



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 42

BESLUT
2009-01-23
Göteborg

Mål/Ärende nr
ÖÅ 1274-07

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Göteborg beslut 2006-12-29 i mål Ä 3692-3696, Ä 3717-3738, Ä 3759-3824, Ä 3866-3895 och Ä 3942-3996, se bilaga A

PARTER

Klagande och motparter (jordägare)

1. Gunnar Agrell
c/o Tommy Ström, Gothia Law, Box 1143, 432 15 Varberg

2. Junis Agrell
samma adress

3. Karl-Göran Agrell
samma adress

4. Erik Bengtsson
samma adress

5. Göran Bengtsson
samma adress

6. Ingvar Bengtsson
samma adress

7. Kenneth Bengtsson
samma adress

8. Agneta Grahn
samma adress

9. Carina Möllenhoff
samma adress

10. Kerstin Svensson
samma adress

Ombud för 1- 10: Jur.kand. Tommy Ström
Gothia Law, Box 1143, 432 15 Varberg

Klagande och motparter (arrendatorer)

Förteckning över arrendatorerna, se bilaga B

Dok.Id 134564

Postadress
Box 40
401 20 Göteborg

Besöksadress
Packhusplatsen 6

Telefon
031-701 22 00
E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se
www.vastrahovratten.domstol.se

Telefax
031-774 29 43

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-12:00
13:00-16:00

Ombud för 1 - 178: Karl-Axel Jansson
Box 2134, 433 02 Sävedalen

SAKEN
Ändring av arrendevillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av arrendenämndens beslut fastställer hovrätten den årliga arrendeavgiften för den arrendeperiod som började den 1 januari 2006 för de arrendatorer (nr 149-178) som har arrendeställen om högst 250 kvm till 7 200 kr och för övriga arrendatorer (nr 1 – 148) till 12 000 kr.

Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Jordägarna har yrkat att den årliga arrendeavgiften (grundavgiften) för den arrendeperiod som började den 1 januari 2006 bestäms till 9 000 kr för de arrendatorer (nr 149-178) som har arrendeställen om högst 250 kvm och till 15 000 kr för övriga arrendatorer (nr 1 – 148).

Arrendatorerna har yrkat att den årliga arrendeavgiften (grundavgiften) för den arrendeperiod som började den 1 januari 2006 ska vara 3 930 kr för de arrendatorer som har arrendeställen om högst 250 kvm och 6 550 kr för övriga arrendatorer.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har hållit muntligt sammanträde.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna har i hovrätten till stöd för sin talan åberopat samma grunder och omständigheter som i arrendenämnden. De har även i hovrätten förklarat sig ense om att den årliga arrendeavgiften för de arrendatorer som har arrendeställen om högst 250 kvm ska vara 60 procent av arrendeavgiften för övriga arrendatorer.

Jordägarna har som kompletterande bevisning i hovrätten gett in ytterligare köpeavtal och exempel på utbud av fritidshus med arrendetomt samt beslut från 2008 års fastighetstaxering. De har med stöd härav gjort gällande att en arrenderätt avseende de större tomterna även med en försiktig bedömning motsvarar ett värde om i vart fall 1 500 000 kr.

Arrendatorerna har å sin sida särskilt anfört att den av jordägarna begärda höjningen i princip motsvarar en tredubbling av arrendeavgifterna mellan år 2001 och 2006 och att redan avgörandet i arrendenämnden innebär ungefär en fördubbling, medan priserna för fritidshusfastigheter på västkusten stigit med 67 procent under arrendeperioden.

Hovrätten gör följande bedömning.

Värdetidpunkt i målet är den 1 januari 2006.

Vid förlängning av arrendeavtal ska enligt 10 kap. 6 § jordabalken arrendeavgift utgå med skäligt belopp. Om inte jordägare och arrendator kan enas ska avgiften bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Hovrätten har alltså i första hand att ur det av parterna framlagda materialet söka utröna värdet på arrenderätterna och lägga detta värde till grund för avgiften. Om detta inte är möjligt, är hovrätten hänvisad till att göra en ren skälighetsuppskattning. I båda fallen ska hänsyn tas till sådana omständigheter som arrendetidens längd, eventuella index och övriga avtalsvillkor, byggnadsbestånd samt servitut och andra belastningar,

t.ex. skyldighet att svara för vägunderhåll (prop. 1978/79: 183, LU 1978/79:23). Även möjligheten för arrendatorerna att erhålla avkastning kan vägas in i den övergripande bedömning som ska göras (jfr LU 1978/79:23 s. 33). Investeringar och förbättringar som arrendatorn själv utfört och bekostat och som höjt arrendeställets värde ska däremot inte utgöra grund för arrendehöjning. Att markägaren fått högre skatt eller avgift på grund av höjt taxeringsvärde ska inte heller ingå ibland de faktorer som i första hand ska beaktas vid avgiftsbestämningen (Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, s. 134).

Vid fastställande av arrenderättens värde är det naturligt att i första hand söka stöd i av parterna framlagda jämförelseutredningar avseende arrendeavgifter på orten eller inom andra jämförbara områden. Hovrätten konstaterar att det i detta ärende saknas tillräckligt underlag för en bedömning utifrån direkt jämförbara nyupplåtna eller förlängda arrenden. Tillräckligt många jämförelseobjekt har inte åberopats för att en meningsfull analys ska låta sig göras. Det framgår t.ex. heller inte vilket värde som själva byggnaderna betingade vid de överlåtelse av arrendekontrakt som trots allt åberopats.

I avsaknad av direkt användbar ortsutredning anser hovrätten i stället att visst stöd för ett antagande om arrenderätternas värde kan sökas i det jämförelsematerial som jordägarna framlagt avseende fastighetspriser. I förarbetena till bestämmelsen i 10 kap. 6 § jordabalken avvisade visserligen lagstiftaren tanken på att knyta arrendeavgiften till taxeringsvärdet på marken. Uttalandet hindrar dock, enligt hovrättens mening, inte att viss ledning kan sökas i fastighetspriser avseende jämförbar mark, givetvis med beaktande av att arrenderätten är en mer begränsad rättighet än äganderätt. I avsaknad av mer precis utredning kan antaganden om markvärde och rimlig avkastningsränta på marken utgöra åtminstone en riktpunkt även vid bestämmande av skälig arrendeavgift.

I målet är inte heller jämförelsematerialet avseende fastighetspriser av gedignare slag. Det räcker dock enligt hovrättens mening för att dra slutsatsen att fastighetspriserna vad gäller i huvudsak jämförbar mark redan vid värdetidpunkten låg på ca en miljon kr för en stor tomt. Den utredning som förebringats om utvecklingen efter värdetidpunkten stärker underlaget för denna slutsats.

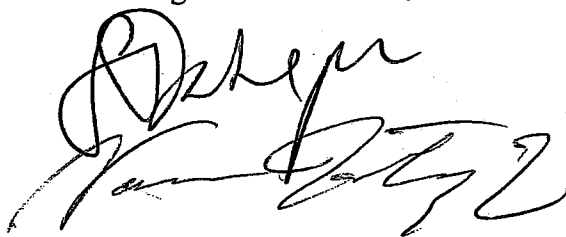
Arrendena avser dels tomter om ungefär 500 kvm med 60 kvm byggrätt, dels tomter om högst 250 kvm med 35 kvm byggrätt. Arrendetomterna får inte nyttjas för helårsboende. Vid värdetidpunkten saknades utbyggt va-system. Tomterna måste anses ha ett mycket attraktivt läge i Halland och ligger nära stranden. De är emellertid avskurna från denna av järnvägen, som medför en omväg på upp till en kilometer för att nå stranden. Arrendena är av äldre datum och uppläts ursprungligen i utmarker av närmast impedimentkaraktär. Det är ostridigt att marken genom arrendatoremas försorg förädlats till det fritidshusområde som det är idag och att området inklusive dess vägar underhålls av arrendatorerna. Någon utredning om storleken på gjorda investeringar har dock inte lagts fram.

Vid en sammanvägd bedömning av samtliga ovanstående omständigheter och mot bakgrund av hur parterna fört sin talan anser hovrätten vid en helhetsbedömning att en skälig arrendeavgift för de större tomterna kan bestämmas till 12 000 kr per tomt. Av detta följer en årlig arrendeavgift för de mindre tomterna om 7 200 kr per tomt.

Med denna utgång bör parterna stå sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga C

Överklagande senast den 13 februari 2009



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Göran Dahlgren, hovrättsråden Kent Jönsson, referent, och Nanna Töcksberg samt fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson.

