföras på samma sätt med provningstomter på Skansholmen även om avvikelser finns. Avståndet mellan Vivesta och Femöre och provningsobjekten är förhållandevis korta.

Med anledning härav och då provningstomtema ligger inom ett begränsat avstånd till Nyköping föreligger därför enligt nämnden övervägande skäl föreligga att låta de av arrendatorerna åberopade jämförelseobjekten i någon mån påverka bedömningen såvitt avser ortens pris.

Grunden för detta ställningstagande är, utöver vad som ovan angivits om rättspraxis i förhållande till vad jordägaren yrkat, att prisnivån och skäliga belopp enligt nämnden, på avgörande nivåer skiljer från vad som jordägaren påstått är "ortens pris".

Till följd härav kan enligt nämnden jordägarens yrkade belopp icke ligga till grund för nämndens bedömning, såsom varande "ortens pris" eller vad arrendatorer i allmänhet skulle kunna tänka sig att utge.

Innärområdet har uppgörelser träffats beträffande likvärdiga arrendetomter i Oxelösund i nivån 17-25 000 kr för 2013 och för Vivesta 21 000 kr.

Nämnden finner dock att man inte helt kan låta dessa upplåtelser styra då de framförhandlats med kommunen och Kyrkan som möjligen kan ha haft andra bevekelsegrunder än en ren avgiftsmaximering. Men även vid en sådan bedömning kan inte nämnden finna att jordägarens yrkanden skäliga.

Skälig arrendeavgift måste likväl anses vara högre än vad arrendatorerna betalar idag.

Arrendenämnden har vid ett flertal tillfällen under 2011-2013 prövat bostadsarrenden i Katrineholm, Ericsberg och även i Strängnäs- Mariefred och då funnit skäl höja arrendenivåerna. Avgörandet i Ericsberg har även som bevisning åberopats av sökanden till styrkande av skälighet i nu aktuella ärenden.

Med beaktande av dessa förhållanden och vid en samlad bedömning utifrån nämndens kunskap samt med något beaktande av partsförhållanden i Vivesta och Oxelösund finner nämnden skäligt att arrendeavgifterna för första året skall således utgå i enlighet med vad som framgår av beslutet.

Vad parterna i övrigt framfört på ömse håll förändrar ej nämndens slutliga bedömning i skälighetsfrågan.

Tvist råder numera ej efter förlikningsöverenskommelse under sammanträdet, rörande arrendevillkoren i övrigt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (Svea hovrätt senast den 5 november 2013)

Vid prat kallet

_____, , #
Catherine Arcuri

Protokollet uppvisat 2013-10-