

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2009-12-01 och
2009-12-21 med
BESLUT
2010-01-15

Aktbilaga 50

Ärende nr	Rotel 3
109-09	
110-09	
111-09	
112-09	
113-09	
114-09	
115-09	
116-09	

Anges vid kontakt med
nämnden

Nämnden

Hysesrådet Martin Bergh (ordförande) samt ledamöterna Ove Fellin och Yngve Björkman

Protokollförare

Beredningssekreteraren Ing-Marie Pontho samt tingsnotarien Maria Hollingworth

Plats för sammanträde

Västmanlands domstolar

Fastighet/Adress

Fullerö 1:1 m fl, Fullerö Brygga 42, Västerås

Sökande

Fullerö Fideikomiss, 460923-6999
c/o Carl Johan Cronstedt
Fullerö, 725 91 Västerås,
närvarande genom ställföreträdare och ombud

Ställföreträdare: Carl Johan Cronstedt

Fullerö Säteri, 725 91 Västerås
närvarande

Ombud: advokaten Nils Larsson,
Setterwalls Advokatbyrå AB,
Box 1050, 101 39 Stockholm,
närvarande

biträdd av jur kand Jessica Schönning,
samma adress

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2009-12-01, 2009-12-21 med
BESLUT 2010-01-15

109-09, 110-09, 111-
09, 112-09, 113-09,
114-09, 115-09, 116-09

Motpart

1. Kjell Boman
Östra Storgatan 17 B, 771 50 Ludvika
personligen närvarande

2. Britt-Inger Hansen
Vetterstorpsvägen 8, 724 62 Västerås
ej närvarande

3. Andreas Ekendahl

4. Johanna Boldrup
båda med adress Fullerö Strand 11, 725 91 Västerås
båda personligen närvarande

5. Bo Jirving

6. Siv Jirving
båda med adress Snytenvägen 19, 723 82 Västerås
båda personligen närvarande

7. Lars Helmrich

Renströmsvägen 42, 461 59 Trollhättan
ej närvarande

8. Ulla Lakner

Logportsvägen 25, 724 82 Västerås
personligen närvarande

9. Christer Arbhage

10. Jeanette Arbhage

båda med adress Snöstormsvägen 18, 723 50 Västerås
ej närvarande

11. Per Ola Jönander

12. Monica Johansson

båda med adress Sveavägen 7, 724 60 Västerås
ej närvarande

Ombud för samtliga motparter: Petter Hagsköld
c/o Advokaterna Wiklund & Odelling AB Mälaradvokaterna
Stora Gatan 42, 721 05 Västerås
närvarande

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Övriga närvarande

Ulf Magnusson, Fulleröstrand 7, 725 91 Västerås, vittne
Hans Hidefjäll, Skvallergränd 6, 722 15 Västerås, vittne
Ulla Lindström, Sorby 12, 725 92 Västerås, vittne
Christer Meijergård, Fullerö 13, 725 91 Västerås, vittne

Nils Larsson ger in fullmakt, aktbilaga 51.

Ulf Magnusson och Hans Hidefjäll avträder.

Ordföranden genomgår handlingarna i ärende 109—116/09.

Arrendenämnden fattar beslut om gemensam handläggning och att protokoll förs i ärende 109 / 09.

Arrendenämnden antecknar följande omständigheter: Carl Johan Cronstedt, innehavare av Fullerö fideikommiss, (i det följande *jordägaren*) upplåter åt envar av de personer som anges som motparter, (i det följande *arrendatorerna*) markområden för bostadsarrende, kallade tomter. Arrendetiden är fem år och den senaste arrendeperioden utgick den 13 mars 2009.

Det antecknas att hinder för sammanträdet icke föreligger.

På fråga från ordföranden förklarar parterna att tvist vare sig råder om uppsägningen i sig eller om hur hänskjutandet till arrendenämnden tillgått.

Ordföranden redogör för att arrendenämnden under de senaste åren vid ett flertal tillfällen provat bostadsarrenden i Västerås och särskilt vid Fullerö brygga och Gångholmen. Senaste bedömningen gjordes av arrendenämnden såvitt avser Fullerö brygga 2008-11-27 och Gångholmen 2009-09-02. Beträffande Fullerö Brygga så har parterna i ärendet 83-08 i maj 2009 inför hovrättsförhandling träffat uppgörelse om arrendena för perioden 2008-2013.

Ordföranden förhör sig med parterna utifrån vad som ovan angivits om utrymme för en uppgörelse utom rätta föreligger.

Parterna meddelar att man ej kunnat nå en uppgörelse samt förtydligar sig enligt nedan:

Arrendenämnden för diskussion med båda ombuden om vilka objekt som skall besiktigas vid den återopade synen.

Petter Hagsköld återopar syn på 2 arrendetomter på Björnön, Vinterviken 27 och 28, en allmänning på Fullerö S22 och S 23 och Landero 1 samt de 8 provningsobjekten. Han återopar inte syn på de återopade bostadsarrendena på Gångholmen.

Nils Larsson återopar syn på Kalvudden 13, Fulleröstrand 5, 9, 19. Jordägaren anser att de återopade arrendena på Björnön skall anses vara icke aktuella då de är tecknade 2001.

Parterna anger att vad som i protokoll 2008-11-27 i ärende 83-08 beträffande sakomständigheterna, med undantag för den senaste förändringen såvitt avser nyupplåtelsen för Fullerö brygga 25, i stort för området alltså gäller.

Nils Larsson ger in skrivelse samt 11 bilagor, aktbilaga 52 – 63.

