HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 45

BESLUT
2010-12-23
Göteborg

Ärende nr
ÖÄ 4394-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämnden i Göteborg, beslut 2009-10-26 i mål 3264--3265-08, 3267--3293-08, 3306--3358-08, 3380--3406-08, se bilaga A

KLAGANDE (Arrendatorer)
1. Anna-Britt Andersson
Trädgårdsgatan 3 A, 282 33 Tyringe

2. Anne-Marie Andersson
Skördevägen 4 B, 312 71 Skummeslövsstrand

3. Bo Andersson
Skördevägen 4 B, 312 71 Skummeslövsstrand

4. Eva Andersson
Innervägen 17, 280 22 Vittsjö

5. Hans Andersson
Olstorpsgatan 9 B, 341 36 Ljungby

6. Kent Andersson
Innervägen 17, 280 22 Vittsjö

7. Uno Andersson
S:t Sigfridsvägen 12 A, 287 72 Strömsnäsbruk

8. Arnold Andreasson
Trädgårdsgatan 10, 284 32 Perstorp

9. Britt-Inger Andreasson
Trädgårdsgatan 10, 284 32 Perstorp

10. Lars Andreasson
Solrosvägen 3, 283 43 Osby

11. Per Angser
Blåmesstigen 10, 343 35 Älmhult

12. Anders Auvoja
Björnbärsvägen 8, 281 40 Hässleholm

Hovrättens avgörande har inte överklagats i rätt tid.
Göteborg den 28/2-11
Ingela Lööf

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00	031-774 29 43	måndag – fredag 08:00-16:00

E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se
www.vastrahovratten.domstol.se