SKILJAKTIG MENING, se bilaga 42

1. Britt-Marie Ortsten, Noleredsvägen 15 A, 423 32 TORSLANDA (3692-05)
2. Per-Erik Palmqvist, Husvägen 11, 518 33 SANDARED (3693-05)
3. Elisabeth Gunnarsson, Mjälavägen 7, 511 96 BERGHEM (3694-05)
4. Solgerd Carlsson, Norrdalsgatan 10 A, 432 40 VARBERG (3695-05)
5. Per-Olov Manskog, Skolgatan 17, 503 33 BORÅS (3606-05)
6. Carin och Gösta Holmner, Hantverksgatan 12 A, 447 30 VÅRGÅRDA (37 17-05)
7. Anita Nilsson, Färgaregatan 11, 411 11 GÖTEBORG (37 18-05)
8. Dödsboet efter Alvar Hjalmarsson c/o Ulla Hjalmarsson, Mellanvägen 13, 515 92 KINNARUMMA (3719-05)
9. Margareta Skantz Svensson, Ekebacken 4, 511 94 ÄLEKULLA (3720-05)
10. Göte Johansson, Vindelgatan 38 B, 504 65 BORÅS (3721-05)
11. Eva Hermansson, Mellanängsgatan 15, 431 44 MÖLNDAL (3722-05)
12. Claes Ove Abrahamsson, Östermalmsgatan 4, 504 55 BORÅS (3723-05)
13. Kenneth Bengtsson, Solviksvägen 82, 432 53 VARBERG (3724-05)
14. Ninna Johansson, Erikshult, 523 94 TVÄRRED (3725-05)
15. Jenny Eriksson, Moldegatan 6 A, 502 29 BORÅS (3726-05)
16. John Johansson, Vindelgatan 32 B, 504 65 BORÅS (3727-05)
17. Christina Aronsson, Fällavägen 4, 330 12 FORSHEDA (3728-05)
18. Hans-Olof Andersson och Ingegerd Larsson, Skolgatan 46, 503 43 BORÅS (3729-05)
19. Ann-Charlotta Blomqvist och Barbro Juhlin, Rotbacken 8, 163 52 SPÅNGA (3730-05)
20. Mats-Olof Ohlsson, Fuxgatan 4, 212 35 MALMÖ (3731-05)
21. Lars-Göran Carlsson, Sandstensvägen 10, 435 41 MÖLNLYCKE (3732-05)
22. Annelie Mörk, Syréngatan 18 B, 507 31 BRÄMHULT (3733-05)
23. Tore Rickardsson, Bandholtzgatan 17, 432 52 VARBERG (3734-05)
24. Ellinor och Linda Rydin, Liljebergsgatan 43, 506 39 BORÅS (3735-05)
25. Anne och Bengt Andersson, Lilla Bäcksgatan 60, 434 36 KUNGSBACKA (3736-05)
26. Lars Gustavsson, Vitsippestigen 10, 510 21 SÄTILA (3737-05)
27. Benny Svensson, Blekaregränd 4, 507 30 BRÄMHULT (3738-05)
28. Amelita Aarsund, Belfragegatan 21, 462 36 VÄNERSBORG (3759-05)
29. Sigrid och Bernt Ahnvik, Rydsgatan 7 B, 507 31 BRÄMHULT (3760-05)
30. Anneli Andersson, Fäglabäck, 511 93 TORESTORP (3761-05)

31. Björn Andersson och I Skarpsvärd, Bokekullsg. 14, 414 75 GÖTEBORG (3762-05)
32. Conny Andersson, Nordgårdsväg 10, 515 70 RYDBOHOLM (3763-05)
33. Gunvor Andersson, Postgatan 7 C, 511 01 SKENE (3764-05)
34. Ingela Andersson, Flintegatan 38, 431 33 MÖLNDAL (3765-05)
35. Jörgen Andersson, Ekholmsvägen 250 B, 127 45 SKÄRHOLMEN (3766-06)
36. Lars-Inge Andersson, Box 153, 520 25 DALUM (3767-05)
37. Sally Andersson, Grangatan 5, 515 33 VISKA Fors (3768-05)
38. Morgan och Jan Andersson, Skogsgatan 11, 511 63 SKENE (3769-05)
39. Sixten Andersson, Växtorp Valhalla, 514 61 DALSTORP (3770-05)
40. Ann-Gerd Arnesson, Vattenverksgatan 23, 502 38 BORÅS (3771-05)
41. Elsy Asplund, Hagalund, 511 93 TORESTORP (3772-05)
42. Monica Asplund, Kullevägen 15, 432 54 VARBERG (3773-05)
43. Marita Bengtsson och Gunilla Prim, Murkelv. 11, 132 44 SALTSJÖBOO (3774-05)
44. Jan Björklund, Hagagatan 5, 506 30 BORÅS (3775-05)
45. Margareta Bloom, Gustav Adolfsgatan 24 A, 504 56 BORÅS (3776-05)
46. Barbro Börjesson, Södergatan 33, 431 44 VARBERG (3777-05)
47. Anders Carlsson, Bokbacken 2, 511 58 KINNA (3778-05)
48. Arne Claesson, Lars Kaggsgatan 101, 504 43 BORÅS (3779-05)
49. Ulla Claesson, G:a Göteborgsvägen 16, 511 63 SKENE (3 780-05)
50. Bengt och Birgitta Dahlström, Kvillingevägen 6, 616 34 ÅBY (3781-05)
51. Folke Dahlqvist, Rosmaringården 40, 507 51 BORÅS (3782-05)
52. Assar Davidsson, Muraregatan 8 B, 511 55 KINNA (3783-05)
53. Vivianne Edorsson och Ulf Hultman, Stenviksv. 62, 613 36 OXELÖSUND (3784-05)
54. Hans Edvinsson, Karlsberg 2, 430 10 TVÅÅKER (3785-05)
55. Jan Emanuelsson, Fritslavägen 7, 511 57 KINNA (3786-05)
56. Erik Eriksson, Eriksgård Erikssons Åkeri, 510 22 HYSSNA (3787-05)
57. Börje och Eva Esseros Johansson, Lilla Stycket 6, 440 06 GRÅBO (3788-05)
58. Rune och Sonia Ewertsson, Torgilsgatan 7, 506 38 BORÅS (3789-05)
59. Göran och Berit Flyckt, Holmens väg 47, 502 78 GÅNGHESTER (3790-05)
60. Alvar Fransson's dödsbo och Rigmor Fransson, Guldgubbegatan 3 A, 434 33 KUNGSBACKA (3791-05)
61. Gullan Fröjdenlund Johansson, Solbadsvägen 52, 432 54 VARBERG (3792-05)
62. Christina Gabrielsson, Drottninggatan 2 F, 432 40 VARBERG (3793-05)
63. Gunnar Gustavsson, P1 2025, 520 50 STENSTORP (3794-05)
64. Mats Gustavsson, Järnväggsgatan 6, 514 43 LÅNGHEM (3795-05)

65. Roine Gustavsson, Östra Långgatan 38, 432 41 VARBERG (3796-05)
66. Lennart Göransson, Hinnared 1, 519 90 HORRED (3797-05)
67. Hasse Hadarsson, Bergsätervägen 7, 511 57 KINNA (3798-05)
68. Vidar Hammersland, Södra Näsvägen 46, 432 54 VARBERG (3799-05)
69. Björn Haraldsson och Josephine Snygg, Sparrfältsg. 232, 504 44 BORÅS (3800-05)
70. Anders Hardstedt, Trymsgatan 23, 504 47 BORÅS (3801-05)
71. Kristina Helin, Centigatan 32, 507 43 BORÅS (3802-05)
72. Eva Henriksson, Stenkastgatan 21, 507 42 BORÅS (3803-05)
73. Lars Henriksson, Parkgatan 44, 502 65 BORÅS (3804-05)
74. Nils, Lennart och Göran Henriksson, Järngatan 17, 502 32 BORÅS (3805-05)
75. Agneta Hjalmarsson, Våkaråsen Ginkalunda, 511 56 KINNA (3806-05)
76. Kjell Hultin och Gunnel Hassel, Långhemsgatan 61, 507 61 BORÅS (3807-05)
77. Roland Håkansson, Larsgatan 13, 504 60 BORÅS (3808-05)
78. Kent Höjemo, Solskensvägen 36, 432 54 VARBERG (3809-05)
79. Egon och Evamarie Jarnström, Almhemsbacken 2, 511 58 KINNA (38 10-05)
80. Göran Jernaes, Nelsongatan 14, 504 56 BORÅS (3811-05)
81. Inga-Britt Jernberg, Kalvviksvägen 7, 511 31 ÖRBY (3812-05)
82. Anne-Marie och Lars-Olof Johansson, Öresjövägen 55, 511 92 ÖRBY (38 13-05)
83. Björn Johansson, Nygatan 29, 432 36 VARBERG (3814-05)
84. Carl-Erik Johansson och R-M Höglund, Tornvaktareg 16 G, 415 07 GÖTEBORG (38 15-05)
85. Christina Johansson, Pruhultsgatan 20, 511 56 K (38 16-05)
86. Gunnel Johansson, Rosenfredsgatan 4, 432 44 VARBERG (38 17-05)
87. Henry Johansson, Sjuhäradsgatan 1 A, 511 61 SKENE (3818-05)
88. Ingemar Johansson, Allmännavägen 16, 518 40 BORÅS (38 19-05)
89. Jan-Erik och Elisabeth Johansson, Åkullavägen 9, 511 93 TORESTORP (3820-05)
90. Marianne Johansson och Birgit Albertsson, Trossvägen 1, 149 35 NYNÄSHAMN (3821-05)
91. Sinikka Johansson, Sandgårdsgatan 27, 503 34 BORÅS (3822-05)
92. Sven-Erik Johansson, Vintergatan 80, 507 61 BORÅS (3823-05)
93. Ingrid Järpfeldt Svensson, Långhemsgatan 80, 507 61 SKENE (3824-05)
94. Maria Karlsson, Hökhult Dammhyddan, 519 90 HORRED (3866-05)
95. Hans Karlsson, Viskarängsgatan 10, 511 56 KINNA (3 867-05)
96. Stefan Karlsson, Slättholmen 3, 507 65 BORÅS (3868-05)
97. Arne Kilén, Solsäter 23 A, 511 96 BERGHEM (3869-05)
98. Catharina Kindström, Mosselundsgränd 42, 331 33 VÄRNAMO (3870-05)