Greve Carl Johan Cronstedt genom ombudet **Nils Larsson** yrkar att arrendenämnden skall förordna om att arrendet för perioden 2009-03-14 till 2014-03-13 skall utgå för första arrendeåret enligt följande

Kjell Boman	Fulleröbrygga B 42	60.000 kr
Britt-Inger Hansen	Fulleröbrygga B 45	30.000 kr
Ekendahl-Boldrup	Fullerö Strand S 11	90.000 kr
makarna Jirving	Fullerö Strand S 19	90.000 kr
Lars Helmrich	Fullerö Strand S 21	90.000 kr

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS**PROTOKOLL**
2009-12-01, 2009-12-21 med
BESLUT 2010-01-15109-09, 110-09, 111-
09, 112-09, 113-09,
114-09, 115-09, 116-09

Ulla Lakner	Fullerö Strand s 23	90.000 kr
makarna Arbhage	Kalvudden K 13	90.000 kr
Jönander- Johansson	Landero L 3	90.000 kr

På arrendesumman skall uppräkningsindex ske med KPI index oktober 2009 som basår.

Arrendatorerna genom ombudet **Hagsköld** bestrider yrkandet i sin helhet och uppger: Arrendatorerna vitsordar i och sig nivåer i linje med det beslut arrendenämnden fattade 2008. Arrendetomterna indelas i tre kategorier nämligen strandtomt, strandnära tomt, och landtomt.

Kjell Boman	Fulleröbrygga B 42	14.000 kr
Britt-Inger Hansen	Fulleröbrygga B 45	12.000 kr
Ekendahl-Boldrup	Fullerö Strand S 11	22.000 kr
makarna Jirving	Fullerö Strand S 19	22.000 kr
Lars Helmrich	Fullerö Strand S 21	22.000 kr
Ulla Lakner	Fullerö Brygga S 23	22.000 kr
makarna Arbhage	Kalvudden K 13	22.000 kr
Jönander- Johansson	Landero L 3	22.000 kr

Ingen inställning avges såvitt avser yrkandet om årligen uppräkningsindex.

Arrendatorerna yrkar för egen del på en sänkning av arrendet.

Nils Larsson såsom ombud för Jordägaren **greve Cronstedt** utvecklar grunderna för ansökan varvid han utöver vad som angivits i ärende 83-08 och i aktbilaga 18-21 samt 52-63 i ärende 109-09 anger följande;

Nyupplåtelse om 90.000 kr för en annan arrendetomt, Fullerö Brygga 25 har skett den 22 september 2009. Arrendatorerna har i detta fall förklarat sig villiga att betala ett årligt arrende om 90.000 kr. Den arrendetomten, nr 25, skiljer sig icke ifrån nu i

ärendet aktuella strandtomter, vilket motiverar att en generell justering av yrkandena görs beträffande samtliga arrendatorer.

Marknaden är villig att utge det av Cronstedt yrkade beloppet, varför det måste ligga till grund för arrendenämnden prövning beträffande nu aktuella arrendetomter.

Enbart framförhandlade avtal eller avtal som varit föremål för arrendenämndens prövning kan ej ge en bild av marknadspriset, utan förekommer nyupplåtelser i samma område skall dessa styra övrigas prisnivå. Hovrätterna har i tre fall öppnat upp för en sådan bedömning.

De yrkade beloppen är skäliga med hänsyn till det begränsade utbud som råder.

Ortens pris är icke enbart Västerås utan man måste beakta hela Mälardalen och södra Dalarna. Jordägaren måste få del av den värdetillväxt som dispositionsrätten till marken innebär.

Upplåtelse i Botkyrka har gjorts i nivå 61.000 eller 70.000 beroende på om man beaktar fastighetsskatten. Den upplåtelsen avser ej sjötomt men väl en landtomt med utsikt över Östersjön. Inga vägar är framdragna och på tomten står ett trähus på torpargrund. Tomten är högt beläget. Det finns ett stort intresse från allmänheten att få arrendera eller köpa strandnära tomter och strandtomter. Det kan nämnas att Stora Kopparberg hade 600 arrendetomter med samma arrendeavgift oavsett vad det var för slags arrendetomt. Det gjordes ingen åtskillnad på strandtomt, strandnära tomt eller landtomt.

Vidare åberopas ingiven redogörelse avseende Hörningsholm med de beräkningsgrunder som där anges, vilka utvisar att vid överlåtelser att det är arrendatorerna som i huvudsak tillgodoräknas intäkterna hänförliga till tomträtten. Sedan 90-talet har cirka 90 överlåtelser av arrenden genomförts på Hörningsholm. Priserna på överlåtelserna har ökat. De begrepp som bl a skall belysas i bilagan är K/T-tal, K/T-tomtandel, %tomtbet och K/T-tal anl..

Beträffande upplåtelsen Fulleröbrygga nr 25 så har jordägaren lovat att ta bort ett antal träd och tillföra en mindre mängd schaktmassor utan kostnad för arrendatorn. Att ta rätt på träden efter en avverkning på arrendetomten anser jordägaren vara en vinst

Träden är en intäkt för jordägaren och schaktmassor har man själv tillgång till. Tidsåtgången med att iordningsställa tomten att schakta och tillföra jord beräknas uppgå till 6-8 timmars arbete. Arrendatorn skall själv riva befintlig byggnad. Taxeringsvärdena har ökat med 118% under åren 1995-2005 med KPI endast har ökat med 10%. bilaga 3-4.

De ingivna aktbilagorna 52 - 63, aktbilaga 56, bilaga 4 över fastighetspriser, upprättad av SCB avser hela riket. Aktbilaga 57, bilaga 5 utvisar prisutvecklingen för småhus och fritidshus i Sverige. Aktbilaga 58, bilaga 6 är utgiven av Skattemyndigheten och utvisar taxeringsvärdenas förändring. Siffror för 2009 saknas ännu.