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

13. Anita Bengtsson
Skördevägen 7 A, 312 71 Skummeslövsstrand

14. Boel Bengtsson
Kortvägen 6, 280 22 Wittsjö

15. Boris Bengtsson
Skördevägen 7 A, 312 71 Skummeslövsstrand

16. Sten Blomberg
Rydbergsgatan 8, 568 30 Skillingaryd

17. Anneli Blomgren
Simons väg 25
578 33 Aneby

18. Johan Blomgren
Simons väg 25, 578 33 Aneby

19. Eva Bondesson
Kungsgatan 29 A, 3 tr, 285 31 Markaryd

20. Tommy Bondesson
Kungsgatan 29 A, 3 tr, 285 31 Markaryd

21. Bo Boyström
Nypongatan 10, 234 43 Lomma

22. Susanne Boyström
Nypongatan 10, 234 43 Lomma

23. Eva-Lena Brafield
Farstorpsvägen 5, 280 20 Bjärnum

24. Sven Branting
Västergatan 21 A, 285 37 Markaryd

25. Kerstin Carlsson
Vedåsa Östergård 2, 341 77 Agunnaryd

26. Lars-Ove Carlsson
Vedåsa Östergård 2, 341 77 Agunnaryd

27. Ann Margret Claesson
Ärtsångaregatan 20, 254 50 Helsingborg

28. Christer Danielsson
Forreryd 73, 343 97 Älmhult

29. Karin Danielsson
Forreryd 73, 343 97 Älmhult

30. Bo Edvinsson
Hantverksgatan 7 A, 343 30 Älmhult

31. Ulla Eek
Dalgatan 5, 281 49 Hässleholm

32. Kurt Ek
Hollandsresan 266, 757 55 Uppsala

33. David Engkvist
Bengt Svens väg 6, 290 34 Fjälkinge

34. Birgitta Engman
Kulas väg 24, 352 55 Växjö

35. Ove Engman
Kulas väg 24, 352 55 Växjö

36. Karl-Erik Eriksson
Karlsgården 325, 840 80 Lillhärdal

37. Staffan Eriksson
Skördevägen 7 B, 312 71 Skummeslövsstrand

38. Moa Forser
Träkilsgatan 87, 416 78 Göteborg

39. Harriette Frahm
Långåsliden 13, 412 70 Göteborg

40. Roland Frahm
Långåsliden 13, 412 70 Göteborg

41. Gösta Fredin
Strandvägen 3, 343 37 Älmhult

42. GHK Stugor
Bo Hjalmarsson
Pomonavägen 1, 352 61 Växjö

43. Lena Godin
Bredgatan 11, 222 21 Lund

44. Stig-Lennart Godin
Bredgatan 11, 222 21 Lund

45. Philip Goodfeldt
Drottninggatan 67, 281 48 Hässleholm

46. Ketty Granqvist
Norregårdsgatan 17, 343 36 Älmhult

47. Mats Andersson
Norregårdsgatan 17, 343 36 Älmhult

48. Kerstin Green
Linnégatan 5, 343 32 Älmhult

49. Dahle Gullberg
Solvägen 6 B, 314 94 Landeryd

50. Inger Gullberg
Solvägen 6 B, 314 94 Landeryd

51. Pia Gustafsson
Kaprifolvägen 108, 434 44 Kungsbacka

52. Anne-Marie Hansson
Sjuhult, Lillegård 36, 343 97 Älmhult

53. Gunilla Hedberg-Persson
Tillflyktsvägen 29, 312 71 Skummeslövsstrand

54. Laila Helmersson
Östra Esplanaden 2, 343 31 Älmhult

55. Börje Henriksson
Gummegatan 2, 340 22 Eneryda

56. Agneta Holmer-Larsson
Smultronslingan 8, 282 35 Tyringe

57. Hasse Hörberg
Nygatan 67, 280 20 Bjärnum

58. Inger Hörberg
Nygatan 67, 280 20 Bjärnum

59. Britt-Marie Jansson
Syrenvägen 8, 245 44 Staffanstorp

60. Dick Johannesson
Godtemplaregatan 20 B, 281 31 Hässleholm

61. Rosita Johannesson
Godtemplaregatan 20 B, 281 31 Hässleholm

62. Anders Johansson
Björkstigen 10, 341 33 Ljungby

63. Börje Johansson
Tillflyktsvägen 26 C, 312 71 Skummeslövsstrand

64. Elin Johansson
Järnvägsgatan 29, 287 31 Strömsnäsbruk

65. Eva Johansson
Stavröd Pl 5030, 242 95 Hörby

66. Filip Johansson
Anemongatan 49, 253 74 Helsingborg

67. Karl-Axel Johansson
Stavröd Pl 5030, 242 95 Hörby

68. Lars Johansson
Gröndalsgatan 4, 287 32 Strömsnäsbruk

69. Lena Johansson
Kyrkvägen 5 A, 287 72 Traryd

70. Maths Johansson
Kyrkvägen 5 A, 287 72 Traryd

71. Roland Johansson
Nybygden Damsnäs, 343 90 Älmhult

72. Siv Johansson
Gårdsvägen 4, 312 71 Skummeslövsstrand

73. Susanne Johansson
Björkstigen 10, 341 33 Ljungby

74. Erik Johnsson
G:a Visseltoftavägen 11, 283 91 Osby

75. Ann-Marie Jönsson
Norregårdsvägen 1 A, 352 44 Växjö

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

76. Bengt Karlsson
Måsvägen 3, 280 10 Sösdala

77. Morgan Karlsson
Träkilsgatan 87, 416 78 Göteborg

78. Margareta Levau
Torpvägen 8, 244 66 Furulund

79. Marie Lindén
Igeldamsgatan 16, 112 49 Stockholm

80. Ethel Malm
Viregatan 12, 343 72 Eneryda

81. Kurt Malmberg
Rishultsvägen 23, 287 32 Strömsnäsbruk

82. Mats Malmberg
Rausvägen 2, 241 35 Eslöv

83. Ivan Markowicz
Igeldamsgatan 16, 112 49 Stockholm

84. Anette Moberg
Sparvvägen 12, 343 35 Älmhult

85. Stefan Moberg
Sparvvägen 12, 343 35 Älmhult

86. Ing-Britt Nielsen
Hagagatan 8, 285 32 Markaryd

87. Agneta Nilsson
Juvelvägen 7, 284 35 Perstorp

88. Alva Nilsson
Grönegatan 9, 242 33 Hörby

89. Anders Nilsson
Skönabäck (Finja Pl 9244), 281 95 Vankiva

90. Artur Nilsson
Tvärskogsvägen 34, 282 34 Tyringe

91. Bengt-Rune Nilsson
Mossarp 196, 240 33 Löberöd

92. Christer Nilsson
Juvelvägen 7, 284 35 Perstorp

93. Claes-Göran Nilsson
Klövervägen 9, 241 35 Eslöv

94. Gudrun Nilsson
Mossarp 196, 240 33 Löberöd

95. Ing-Britt Nilsson
Hökvägen 6 B, 284 36 Perstorp

96. Johan Nilsson
Drottninggatan 4 A, 434 33 Kungsbacka

97. Kjell Nilsson
Stenskogsvägen 8, 243 30 Höör

98. Margareta Nilsson
Frejagatan 8, 242 35 Hörby

99. Olle Nilsson
Grönegatan 9, 242 33 Hörby

100. Ulf Nilsson
Frejagatan 8, 242 35 Hörby

101. Ulla-Berit Nilsson
Klövervägen 9, 241 35 Eslöv

102. Sven Ohlsson
Kruses gata 6, 280 10 Sösdala

103. Barbro Olofsson
Storgatan 37 B, 263 36 Höganäs

104. Olga Olofsson
Pl 3333 Hasslaröd, 283 91 Osby

105. Gulli Olsson
Stojby Fogdegård Pl 162, 355 92 Växjö

106. Kurt Olsson
Trebackalånggatan 92, 281 42 Hässleholm

107. Marianne Olsson
Trebackalånggatan 92, 281 42 Hässleholm

108. Jon Palmqvist
Ringarevägen 8, 280 23 Hästveda

109. Kenth Palmqvist
Ringarevägen 8, 280 23 Hästveda

110. Kim Palmqvist
Ringarevägen 8, 280 23 Hästveda

111. Curt Persson
Björkeberga 3138, 283 91 Osby

112. Göran Persson
Torsnäs 2120, 268 90 Svalöv

113. Bertil Pettersson
Lagastigsgatan 76, 287 33 Strömsnäsbruk

114. Kristina Pettersson
Kyrkvägen 23, 287 72 Traryd

115. Lars Pettersson
Kyrkvägen 23, 287 72 Traryd

116. Lisbeth Pettersson
Västergatan 5, 514 31 Tranemo

117. Mona Pettersson
Sälgvägen 15, 244 41 Kävlinge

118. Michael Pålbrink
Ekovägen 9, 283 45 Osby

119. Börje Pålsson
Norgegatan 10, 282 34 Tyringe

120. Ingegerd Pålsson
Norgegatan 10, 282 34 Tyringe

121. Arne Rosander
Pl 4013, 280 93 Röke

122. Sven Sandberg
Skånegatan 4, 262 43 Ängelholm

123. Eva-Marie Sandell
Lilla Möllevångsgatan 3 B, 254 35 Helsingborg

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

124. Bengt-Inge Schölin
Pukahusvägen 14, 281 51 Hässleholm

125. Eva Sevandersson
Hermelins väg 6 C, 285 31 Markaryd

126. Krister Sjunnesson
Kolonigatan 4, 284 38 Perstorp

127. Ingrid Sjöberg
Ågårdsvägen 14 A, 341 37 Ljungby

128. Ingrid Sjöstrand
Rosenvägen 22, 330 10 Bredaryd

129. Sven Sjöstrand
Rosenvägen 22, 330 10 Bredaryd

130. Kjell Stenberg
Klockaregårdsgatan 6, 341 35 Ljungby

131. Leif Strand
Ola Lars väg 1, 295 74 Näsum

132. Birgitta Svensson
Målskog 26, 335 91 Gnosjö

133. Evy Svensson
Trollgatan 11, 280 60 Broby

134. Hasse Svensson
Alvägen 9, 264 37 Klippan

135. Inger Svensson
Södra Apollovägen 43, 554 65 Jönköping

136. Ingvar Svensson
Kungsgatan 21, 343 32 Älmhult

137. Mai Svensson
Kungsgatan 21, 343 32 Älmhult

138. Stig Svensson
Södra Apollovägen 43, 554 65 Jönköping

139. Mats Tullgren
Tillflyktsvägen 33, 312 71 Skummeslövsstrand

140. Tore Tydesjö
Fridkullavägen 24, 575 34 Eksjö

141. Monica Töyrä
Postgatan 10, 287 72 Traryd

142. Claes Göran Wedén
Tors väg 6, 723 55 Västerås

143. Gun-Britt Wendel-Persson
Elitgatan 5, 282 32 Tyringe

144. Monica Winkvist
Hultahusvägen 34, 280 22 Wittsjö

145. Gunilla Zenthio
Fasanvägen 8, 280 10 Sösdala

Ombud för 1 – 145: Advokaten Kenneth Wiktorsson
Box 124, 531 04 Växjö

MOTPART (Jordägare)
1. Eva Berntsson
Ripgången 6, 302 44 Halmstad

2. Lena Elofson
Frennarps Bygata 39, 302 44 Halmstad

Ombud för 1 – 2: Jur.kand. Lars Persson
LRF Konsult AB, Juridiska Byrån
Strandgatan 6, 302 46 Halmstad

SAKEN
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår yrkandet om avvisning på grund av otillåten taleändring.

Hovrätten ändrar arrendenämndens beslut endast på så sätt att 7 § i arrendeavtalen, se bilaga 1 till arrendenämndens beslut, ska ha den lydelse som framgår av bilaga B till hovrättens beslut.

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

Eva Berntsson och Lena Elofson ska solidariskt ersätta klagandenas (se ovan) rättegångskostnader i hovrätten med 22 500 kr. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Klagandena (arrendatorerna) har yrkat att hovrätten bestämmer att den årliga arrendeavgiften ska vara 12 000 kr för de arrendeställen som innehas av Arne Rosander och Gun-Britt Wendel-Persson och 9 750 kr för övriga arrendeställen inklusive fastighetsskatt. Vidare har yrkats att hovrätten avvisar jordägarnas i arrendenämnden framställda yrkande att arrendatorerna ska kompensera jordägarna för den fastighetsskatt som belöper på varje arrendeställe.

Om hovrätten skulle komma fram till att Eva Berndtsson och Lena Elofsson (jordägarna) har rätt att ta ut ersättning för fastighetsskatten utöver den årliga avgiften har arrendatorerna yrkat att avgiften i stället ska bestämmas till 9 400 kr.

Jordägarna har motsatt sig ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Parterna har utöver vad de anfört i arrendenämnden anfört bl.a. följande.

Processuella frågor

Arrendatorerna

Jordägaren får inte efter det att målet hänskjutits till arrendenämnden ändra sitt yrkande på sätt som skett genom att, utöver begärd höjning av den årliga avgiften, lägga till ett yrkande om separat ersättning för fastighetsskatt. Det är uppenbart att en sådan ändring av talan inte kan vara förutsedd av lagstiftaren särskilt i beaktande av det faktum

att motparten i princip alltid är en fysisk person med begränsad möjlighet att bära kostnaderna för en process.

Jordägarna

Det kan inte anses föreligga hinder mot att ändra talan i denna typ av ärenden och det finns inget hinder mot att åberopa nya omständigheter. Lagstiftaren hade med lätthet kunnat hänvisa till regler i rättegångsbalken om avsikten varit att hindra en ändring av talan på det sätt som framförs av klagandens ombud, jfr. uttalanden i prop. 1983/84 s. 77 samt kommentaren "Arrendelagen" av Mauritz Bäärnhielm och Stig Larsson.