99. Astrid Perhed och Lena Kråklind, Jon Måns väg 9, 541 55 SKÖVDE (3871-05)
100. Bröderna Larsson L-G Larsson, Muraregatan 8, 511 55 KINNA (3 872-05)
101. Börje Larsson och Rigmor Bergstrand, Sturegatan 50, 503 42 BORÅS (3873-05)
102. Herbert Larsson, Gretlandavägen 18, 516 93 RÅNGEDALA (3874-05)
103. Ulla Leek, Vadmalstigen 5, 511 57 KINNA (3875-05)
104. Ingrid Lindahl, Solbadsvägen 66, 432 54 VARBERG (3876-05)
105. Gunnel Lindqvist, Prästgatan 16 B, 511 54 KINNA (3877-05)
106. Karin Ljungqvist, Stallgatan 16 A, 7 fr, 194 32 UPPLANDS-VÄSBY (3878-05)
107. Sven och Gunnel Lorén, Bastugatan 16, 554 65 JÖNKÖPING (3879-05)
108. Sture Lundborg, Viktoriagatan 17, 441 33 ALINGSÅS (3880-05)
109. Irene och Arne Larsson, Box 76, 519 94 BJÖRKETORP (3881-05)
110. Lennart Malmfors, Tursagatan 66, 504 46 BORÅS (3882-05)
111. Eva-Lena Muir Co; Anne Collins, Fritslavägen 25, 511 57 KINNA (3883-05)
112. Lars Nilsson, Björkgatan 7, 507 32 BRÄMHULT (3884-05)
113. Sune Nilsson, Kung-Ranes väg 13, 432 53 VARBERG (3885-05)
114. Walter Nilsson, Ostgatan 2, 7 vån, 412 75 GÖTEBORG (3886-05)
115. Ann Noord, Järnväggsgatan 28, 514 43 LÄNGHEM (3887-05)
116. Ann-Sofie Nord Svensson, Nödinge Björkäng, 511 97 HAJOM (3888-05)
117. Lisbeth Olihn, Skolgatan 41, 503 43 BORÅS (3889-05)
118. Suzanne Olsson, Box 14, 432 03 TRÄSLÖVSLÄGE (3890-05)
119. Eva Patriksson och syskon Eriksson, Gullared 4, 461 95 TROLLHÄTTAN (3891-05)
120. Per-Gunnar Artur Perhed, Slalomvägen 19, 541 33 SKÖVDE (3892-05)
121. Göran Pehrsson, Gullregnsvägen 31, 434 44 KUNGSBACKA (3893-05)
122. Sten Pernvall, Ekgatan 20, 507 32 BRÄMHULT (3894-05)
123. Karin Persson, Trandaredsgatan 43 A, 507 61 BORÅS (3895-05)
124. Lars-Erik Pettersson, Sannagård 105, 311 95 FALKENBERG (3942-05)
125. Per-Erik m syskon Pihlblad, Nedre Kammarbergsvägen 9, 511 57 KINNA (3943-05)
126. Uno Ragnebring, Källebergsgatan 37 C, 510 32 VISKAFORS (3944-05)
127. Bo Redlund, Svaneforsvägen 1, 511 93 TORESTORP (3945-05)
128. Elisabeth Redström, Brämhultsvägen 17, 504 56 BORÅS (3946-05)
129. Göte Rydberg, Ögårdsvägen 4 C, 515 32 VISKAFORS (3947-05)
130. Annbritt Skånberg, Landalagången 7, 411 30 GÖTEBORG (3948-05)
131. Sune Stigsson, Klinten, 513 50 SPARSÖR (3949-05)
132. Ulla-Britt Ström Skau, Mjölnarvägen 11, 193 33 SIGTUNA (3950-05)
133. Erik och Martin Strömberg, Odengatan 2, 506 34 BORÅS (395 1-05)

134. Christer Svedberg, Furulundsvägen 1, 511 63 SKENE (3952-05)
135. Charlotte Svensson, Södra Älvstorp svägen 7, 515 34 VISKA FORS (3953-05)
136. Elisabeth Svensson och Karl-Axel Jansson, Göteborgsvägen 97, 433 63 PARTILLE (3954-05)
137. Maria Sverker, Östra Kvarngatan 43, 504 54 BORÅS (3955-05)
138. Christina Sundström, Jonseredsgatan 4, 416 70 GÖTEBORG (3956-05)
139. Margareta Thorell, Finnväsvägen 1, 507 34 BORÅS (3957-05)
140. Gudrun Tinghall och E Roos Sevenheim, Svansjön, 515 92 KINNARUM (3958-05)
141. Jan-Olof Ungfeldt, Fiolgatan 4, 421 41 VÄSTRA FRÖLUNDA (3959-05)
142. Jan-Olof Westher, Lyckogången 1, 507 52 BORÅS (3960-05)
143. Thomas och Ulla Widén, Stjälkvägen 3, 691 48 KARLSKOGA (3961-05)
144. Agnes Larsson m syskon, Kyrkogatan 40, 511 56 KINNA (3962-05)
145. Bengt Ljunggrens dödsbo, c/o Lisbeth Andersson, Falkenbergsgatan 25, 432 51 VARBERG (3963-05)
146. Christina Skansås, Byvägen 39, 438 36 LANDVETTER (3964-05)
147. Arne Terpe, Hansåkersvägen 1 B, 830 76 STUGUN (3965-05)
148. Sven-Olof Westberg, Solstigen 1, 512 51 SVENLJUNGA (3966-05)
149. Karin och Gunnar Andersson, Hallonvägen 6, 516 34 DALSJÖFORS (3967-05)
150. Rosa Andersson, Kronogatan 8, 511 61 SKENE (3968-05)
151. Rosé Andersson, Attarp 15, 432 95 VARBERG (3969-05)
152. Mats Blom, Adjunkt svägen 15, 432 50 VARBERG (3970-05)
153. Marianne Blomdahl Sjökvist, Bergsprängareg.13, 412 59 GÖTEBORG (3971-05)
154. Lennart Bovin, Lövsåsgatan 10 A, 511 54 KINNA (3972-05)
155. Nanna Carlsson, Krusbärsgatan 3, 511 57 KINNA (3973-05)
156. Lars Friberg, När Ö Eningsnäs, 504 94 BORÅS (3974-05)
157. Gerd Gunnarsson, Krönikegatan 19, 422 44 HISINGSBACKA (3975-05)
158. Birgitta Gustavsson, Göteborgsvägen 4, 517 34 BOLLEBYGD (3976-05)
159. Per-Arne Hultgren, Munkgatan 12, 331 51 VÄRNAMO (3977-05)
160. Roland Håkansson, Larsgatan 13, 504 60 BORÅS (3978-05)
161. Bengt, Gert och Ingemar Johansson, Ringvägen 64 C, 432 42 VARBERG (3979-05)
162. Freddy Johansson (Rose-Marie Niclas), Järnvägsgatan 23, 503 32 BORÅS (3980-05)
163. Siv Johansson, Alingsåsvägen 60, 518 42 SJÖMARKEN (3981-05)
164. Thomas Runeson, Polkavägen 6, 511 57 KINNA (3982-05)
165. Lars-Olof Josefsson, Lundaskogsvägen 28, 504 63 BORÅS (3983-05)
166. Anders Järpfeldt, Sörmarksliden 33, 507 51 BORÅS (3984-05)
167. Ingrid Järpfeldt, Länghemsgatan 80, 507 61 BORÅS (3985-05)

168. Karl Kilén, Kronogatan 3 B, 511 61 SKENE (3986-05)
169. Hans Larsson, Kronogården Drared, 516 91 DALSJÖFORS (3987-05)
170. Peter Linander, Tallrisstigen 3, 181 62 LIDINGÖ (3988-05)
171. Gudrun Lindh, Romansgatan 66, 504 71 BORÅS (3989-05)
172. Arne Ljungbrandt, Månsavägen 13, 511 31 KINNA (3990-05)
173. Gunborg Nygren, Olofsborg Eskilsryd, 507 90 BRÄMHULT (399 1-05)
174. Christer Pernvall, Ceciliabacken 10, 504 57 BORÅS (3992-05)
175. Anita Rylander och Bengt Kranzén, Körvägen 42, 430 80 ASPERÖ (3993-05)
176. Patrik Skoglund, Högsvägen 1, 511 31 ÖRBY (3994-05)
177. Gudrun Tinghall, Svansjön, 515 92 KINNARUM (3995-05)
178. Monica Udd, Siestavägen 1 F, 432 54 VARBERG (3996-05)

Skiljaktig mening i hovrätten

Fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson är skiljaktig vad avser såväl fastställande av arrendeavgifter som ersättning för rättegångskostnader.