Ovanstående resonemang att det är arrendatorerna som tillförs värdestegringen på mark som de ej äger vid överlåtelser av arrendeavtalen framgår av de överlåtelser som skett de senaste åren där stugor överlåtits i prislägen mellan 900.000- 3.100.000 kronor, aktbilaga 59 – 63, bilaga 7-11, vilket med samma beräkningsmodell som framtagits av Hörningsholm ger en bild av att arrendatorerna fått mellan 1.000.000- 2.500.000 kr för själva tomten.

Denna ordning måste nu ändras genom arrendenämnden skall fastställa arrendenivåerna i enlighet med vad marknaden förklarat sig beredd att betala. Det finns en efterfrågan på strandnära tomter vid Mälaren och även 12 mil härifrån. Det åberopas rättsfall från Nedre Norrlands Hovrätt från 2007-11-26, Ö 1367-06.

Ombudet **Petter Hagsköld** utvecklar bestridandet varvid han i första hand hänför sig till vad som i skrift andragits i ärende 109-09 aktbilaga 10 och aktbilaga 25 – 29.

Petter Hagsköld inger offert utvisande kostnader för markarbeten, aktbilaga 64 – 65 samt förevisar OH-bilder.

Jordägaren har kontinuerligt under senare år krävt en orimlig höjning av arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtalen trots att skäliga arrendeavgifter för likvärdiga arrenden tidigare har fastställts av arrendenämnden vid ett stort antal tillfällen.

Utgångspunkten för arrendenämndens prövning bör vara om nya, yttre omständigheter tillkommit som ger anledning för arrendenämnden att höja avgifterna, mer än index föranleder, jämfört med Arrendenämndens föregående beslut vad avser likvärdiga arrenden.

Enligt arrendatorernas uppfattning saknas bärande skäl att frångå Arrendenämndens senaste prövningar av arrendenivån för med prövningstomterna likvärdiga arrenden. Den nivå som Arrendenämnden fastställde för mindre än ett år sedan för en likvärdig arrendestrandtomt var en arrendeavgift om 22 000 kr per år. Den nivå som Arrendenämnden fastställde för mindre än ett år sedan för en osedvanligt fin strandnära arrendetomt var en arrendeavgift om 16 000 kr per år. Den nivå som Arrendenämnden fastställde för ett par år sedan för en landarrendetomt var en arrendeavgift om 12 000 kr per år.

Den part som vill få tillstånd en ändring av den av Arrendenämnden beslutade skäliga arrendeavgiften för likvärdiga arrenden bör presentera sina skäl för detta. I jordägarens yttrande finns ingen omständighet som ger stöd för den yrkade höjningen av arrendeavgiften. Jordägaren har inte heller visat att arrendenivåerna, sedan det senaste beslutet i Arrendenämnden avseende likvärdiga arrenden, ökat i en omfattning som motsvarar den yrkade höjningen.

Jordägarens åtgärd att kontinuerligt kräva en orimlig arrendeavgift av arrendatorerna för att sedan hänskjuta tvisten till Arrendenämnden gagnar inte någon och kostar samhället årligen tid och resurser.

Av 10 kap 6 § jordabalken framgår att vid en förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp och att om jordägaren 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.

Paragrafen överrensstämmer nära med 9 kap 9 § jordabalken. Den enda skillnaden är att orden "arrendeställets avkastningsförmåga" i 9 kap 9 § första stycket naturligt nog saknas här. Den som söker vägledning i hur 10 kap 6 § jordabalken skall tolkas kan således med fördel ta del av förarbetena till även 9 kap 9 § jordabalken och därvid i första hand till de delar som hänför sig till annat än arrendeställets avkastningsförmåga. Av lagstiftning och förarbeten framgår att arrendeställets avkastningsförmåga inte skall vara vägledande vid bedömning av arrendeavgäldens storlek.

Efter tillkomsten av institutet bostadsarrende har bestämmelserna om avgäldsregleringen ändrats inte mindre än tre gånger. Trots detta har någon saklig ändring knappast skett beträffande de riktlinjer för avgäldsregleringen som drogs upp i

1968 års lagstiftning, se prop. 1978/79:183 s. 39. Här bör påtalas att departementschefen i 1968 års lagstiftningsärende, prop. 1968:19 s. 86 uttalade bl.a. följande avseende vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift:

"Som utredningen framhållit är det knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer. Frågan får istället överlåtas till rättstillämpningen. En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga 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. Om en begärd avgiftsreglering motiveras med att arrendeställets värde höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för, bör bedömningen ske under beaktande av om förbättringen bekostats av arrendatorn eller om denne kompenserats härför av jordägaren. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen, bör denna självfallet inte kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften."

Ovanstående uttalande äger alltså giltighet enligt äldre motivuttalanden vid avgiftsbestämningen för bostadsarrenden, se SOU 1978:36 s. 55 f. och 125; prop. 1978/79:183 s. 39; NJA II 1968 s. 167 f.; SOU 1966:26 s. 217.

Jordägarens påstående om att taxeringsvärdena under senare år stigit väsentligt mycket mer är bostadsarrendeavgiften inom provningsområdet är felaktigt och kan inte undgå kritik. Enligt den numera pensionerade revisorn Ulf Magnusson, vilken skall höras som vittne, har KPI under perioden mars 1983 – mars 2009 ökat från 129,30 till 298,80. En ökning motsvarande 231,09 %. Under samma period har den årliga arrendeavgiften för arrendatorer med en så kallad sjötomt på Fullerö ökat från 1 017 kr till 22 765 kr motsvarande 2 238,45 %. Ökningen av arrendeavgiften under perioden översteg således KPI med cirka 10 gånger. Höjningen av arrendeavgiften, under tidsperioden, överstiger således vida den ökning som taxeringsvärdena har haft (i relation till KPI).

