



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 42

BESLUT
2011-11-22
Göteborg

Mål nr
ÖÄ 4610-09

Sid 1 (6)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Göteborg beslut 2009-11-09 i ärende nr 321 - 323-09 och 803 - 805-09, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Lena Hedström
Sixten Camps Gata 8 Lgh 1202, 416 48 Göteborg

2. Erik Jonstad
Tornby Park 12A, 582 73 Linköping

3. Kristina Jonstad
Norrsälbo 185, 730 70 Västerfärnebo

4. Britt-Marie Lange
Virestad, 343 73 Liatorp

5. Rolf Lange
Virestad, 343 73 Liatorp

Ombud för 1-5: Advokaten Clemens Fredholm
Box 16295, 103 25 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART

Aktiebolaget Frösakulls Havsbad, 556033-1224
Tylöcenter Frösakull, 302 70 Halmstad

Ombud: Advokaten Lars Brandel
Rörbecksgatan 17, 311 34 Falkenberg

SAKEN

Ändring av arrendevillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av arrendenämndens beslut bestämmer hovrätten den årliga arrendavgiften för den arrendeperiod som började den 1 januari 2010 till 35 297 kr för Halmstad Onsjö 13:14, till 41 748 kr för Halmstad Onsjö 13:146 och till 8 585 kr för Halmstad Onsjö 13:147B. Avgifterna ska från och med 2011 uppräknas med KPI med basindex oktober 2009 (301,11).

Dok.Id 231423

Lena Hedström m.fl. / adv Fredholm

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
08:00-16:00

Aktiebolaget Frösakulls Havsbad ska ersätta Lena Hedström, Erik Jonstad, Kristina Jonstad, Britt-Marie Lange och Rolf Lange för deras gemensamma rättegångskostnader med 173 048 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN M.M.

Britt-Marie Lange och Rolf Lange har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för Onsjö 13:148 (här och i det följande anges inte registerområdet) till 35 297 kr per år.

Lena Hedström har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för Onsjö 13:146 till 41 748 kr per år.

Erik Jonstad och Kristina Jonstad har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för Onsjö 13:147B till 8 585 kr per år.

Hovrätten anmärker att Agneta Stening har överlätit sin andel av arrendet beträffande Onsjö 14:147B till Kristina Jonstad.

Aktiebolaget Frösakulls Havsbad (Frösakull) har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för Onsjö 13:14 till 48 400 kr per år och för Onsjö 13:147B till 16 000 kr per år. Frösakull har motsatt sig ändring av grundavgiften för Onsjö 13:146.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

Hovrätten har den 6 september 2011 hållit sammanträde med syn.

HOVRÄTTENS SKÄL

Parterna är överens om att hovrätten endast ska pröva arrendeavgifternas (grundavgifternas) storlek för den arrendeperiod som började den 1 januari 2010, dvs. basarrendena exklusive eventuell fastighetsskatt. Parterna är vidare ense om att basarrendena un-

der perioden ska uppräknas med KPI med basindex oktober 2009 (301,11) samt att arrendatorerna utöver basarrendena ska ersätta Frösakull för eventuell fastighetsskatt.

Arrendeperioderna löper på fem år. Grundavgifterna för den period som löpte fram till den 1 januari 2010 uppgick för Onsjö 13:14 till 31 535 kr, för Onsjö 13:147 till 36 841 kr och för Onsjö 13:147B till 8 366 kr.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgift med skäligt belopp. Arrendeavgiftens storlek är en fråga som parterna i ett arrendeförhållande kan avtala om. Om de inte är överens, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (10 kap. 6 § första stycket jordabalken).

Arrendatorernas yrkanden innebär att de medger en viss höjning av grundavgifterna. De nya avgifterna ska alltså sättas lägst till vad arrendatorerna yrkat. För ytterligare höjning krävs att Frösakull visar att arrenderätterna hade ett högre värde per den 1 januari 2010.

Frösakull har som jämförelseobjekt åberopat sjutton egna arrendeavtal avseende arrendetomter i området, varav hovrätten besiktigat Onsjö 13:80, 13:89, 13:110, 13:176 och 13:204 vid syn. Frösakull har anfört att gällande avgifter för dessa tomter utgör tillräckligt underlag för en ortsprisanalys, och att en sådan analys visar att yrkade avgifter motsvarar ortens pris på jämförbara arrenden. Frösakull har tillagt att avgiftsnivån är densamma över hela området, eftersom det finns lika stor efterfrågan på tomter nära havet som på tomter längre in på området med havsutsikt, och att byggrätten uppgår till 300 m² med högst en huvudbyggnad per tomt.