Arrendenämnden har i det överklagade beslutet beslutat om en arrendeavgift för de större arrendetomterna på 10 500 kr och för de mindre arrendetomterna på 6 600 kr utifrån en skälighetsavvägning. Detta utgör en fördubbling av år 2001 fastställda avgifter som var 5 200 kr för de större arrendetomterna och 3 120 kr för de mindre arrendetomterna.

Värdetidpunkt i målet det vill säga den tidpunkt till vilket de nya arrendeavgifterna skall hänföras är 1 januari 2006.

Av 10:6 JB framgår att vid förlängning av arrendeavtal skall arrendeavgift utgå med skäligt belopp och om inte jordägare och arrendator kan enas om detta skall avgiften bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

10:6 JB fick sin nuvarande utformning i Laguskottets betänkande 1978/79:23 då i proposition 1978/79:183 framlagt förslag omformulerades till arrendatorens förmån.

Laguskottet (LU) slopade det oskälighetskriterium som fanns i propositionens förslag till lagtext medan man behöll regeln om att vid förlängning skall beloppet vara skäligt. Detta för att markera parternas jämställdhet i avtalsförhållandet. LU ställde sig inte bakom ett motionsförslag att arrendeavgiften skulle knytas till taxeringsvärdet på marken.

LU har i sitt betänkande framfört vissa grunder för avgiftsprövningen. Man konstaterar att endast om inte parterna kan enas åligger det arrendenämnden att pröva vad som är skälig avgift. Denna bör grundas på en helhetsbedömning. LU pekar här på att man inte i 10:6 JB till skillnad från 9:9 JB medtagit begreppet avkastningsförmåga som en

av de faktorer som bör vara avgörande för avgiftsbedömningen och som grund härför anges att det saknas förutsättningar att beakta arrendeställets avkastningsförmåga. De grunder som finns upptagna är därför endast arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt.

Omständigheter som anges skall inverka på bedömningen är bland annat arrendetidens längd, eventuella indexregleringar och övriga avtalsvillkor, byggnadsbestånd, servitut och andra belastningar som att svara för vägar.

LU angav beträffande arrendators egna investeringar att investeringar och förbättringar som arrendator själv utfört och som höjt arrendeställets värde över huvudtaget inte skall utgöra grund för arrendehöjning under förutsättning att inte arrendatorerna fått betalt av jordägaren för sina åtgärder.

Dessa uttalanden av LU får inte anses ge stöd för den i SOU 1966:26 gjorda kopplingen mellan arrendeavgift och markvärde.

Bror Rittri anger i sin bok Bostads och anläggningsarrende kap 9:3 att bostadsarrendets avkastningsförmåga inte skall ingå bland de faktorer som i första hand skall beaktas vid avgiftsbestämningen. Rittri anger på sida 134 att inte sällan åberopar jordägare att de behöver högre avgift för att de drabbats av högre fastighetsskatt eller förmögenhetsskatt på grund av höjt taxeringsvärde. Att jordägaren fått högre avgifter för tomterna av sådana eller andra skäl, som inte höjer arrenderättens värde, är enligt honom emellertid inget godtagbart skäl för höjd arrendeavgift.

Prop. 1968:19 och 1978/79:183 anvisar att man till grund för bestämmande av arrendeavgift bör undersöka vad som betalats för andra arrenden det vill säga man bör göra en ortsprisundersökning. Därvid bör avtal som ny eller omförhandlats i anslutning till aktuell värdetidpunkt utgöra grund för skälighetsbedömningen.

Det är att märka att i arrendelagstiftningen har till skillnad mot tomträttsinstitutet inte avgiften kopplats till markens värde vid omprövningstidpunkten.

Då äganderätt till en fastighet ger helt andra förutsättningar vad avser civilrättsliga, lånemässiga och skattemässiga rättigheter får det anses att i normala fall så är man villig att betala mer för äganderätt än vad en arrendeavgift kan avkasta (jämför bostadsrätt och hyresrätt).

Det är därför viktigt att notera att vid arrendeavgiftens bestämmande enligt 10:6 JB söker man en skälig avgift utifrån arrendatorernas värderingar och inte en skälig avkastning av markvärdet.

Det kan här konstateras att utifrån den instansordning som hitintills gällt, där bestämmande av arrendeavgifter vid oenighet endast kunnat överklagats till någon av landets 23 fastighetsdomstolar, det inte funnits möjlighet till utbildning av någon enhetlig praxis.

Vad avser de processuella reglerna kan utifrån vad som framförts i prop. 1978/79:183 och LU 1978/79:23 noteras att processen i arrendenämnden och därmed även hovrätten är dispositiv och att nämnden/hovrätten inte har någon allmän utredningsplikt varför något övergripande officialansvar för arrendeavgiftens skälighet inte åvilar dessa. Det är alltså parternas yrkanden och åberopanden som anger processens ram och därmed vilka faktiska förhållanden som är av betydelse vid prövningen av begärd arrendeavgift.

Hovrättens beslut skall grundas på vad som handlingarna innehåller och vad som i övrigt förekommit i ärendet (27 § ärendelagen).

Utifrån ovanstående får det i aktuellt fall anses att jordägarna har bevisbördan för att yrkad avgiftshöjning är skälig.

I målet framgår att bostadsarrendena avser äldre sedan lång tid upplåtna arrenden som ursprungligen uppläts i utmarker i anslutning till havet vilka genom arrendatorernas arbete bebyggts och förädlats till det fritidsområde som det är idag med vägar mm vil-

ket underhålls av arrendatorerna. Upplåtna arrendetomter utgöres vid värdetidpunkten dels av tomter om ungefär 500 m² med 60 m² byggrätt och dels av tomter om högst 250 m² med 35 m² byggrätt. Arrendetomterna får inte utnyttjas för helårsboende. Vid värdetidpunkten saknades utbyggt va-system. Vidare konstateras att arrendetomterna är avskurna från stranden på grund av att järnväg i form av västkustbanan skär av kontakten med havet och medför en omväg på upp till en km för att nå stranden.

Parterna är överens om att arrendeavgiften för de små tomterna skall vara 60 % av avgiften för de större tomterna varför det här får anses tillräckligt att i målet mer ingående pröva arrendeavgiften för de större tomterna speciellt som parternas argumentering främst rört sig kring dessas avgifter.

Först kan konstateras att ingen av parterna anfört att de avgifter som bestämts för tidigare arrendeperiod inte varit skäliga i den mening som avses i 10:6 JB.

Då jordägarna får anses ha den primära bevisbördan gås här först igenom vad dessa åberopat som stöd för sina höjningsyrkanden.

Det konstateras att jordägarna inte åberopat några nya eller omförhandlade arrendeaftal som skulle kunna indikera vad man varit villig att betala i arrendeavgift för en arrendetomt av aktuellt slag vid värdetidpunkten. Detta trots att detta är den metod som i första hand bör användas för bestämmande av nya avgifter.

Istället har jordägarna åberopat ett antal överlåtelse av arrenderätter som skett av bebyggda bostadsarrenden samt ett antal mäklarvärderingar och utbud av bostadsarrenden samt tre försäljningar av obebyggda tomter för bostadsändamål. Vidare har pekats på att arrendefastigheterna åsatts nya taxeringsvärden i 2008 års fastighetstaxering.

Vad avser överlåtelse av arrenderätter har HD i mål 2005 s. 943 uttalat att vid inlösen av arrenderätt och av arrendator uppförd byggnad jämte övriga av denne utförda investeringar på arrendestället skall lösenbeloppet i första hand fastställas till det samlade marknadsvärdet av den hembjudna egendomen.

Det anförs att utifrån åberopade arrendeöverlåtelse att dessa vid värdetidpunkten betingar ett pris av en miljon eller något därutöver dock utan att jordägarna redovisat någon adekvat värderingsanalys utan enbart ett antal avtal. Utifrån detta förhållande, speciellt med hänsyn till HD:s avgörande 2005 s.943, har inte jordägarna förmått styrka någon koppling mellan priset för gjorda arrendeöverlåtelse och yrkade arrendeavgifter.

Vad avser försäljningar av tomter så konstateras att jordägarna inte heller här redovisat någon adekvat värderingsanalys utan enbart åberopat försäljningar av tre obebyggda fastigheter varav två i Träslövs-Näs år 2006 och en normaltomt med "underbar havsutsikt" såld 2008. Förutom att detta är en helt annan marknad som inte utan vidare kan återkopplas till arrendeavgifter, då det råder helt olika förutsättningar vad avser att äga en fastighet gentemot att arrendera ett område både civilrättsligt, lånemässigt och skattemässigt, kan konstateras att ett värderingsunderlag på tre spridda överlåtelse, varav överlåtelserna från 2008 ligger långt från värdetidpunkten, inte är tillräckligt för att kunna klarlägga några prisnivåer för obebyggda fritidsfastigheter med samma läge och storlek som här aktuella arrendetomter.

Slutligen har jordägarna åberopat 2008 års fastighetstaxering där det framgår att arrendetomterna efter det att ny detaljplan fastställts med större byggrätt och möjlighet till avstyckning och tillgång till kommunalt vatten och avlopp åsatts taxeringsvärdet 377 000 kr per tomt. I målet har dock framkommit att vid värdetidpunkten så förelåg inte dessa förutsättningar. Vidare inbegrips i taxeringsvärdet för tomt förutom råtomtetsvärde även värden som skall tillgodoräknas arrendatorerna i form av vattenslutning och markanläggningar i form av anlagda trädgårdar och vägsystem. Taxeringsvärdena kan utifrån ovanstående inte heller de ge någon entydig bild av eventuella prisnivåer på här aktuell tomtmark.