Det avtal som har träffats om nyupplåtelse av arrendestället Fullerö Brygga 25 framstår med hänsyn till ovanstående uppgifter som en anomali vad avser ortens pris för jämförliga arrenden i Västerås med omnejd.

De arrendatorer vars arrendeavgift nu är uppe till prövning har på egen bekostnad genomfört förbättringsarbeten som höjt arrendeställenas värden. Vad som inte framgår av avtalet som reglerar nyupplåtelsen avseende Fullerö Brygga 25 är att jordägaren har garanterat arrendatorn att han skall iordningställa arrendestället för nybyggnation. Arrendatorn Jan Eriksson arrenderar arrendetomten bredvid nyupplåtelsen och har nyligen iordningställt sin arrendetomt, enligt ovan, till en kostnad om cirka 600 000 kr.

Av den ingivna offerten från Falks framgår att kostnaden för att åtgärda Fullerö 25 kommer uppgå till åtminstone 600.000 kronor.

Jordägaren har tidigare åberopat friköpta tomter belägna på Tidö-Lindö som jämförelseobjekt, varav flertalet utbjödes till försäljning till ett pris om cirka 3 000 000 – 4 000 000 kr. Idag kan man binda ett lån hos SEB under tre månader till en officiell ränta om 1,48 %. För det fall man förvärvar en friköpt sjötomt på Tidö-Lindö till en köpeskilling om 3 500 000 kr och binder lånet under tre månader (så kallad rörlig ränta) erhålles en årskostnad om 36 260 kr per år (skattereduktion för underskott i kapital inräknat). Kostnaden idag för att äga en sjötomt i söderläge utan begränsning i byggrätten understiger således markant den av jordägaren yrkade avgiften för arrendena.

Idag kan man vidare binda ett lån hos SEB på tio år till en officiell ränta om 4,94 %. Den officiella räntan är alltid förhandlingsbar och kan förhandlas ned till åtminstone 4,5 %. För det fall man förvärvar en friköpt sjötomt på Tidö-Lindö till en köpeskilling

om 3 500 000 kr och binder lånet under tio år erhålles en årskostnad om 110 250 kr per år (skattereduktion för underskott i kapital inräknat).

Det finns ett antal jämförliga arrenden i Västerås med omnejd. Följande arrenden återopas till styrkande av ortens pris för jämförliga arrenden.

Arrende	Ärende	Avgift
Vinterviken 27	Avtal 2001	ca 15.900 kr/år
Vinterviken 28	Avtal 2001	ca 15.900 kr/år
Fullerö Strand 20	Beslut 104-07	20.500 kr/år
Fullerö Strand 56	Beslut 105-07	13.300 kr/år
Fullerö Strand 10	Beslut 83-08	22.500 kr/år
Lönnviksvägen 1	Beslut 511-08	16.000 kr/år
Lönnviksvägen 3	Beslut 511-08	18.000 kr/år
Lönnviksvägen 5	Avtal juli 2007 (10 år)	18.000 kr/år
Lönnviksvägen 9	Beslut 2006-08-18	15.000 kr/år
Lönnviksvägen 10	Beslut 107-06	16.000 kr/år
Lönnvägen 1	Avtal 2009	16.000 kr/år
Lönnvägen 7	Beslut 1262-09	19.000 kr/år
Lönnvägen 9	Beslut 567-06	15.000 kr/år
Lönnvägen 11	Avtal 2007	17.000 kr/år
Elba	Beslut 2175-08	20.000 kr/år
Lönngången 1	Beslut 512-08	16.000 kr/år
Lönnbacksvägen 2	Avtal 2006	12.000 kr/år
Gångholmen 11	Avtal 2006	12.000 kr/år
Gångholmen 41	Avtal 2005	12.000 kr/år
Gångholmen 44	Avtal 2006	14.000 kr/år
Gångholmen 45	Avtal 2009	16.000 kr/år
Tjusarvägen 4	Avtal 2009	14.000 kr/år

Av de tjugotvå (22) presenterade jämförliga arrendena framgår att en genomsnittlig arrendeavgift på orten är 16 086 kr/år. Här bör även påpekas att flertalet av dessa jämförliga arrendetomter är så kallade strandtomter eller strandnära tomter. Beaktar man de totalt 47 objekten som i skrift beskrivits är snittpriset på orten för en sjötomt 17.000 kronor.

Upplåtelseerna på Björnö är mer unika, speciellt den nordvästra spetsen av området, än upplåtelseerna på Fullerö. Upplåtelseerna på Björnö förtjänar en högre arrendeavgift. Där finns strövområden, en restaurang och det finns bättre kommunikationsmöjligheter att ta sig in till Västerås stadskärna.

Elbaupplåtelsen avser en större tomt på en ö, utan begränsning i byggnation.

Gångholmen har åretruntboende och tomterna ligger i västerläge med begränsad utsikt över vattnet. Tomterna är lite mindre till ytan.

Upplåtelseerna på Ängsö innebär en unik miljö och med 10 årsavtal. Avståndet in till Västerås är längre. Arrendetomterna ligger i söderläge.

Jordägaren kräver således en arrendeavgift överstigande ortens pris för jämförliga arrenden med flera hundra procent.

Härtill ska läggas att arrendatorerna till skillnad från tomtägare har begränsningar i nyttjandet och byggrätt. Jordägarens jakt påverkar även nyttjandemöjligheten negativt liksom grisuppfödningen.