Frågan om skatteklausul

Arrendatorerna

Arrendatorerna har motsatt sig att en skatteklausul införs i avtalet. Skälet till detta är att det enbart är jordägaren som kan klaga på skattemyndighetens beslut om taxeringsvärde och att det föreligger en uppenbar risk för att jordägaren, om det finns en skatteklausul, saknar incitament till att verka för ett så lågt taxeringsvärde som möjligt. Vid tidigare tillfällen har arrendatorerna pekat på buller och bristande dränering utan att jordägaren har åberopat detta vid taxeringen.

Jordägarna

Konstruktionen med skatteklausul tillämpas i hundratals bostadsarrendekontrakt i området. Denna lösning innebär sannolikt större fördelar än nackdelar.

Biltrafiken på E6.

Arrendatorerna

Det har skett en kraftig ökning av trafiken samtidigt som fartgränsen höjts till 120 km/tim. En utbyggnad av E6 med ytterligare ett körfält är planerad vilket kommer att höja bullernivån. Redan befintlig trafik skapar bullerstörningar framför allt för de arrendatorer som bor närmast vägen. Bullervallen förbi intilliggande Sommarbo är så hög att bullret där inte är så störande.

Utanför prövningsområdet är bullervallen lägre och för den södra delen av området betydligt lägre. Från stora delar av prövningsområdet kan man se fordonens belysning vilket visar att det nästan helt saknas bullervall. Vid en enkel mätning i anslutning till månadsskiftet oktober/november 2009, utförd av en arrendator med enkel mätutrustning, uppmättes vid ostlig vind en bullernivå på 100 decibel.

Jordägarna
Enligt mätning som jordägarna gjort den 30 november 2009 med hjälp av enkel utrustning kom man fram till en decibelnivå på 62 decibel jämfört med den nivå på 100 decibel som påstås uppmätt av arrendatorerna. Mätplatsen var två tomter i anslutning till hästhagar som ligger närmast motorvägen.

Arrendatorerna har kommenterat att arrendenämnden skrivit att vid besök på plats låg ett oavbrutet sus och att fordonen knappt skymtades bakom en bullervall med halvtäckande vegetation. Detta överensstämmer väl med den uppfattning ombudet för jordägarna fick. Man såg inte personbilar som körde men man såg överdelen av lastbilar och bussar över vegetationen och det hördes den aktuella dagen ett lågt brus från trafiken. Rimligen varierar ljudet med rådande vindförhållanden.

Vattenavrinningen på Tillflykten

Arrendatorerna
Arrendatorerna har framhållit att det varit ständiga problem med vattenavrinningen i området. Det blir snabbt vattensamlingar som försvinner först efter en onormalt lång tid.

Inför förhandlingarna i arrendenämnden gjorde arrendatorerna en geologisk undersökning. Denna ger stöd för de påståenden som framställts från arrendatorerna. Marken har en mycket dålig genomsläpplighet med problem redan vid mycket små regnmängder. Problemet kan åtgärdas om det inrättas en omfattande dräneringsanläggning i området. I Lyckan och Sommarbo har dräneringar skett vilket medfört att det i dessa om-

råden sedan decennier inte funnits de problem som nu finns i Tillflykten. Detta påverkar givetvis arrendatorernas möjligheter till användning av tomtmarken.

Jordägarna

Det framgår inte av utredningen att det förhåller sig så som arrendatorerna gör gällande. Det som kan utläsas är att diken på området måste hållas i ordning för att dräneringen ska fungera. Vägverket gjorde en dikesrensning längs E6 år 2008 och efter denna rensning har inget vatten samlats på ägorna.

Vid år med normal vattenavrinning är det jordägarens uppfattning att möjligen två eller tre tomter kan ha sämre avrinning men för övriga tomter så utgör dräneringen i normala fall inget problem.

Hästhållning

Arrendatorerna

På området bedriver jordägaren hästhållning under sommartid med ett större antal hästhagar i omedelbar anslutning till prövningsområdet. Det har alltid funnits hästhagar och arrendatorerna har funnit det positivt med någon eller några hästar i hagarna. Det kan dock vara 10 – 15 hästar i hagarna och för de mest närliggande tomterna är avståndet inte mer än tio meter. Obehaget består i kraftig lukt, flugor och delvis ljud från galopperande hästar nattetid.

Jordägarna

Det har inte varit mer än 5 hästar samtidigt i de övre hagarna intill Tillflykten. Som mest har man haft 10 hästar över alla hagmarker i fyra olika hagar. Detta kan vara vad arrendenämnden beskriver som nackdelar av subjektiv art. Fakta är att Laholms kommun har lämnat tillstånd till hästhållning under sommaren och under vintertid.

Stugföreningens insatser

Arrendatorerna

Stugföreningen har under åren lagt ned betydande kostnader såsom gatubelysning, lekplats och ytterligare en hästhage till gräsyta. Dessutom sköter föreningen gräsklippningen av gemensamma ytor och bekostar stugområdets underhåll och skötsel. Kostnaden uppgår till ca 30 000 kr per år. Markägaren har inte utfört några förbättringsåtgärder på området.

Jordägarna

Arrendatorerna har utan ersättning tillgång till ett stort område som ligger mitt i stugområdet. Detta överlämnades åt arrendatorerna gratis mot att de skötte marken. Dessutom har arrendatorerna kunnat på området uppföra kioskbyggnad/dansbana och föreningslokal. Föreningslokalen var en befintlig byggnad som jordägarna utan kostnad upplåtit åt stugföreningen.

Jämförelse med andra områden

Arrendatorerna

Vid förhandlingen i arrendenämnden visade ordföranden en lista över ett stort antal avgifter som satts i områdena Mellbystrand, Skummeslövsstrand, Hemmeslövsstrand och Eskilstorpsstrand, i samtliga fall under medverkan av arrendenämnden. Den omständigheten att avgiftssättningen sker genom medverkan av arrendenämnden efter förhandlingar innebär att den allmänna nivån delvis påverkas av arrendenämndens agerande vid dessa förhandlingar. Detta tyder på att det inte är några mätbara parametrar som styr avgiftssättningen. Den utveckling som kommer till stånd sker vid förhandlingar i förlängningsärenden. Detta innebär att en förväntan om högre avgiftsnivåer kan bli en viktigare faktor än mätbara faktorer.

Ett avgiftsuttag måste ha sin grund i kostnader som fastställs objektivt. Arrendatorn gör stora investeringar i byggnader och markanläggningar där det är oerhört viktigt att kunna förutse kostnaderna för upplåtelsen. Det måste därför finnas parametrar som är bestämmande för hur avgifterna kan bestämmas långsiktigt.

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

Jordägaren har åberopat ett antal jämförelseobjekt till stöd för sin begäran och därvid noterbart avstått ifrån att jämföra med de områden som ligger i omedelbar anslutning till Tillflykten. De åberopade jämförelseobjekten har ett avsevärt bättre läge än Tillflykten, framför allt närheten till havet, längre avstånd från störande trafik och bättre markkvalité. Det torde vara ett allmänt känt faktum att priset på marken är högre ju närmare havet man kommer. Om någon har en stuga i Mellbystrand eller Skummeslövstrand är den första frågan på vilken sida Kustvägen stugan ligger. Alla vet att det är en stor prisskillnad om man bor mellan Kustvägen och havet och att priserna sjunker ju närmare man kommer E6.

Den årliga avgiften skall sättas lägre än intilliggande områden på grund av att prövningsområdet är sämre än dessa. Dessutom skall avgiftsuttaget relateras till någon form av kostnadsstäckning för jordägaren och inte enbart baseras på en allmän förväntan om stigande priser. Den utgående avgiften borde bättre spegla värdet av marken. Arrendatorerna är medvetna om att bibehållande av nuvarande avgift inte är möjlig men en avgift över medgivna 9 750 kr respektive 12 000 kr är oskäligt.