Det konstateras utifrån ovanstående att jordägarna, såsom de fört sin talan, inte framlagt något underlag som stöd för sin talan som är av den arten att det kan anses uppfylla ens lågt ställda beviskrav.

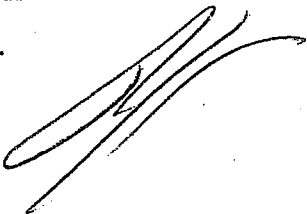
Arrendatorerna har å sin sida åberopat att angränsande jordarrendatorer Gunnarsson/Carlsson, som också utarrenderar ett större antal bostadsarrenden med i princip samma förutsättningar och samma arrendeavgifter, inte sagt upp sina avtal utan låtit dem fortsätta på oförändrade villkor.

De har framfört att marken ursprungligen var impedimentmarker där den omvandling som skett till dagens förhållanden helt utförts och bekostats av arrendatorerna utan medverkan från jordägarna och att kommande va-anslutningar kommer att utbetalas av respektive arrendator.

Man har pekat på att här begärd höjning av arrendet innebär en höjning på i princip 3 gånger tidigare avgift medan fastighetsprisindex för fritidshus på västkusten för motsvarande period indikerar en genomsnittlig prisökning av 67 %. Arrendatorerna finner utifrån ovanstående att råtomtvärdet för de större tomterna kan vid värdetidpunkten uppskattas till 200 000 kr per tomt.

Utifrån ovanstående, med beaktande av det sätt på vilket talan förts, får det inte anses skäligt att vid arrendesättningen utifrån hur fastighetsmarknaden i övrigt agerat höja arrendenivåerna över den i målet av arrendatorerna påvisade genomsnittliga prisökningen för fritidshus på västkusten. Detta ger avrundat att de större tomterna bör åsättas en arrendeavgift om 9 000 kr/tomt och de mindre tomterna en arrendeavgift om 5 400 kr/tomt.

Med denna utgång bör jordägarna ersätta arrendatorerna för deras rättegångskostnader i hovrätten. Yrkat belopp är skäligt.





ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Överklagande skall göras skriftligen. Skrivelsen skall ställas till Högsta domstolen, men den skall skickas eller lämnas till hovrätten.

Skrivelsen skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken ÖVERKLAGANDE i hovrättens avgörande. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, reseförbud eller restriktioner enligt 24 kap 5a § rättegångsbalken.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Prövningstillstånd behövs dock inte när Justitiekanslern eller Riksdagens ombudsmän överklagar i mål om allmänt åtal.

Prövningstillstånd får meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av Högsta domstolen, eller
 2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.
- Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga mål.

I skrivelsen till Högsta domstolen skall anges

1. klagandens namn, adress och telefonnummer.
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning, målets nummer och dagen för avgörandet).
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar.
4. de skäl som klaganden åberopar för att avgörandet skall ändras.
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas, och
6. de bevis som klaganden vill åberopa och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.



ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2006-12-29
Meddelat i Göteborg

Sid 1 (7)

Ärende nr
3692--3696-, Rotel 1
3717--3738-,
3759--3824-,
3866--3895-
och 3942--
3996-05

ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG
Ink. d.
D nr. 2692-05-1 m
Aktnr. 37

FASTIGHET/ADRESS

Getakärr 5:65 m.fl. 5:67 och 5:68, delar av, Apelviken, Varberg

SÖKANDE

1. Göran Bengtsson, Kenneth Bengtsson, Ingvar Bengtsson och Kerstin Svensson (ärendena 3692--3696-05)
2. Carina Möllenhoff, Erik Bengtsson, Göran Bengtsson, Kenneth Bengtsson, Ingvar Bengtsson och Kerstin Svensson (ärendena 3717--3738-05)
3. Gunnar Agrell, Junis Agrell, Karl-Gösta Agrell och Agneta Grahm (ärendena 3759--3824-, 3866--3895- och 3942--3996-05)
samtliga med adress: c/o Tommy Ström
Gothia Financial Group AB,
Box 1143, 432 15 VARBERG
Ombud för samtliga: Tommy Ström, samma adress

MOTPARTER

Se partsförteckning, Bilaga A, nr 1.-178.
Ombud för samtliga: Karl-Axel Jansson
Apelvikens Stugägareförening
c/o Karl Axel Jansson
Box 2134
433 02 SÄVEDALEN

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

För den arrendeperiod som började den 1 januari 2006 skall den årliga arrendeavgiften (grundavgiften) vara 6 600 kr för de motparter (nr 149 – 178) som har arrendeställen om högst 250 kvm och 10 500 kr för övriga motparter.

Dok.Id 2030

Postadress
Box 11109
404 23 Göteborg

Besöksadress
Postgatan 15

Telefon
031-701 12 60
E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se
www.dom.se/hyresnamnden

Telefax
031-701 12 70

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00 - 12:00
13:00 - 15:00

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT**
2006-12-29**BAKGRUND OCH YRKANDEN**

På ett område som sträcker sig över flera fastigheter i Apelviken, Varberg, finns ett stort antal bostadsarrenden. Tre av markägarna - sökandena i förevarande ärenden - upplåter totalt 178 arrendetomter. Dessa är i flertalet fall ca 500 kvm stora medan en av ägarna, familjen Agrell, också upplåter 30 tomter om högst 250 kvm. Samtliga arrendeavtal löpte ut den 31 december 2005. Vid arrendeperiodens utgång var årsavgiften 5 460 kr för de större tomterna och 3 275 kr för de mindre. Sökandena begär nu att årsavgiften under den femårsperiod som började i januari i år bestäms till 16 000 kr för de större tomterna och 9 600 kr för de mindre.

Motparterna motsätter sig den yrkade avgiftshöjningen. Elisabeth Gunnarsson (motpart nr 3) anser dessutom att avgiften för hennes ställe inte kan prövas.

Parterna är ense om att avgiften för de mindre arrendeställena skall motsvara 60 procent av avgiften för de större.

SKÄL

Vad först gäller Elisabeth Gunnarssons invändning i formellt hänseende har hon utvecklat. Av det skriftliga villkorsmeddelande som tillställdes henne framgick inte vem som begärde villkorsändringen och inte heller vilken fastighet som meddelandet avsåg. På en handskriven lapp som medföljde meddelandet fanns underskrifter av två av de fyra personer som för något år sedan övertagit fastigheten från förra ägaren och som tidigare hjälpt denne att avisera avgiften.

Vill jordägaren att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod skall arrendatorn skriftligen ha delgetts ändringsmeddelandet senast ett år före arrendetidens utgång. Detta framgår av 10 kap 3 § jämförd med 8 kap 8 § jordabalken. Lagen anger här uttömmande vilka förutsättningar som krävs för att ett villkorsmeddelande skall kunna godtas.

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT
2006-12-29**

Elisabeth Gunnarsson har inte bestritt att hon inom föreskriven tid har blivit skriftligen underättad om den begärda ändringen. Bortsett från nu nämnda formella krav på giltighet har praxis intagit en liberal hållning till ändringsmeddelandets utformning; i princip har det räckt med en avsiktsförklaring att ändra villkoren utan att dessa närmare har preciserats.

Av det här diskuterade ändringsmeddelandet, som är adresserat till "samtliga arrendatorer inom Apelviksområdet, Varberg Getakärr", måste Elisabeth Gunnarsson ha insett att den begärda ändringen avsåg det arrendeställe som hon disponerar inom detta område. Likaså måste hon ha förstått att meddelandet lämnades av den som var markägare eller behörig att i markägarens ställe agera beträffande avgiften. Hennes ifrågasättande på dessa punkter gör inte ändringsmeddelandet ogiltigt. Att ett ägarbyte faktiskt föregick begäran om villkorsändring saknar i sammanhanget betydelse.

Beträffande så den yrkade avgiftshöjningen i sak har markägarna anført. Provningsområdet är synnerligen attraktivt och det finns en kraftig efterfrågan på arrendeställen i Apelviken. Marknadsvärdet på fastigheter kring Varberg har liksom årsavgifterna för långtidscampingplatser mer än fördubblats under den senaste femårsperioden. De avgiftsnivåer som för fem år sedan bestämdes för området i fråga har inte hängt med i prisutvecklingen, även om de fortlöpande har räknats upp med index. Markvärdet på de större arrendeställena uppgår för dagen till i vart fall 1 mkr och arrendekontrakt har överlåtits för priser upp till 1,5 mkr även i fall där byggnadens tekniska värde är ringa eller rentav obefintligt. Det har i lagmotiven uttalats att det inte är oskäligt att arrendeavgiften får förränta markvärdet. Den hittills extremt låga avkastningen för markägaren - i dag ungefär 0,5 procent - skapar förmögenhetsvärden hos arrendatorerna. Detta har inte varit lagstiftarens mening. Den yrkade avgiften för de större tomterna motsvarar en förräntning om bara 1,6 procent. Marktaxeringsvärdet för varje tomt har nu höjts från 100 tkr till 150 tkr. Va-systemet inom området håller på att byggas ut och i planen förslås att byggrätten utökas med 15 kvm från nuvarande 60 respektive 35 kvm. När planeringen är genomförd kommer attraktiviteten att öka ytterligare.