Redan idag betalar de arrendatorer på Fullerö Strand med en strandtomt en arrendeavgift överstigande ortens pris för jämförliga arrenden med cirka 37 procent (37%), förutsatt att arrendeavgiften är 22 000 kr/år.

Även vid en allmän skälighetsbedömning synes de beslutade arrendena vara väl tilltagna och grund saknas för att höja dessa utöver KPI.

Grund för sänkning föreligger egentligen.

Greve Cronstedt anger för egen del; På Fullerö Brygga 25 har det utlovats att en del träd skall nedtagas och det skall fyllas på shaktmassor på en del tomten. Träden är inte någon kostnad utan ses som en vinst. Den utlovade åtgärden kommer att ta cirka 6-8 timmar i anspråk. Shaktmassor finns att tillgå.

Arrendenämnden gör avbrott lunch.

Vid början av det fortsatta sammanträdet framlägger båda ombuden att de avser att ringa in varsitt vittne till att vittna senare under sammanträdet. Ordföranden bereder dem tillfälle att under sammanträdet avtala tid för vittnesförhör med sina respektive vittnen. Petter Hagsköld avtalar tid med Ulla Lindström och Carl-Johan Cronstedt avtalar tid med Christer Mejergård.

Ulf Magnusson inträder.

Härefter hålls vittnesförhör med Ulf Magnusson, född 1943. Förhöret är påkallat av arrendatorerna. Ulf Magnusson avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret tas upp digitalt. Under förhöret förevisas OH-bilder.

Ulf Magnusson anförde sammanfattningsvis: Ulf Magnusson har under sitt yrkesverksamma liv arbetat som revisor med revision och ekonomi. Han övertog arrendet hösten 1987 med gällande avtal som hade startåret 1983. Basvärdet var då en indexuppräknings enligt KPI mars aktuellt år. Vad som skulle ha hänt i det fall KPI legat kvar på samma nivå så hade han haft en avgift på 2 350 kr för år 2009. Avtalstexterna ändrade 1993. Där visar man hur indexuppräknings har skett med årsgenomsnittet och också med de höjningar som faktiskt genomfördes, utöver KPI. För 1993 skulle ny indexuppräknings med nytt arrende ha gett 1 973 kr med nya basarrendet satt till 8 och 5 och detta skedde efter att det prövats i Arrendenämnden. Arrendena omprövas vart 5 år. 1998 skedde ingen större förändring av arrendena utan då följde avtalen KPI:s utveckling. Påföljande period 2003 blev det en höjning som låg

över KPI med, höjningen blev då 2 428 kr. Fem år senare skulle uppräkningsindexavtalet ha blivit 13 och 3 en höjning med 22. Resultatet under den här perioden blev 17 778 kr utöver indexhöjningen. Höjningen under perioden på arrendet har ökat från 1 017 kr till 22 765 kr motsvarar 2 238 % i princip 10 gånger mer än vad KPI skall ha givit. Utvecklingen relaterat till jordägarens inlaga på taxeringsvärdena har under perioden 1995-2005 ökat med 118 % medan KPI endast har det stigit med 10 %. Jämför man med taxeringsvärdena med KPI har en strandtomt med arrende på Fullerö under perioden 1993-2008 ökat 13 och 5 från 8 500 kr till 22 000 kr, en höjning med 258 %. Slår man ut detta innebär det cirka 17 % ökning per år. Mellan åren 1999-2008 har arrendet ändrats med 9 och 5 till 22 000 kr, motsvarande en ökning om 231 % respektive 23 % per år. Jordägaren har fått en omotiverad stor höjning i stor sett dubbelt så hög motsvarande taxeringsvärdet. Arrendatorerna har inte erbjudits något mervärde för dessa pengar utan istället har inskränkningar skett i form av det gemensamma vägunderhållet upphörde. Man har infört stängseltvång och diverse andra begränsningar. Personligen har han aldrig kunnat tro att arrendeavgiften skulle utvecklas på detta sätt. Mitt arrende har stigit med 2 238 % under 27 år. Om han vetat att utvecklingen skulle gå åt detta håll så hade han aldrig tecknat detta avtal. Risken finns att de pengar han lagt ned i byggnader och mark plötsligt urholkas. Han är tveksam till att han skulle investera dessa pengar i dag. Samtidigt är han mycket tveksam till att vid en köpsituation köpa ett sådant avtal. Sammanlagt har en ökning skett om 2 000 %. Han är ej insatt i metoden som jordägaren har redovisats om K/T-tal m m. Han anser att inlagan måste anses vara en partsbilaga producerat för egen del. Han har svårt att sätta byggnader och deras taxeringsvärde i relation till försäljningsvärdet och resten skall anses vara tomtvärdet. Tabellen är svårläst, första kolumnen är försäljningsvärde, andra kolumnen taxeringsvärdet, resten skall vara tomtvärdet. Han är inte insatt in fastighetsbranschen. Han anser dock att fastighetsprisindex bäst speglar den rätta bilden.

Ulf Magnusson begär ingen ersättning för sin inställelse.

Hans Hidefjäll inträder.

Härefter hålls vittnesförhör med Hans Hidefjäll, född 1938. Förhöret är påkallat av arrendatorerna. Hans Hidefjäll avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och om edens vikt. Förhöret tas upp digitalt. Under förhöret förevisas OH-bilder föreställande den sk allmänningen som finns på Fullerö samt hur hans arrendeställe ser ut idag.