Jordägarna

Jämförliga områden är i första hand de områden som ligger närmast, dvs. Sommarbo och Lyckan. Övriga områden som jordägarna åberopat är i första hand nämnda för att visa den kraftiga prisutveckling som skett under de senaste åren. I övrigt utgör naturligtvis närliggande områden med lika stora tomter de bästa jämförelseobjekten. Någon annan utgångspunkt är svår att ha om man skall följa lagstiftarens intentioner.

Jordägarens inställning är att arrendenämnden under åren har medverkat till en skälig avvägning av parternas intressen men att arrendenämnden inte kan blunda för den värdestegring som skett under de senaste åren. Utvecklingen med dyrare fastigheter och högre arrenden för arrendetomter ser likadan ut efter hela Hallandskusten i Skummeslöv, Mellbystrand, Halmstad, Haverdal och Falkenberg. Arrendenämnden har i sin verksamhet en god bild av hur arrendenivåerna längs kusten ser ut och har även här tillämpat denna kunskap.

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

I det aktuella fallet måste man ta hänsyn till att det redan nu råder en nivå om 10 121 kr för Sommarbo och 10 654 kr för Lyckan samt att kompensation för fastighetsskatt utgår för dessa områden. Med tanke på att arrendekontrakten för Sommarbo är uppsagda för villkorsändring för den arrendeperiod som börjar den 1 juni 2011 kan det konstateras att nämnda nivåer är ingångna för snart fyra år sedan. Utan att med säkerhet kunna ange någon ny arrendenivå för Sommarbo så är det på något sätt konstigt att i likhet med arrendenämnden anse att arrendeavgiften kommer att stiga markant vid omförhandling. Jordägarens bedömning är att nivån kommer att stiga till omkring 14 000 kr – 16 000 kr för området Sommarbo. Skulle så bli fallet förefaller det som att den nu bestämda avgiften för Tillflykten är väl avvägd och i ett sådant fall har Tillflykten fått gehör för de påstådda nackdelar som de har framfört avseende det egna området.

HOVRÄTTENS SKÄL

Processuella frågor

Av handlingarna i målet framgår att jordägarna före utgången av tiden för hänskjutande till arrendenämnden (den sista mars 2009) gav in den skrift där man framställde yrkandet om kompensation för fastighetsskatten. Skriften har således kommit in i rätt tid. Arrendatorernas processuella invändning att detta yrkande ska avvisas kan därför inte bifallas.

Skatteklausulen

Enligt 10 kap. 6 § JB gäller att vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgift med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I det nuvarande arrendeavtalet mellan parterna finns inte någon särskild bestämmelse om att jordägaren ska kompenseras för fastighetsskatten.

Om jordägaren i en villkorstvist, som i förevarande mål, framställer ett yrkande om kompensation för fastighetsskatt och arrendatorn bestrider detta ska på sedvanligt sätt prövas om yrkandet är skäligt.

Det är inte ovanligt att jordägaren i en arrendetvist anför att han på grund av en höjning av taxeringsvärdet fått en högre skatt och därför behöver höja avgiften. Att jordägaren på så sätt fått högre utgifter har dock inte höjt arrenderättens värde och kan inte anses vara skäl för höjning av arrendeavgiften (jfr. Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, s. 134). En sådan klausul innebär också att arrendatorn inte vet säkert vilket belopp som kommer att utgå under en löpande period.

Hovrätten anser med beaktande av vad som nu anförts att jordägaren inte ska medges rätt att mot arrendatorernas bestridande kunna påföra dessa fastighetsskatt utöver arrendeavgift. Detta innebär att överklagandet i denna del ska bifallas och skatteklausulen utgå ur avtalet.

Biltrafik på E6 (ljus, buller)

Parterna har utfört egna mätningar av bullernivån. Arrendatorerna har gjort gällande att bullernivån uppgår till 100 decibel medan bullernivån enligt jordägarna uppgår till 62 decibel.

Vid arrendenämndens besök på prövningsfastigheten den 12 oktober 2009 har följande upplysts och iakttagits. Arrendeområdet är helt plant ca 800 meter öster om havet och med några hundra meters utbredning öster ut, ca 80 meter från E6. Därifrån hörs ett lågt, oavbrutet sus från trafiken men fordonen syns knappt bakom uppförd bullervall med halvtäckande vegetation.

Det är ostridigt i målet att området är bullerpåverkat medan det således råder olika uppfattning om hur stark denna påverkan är. Det förhållandet att man kan se lastbilar och bussar indikerar även att bullervallen är för låg och att det också förekommer ljusimmissioner.

I Vägverkets publikation 2001:88 Bullerskyddsåtgärder – allmänna råd för Vägverket anges att man vid nybyggnation inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå frifältsvärden utomhus för bostäder. Med frifältsvärden menas buller där man korrigerat för reflexer från fasad.

Detta får anses innebära att områdets bullernivåer kopplat med ljusimmissioner påverkar bruksvärdet. Hovrätten anser därför att området har en sämre attraktivitet än angränsande områden vilket innebär att arrendeavgiften här bör sättas lägre än för de två angränsande områdena.

Vattenavrinning på Tillflykten

Av redovisade foton framgår att området i viss väderlek inte sväljer den nederbörd som kommer i form av regn. Parterna är dock oense i frågan om detta är vanligt förekommande eller om de förhållanden som redovisas på foton beror av extrema förhållanden.

Arrendatorerna har ingett en hydrologisk undersökning för att styrka sin talan.

Den hydrologiska undersökningen visar att området är mycket flackt. I slutet av juli 2009 uppmätt grundvattennivå låg ca en meter under marknivå. Av markprofiler framgår att högst upp finns ett lager av mullhaltig sand delvis finsand och därunder mellansand samt i delar ett insprängt gyttjelager. Utredningen anger att den vertikala genomsläppligheten i marken vid regn är 30 m/dygn omättat flöde medan den horisontella transporten är 0,1 m/dygn. Utredningen pekar på att detta förhållande sammantaget med att det finns gyttjelager, saltlager eller lager med hög organisk inblandning, som verkar dämmande och försvårar grundvattenrörelserna, medför problem och kan få grundvattnet att stiga upp till markytan.

För att öka grundvattnets horisontala flöde anger utredningen vidare att man måste förbättra dräneringen och att en dräneringsplan bör upprättas.

Hovrätten anser att den hydrologiska utredningen visar på att dräneringsförhållandena inte är tillfredsställande samt att detta bör påverka arrendeavgiften i sänkande riktning.

Hästhållning

Parterna har olika uppfattning om antalet hästar som betat i anslutning till arrendeområdet. Av vad som framförts synes dock inte hästhållningen vara av den omfattningen att detta i sig ska innebära någon nedsättning av arrendeavgifterna.

Stugföreningens insatser

Det förhållandet att allmänna områden sköts av en stugförening synes inte vara ovanligt i områden av denna art för att främja attraktiviteten. Detta torde även jordägaren ha nytta av. Att åtgärderna kostar pengar för arrendatorerna får vägas mot att området blir mer attraktivt samt att man får nyttja mark utöver själv tomterna. På samma sätt får det förhållandet att ingen särskild avgift tas ut av jordägarna anses kompenserat av att områdets allmänna attraktivitet ökas. Skäl för att här särskilt beakta detta vid bestämmande av arrendeavgift saknas därför.

Jämförelse med övriga områden

Det framstår enligt hovrättens uppfattning som godtagbart att, så som skett, i första hand jämföra Tillflykten med Sommarbo och Lyckan. Enligt vad som framkommit har dessa två övriga områden en högre attraktivitet än Tillflykten.

HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4

BESLUT

Sammanfattande bedömning

Hovrätten anser med beaktande av det ovan anförda att införande i arrendeavtalet av den av jordägarna yrkade fastighetsskatteklausulen inte bör medges samt att bullerstörningen från E6 och de bristfälliga dräneringsförhållandena bör beaktas vid bestämmande av arrendeavgifter. Vid en sammanvägning av dessa förhållanden, vilket således innebär att fastighetsskatten kommer att ingå i arrendeavgiften, anser hovrätten att den av arrendenämnden beslutade avgiften bör vara oförändrad.