Frösakull har vidare, för det fall att hovrätten inte anser att underlaget är tillräckligt för en sådan ortsprisanalys, anfört: Yrkade avgifter är i vart fall skäliga och motsvarar vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. De är beräknade som 2,5 procent av 2009 års marktaxeringsvärde. Att området är attraktivt framgår, utöver av jämförelsearrendena, av två tomtförsäljningar på nivåerna 5,1 och 5,9 miljoner kronor. Försäljningarna avsåg Onsjö 13:138, en plan tomt med ett mindre fritidshus, och Onsjö 13:140, som ägaren till en grannfastighet köpte för att riva bostadshuset och få en

större tomtplats. Även med en förräntning på endast en procent motsvarar tomter värda i medeltal 4 miljoner kr en avgift på 40 000 kr/tomt. Vid First Camping i Tylösand är avgiften för uppställning av en s.k. villavagn under perioden slutet av april till slutet av augusti ca 20 000 kr. Frösakulls arrendatorer har fullgott skydd enligt reglerna om bostadsarrende - Frösakull har t.o.m. skriftligt förbundit sig att följa dessa -, varför förhållandet att Frösakull i sin tur arrenderar marken inte bör påverka avgiftsnivån. Ägarförhållandena i fastighetsägarens bolag och i Frösakull är inte identiska. De av arrendatorerna åberopade arrendetomterna är inte jämförbara med de tomter som prövningen avser utan har generellt ett sämre läge och är mindre attraktiva.

Lena Hedström, Erik Jonstad, Kristina Jonstad, Britt-Marie Lange och Rolf Lange (Lange m.fl.) har till stöd för att arrenderätterna inte hade ett så högt värde som Frösakull gör gällande i huvudsak anfört: En höjning efter fem år med 27 – 28 procent är oskälig. Jämförbara tomter i närliggande områden har betydligt lägre avgifter. Köpeskillingen för en tomt i Frösakull ligger normalt på ca 3 miljoner kr. I marktaxeringsvärdet ingår anslutningsavgifter och markanläggningar som arrendatorerna bekostat. Tomträtt är i jämförelse med bostadsarrende förenat med betydligt större trygghet och belåningsmöjlighet. Avkastningskraven vid bostadsarrende bör därför sättas lägre än vid tomträtt, eller till 1,2 procent av markvärdet. Till detta kommer att en arrendator i Frösakull inte har samma trygghet som en normal bostadsarrendator, eftersom arrendeavtalen utgör andrahandsupplåtelser och arrendatorerna då i förhållande till fastighetsägaren saknar sådant besittningsskydd som avses i 10 kap. 5 § jordabalken.

Erik Jonstad och Kristina Jonstad har tillagt att det saknas byggrätt på Onsjö 3:147B, eftersom de befintliga två huvudbyggnaderna är planstridiga.

Lange m.fl. har åberopat ett större antal jämförelseobjekt i både närliggande och mer perifera områden.

Frösakull har i fråga om arrendatorernas invändning beträffande besittningsskyddet åberopat en kopia av en skriftlig bekräftelse enligt vilken fastighetsägaren den 27 november 1993 medgav "samtliga arrendatorer till AB Frösakulls Havsbad,

556033-1224, samma besittningsskydd som skulle ha gällt för den händelse AB Frösakulls Havsbad varit jordägare.”

Mot detta har Lange m.fl. invänt att bekräftelsen inte har införlivats i deras arrendeavtal och därför inte har någon sakrättslig verkan.

Hovrätten har vid syn besiktigat provningsobjekten och ett flertal av jämförelseobjekten och konstaterat följande. Onsjö 13:14 och 13:146 är för området normala tomter, belägna närmast stranden och bebyggda med för området normala sommarhus. Onsjö 13:147 är delad i en större och en mindre arrendetomt, bebyggda med varsin huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Onsjö 13:147B utgör den mindre arrendetomten. Provningstomterna är, liksom huvuddelen av jämförelseobjekten i området, plana och saknar havsutsikt.

Då arrendeavgifter påverkas av det allmänna ekonomiska läget vid tidpunkten för en omreglering, bör vid en ortsprisanalys hänsyn i första hand tas till arrenden som har samma omregleringstidpunkt som provningsobjekten, här den 1 januari 2010. Endast ett av Frösakull åberopat jämförelseobjekt hänför sig till samma avtalstidpunkt som provningsobjekten, och endast tre avser perioden som börjar den 1 januari 2009. Sex jämförelseobjekt avser den period som börjar den 1 januari 2011.