Hans Hidefjäll anförde sammanfattningsvis: Hans föräldrar köpte arrendestället 1945. Han minns mycket väl hur tomten såg ut vid tillträdet. Det var en tomt med mycket sten i olika storlekar. Stenen fick spettas upp eller sprängas i mindre delar. Det finns fortfarande kvar en stor sten på tomten. Vid tillträdet av arrendestället fanns ingen klar strandlinje efter Mälaren utan den förändrades efter årstiderna. Stenen som sprängdes lades efter strandkanten och genom denna åtgärd fick man en stabil strandlinje. Man fick även fylla upp med sand och jord på tomten. Åren 2000 och 2005 låg tomten mer eller mindre under vatten p g a översvämning. En tomt som har blivit dränkt av vatten dröjer länge innan den kan användas fullt ut igen. Ned till arrendet fanns en sk "traktorstig". På denna enkla väg fraktades allt material som skulle ned till arrendet. Han anser att det har tagit en mansålder med att iordningställa tomten. Han har fyllt upp ett kärr med fyllnadsmassa som fanns på tomten.

Hans Hidefjäll begär ingen ersättning för sin inställelse.

Ulla Lindström inträder.

Härefter hålles vittnesförhör med Ulla Lindström, född 1945. Förhöret är påkallat av arrendatorerna. Ulla Lindström avlägger vittnesed samt erinras om sanningsplikten och edens vikt. Förhöret tas upp digitalt.

Ulla Lindström anförde sammanfattningsvis: Hon har pratat mestadels med Christer Mejergård om utfyllnad av tomten. Träden skulle fällas och tomten skulle fyllas ut och bli plan. Efter kontraktskrivandet har Christer Mejergård bekräftat detta muntligt. Fyllnadsmassor fanns det gott om och skulle det inte räcka kunde även fyllnadsmassor tas från IKEA-bygget när det hade färdigställts marken runt om. Ulla Lindström har fått den uppfattningen att utfyllnaden gällde hela tomten av Christer Mejergård. Det är sankt på båda sidor av tomten. Var exakt på tomten har hon ingen uppfattning om. Hon upplever en jobbig situation då hon har skrivit på ett arrendekontrakt på en högre nivå än andra arrendatorer på området. Olustigt att ha alla arrendatorer emot sig. Hon har mottagit telefonsamtal där det har sagts att det är uppror bland arrendatorerna. Hon och hennes make har åtagit sig att riva det befintliga huset, fast egentligen ville de behålla det. Det finns tydligen något i lagen att man inte kan sälja fastighetsstillbehör.

Ulla Lindström begär ingen ersättning för sin inställelse.

Christer Mejergård inträder.

Härefter hålles vittnesförhör med Christer Mejergård, född 1950. Förhöret är påkallat av jordägaren. Christer Mejergård avlägger vittnesed samt erinras om sin sanningsplikt och om eden vikt. Förhöret tas upp digitalt.

Christer Mejergård anförde sammanfattningsvis: Han är anställd på Fullerö fideikomiss. Han har visat tomten för intressenter. Det fanns flera intressenter innan familjen Lindström tecknade arrendekontraktet på Fullerö 25. Det går en väg genom tomten. Den del som var på andra sidan av vägen skulle inte ingå i upplåtelsen längre. Arrendetomten skulle iordningställas genom att schaktmassa skulle läggas på vänster sida av tomten. Schaktmassorna består av blandad massa bestående av sten och jord. Den del som skall fyllas uppgår till cirka 5 meter. Cirka 5-6 lastbilslass behövs för att fylla upp tomten. Kostnaden för detta beräknas till mellan 10 000-15 000 kr. Schaktmassorna finns tillgängliga för detta ändamål. Det är tänkt att jobbet skall

utföras av anställda på gården då det även finns lastbil tillgängligt. Det var även tänkt att ta bort träd på arrendetomten men inte på hela tomten. Christer Mejergård har haft mest kontakt med Olle Lindström men Ulla Lindström har även varit delaktig i diskussionen om utförandet av arbetet. Arbetet har inte kunnat utföras för tillfället p g a regnandet som har förekommit under den senaste månaden. Annars skulle det ha varit utfört denna dag. Christer Mejergård kan inte uttala sig om tidpunkt för när det blev klart med schaktmassorna. Han uppfattade inte att detta skulle vara en viktig fråga för Olle Lindström. Arrendetomten ligger lågt. Den vänstra sidan av tomten är sankt. Det har endast diskuterats åtgärd på vänster sida av tomten. Man kan inte fylla upp en hel tomt. Han har ej sagt att hela tomten skall fyllas ut. Tomten är som den är. Det har endast diskuterats att hämta schaktmassor på eget område, ej från IKEA.

Christer Mejergård begär ingen ersättning för sin inställelse.

Härefter hålls partsförhör med Ulla Lakner, född 1946. Förhöret är påkallat av arrendatorerna. Förhöret tas upp digitalt.

Ulla Lakner anförde sammanfattningsvis: Hon tillhör de sk nybyggarna. Hon har vistats på Fullerö under sin barndom och framgent. Hon erlägger idag en arrendeavgift om 14 000 kr. Ulla Lakner uppger att hon inte har möjlighet att erlägga en summa om 90 000 kr. Detta motsvarar en ökning av arrendet med 600 %. Är detta verkligen möjligt? Då är det bättre att köpa en tomt på Tidö-Lindö. Hon uppger vidare att Carl-Johan Cronstedt får nästa år en lägre fastighetsskatt och därmed inga ökade kostnader.

Petter Hagsköld uppger att den skriftliga bevisningen åberopas.

Nils Larsson uppger att även den ingivna aktbilaga 56, ang. småhus/fritidshus åberopas.