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT
2006-12-29**

Arrendatorerna har invänt. Arrendenämnden prövade inför närmast föregående arrendeperiod avgifternas storlek och bestämde då avgifterna till 5 200 respektive 3 120 kr. Ingenting har därefter hänt som motiverar någon kraftigare avgiftsökning. Tvärtom visar en eftersyn att markägarna närmast motarbetat de intressen som arrendatorerna i allmänhet har. Sålunda får arrendatorerna inte längre sköta de grönområden som finns inom fastigheterna men dessa ytor vårdas å andra sidan inte heller av markägarna. Därmed påverkas det rörliga friluftslivet negativt. Genom att överklaga olika planbestämmelser har markägarna - förutom att skapa oro för framtiden - fördröjt beslutet om bl.a. utökad byggrätt. Alla grundläggande insatser för att på området åstadkomma och bibehålla ett fritidsboende har gjorts av arrendatorerna själva. Markägarna har t.ex. inte velat medverka till att undanröja ett återkommande problem med stora mängder regnvatten i sluttningarna. Anslutning till kommunalt va-system har nu kommit igång i full skala. Den bekostas helt av stugägaren och gäller fram till tomtgränsen. Därifrån får stugägaren själv ombesörja att ledningar dras vidare. – Direkt jämförbara arrendeställen finns på ett område som gränsar till provningsfastigheterna. Här har markägaren för aktuell arrendeperiod nöjt sig med de grundavgifter som nämnden tidigare bestämt. Den fr.o.m. 2006 gällande fastighetstaxeringen innebär att skatten högst avsevärt reduceras. Mot denna bakgrund är den begärda avgiften oskälig.

Solgerd Carlsson (motpart nr 4) har för sin del anmält ytterligare synpunkter och ett antal jämförelsearrenden i provningsområdets närhet.

Markägarna har som skriftlig bevisning åberopat dels tre överlåtelseavtal, utvisande att byggnad på arrendeställe inom eller strax intill provningsområdet år 2005 betingat en köpeskilling av 950 - 1 500 tkr, dels uppskattningar från två olika fastighetsmäklare rörande olika objekt på familjen Agrells fastighet med angivna marknadsvärden mellan 1 250 tkr och 1 495 tkr.

Nämnden har i ärendena - liksom vid föregående avgiftsprövning - besökt provningsområdet. Detta har ett utmärkt läge på sluttningar ner mot strand och hav i väster. Stambanan skiljer bebyggelsen från stranden. Avståndet till Varbergs cent-

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT
2006-12-29**

rum är endast ett par kilometer. Ett antal vägar löper mellan de olika husraderna. På en höjd återfinns de minsta tomterna. Inget av de båda grönområden som besetts förefaller vårdat eller lämpat för några fritidsaktiviteter.

Nämnden gör denna bedömning.

Enligt 10 kap 6 § första stycket jordabalken skall vid förlängning av arrendeavtal avgiften utgå med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor avgiften bör vara skall den bestämmas så den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I lagförarbetena uttalas att det är svårt att närmare precisera vad som kan anses utgöra en skälig arrendeavgift (prop. 1968:19 s 86). Det sägs att särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark på vitt skilda ställen. Frågan om hur avgiften skall bestämmas har överlämnats åt rättstillämpningen. En viss ledning kan man enligt propositionen få genom att undersöka vad som kan anses vara ortens pris för jämförbara arrenden. Om sådant jämförelsematerial inte finns torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I den bakomliggande utredningen anges att det i normala fall inte kan anses vara oskäligt att arrendeavgiften är så hög att den får förränta markvärdet.

Generellt sett har avgifterna på arrendeställen längs hela Hallandskusten stigit mycket kraftigt under hela 2000-talet och någon tendens till avmattning har inte kunnat förmärkas. Medan markägarna inte har anfört några exempel på jämförbara arrenden har arrendatorerna hänvisat till ett grannområde. Men eftersom avgifterna där har fastställts från ingången av 2001 och därefter enbart höjts med index kan de inte i dagens marknadssituation tjäna som något riktmärke för avgiftssättningen på prövningsställena. Det går nämligen alltid att finna jämförelseobjekt med avgifter som klart avviker från normala nivåer.

Markägarna har med ingivna köpeavtal och fastighetsmäklares värderingar velat

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT
2006-12-29**

visa att marknadsvärdet för många arrendeställen inom eller intill provningsområdet uppgår till en miljon kronor eller däromkring. Även om det finns fog för uppfattningen att värdeutvecklingen på marken i fråga har varit betydande kan markpriset - utifrån enbart de köpeavtal som presenterats - omöjligen slås fast; i prisbilden ingår ju även byggnad av viss beskaffenhet och eventuellt också va. De förmodade markvärdena utgör därför inte någon bra grund för att bestämma vad som är skäligen arrenden. I fastighetsmäklarnas värdeutlåtanden redovisas inte några faktiska försäljningar och de får därför tillmätas mindre vikt.

En förräntningsmodell skulle i stället kunna utformas med ledning av marktaxeringsvärdena. Enligt uppgift är dessa innevarande år för Getakärr 5:65 med flera fastigheter 15,7 mkr, för Getakärr 5:68 750 tkr och för Getakärr 5:67 3,3 mkr. Men eftersom - vilket arrendatorerna har påpekat - också andra områden än arrendeställena ingår i respektive fastigheter blir inte heller en sådan metod nämnvärt klarläggande. En annan sak är - enligt vad nämnden har inhämtat - att skatten från och med i år beräknas på varje arrendeställes yta med 2 kr per kvm, dock högst med 5 000 kr per arrendeställe. I förevarande fall innebär detta att markägarna betalar ca 1 000 kr i skatt för de större tomterna och 500 kr i skatt för de mindre.

Oavsett att tanken på en avkastningskalkyl måste överges framstår det vid en skälighetsbedömning som naturligt att markägarna får en rimlig förräntning på sitt i marken bundna kapital. Samtidigt måste uppmärksammas att markägarna genom en inte oväsentlig värdeutveckling under senare år har fått en real markvärdestillväxt utöver direktavkastning i form av arrendeavgifter. I intresseavvägningen gäller också att arrendatorerna skall tillgodoräknas värdet av befintliga anläggningar och andra förbättringar, som förhöjt värdet på ursprunglig råmark.

Utan tvekan råder det i dag ett starkt efterfrågetryck på arrendeställen i det halländska kustbandet. Att ställena i Apelviken tillhör dem som står i förgrunden vittnar inte minst de nyss avhandlade köpeavtalen om. Men självfallet har vid skälighetsprövningen också det som nämnden har besett och i övrigt erfarit en sär-

**ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG****BESLUT
2006-12-29**

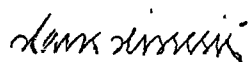
skild tyngd. Prövningsområdet får betraktas som mycket attraktivt, med välplanerade tomter i en svag sluttning mot havet och med närhet såväl till strand som till stad. Å andra sidan minskar stambanans sträckning intill området, nu liksom vid nämndens två föregående prövningar, arrenderättens värde genom tågens buller, trafiksignaler och de hinder som två bevakade järnvägsövergångar för med sig. Inom nära framtid lär framkomligheten till stranden begränsas ytterligare genom att den ena övergången slopas. En viss negativ påverkan har också det faktum att markägarna synbarligen inte ser till att - för allas trivsel - vårda befintliga grönområden.

Vid en sammanvägning av det som här har redovisats finner nämnden att avgiften för prövningsställena på 500 kvm skäligen bör vara 10 500 kr. Beträffande de mindre ställena bör avgiften - med ett smärre avsteg från parternas egen värdefördelning - vara 6 600 kr. Sistnämnda belopp står helt i samklang med de avgiftsnivåer som nämnden beträffande närbelägna fastigheterna Nygård 1:11 och Tvååkers-Ås 1:23 och 1:24 har fastställt för likstora arrendeställen. Årsavgifterna bestämdes i dessa båda fall - med beaktande av sedvanliga plus- och minusfaktorer - till 6 000 kr fr.o.m. januari 2005 respektive 6 500 kr fr.o.m. maj samma år.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga detta beslut skall skriva till Hovrätten för Västra Sverige. Skriften skall dock ges in till arrendenämnden. För att hovrätten skall kunna ta upp överklagandet måste skriften ha kommit in inom tre veckor från denna dag eller senast *den 19 januari 2007*.

Det beslut som överklagas skall anges med arrendenämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Det skall vidare framgå varför klaganden anser att beslutet skall ändras och den ändring som begärs. - Ytterligare upplysningar om hur man överklagar kan lämnas av arrendenämnden.


Hans Hjortsjö

PARTSFÖRTECKNING

Motparter till sökande nr 1 ovan.

1. Britt-Marie Ortsten, Noleredsvägen 15 A, 423 32 TORSLANDA (3692-05)
2. Per-Erik Palmqvist, Husvägen 11, 518 33 SANDARED (3693-05)
3. Elisabeth Gunnarsson, Mjälavägen 7, 511 96 BERGHEM (3694-05)
4. Solgerd Carlsson, Norrdalsgatan 10 A, 432 40 VARBERG (3695-05)
5. Per-Olov Manskog, Skolgatan 17, 503 33 BORÅS (3606-05)

Motparter till sökande nr 2 ovan.