Med denna utgång finner hovrätten det skäligt att arrendatorerna tillerkänns ersättning från jordägarna för sina rättegångskostnader. Yrkat belopp får anses skäligt.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga C.
Överklagande senast den 13 januari 2011

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Göran Dahlgren, hovrättsrådet Kent Jönsson, referent, fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson samt tf. hovrättsassessorn Lisa Nyström.

Lydelse arrendeavtal 7 §

Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället.
Arrendatorn skall svara för kostnad för sophämtning och vatten etc.
Arrendatorn erlägger direkt till Laholms kommun de avgifter som debiteras såväl för anslutning som förbrukning av VA, dagvatten, och renhållning.
Arrendatorn erlägger även direkt till elleverantören avgifter för anslutning och utökning av abonnemang samt förbrukning av elström.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 **E-post:** hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	031-774 29 43	måndag – fredag 08:00-16:00

HOVRÄTTEN FÖR VÄSTRA SVERIGE

Bilaga C

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.

Aktbil. 64 Bilaga A

ARRENDENÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2009-10-26
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
3264--3265-
3267--3293-
3306--3358-
3380--3406-
08

Rotel 3

FASTIGHET/ADRESS
Laholm Skummeslöv 1:93, delar av ("Tillflykten")

SÖKANDE
1. Eva Berndtsson, Ripsgången 6, 302 44 Halmstad och
2. Lena Elofsson, Frennarps Bygata 39, 302 44 Halmstad

Ombud för båda:
Lars Persson
LRF Konsult AB, Juridiska Byrån,
Strandgatan 6, 302 46 Halmstad

MOTPARTER
Se Bilaga 2, nr 1 – 109

Ombud för samtliga:
Kenneth Wiktorsson
Hamilton Advokatbyrå
Box 124, 351 04 Växjö

SAKEN
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

För den arrendeperiod som började den 1 april 2009 ska den årliga arrendeavgiften (grundavgiften) vara 13 000 kr för de arrendeställen som innehas av motparterna nr 1 och 2 samt 10 500 kr för de ställen som innehas av övriga motparter.

I övrigt ska gälla de villkor som framgår av Bilaga 1.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 11109	Postgatan 15	031-701 12 60	031-701 12 70	måndag – fredag
404 23 Göteborg		E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se		09:00 - 12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00 - 15:00

BAKGRUND OCH YRKANDEN

På fastigheten Skummeslöv 1:93 i Laholms kommun finns 107 bostadsarrenden med en yta om i snitt 400 kvm var och två arrenden om vartdera ca 1 000 kvm. Området benämns Tillflykten. Byggrätten omfattar i samtliga fall 60 kvm. För det arrendeår som löpte ut den 31 mars i år var avgiften – efter indexuppräkning - för ettvart av de mindre arrendeställena 5 850 kr. För de större arrendeställena, som upplåtits på 49 år, bestämdes 1960 en engångsavgift om 3 000 kr. Sedan Eva Berndtsson och Lena Elofson såsom markägare begärt att årsavgiften (grundavgiften) inför nu aktuell arrendeperiod ska höjas till 12 500 kr för de mindre ställena och 15 000 kr för de större har de, såsom de slutligen bestämt sin talan, yrkat att arrendatorerna dessutom kompenserar jordägaren för den fastighetsskatt som belöper på ettvart arrendeställe.

Arrendatorerna - ovan angivna motparter - motsätter sig den begärda avgiftshöjningen och bestrider att markägaren, såsom yrkandena framställts, har rätt att kompenseras för fastighetsskatt. Förutsatt att skattekompensationen faller inom det yrkade avgiftsbeloppets ram kan arrendatorerna dock överväga en sådan ordning.

SKÄL

Markägaren har anfört i huvudsak. Arrendeavgifterna i havsnära områden på västkusten har under en följd av år stigit oavbrutet. Arrendeområdena Lyckan och Sommarbo, vilka i väster respektive norr direkt ansluter till prövningsområdet, har årliga avgifter som i dag uppgår till 10 654 kr respektive 10 121 kr per arrendeställe. Dessa ställen är helt likvärdiga med prövningstomterna om ca 400 kvm och har samma byggrätt, 60 kvm. Ställena på Lyckan ligger visserligen närmare havet och längre från E 6:an men såväl där som i Sommarbo kompenseras markägaren för fastighetsskatten. Med tanke på att tre år redan gått sedan avgifterna för dessa jämförelseställen bestämdes kan förmodas att de nya avgifter som där om två år kommer att sättas blir avsevärt högre. Nyligen har i två närområden i Mellbystrand avtalats om avgiftsnivåer på 14 000 kr respektive 15 000 kr utöver skattekompensation och i Båstad finns ett 20-tal kontrakt med avgifter om 16 000 - 16 700 kr jämte skatt. Det är rimligt att markägaren också i prövningsområdet kompenseras för den skatt som belöper på respektive ställen och som i dag innebär en betydande realitet.

Arrendatorerna har invänt. För 15 år sedan var avgifterna i Tillflykten föremål för nämndens prövning. Då konstaterades att områdets dränering var bristfällig och att markägaren inte vidtagit eller bekostat några värdehöjande åtgärder. I dag gäller samma förhållanden men dessutom har andra negativa omständigheter tillkommit. Störningarna från den intilliggande E 6:an har ökat genom högre hastigheter och den tunga trafiken har stigit med ca 160 procent. Stambanans nya sträckning går närmare. Områdets bullervall mot vägen är något lägre än motsvarande vall vid Sommarbo, där markägaren liksom på området Lyckan gjort flera värdehöjande investeringar. En ny inre kustväg är planerad mellan E 6:an och de olika arrendeområdena. Sommaren 2007 liksom tidigare stod prövningstomter och allmänna ytor under vatten men markägaren har trots påpekanden inte varit aktiv för att avhjälpa problemet eller underhålla området. Markägaren håller sommartid ett stort antal hästar i områdets utkanter. För arrendendator i direkt anslutning till hästhagarna kan djurhållningen upplevas som obehaglig; sådan bör inte förekomma i närheten av bebyggelse inom planlagt område. De öppna dikena innehåller en stor mängd gödsel, vilket medför besvärande lukt och risk för spridning över vattensjuka marker. Allt detta har påverkat tomtvärdena negativt och gjort att området inte har hängt med i den generella värdeuppgången. Den pågående finanskrisen visar att fastighetspriserna är orimliga och kommer att justeras ner inom de närmaste åren. - Utan tvekan finns fördelar med att separera arrendeavgiften från fastighetsskatten men om jordägaren själv svarar för skatten har han ett incitament att hålla marktaxeringsvärdet nere, annars inte.

Som skriftlig bevisning har parterna åberopat, jordägaren ett antal arrendekontrakt från främst Båstad Eskilstorp liksom ett utlåtande över dagvattenproblem i prövningsområdet och arrendatorerna utöver foton en hydrologisk utredning beträffande enahanda förhållanden.

Nämnden gör denna bedömning.

Enligt 10 kap 6 § första stycket jordabalken ska vid förlängning av arrendeavtal avgiften utgå med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor avgiften bör vara ska den bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Annat av jordgaren uppställt villkor ska gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrende-

avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Eftersom arrendeavgiftens storlek är beroende av arrendeavtalets övriga innehåll ska nämnden först pröva yrkandet om arrendatorernas ansvar för den fastighetsskatt som belöper på respektive ställen.