Arrendenämnden meddelar följande riktlinjer för ärendets fortsatta handläggning

1. Besiktning kommer att ske 2009-12-21 kl. 10.00 med provningsobjekten.
2. Parterna bereds tillfälle senast 2009-12-22 skriftligen slutföra sin talan.
3. Beslut kommer att meddelas 2010-01-15 kl. 14.00.

Sammanträdet som pågått mellan kl. 09.00- 15.25 med avbrott för lunch mellan kl. 12.30 och 13.30 förklaras avslutat.

Sammanträdet fortsätter den 21 december 2009 med besiktning.

Arrendenämnden och partsombuden enas om att följande objekt skall besiktigas

Björnön 2 upplåtelser

Fullerö samtliga 8 provningsobjekt, allmänningen

Fullerö Kalvudden 13, Fullerö strand 5 och 19 och Landerbo 1

Arrendenämnden genomför besiktning varvid följande antecknas;

Se bilaga 1.

Protokoll förs av tingsnotarien Maria Hollingworth.

Vid besiktningen anmäler arrendatorerna att man avstår från att påkalla besiktning avseende de två upplåtelseerna vid Björnön.

Besiktningen som pågått mellan kl 10.00-12.40 förklarades avslutad.

Parterna har härafter ; Arrendatorerna aktbilaga 67 och Jordägaren aktbilaga 70-71 slutligen sammanfattat sina ståndpunkter.

Parterna är ense om att för samtliga tomter skall gälla att arrendeavgiften skall vara indexreglerad på samma sätt som förut, varvid dock kalenderåret 2009 skall vara basår.

Efter enskild överläggning samlas enhälligt arrendenämnden kring följande

BESLUT (Att meddelas 2010-01-15 kl 14.00)

Arrendeavgifterna

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: *"Kan jordägaren 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: *"I fråga om bostadsarrenden saknas (...) förutsättningar för att låta arrendeställets avkastningsförmåga ingå bland de faktorer som i första 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 i fråga 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).

I rättspraxis är det emellertid de senare gjorda motivuttalandena, som tar fasta på faktiskt förekommande arrendeavgifter eller på arrendatorernas värderingar, som legat till grund för tolkningen och tillämpningen av bestämmelserna om arrendeavgiftens storlek.

Jordägaren har härutöver åberopat rättsfall bl a ifrån Hovrätten för nedre Norrland. I det rättsfallet har domstolen enligt jordägaren öppnat upp för att beakta nyupplåtelser vid bedömning av skäligt arrendeavgift.

Enligt arrendenämnden har de av jordägaren anmärkta rättsfallen icke fått genomslag i efterföljande rättstillämpning i den utsträckning som jordägaren nu gjort gällande.

Härutöver finner nämnden, och även om man skulle finna att möjlighet finns att låta senaste nyupplåtelse vara prisledande, att upplåtelsen såvitt avser Fulleröbrygga nr 25 icke med till visshet gränsade sannolikhet kan anses helt och blott utgöra ersättning för hyran av marken-råmark. Det har vid sammanträdet framkommit att jordägaren åtagit sig att bearbeta del av tomten. Arrendatorn har för egen del i vittnesmål hävdad att jordägarens åtagande avsåg hela tomten och icke blott en del.

Arrendatorerna har hävdad att kostnaden för att iordningställa tomten skulle uppgå till åtminstone 400.000 kr. Jordägaren har för egen del värdesatt det egna arbetet till högst 15.000 kronor.

De arrendeavgifter för andra arrendeställen som lagts fram av arrendatorerna, ligger betydligt lägre än vad jordägaren begärt.

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

Enligt nämnden synes oklarheter råda beträffande vilket belopp som kan anses utgöra arrendesumman och om framtida betalning av arrendeavgiften även innefattar ersättning avseende markarbeten. Till följd härav finner arrendenämnden att Lindströms arrendekontrakt redan av det skälet icke omedelbart kan ligga till grund för övrig prissättning.

Arrendenämnden anser inte att, oaktat upplåtelsen om 90.000 kr för Fullerö Brygga 25, det finns fog för att bedöma arrendeavgifter av den storlek som jordägaren begärt som skäliga.

Grunden för detta ställningstagande är, utöver vad som ovan angivits om rättspraxis och oklarheten rörande makarna Lindströms avtal, att det avtal som förebringats

rörande Fullerö Brygga 25 är ett, i förhållande till vad jordägaren själv initialt yrkat, avtal på en prisnivå som icke blott skiljer sig från vad som är känt som "ortens pris" i nämndens hela upptagningsområde utan även från nivåerna i Stockholms skärgård. Till följd härav och då det endast finns en upplåtelse på 90.000 kronor, så kan Fullerö Brygga 25 inte, enligt nämnden ligga till grund för nämndens bedömning, såsom varande "ortens pris" eller vad arrendatorer i allmänhet skulle kunna tänka sig att utge, utan torde avtalet fast mer vara att anse som ett enstaka unikum som icke kan anses utgöra någon praxis..

Arrendenämnden anser icke heller att vad som åberopats rörande Botkyrka kan ens som bakgrundmaterial ge en rättvisande prisbild för Fullerö.

Arrendenämnden finner därför att, såsom utgångspunkt för bedömningen av skäliga arrendeavgifter, de nivåer som under 2009 fastställts av nämnden måste, med beaktande av vad som ovan sägs om gällande rätt, ska utgöra grund för nämndens allmänna skälighetsprövning.

Tidigare fastställda nivåer i upptagningsområdet visar emellertid på att det i regionen förekommer avgifter för jämförbara upplåtelser i storleksordningen 15.000-30.000 kr per år.