6. Carin och Gösta Holmner, Hantverksgatan 12 A, 447 30 VÅRGÅRDA (3717-05)
7. Anita Nilsson, Färgaregatan 11, 411 11 GÖTEBORG (3718-05)
8. Dödsboet efter Alvar Hjalmarsson c/o Ulla Hjalmarsson, Mellanvägen 13, 515 92 KINNARUMMA (3719-05)
9. Margareta Skantz Svensson, Ekebacken 4, 511 94 ÄLEKULLA (3720-05)
10. Göte Johansson, Vindelgatan 38 B, 504 65 BORÅS (3721-05)
11. Eva Hermansson, Mellanängsgatan 15, 431 44 MÖLNDAL (3722-05)
12. Claes Ove Abrahamsson, Östermalmsgatan 4, 504 55 BORÅS (3723-05)
13. Kenneth Bengtsson, Solviksvägen 82, 432 53 VARBERG (3724-05)
14. Ninna Johansson, Erikshult, 523 94 TVÄRRED (3725-05)
15. Jenny Eriksson, Moldegatan 6 A, 502 29 BORÅS (3726-05)
16. John Johansson, Vindelgatan 32 B, 504 65 BORÅS (3727-05)
17. Christina Aronsson, Fällavägen 4, 330 12 FORSHEDA (3728-05)
18. Hans-Olof Andersson och Ingegerd Larsson, Skolgatan 46, 503 43 BORÅS (3729-05)
19. Ann-Charlotta Blomqvist och Barbro Juhlin, Rotbacken 8, 163 52 SPÅNGA (3730-05)
20. Mats-Olof Ohlsson, Fuxgatan 4, 212 35 MALMÖ (3731-05)
21. Lars-Göran Carlsson, Sandstensvägen 10, 435 41 MÖLNLYCKE (3732-05)
22. Annelie Mörk, Syréngatan 18 B, 507 31 BRÄMHULT (3733-05)
23. Tore Rickardsson, Bandholtzgatan 17, 432 52 VARBERG (3734-05)
24. Ellinor och Linda Rydin, Liljebergsgatan 43, 506 39 BORÅS (3735-05)
25. Anne och Bengt Andersson, Lilla Bäcksgatan 60, 434 36 KUNGSBACKA (3736-05)
26. Lars Gustavsson, Vitsippestigen 10, 510 21 SÄTILA (3737-05)
27. Benny Svensson, Blekaregränd 4, 507 30 BRÄMHULT (3738-05)

Motparter till sökande nr 3 ovan.

28. Amelita Aarsund, Belfragegatan 21, 462 36 VÄNERSBORG (3759-05)
29. Sigrid och Bernt Ahnvik, Rydsgatan 7 B, 507 31 BRÄMHULT (3760-05)
30. Anneli Andersson, Fäglabäck, 511 93 TORESTORP (3761-05)
31. Björn Andersson och I Skarpsvärd, Bokekullsg. 14, 414 75 GÖTEBORG (3762-05)
32. Conny Andersson, Nordgårdsväg 10, 515 70 RYDBOHOLM (3763-05)
33. Gunvor Andersson, Postgatan 7 C, 511 01 SKENE (3764-05)
34. Ingela Andersson, Flintegatan 38, 431 33 MÖLNDAL (3765-05)

35. Jörgen Andersson, Ekholmsvägen 250 B, 127 45 SKÄRHOLMEN (3766-06)
36. Lars-Inge Andersson, Box 153, 520 25 DALUM (3767-05)
37. Sally Andersson, Grangatan 5, 515 33 VISKA Fors (3768-05)
38. Morgan och Jan Andersson, Skogsgatan 11, 511 63 SKENE (3769-05)
39. Sixten Andersson, Växtorp Valhalla, 514 61 DALSTORP (3770-05)
40. Ann-Gerd Arnesson, Vattenverksgatan 23, 502 38 BORÅS (3771-05)
41. Elsy Asplund, Hagalund, 511 93 TORESTORP (3772-05)
42. Monica Asplund, Kullevägen 15, 432 54 VARBERG (3773-05)
43. Marita Bengtsson och Gunilla Prim, Murkelv. 11, 132 44 SALTSJÖBOO (3774-05)
44. Jan Björklund, Hagagatan 5, 506 30 BORÅS (3775-05)
45. Margareta Bloom, Gustav Adolfsgatan 24 A, 504 56 BORÅS (3776-05)
46. Barbro Börjesson, Södergatan 33, 431 44 VARBERG (3777-05)
47. Anders Carlsson, Bokbacken 2, 511 58 KINNA (3778-05)
48. Arne Claesson, Lars Kaggsgatan 101, 504 43 BORÅS (3779-05)
49. Ulla Claesson, G:a Göteborgsvägen 16, 511 63 SKENE (3780-05)
50. Bengt och Birgitta Dahlström, Kvillingevägen 6, 616 34 ÅBY (3781-05)
51. Folke Dahlqvist, Rosmaringården 40, 507 51 BORÅS (3782-05)
52. Assar Davidsson, Muraregatan 8 B, 511 55 KINNA (3783-05)
53. Vivianne Edorsson och Ulf Hultman, Stenviksv. 62, 613 36 OXELÖSUND (3784-05)
54. Hans Edvinsson, Karlsberg 2, 430 10 TVÅÅKER (3785-05)
55. Jan Emanuelsson, Fritslavägen 7, 511 57 KINNA (3786-05)
56. Erik Eriksson, Eriksgård Erikssons Åkeri, 510 22 HYSSNA (3787-05)
57. Börje och Eva Esseros Johansson, Lilla Stycket 6, 440 06 GRÅBO (3788-05)
58. Rune och Sonia Ewertsson, Torgilsgatan 7, 506 38 BORÅS (3789-05)
59. Göran och Berit Flyckt, Holmens väg 47, 502 78 GÅNGHESTER (3790-05)
60. Alvar Franssons dödsbo och Rigmor Fransson, Guldgubbegatan 3 A, 434 33 KUNGSBACKA (3791-05)
61. Gullan Fröjdenlund Johansson, Solbadsvägen 52, 432 54 VARBERG (3792-05)
62. Christina Gabrielsson, Drottninggatan 2 F, 432 40 VARBERG (3793-05)
63. Gunnar Gustavsson, Pl 2025, 520 50 STENSTORP (3794-05)
64. Mats Gustavsson, Järnvägsgatan 6, 514 43 LÅNGHEM (3795-05)
65. Roine Gustavsson, Östra Långgatan 38, 432 41 VARBERG (3796-05)
66. Lennart Göransson, Hinnared 1, 519 90 HORRED (3797-05)
67. Hasse Hadarsson, Bergsättervägen 7, 511 57 KINNA (3798-05)
68. Vidar Hammersland, Södra Näsvägen 46, 432 54 VARBERG (3799-05)
69. Björn Haraldsson och Josephine Snygg, Sparrfältsg. 232, 504 44 BORÅS (3800-05)
70. Anders Hardstedt, Trymsgatan 23, 504 47 BORÅS (3801-05)
71. Kristina Helin, Centigatan 32, 507 43 BORÅS (3802-05)
72. Eva Henriksson, Stenkastgatan 21, 507 42 BORÅS (3803-05)
73. Lars Henriksson, Parkgatan 44, 502 65 BORÅS (3804-05)
74. Nils, Lennart och Göran Henriksson, Järngatan 17, 502 32 BORÅS (3805-05)
75. Agneta Hjalmarsson, Våkaråsen Ginkalunda, 511 56 KINNA (3806-05)
76. Kjell Hultin och Gunnel Hassel, Långhemsgatan 61, 507 61 BORÅS (3807-05)
77. Roland Håkansson, Larsgatan 13, 504 60 BORÅS (3808-05)
78. Kent Höjemo, Solskensvägen 36, 432 54 VARBERG (3809-05)
79. Egon och Evamarie Jarnström, Almhemsbacken 2, 511 58 KINNA (3810-05)
80. Göran Jernaes, Nelsongatan 14, 504 56 BORÅS (3811-05)
81. Inga-Britt Jernberg, Kalvviksvägen 7, 511 31 ÖRBY (3812-05)
82. Anne-Marie och Lars-Olof Johansson, Öresjövägen 55, 511 92 ÖRBY (3813-05)
83. Björn Johansson, Nygatan 29, 432 36 VARBERG (3814-05)