Antalet jämförelseobjekt inom ett intervall om ett år runt omregleringstidpunkten är för litet för att utvisa en entydig arrendenivå. En bedömning måste därför göras utifrån redovisat material av vad som är en skälig arrendenivå för normala arrendetomter i området. Hovrätten bortser från de två enstaka tomtförsäljningarna i området och från campingavgiften, vars signifikans för arrendesättningen måste ifrågasättas.

Hovrätten anser att de av Lange m.fl. åberopade jämförelseobjekten med hänsyn till medgivna belopp saknar annan betydelse för hovrättens bedömning än som grund för slutsatsen att arrendeavgifterna inom Frösakull generellt förefaller ligga högt. Det saknas utifrån redovisat material anledning till annan bedömning än att skälig avgiftsnivå bör ligga i intervallet 40 000 +/- 5 000 kr per tomt för ett bostadsarrende med normalt besittningsskydd och byggrätt enligt gällande detaljplan.

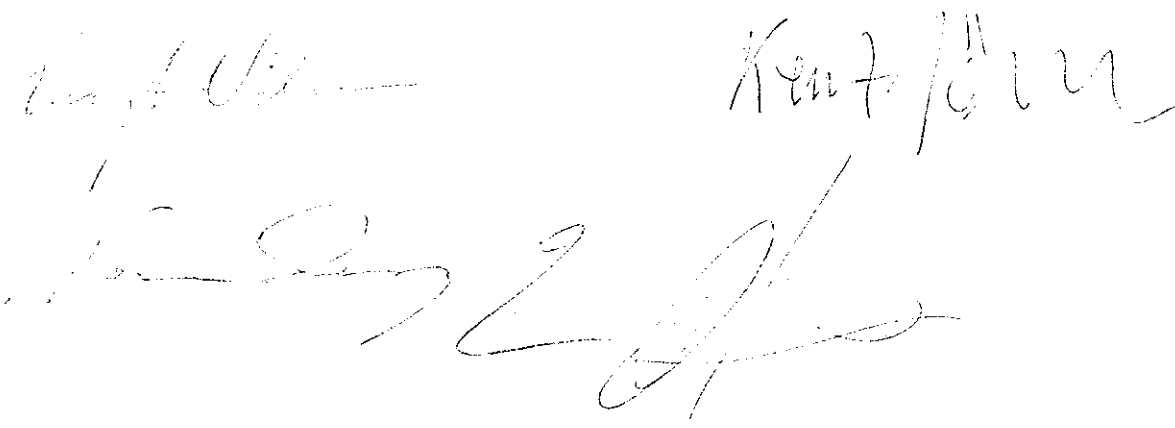
I målet har upplysts att Frösakull inte äger utan arrenderar det aktuella markområdet av fastighetsägaren, Handelsbolaget Tylöbaden, Wennerholm & Co, för att i sin tur utarrendera bl.a. provningsobjekten för bostadsbebyggelse. Upplåtelsen mellan fastighetsägaren och Frösakull är inte ett bostadsarrende, medan så är fallet när det gäller förhållandet mellan Frösakull å ena sidan och var och en av Lange m.fl. å den andra (10 kap. 1 § jordabalken). Detta får till följd att Lange m.fl. inte i förhållande till fastighetsägaren har det besittningsskydd som enligt 10 kap. jordabalken gäller för bostadsarrende. Den av Frösakull åberopade bekräftelsen ändrar inte på detta förhållande, särskilt som Frösakull inte har visat att den utgör del av avtalen med Lange m.fl.. Det svagare besittningsskyddet ska därför beaktas vid bestämmande av arrendeavgifterna. När det gäller Onsjö 13:147B ska vidare beaktas att tomten till följd av detaljplanens bestämmelser är belagd med byggnadsförbud.

Sammantaget har Frösakull inte visat grund för att basarrendena (grundavgifterna) ska överstiga de av Lange m.fl. medgivna beloppen.

Med denna utgång är Lange m.fl. berättigade till ersättning för sina rättegångskostnader. Yrkat belopp har vitsordats.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande senast den 13 december 2011



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Bengt Nilsson, Kent Jönsson och Nanna Töcksberg, referent, samt fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson.



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 domvilla 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.