Någon bestämmelse med innehåll, att arrendatorn ska kompensera markägaren för tomtskatten finns inte i hittills gällande avtal. Såsom markägaren har framhållit förekommer det numera ofta att arrendeavtal förses med en skatteklausul med denna innebörd, men det har emellanåt sagts att en sådan klausul inte bör föras in mot arrendatorernas vilja. Orsaken till denna obenägenhet har ofta varit att en sådan klausul i förlängningssituationen kan framstå som oskäligt betungande för arrendatorn. Vidare har påpekats att utgående tomtskatt inte ökar arrenderättens värde och att det därför inte är skäligt att låta arrendatorn ersätta markägaren för denna utgift. Å andra sidan har det också ofta understrukits att en utebliven eller införd skatteklausul bör få direkt genomslag på själva avgiftsnivån i höjande respektive sänkande riktning; avgiften ska ju antas svara mot arrenderätterns värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsskatten, som i förekommande fall utdebiteras med 2 250 kr för de mindre tomterna och 5 640 kr för de båda större, utgör i dagens läge oftast en väsentlig komponent i avtalsbilden. Särskilt inom områden såsom det förevarande där ett flertal arrendatorer till grannställen har fogat sig i kravet på skattekompensation skulle det framstå som ojämlikt och svårförståeligt om andra arrendatorer genom sitt blotta bestridande kunde undgå en motsvarande förpliktelse. I jämförelse med alternativet om en avgiftshöjning vid utebliven skattekompensation synes den påfordrade ordningen vara rättvisare och mera följdriktig; allt under förutsättning givetvis att skatten i sig faller inom ramen för vad som utgör ett skäligt arrendevillkor. I ärendet har arrendatorerna själva, såsom det får förstås, varit inne på en sådan modell. Men deras önskan att då mera direkt kunna påverka utfallet av taxeringen blir i praktiken ogörligt att efterkomma. Att markägaren inte genomgående skulle vilja verka för lägsta möjliga taxering förefaller knappast troligt. Således får det anses skäligt att den begärda skatteklausulen förs in även i motparternas arrendeavtal.

Ett annat problem i detta sammanhang är markägarens ifrågasatta möjlighet att, såsom skett, efter den tid inom vilken villkorstvisten genom ansökan senast skulle ha hänskjutits till nämnden, yrka tillägg för skattekompensation. Frågan behandlades av arrendelagskommittén, men någon begränsning i parternas rätt att efter ansökningstillfället begära andra villkor kom aldrig att föreskrivas (se prop 1983/84:136 s 77). Enligt 8 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska visserligen en ansökan i villkorstvist innehålla uppgift om det som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet, men något förbud mot att senare begära annan ändring föreligger inte. Inget hindrar heller part från att åberopa nya omständigheter (Bäärnhielm-Larsson s 9:46a)

Följaktligen kan yrkandet om skattekompensation komma att godtas vid sidan av en samtidigt prövad avgift, även om beloppen tillhopa visar sig överstiga ramen för den avgiftsnivå som ursprungligen har begärts.

Såvitt avser själva avgiftssättningen innebär den ovan återgivna regeln i 10 kap 6 § jordabalken att avgiften ska grundas på en helhetsbedömning av arrenderättens värde. Hänsyn ska därvid tas till arrenderättens belägenhet, storlek och övriga beskaffenhet och stor betydelse ska också tillmätas avgiften för andra jämförliga arrendeställen. Principen kan kort uttryckas så att jämförelse ska ske med andra jämförbara arrenden på orten. Finns det ingen ortprisnivå att utgå ifrån får istället bedömas vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala.

Vid besök på prövningsfastigheten den 12 oktober har följande upplysts och iakttagits. Arrendeområdet ligger helt plant, ca 800 meter öster om havet och - med några hundra meters utbredning österut - ca 80 meter från E 6:an. Därifrån hörs ett lågt, oavbrutet sus från trafiken men fordonen skymtas knappt bakom en uppförd bullervall med halvtäckande vegetation. Flertalet arrendeställen är försedda med staket eller andra gränsmarkeringar och inom området finns dels en större lekplats, dels en idrottsplan (förutvarande hästhage), som arrendatorerna disponerar och sköter. En äldre byggnad på idrottsplanen har markägaren ställt till deras förfogande. Mellan tomterna finns här och var allmänna ytor som synbarligen används som parkeringsplats av arrendatorerna eller deras gäster. Inga spår märks av översvämning; överallt är marken torrlagd. Inte heller kan några olägenheter av hästhållning noteras. Byggrätten synes

väl utnyttjad; mera allmänt förekommer små utbyggen eller friggebodar. En del terrasser utan överbyggnad har också uppförts intill 12 kvm. Takresningen är genomgående låg. El och vatten har dragits in och inom området har arrendatorerna bekostat gatubelysning. Framkomligheten är god men havsutsikt saknas.

Under det senaste decenniet har avgifterna på arrendeställen generellt sett stigit mycket kraftigt i hela landet, framför allt i havsnära områden. Hallandskusten utgör inget undantag och trots den pågående finanskrisen finns klara indikationer på att avgiftsnivåerna där är på ständigt uppåtgående. Inom Halmstads och Laholms kommuner innehåller arrendekontraktet numera ofta också en sådan skatteklausul som här har avhandlats. Ingivna kontrakt från ställen i prövningsområdets närhet, i Laholm och Båstad, bekräftar förutom avtalsmodellen som sådan i viss mån vilka avgiftsnivåer som det oavsett skattekompensationen rör sig om.

Ett mycket gott riktmärke för arrendesättningen i ärendet utgör de grannställen som återfinns på Lyckan och i Sommarbo. Dessa är inte bara lägesmässigt jämförbara utan också likvärdiga topografiskt liksom - till helt övervägande del – storleksmässigt, till såväl hus som tomt. Avtalskonstruktionen är dessutom precis densamma som den markägaren här har föreslagit. Visserligen ligger prövningsområdet ett par hundra meter längre österut från havet än Lyckan och har därmed E 6:an på motsvarande närmre håll. I relation till Sommarbos läge är däremot prövningsområdets närmast identiskt, även om en högre bullervall sägs bättre skydda grannområdet mot störande trafikljud. Båda parter har samstämmigt förklarat att det främst är med dessa områden som en jämförelse bör ske. Därvid måste självfallet sådana eventuella för- och nackdelar beaktas som kan påverka avgiftens storlek.

Arrendatorerna har anfört en rad negativa faktorer som enligt deras uppfattning måste vägas in vid en prövning av arrenderättens värde. Att arrendatorerna själva förädlat området utan insatser från markägaren ska givetvis inte tillgodoräknas denne, även om markens naturliga förutsättningar här inte kan ha berett några större problem att utveckla områdes karaktär. Inte heller kan arrenderättens värde märkbart påverkas av den omständigheten att markägaren sommartid håller hästar alldeles inpå bostadsområdet. I denna typ av ärenden är det mycket vanligt att arrendatorer framhåller en mångfald nackdelar av varierande styrka, kanske en del av rent subjektiv art; utan mera

handfasta bevis går det inte alltid att uttala sig om vilken betydelse som ska tillmätas olägenheten i fråga. Detsamma gäller arrendatorernas påståenden om gödselvatten och spridningsrisk.

Mera notabelt är Tillflyktens jämförelsevis sämre läge i förhållande till Lyckan och den sannolikt starkare förekomsten av trafikbuller på prövningsfastigheten än i angränsande områden. Det finns också skäl att allvarligt överväga uppgifterna om dräneringsproblem med tidvis åtföljande vattenansamlingar, även om dessa bekymmer också är mycket frekventa i många andra havsnära delar inom nämndens upptagningsområde.

Arrendeavgifterna i Lyckan och Sommarbo bestämdes för tre år sedan till 10 000 respektive 9 500 kr om året. Härtöver ska arrendatorerna ersätta markägarna för tomtskatten. Den utveckling, som i det föregående beskrivits, ger anledning anta att avgifterna där om ett par år kommer att stiga ganska markant.

Med hänsyn till det anförda och med utgångspunkt i de avgifter som bestämts för jämförelseställena i angränsande områden finner nämnden skäligt att avgifterna det första året i den nya arrendeperioden fastställs till 10 500 kr för de mindre prövningstomterna och till 13 000 kr för de större.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga detta beslut ska skriva till Hovrätten för Västra Sverige. Skriften ska dock ges in till hyresnämnden. För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste skriften ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från denna dag eller senast *den 16 november 2009*.