84. Carl-Erik Johansson och R-M Höglund, Tornvaktareg 16 G, 415 07 GÖTEBORG (3815-05)
85. Christina Johansson, Pruhultsvägen 20, 511 56 KINNA (3816-05)
86. Gunnel Johansson, Rosenfredsgatan 4, 432 44 VARBERG (3817-05)
87. Henry Johansson, Sjuhäradsgatan 1 A, 511 61 SKENE (3818-05)
88. Ingemar Johansson, Allmännavägen 16, 518 40 BORÅS (3819-05)
89. Jan-Erik och Elisabeth Johansson, Åkullavägen 9, 511 93 TORESTORP (3820-05)
90. Marianne Johansson och Birgit Albertsson, Trossvägen 1, 149 35 NYNÄSHAMN (3821-05)
91. Sinikka Johansson, Sandgårdsgatan 27, 503 34 BORÅS (3822-05)
92. Sven-Erik Johansson, Vintergatan 80, 507 61 BORÅS (3823-05)
93. Ingrid Järpfeldt Svensson, Långhemsgatan 80, 507 61 SKENE (3824-05)
94. Maria Karlsson, Hökhult Dammhyddan, 519 90 HORRED (3866-05)
95. Hans Karlsson, Viskarängsgatan 10, 511 56 KINNA (3867-05)
96. Stefan Karlsson, Slättholmen 3, 507 65 BORÅS (3868-05)
97. Arne Kilén, Solsäter 23 A, 511 96 BERGHEM (3869-05)
98. Catharina Kindström, Mosselundsgränd 42, 331 33 VÄRNAMO (3870-05)
99. Astrid Perhed och Lena Kråklind, Jon Måns väg 9, 541 55 SKÖVDE (3871-05)
100. Bröderna Larsson L-G Larsson, Muraregatan 8, 511 55 KINNA (3872-05)
101. Börje Larsson och Rigmor Bergstrand, Sturegatan 50, 503 42 BORÅS (3873-05)
102. Herbert Larsson, Gretlandavägen 18, 516 93 RÅNGEDALA (3874-05)
103. Ulla Leek, Vadmalssstigen 5, 511 57 KINNA (3875-05)
104. Ingrid Lindahl, Solbadsvägen 66, 432 54 VARBERG (3876-05)
105. Gunnel Lindqvist, Prästgatan 16 B, 511 54 KINNA (3877-05)
106. Karin Ljungqvist, Stallgatan 16 A, 7 tr, 194 32 UPPLANDS-VÄSBY (3878-05)
107. Sven och Gunnel Lorén, Bastugatan 16, 554 65 JÖNKÖPING (3879-05)
108. Sture Lundborg, Viktoriagatan 17, 441 33 ALINGSÅS (3880-05)
109. Irene och Arne Larsson, Box 76, 519 94 BJÖRKETORP (3881-05)
110. Lennart Malmfors, Tursagatan 66, 504 46 BORÅS (3882-05)
111. Eva-Lena Muir Co; Anne Collins, Fritslavägen 25, 511 57 KINA (3883-05)
112. Lars Nilsson, Björkgatan 7, 507 32 BRÄMHULT (3884-05)
113. Sune Nilsson, Kung-Ranes väg 13, 432 53 VARBERG (3885-05)
114. Walter Nilsson, Ostgatan 2, 7 vån, 412 75 GÖTEBORG (3886-05)
115. Ann Noord, Järnvägsgatan 28, 514 43 LÅNGHEM (3887-05)
116. Ann-Sofie Nord Svensson, Nödinge Björkäng, 511 97 HAJOM (3888-05)
117. Lisbeth Olihn, Skolgatan 41, 503 43 BORÅS (3889-05)
118. Suzanne Olsson, Box 14, 432 03 TRÄSLÖVSLÄGE (3890-05)
119. Eva Patriksson och syskon Eriksson, Gullared 4, 461 95 TROLLHÄTTAN (3891-05)
120. Per-Gunnar Artur Perhed, Slalomvägen 19, 541 33 SKÖVDE (3892-05)
121. Göran Pehrsson, Gullregnsvägen 31, 434 44 KUNGSBACKA (3893-05)
122. Sten Pernvall, Ekgatan 20, 507 32 BRÄMHULT (3894-05)
123. Karin Persson, Trandaredsgatan 43 A, 507 61 BORÅS (3895-05)
124. Lars-Erik Pettersson, Sannagård 105, 311 95 FALKENBERG (3942-05)
125. Per-Erik m syskon Pihlblad, Nedre Kammarbergsvägen 9, 511 57 KINNA (3943-05)
126. Uno Ragnebring, Källebergsgatan 37 C, 510 32 VISKAFORS (3944-05)
127. Bo Redlund, Svaneforsvägen 1, 511 93 TORESTORP (3945-05)
128. Elisabeth Redström, Brämhultsvägen 17, 504 56 BORÅS (3946-05)
129. Göte Rydberg, Ögårdsvägen 4 C, 515 32 VISKAFORS (3947-05)
130. Annbritt Skånberg, Landalagången 7, 411 30 GÖTEBORG (3948-05)
131. Sune Stigsson, Klinten, 513 50 SPARSÖR (3949-05)

132. Ulla-Britt Ström Skau, Mjölmarvägen 11, 193 33 SIGTUNA (3950-05)
133. Erik och Martin Strömberg, Odengatan 2, 506 34 BORÅS (3951-05)
134. Christer Svedberg, Furulundsvägen 1, 511 63 SKENE (3952-05)
135. Charlotte Svensson, Södra Älvstorpssvägen 7, 515 34 VISKA FORS (3953-05)
136. Elisabeth Svensson och Karl-Axel Jansson, Göteborgssvägen 97, 433 63 PARTILLE (3954-05)
137. Maria Sverker, Östra Kvarngatan 43, 504 54 BORÅS (3955-05)
138. Christina Sundström, Jonseredsgatan 4, 416 70 GÖTEBORG (3956-05)
139. Margareta Thorell, Finnväsgatan 1, 507 34 BORÅS (3957-05)
140. Gudrun Tinghall och E Roos Sevenheim, Svansjön, 515 92 KINNARUM (3958-05)
141. Jan-Olof Ungfeldt, Fiolgatan 4, 421 41 VÄSTRA FRÖLUNDA (3959-05)
142. Jan-Olof Westher, Lyckogången 1, 507 52 BORÅS (3960-05)
143. Thomas och Ulla Widén, Stjälkvägen 3, 691 48 KARLSKO GA (3961-05)
144. Agnes Larsson m syskon, Kyrkogatan 40, 511 56 KINNA (3962-05)
145. Bengt Ljunggrens dödsbo, c/o Lisbeth Andersson, Falkenbergsgatan 25, 432 51 VARBERG (3963-05)
146. Christina Skansås, Byvägen 39, 438 36 LANDVETTER (3964-05)
147. Arne Terpe, Hansåkersvägen 1 B, 830 76 STUGUN (3965-05)
148. Sven-Olof Westberg, Solstigen 1, 512 51 SVENLJUNGA (3966-05)
149. Karin och Gunnar Andersson, Hallonvägen 6, 516 34 DALSJÖFORS (3967-05)
150. Rosa Andersson, Kronogatan 8, 511 61 SKENE (3968-05)
151. Rosé Andersson, Attarp 15, 432 95 VARBERG (3969-05)
152. Mats Blom, Adjunktsvägen 15, 432 50 VARBERG (3970-05)
153. Marianne Blomdahl Sjökvist, Bergsprängareg.13, 412 59 GÖTEBORG (3971-05)
154. Lennart Bovin, Lövsågatan 10 A, 511 54 KINNA (3972-05)
155. Nanna Carlsson, Krusbärsgatan 3, 511 57 KINNA (3973-05)
156. Lars Friberg, När Ö Eningsnäs, 504 94 BORÅS (3974-05)
157. Gerd Gunnarsson, Krönikegatan 19, 422 44 HISINGSBACKA (3975-05)
158. Birgitta Gustavsson, Göteborgssvägen 4, 517 34 BOLLEBYGD (3976-05)
159. Per-Arne Hultgren, Munkgatan 12, 331 51 VÄRNAMO (3977-05)
160. Roland Håkansson, Larsgatan 13, 504 60 BORÅS (3978-05)
161. Bengt, Gert och Ingemar Johansson, Ringvägen 64 C, 432 42 VARBERG (3979-05)
162. Freddy Johansson (Rose-Marie Niclas), Järnvägsgatan 23, 503 32 BORÅS (3980-05)
163. Siv Johansson, Alingsåsvägen 60, 518 42 SJÖMARKEN (3981-05)
164. Thomas Runeson, Polkavägen 6, 511 57 KINNA (3982-05)
165. Lars-Olof Josefsson, Lundaskogssvägen 28, 504 63 BORÅS (3983-05)
166. Anders Järpfeldt, Sörmarksliden 33, 507 51 BORÅS (3984-05)
167. Ingrid Järpfeldt, Långhemsgatan 80, 507 61 BORÅS (3985-05)
168. Karl Kilén, Kronogatan 3 B, 511 61 SKENE (3986-05)
169. Hans Larsson, Kronogården Drared, 516 91 DALSJÖFORS (3987-05)
170. Peter Linander, Tallrisstigen 3, 181 62 LIDINGÖ (3988-05)
171. Gudrun Lindh, Romansgatan 66, 504 71 BORÅS (3989-05)
172. Arne Ljungbrandt, Månsavägen 13, 511 31 KINNA (3990-05)
173. Gunborg Nygren, Olofsborg Eskilsryd, 507 90 BRÄMHULT (3991-05)
174. Christer Pernvall, Ceciliabacken 10, 504 57 BORÅS (3992-05)
175. Anita Rylander och Bengt Kranzén, Körvägen 42, 430 80 ASPERÖ (3993-05)
176. Patrik Skoglund, Högsvägen 1, 511 31 ÖRBY (3994-05)
177. Gudrun Tinghall, Svansjön, 515 92 KINNARUM (3995-05)
178. Monica Udd, Siestavägen 1 F, 432 54 VARBERG (3996-05)