Arrendeavgifterna för första året skall således utgå i enlighet med vad nedan specificeras.

Index skall utgå i enlighet med jordägarens yrkande; basår oktober 2009.

Arrendatorernas yrkande om en sänkning av arrendeavgifterna kan ej lagligen bifallas

Slut

1. Arrendenämnden förlänger arrendeavtalen från och med den 14 mars 2009.
2. Under den nya arrendeperioden skall arrendeavgifterna för första året vara för

Kjell Boman	Fulleröbrygga B 42	15.200 kr
Britt-Inger Hansen	Fulleröbrygga B 45	13.100 kr

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2009-12-01, 2009-12-21 med
BESLUT 2010-01-15

109-09, 110-09, 111-
09, 112-09, 113-09,
114-09, 115-09, 116-09

Ekendahl-Boldrup	Fullerö Strand S 11	24.000 kr
makarna Jirving	Fullerö Strand S 19	24.000 kr
Lars Helmrich	Fullerö Strand s 21	24.000 kr
Ulla Lakner	Fullerö Brygga s 23	24 .000 kr
makarna Arbhage	Kalvudden K 13	24.000 kr
Jönander- Johansson	Landero L 3	24.000 kr

För samtliga tomter skall gälla att arrendeavgiften skall vara indexreglerad på samma sätt som förut, varvid kalenderåret 2009 skall vara basår.

3. I övrigt skall gälla samma villkor som förut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (Svea hovrätt senast den 5 februari 2010)

Som ovan


Ing-Marie Pontho

Protokollet uppvisat 2010-01-14



BILAGA TILL AKTBILAGA 50

BESIKTNINGSANTECKNINGAR

Fulleröstrand 5: Sluttande kuperad strandtomt om cirka 1 500 kvm med fin sjöutsikt.

Fulleröstrand 9: Lätt sluttande strandtomt om cirka 1 300 kvm, beväxt med några träd och har fin sjöutsikt.

Fulleröstrand 10 (referensobjekt): Lätt sluttande strandtomt med risk för översvämningar när vattennivån höjs. Fin sjöutsikt.

Fulleröstrand 19: Plan rektangulär strandtomt med lite vegetation på tomten. Fin sjöutsikt.

Fulleröstrand 21: Stor plan rektangulär strandtomt. Tomten har bearbetats av arrendatorn för att minska/motverka vattensank mark. Tomten i höjd med vattenlinjen. Risk för översvämning om vattennivån höjs.

Allmänning: Åberopas av arrendatorerna som referensobjekt till styrkande av tomternas ursprungliga skick. Orörd råmark beväxt med skog och ymnigt med sly. Marken har en otillgänglig terräng och är stenig.

Petter Hagsköld uppger att kostnaden för att bereda marken, enligt en intagen offert, uppgår till cirka 400 000 kr. För det fall marken är vattensank uppgår kostnaden till ett högre belopp.

Fulleröbrygga 25: Strandtomt där stor del av tomten är otillgänglig genom vattenmassor/sank mark bevuxen med vass och sly. Beredningsarbeten nödvändigt. Stor sten finns på tomten och marken är delvis bevuxen med träd. Översvämningrisk föreligger när vattennivån stiger. Ett dike löper parallellt över tomten.

Greve Carl-Johan Cronstedt uppger att arrendetomterna ursprungligen skall anses omfatta cirka 1 000 kvm men att arrendatorerna genom utbyggnader har utökat tomterna. Ingen avtalad gräns gäller för tomternas avgränsning mot sjön.

Petter Hagsköld refererar till ett objekt som är en strandtomt vilken inte är åtkomlig på grund av att ingen väg är framdragen till tomten. På strandtomten finns ett hus som har varit till salu under några år för 900 000 kr och som inte gått att sälja.

Fulleröbrygga B 45: Plan kvadratisk lanttomt utan sjöutsikt. På tomten finns en stor sten och marken är beväxt med några få träd.

Fulleröbrygga 23: Strandtomt med jämn yta. Delvis beväxt med några få träd och lite sly.

Kalvudden 13: Stor strandtomt om cirka 2 000 kvm. Något sluttande tomt med bred strandlinje. Öppen och ljus tomt med relativt jämna markförhållanden. Arrendatorn uppger att tomten beretts till en kostnad om cirka 600 000 kr. Arrendatorn uppger vidare att marken sjunker samt att viss översvämningrisk föreligger. Marken är beväxt med några få träd och på tomten finns ett antal stenar.

Ladero 1: Stor öppen landomt. På tomten finns en del sten och marken är bevuxen med ett fåtal träd. Begränsad sjöutsikt.

Petter Hagsköld uppger att arrendatorn fått tillåtelse att anlägga en väg vilket har gjorts till nedre delen av tomten.

Ladero 3: Lätt sluttande strandtomt delvis beväxt med träd och sly. På marken finns ett antal stenar.

Petter Hagsköld frånfaller yrkandet om syn avseende referensobjekten på Björnöen.

Greve Karl-Johan Cronstedt uppger sig inte ha någon erinran däremot.

Besiktningen som pågått mellan kl 10.00-12.40 förklaras avslutad

Maria Hollingworth

Fuller Bygga nr 25
091221
109-09 mfl



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hyresnämndens beslut skall Ni skriva till
Svea hovrätt

Skrivelsen skall dock **skickas** eller lämnas **till hyresnämnden**.
Nämndens adress framgår av beslutet.

Tala om varför Ni anser att nämndens beslut skall ändras och vilken ändring Ni vill ha.

För att hovrätten skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit till hyresnämnden **inom tre veckor** från den dag beslutet meddelades eller

senast 2010-02-05

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet.

Behöver Ni flera upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.