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

Hans Hjortsjö

TRF KONSULT
JURIDISKA BYRÅN

BOSTADSARRENDE

Jordägare:	Lena Elofson, 601202-4623, Med adress: Frennarps Bygata 39, 302 44 Halmstad	1/2
	Eva Berndtsson, 630516-4607, Med adress: Ripsgången 6, 302 44 Halmstad	1/2
Arrendator:	.....	

§ 1

Arrende-stället: Arrendestället, som avses att användas för bibehållande av bostadshus som tillhör arrendatorn, omfattar tomt på fastigheten Laholm Skummelslöv 1:93. Tomten har adress.....

§ 2

Arrendetid: Upplåtelsen gäller för en tid av fem år räknat från tillträdesdagen som är den 1 april 2009.

§ 3

Uppsägning: För att arrendekontraktet ska upphöra skall uppsägning göras minst 12 månader före avtalstidens utgång. Arrendeavtalet är vid utebliven uppsägning förlängt på oförändrade villkor med fem år i taget. Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för ny arrendeperiod skall den som begärt villkorsändring senast två månader före den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

§ 4

Arrende-avgift: Arrendeavgiften utgör det första året kronor. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. Arrendeavgiften för efterföljande arrendeår skall justeras i förhållande till konsumentprisindex. Härvid skall konsumentprisindex för januari månad år 2009 (297,88) utgöra basindex och avgiften justeras för det arrendeår som börjar 2010-04-01 med lika mycket som index förändras till januari 2010, för det arrendeår som börjar 2011-04-01 med lika mycket som indexförändringen till januari 2011, o s v.

Arrendeavgiften skall aldrig kunna bli mindre än arrendeavgiften för det första arrendeåret på grund av ändring av index. Arrendeavgiften ska erläggas förskottsvis senast den 31 mars varje år. Har arrendeavgiften inte erlagts 30 dagar efter föreskriven tid är avtalet förverkat.

§ 5

Arrendatorns: rättigheter:

Arrendatorn har rätt

att på tomten uppföra och bibehålla bostadshus mer därtill hörande erforderliga anläggningar såsom uthus, staket, brunn och planteringar.
att på tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för tomtens ändamålsenliga planering samt
att i övrigt använda tomten för bostadssändamål.
att nyttja de för bebyggelseområdet utlagda gemensamma platserna och där befintliga anordningar enligt för dessa lämnade anvisningar och föreskrifter.

§ 6

Byggnadslov m.m.:

Arrendatorn är skyldig att anskaffa byggnadslov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på tomten samt skall i övrigt noga ställa sig till efterrättelse alla föreskrifter och skyldigheter som meddelas av myndighet eller gäller enligt lag.

§ 7

Vård och avgifter för tomten samt fastighetsskatt

Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället.
Arrendatorn svarar för alla på arrendestället belöpande skatter och avgifter oavsett om dessa påföres arrendatorn eller jordägaren. Detta innebär att arrendatorn skall betala den fastighetsskatt som belöper på egen bostadsbyggnad och på den mark som av fastighetsägaren upplåtes till arrende. Arrendatorn skall även svara för kostnad för sophämtning och vatten, etc.

Arrendatorn erlägger direkt till Laholms kommun de avgifter som debiteras såväl för anslutning som förbrukning av VA, dagvatten och renhållning. Arrendatorn erlägger även direkt till elleverantör avgifter för anslutning och ev utökning av abonnemang samt förbrukning av elström.

§ 8

Dränering:

Jordägarna har rätt att anlägga dräneringsledning i det fall parterna är överens om att sådan ledning erfordras. Jordägarna förbinder sig att svara för ledningens underhåll. Arrendatorn har ej rätt till ersättning för det intrång som anläggsarbete eller underhållsarbete kan medföra. Nedlagd dräneringsledning får ej överbyggas.

§ 9

Myndighets-åläggande: Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranledes av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna som kan anses belöpa på tomten. Kostnaderna skall genom höjning av arrendeavgiften jämt fördelas under en period av längst fem år.

Arrendatorn är skyldig att tåla intrång utan ersättning, som kan uppkomma vid fullgörandet av sådana åligganden för jordägaren.

§ 10

Upplåtelse i andra hand: Arrendestället får inte upplåtas till annan utan jordägarens skriftliga samtycke.

§ 11

Överlåtelse: Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap 7 § jordabalken följas. Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Avvisar jordägaren erbjudandet, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Kan parterna ej enas om vad jordägarna skall betala, skall tvisten avgöras av länets arrendenämnd.

§ 12

Övriga villkor: Arrendatorn förbinder sig

att själv svara för alla kostnader för ledningar och samtliga sanitära installationer inom tomtgränsen. Vid arrenderättens upphörande äger arrendatorn ingen rätt att av jordägaren återfå avgift eller annan kostnad som betalats av honom enligt detta avtal

att omgående meddela jordägaren angående adressändring eller angående försäljning av byggnaden.

§ 13

Inskrivning: Detta arrendekontrakt får inte inskrivas i fastighetsboken.

§ 14

Utväxling av avtal: Detta arrendeavtal har upprättats och underskrivits i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Laholm den_____/_____2009

_____
Jur kand Lars Persson,
enligt fullmakt från jordägarna, bil 1

_____den_____

_____
Arrendator

Bilaga 2
till BESLUT
i ärende
3264-08 m fl

	Ärendenr	Motparter	Tomt nr:	Adress:
1	3264-08	Arne Rosander	1	Pl 4013, 280 93 Röke
2	3265-08	Gun-Britt Wendel-Persson	2	Elitgatan 5, 282 32 Tyringe
3	3267-08	Leif Strand	4	Ola Lars väg 1, 295 74 Näsum
4	3268-08	Artur Nilsson	5	Tvärskogsvägen 34, 282 34 Tyringe
5	3269-08	Anne-Marie Hansson	6	Sjuhult, Lillegård 36, 343 97 Älmhult
6	3270-08	Eva-Lena Brafield	7	Farstorpsvägen 5, 280 20 Bjärnum
7	3271-08	Anne-Marie och Bo Andersson	8	Skördevägen 4 B, 312 71 Skummeslövsstrand
8	3272-08	Ing-Britt Nilsson	9	Hökvägen 6 B, 284 36 Perstorp
9	3273-08	Mona Pettersson	10	Sälgvägen 15, 244 41 Kävlinge
10	3274-08	Maths och Lena Johansson	11	Kyrkvägen 5 A, 287 72 Traryd
11	3275-08	Michael Pålbrink	12	Ekovägen 9, 283 45 Osby
12	3276-08	Britt-Marie Jansson	13	Syrenvägen 8, 245 44 Staffanstorp
13	3277-08	Bengt Karlsson	14	Måsvägen 3, 280 10 Sösdala
14	3278-08	Inger och Stig Svensson	15	Södra Apollovägen 43, 554 65 Jönköping
15	3279-08	Mats Malmberg	16	Rausvägen 2, 241 35 Eslöv
16	3280-08	Hasse Svensson	17	Alvägen 9, 264 37 Klippan
17	3281-08	Monica Winkvist	18	Hultahusvägen 34, 280 22 Wittsjö
18	3282-08	Lars Andreasson	19	Solrosvägen 3, 283 43 Osby
19	3283-08	Sten Blomberg	20	Rydbergsgatan 8, 568 30 Skillingaryd
20	3284-08	Inger och Dahle Gullberg	21	Solvägen 6 B, 314 94 Landeryd
21	3285-08	Moa Forser och Morgan Karlsson	22	Träkilsgatan 87, 416 78 Göteborg

22	3286-08	Kerstin och Lars-Ove Carlsson	23	Vedåsa Östergård 2, 341 77 Agunnaryd
23	3287-08	Uno Andersson	24	S:t Sigfridsvägen 12 A, 287 72 Strömsnäsbruk
24	3288-08	Siv Johansson	25	Gårdsvägen 4, 312 71 Skummeslövsstrand
25	3289-08	Inger och Hasse Hörberg	26	Nygatan 67, 280 20 Bjärnum
26	3290-08	Birgitta och Ove Engman	27	Kulas väg 24, 352 55 Växjö
27	3291-08	Karin och Christer Danielsson	28	Forreryd 73, 343 97 Älmhult
28	3292-08	Kurt Ek	29	Hollandsresan 266, 757, 55 Uppsala
29	3293-08	Anders och Susanne Johansson	30	Björkstigen 10, 341 33 Ljungby
30	3306-08	Alva och Olle Nilsson	31	Grönegatan 9, 242 33 Hörby
31	3307-08	GHK Stugor c/o Bo Hjalmarsson	32	Pomonavägen 1, 352 61 Växjö
32	3308-08	Staffan Eriksson	33	Skördevägen 7 B, 312 71 Skummeslövsstrand
33	3309-08	Anita och Boris Bengtsson	34	Skördevägen 7 A, 312 71 Skummeslövsstrand
34	3310-08	Kurt och Marianne Olsson	35	Trebackalånggatan 92, 281 42 Hässleholm
35	3311-08	Stefan och Anette Moberg/ Börje Henriksson	36	Sparvgatan 12, 343 35 Älmhult/Gummegatan 2, 340 22 Eneryda
36	3312-08	Roland Johansson	37	Nybygden Damsnäs, 343 90 Älmhult
37	3313-08	Ingrid Sjöberg	38	Åsgårdsvägen 14 A, 341 37 Ljungby
38	3314-08	Bo Edvinsson	40	Hantverksgatan 7 A, 343 30 Älmhult
39	3315-08	Claes Göran Wedén	41	Tors väg 6, 723 55 Västerås
40	3316-08	Kim, Jon och Kenth Palmqvist	42	Ringarevägen 8, 280 23 Hästveda
41	3317-08	Lisbeth Pettersson	43	Västergatan 5, 514 31 Tranemo
42	3318-08	Sven Olsson	44	Kruses gata 6, 280 10 Sösdala
43	3319-08	Gunilla Zenthio	45	Fasanvägen 8, 280 10 Sösdala
44	3320-08	Gulli Olsson	46	Stojby Fogdegård Pl 162, 355 92 Växjö
45	3321-08	Bengt-Rune och Gudrun Nilsson	47	Mossarp 196, 240 33 Löberöd
46	3322-08	Lars Johansson	48	Gröndalsgatan 4, 287 32 Strömsnäsbruk
47	3323-08	Eva och Karl-Axel Johansson	49	Stavröd Pl 5030, 242 95 Hörby
48	3324-08	Ethel Malm	50	Viregatan 12, 343 73 Eneryda

49	3325-08	Mats och Ketty Granqvist	51	Norregårdsgatan 17, 343 90 Älmhult
50	3326-08	Eva-Marie Sandell	52	Lilla Möllevångsgatan 3 B, 254 35 Helsingborg
51	3327-08	Laila Helmersson	53	Östra Esplanaden 2, 343 31 Älmhult
52	3328-08	David Engkvist	54	Bengt Svens väg 6, 290 34 Fjälkinge
53	3329-08	Krister Sjunnesson	55	Kolonigatan 4, 284 38 Perstorp
54	3330-08	Kent och Eva Andersson	56	Innervägen 17, 280 22 Vittsjö
55	3331-08	Ulf och Margareta Nilsson	57	Frejagatan 8, 242 35 Hörby
56	3332-08	Kristina och Lars Pettersson	58	Kyrkvägen 23, 287 72 Traryd
57	3333-08	Tommy och Eva Bondesson	59	Kungsgatan 29 A, 385 31 Markaryd
58	3334-08	Ivan Markowicz och Marie Lindén	60	Igeldamsgatan 16, 112 49 Stockholm
59	3335-08	Ing-Britt Nielsen	61	Hagagatan 8, 285 32 Markaryd
60	3336-08	Kjell Nilsson	62	Stenskogsvägen 8, 243 30 Höör
61	3337-08	Margareta Levau	63	Torpvägen 8, 244 66 Furulund
62	3338-08	Bo och Susanne Boyström	64	Nypongatan 10, 234 43 Lomma
63	3339-08	Olga Olofsson	65	Pl 3333 Hasslaröd, 283 91 Osby
64	3340-08	Anders Auvoja	66	Björnbärsvägen 8, 281 40 Hässleholm
65	3341-08	Gösta Fredin	67	Strandvägen 3, 343 37 Älmhult
66	3342-08	Börje Johansson	68	Tillflyktsvägen 26 C, 312 71 Skummeslövsstrand
67	3343-08	Sven Sandberg	69	Skånegatan 4, 262 43 Ängelholm
68	3344-08	Stig-Lennart och Lena Godin	70	Bredgatan 11, 222 21 Lund
69	3345-08	Elin Johansson	71	Järnvägsgatan 29, 287 31 Strömsnäsbruk
70	3346-08	Hans Andersson	72	Olstorpsgatan 9 B, 341 36 Ljungby
71	3347-08	Filip Johansson	73	Anemongatan 49, 253 74 Helsingborg
72	3348-08	Dick och Rosita Johannesson	74	Godtemplaregatan 20 B, 281 31 Hässleholm
73	3349-08	Kurt Malmberg	75	Rishultsvägen 23, 287 32 Strömsnäsbruk
74	3350-08	Ulla-Berit och Claes-Göran Nilsson	76	Klövervägen 9, 241 35 Eslöv
75	3351-08	Monica Töyrä	77	Postgatan 10, 287 72 Traryd

76	3352-08	Ann-Marie Jönsson	78	Norregårdsvägen 1 A, 352 44 Växjö
77	3353-08	Ingrid och Sven Sjöstrand	79	Rosenvägen 22, 330 10 Bredaryd
78	3354-08	Eva Sevandersson	80	Hermelins väg 6 C, 285 31 Markaryd
79	3355-08	Bertil Pettersson	81	Lagastigsgatan 76, 287 33 Strömsnäsbruk
80	3356-08	Börje och Ingegerd Pålsson	82	Snickaregatan 1, 282 34 Tyringe
81	3357-08	Barbro Olofsson	83	Storgatan 37 B, 262 36 Höganäs
82	3358-08	Ingvar och Mai Svensson	84	Kungsgatan 21, 343 32 Älmhult
83	3380-08	Ann Margret Claesson	85	Ärtsångaregatan 20, 254 50 Helsingborg
84	3381-08	Roland och Harriete Frahm	86	Långåsliden 13, 412 70 Göteborg
85	3382-08	Curt Persson	87	Björkeberga 313 8, 283 91 Osby
86	3383-08	Evy Svensson	88	Trollgatan 11, 280 60 Broby
87	3384-08	Boel Bengtsson	89	Kortvägen 6, 280 22 Wittsjö
88	3385-08	Pia Gustafsson	90	Kaprifolvägen 108, 434 44 Kungsbacka
89	3386-08	Birgitta Svensson	91	Målskog 26, 335 91 Gnosjö
90	3387-08	Gunilla Hedberg-Persson	92	Tillflyktsvägen 29, 312 71 Skummeslövsstrand
91	3388-08	Karl-Erik Eriksson	93	Karlsgården 325, 840 80 Lillhäradal
92	3389-08	Mats Tullgren	94	Tillflyktsvägen 33, 312 71 Skummeslövsstrand
93	3390-08	Per Angser	95	Blåmesstigen 10, 343 35 Älmhult
94	3391-08	Anna-Britt Andersson	96	Trädgårdsgatan 3 A, 282 33 Tyringe
95	3392-08	Agneta Holmer-Larsson	97	Smultronslingan 8, 282 35 Tyringe
96	3393-08	Philip Goodfeldt	98	Drottninggatan 67, 281 48 Hässleholm
97	3394-08	Bengt-Inge Schölin	99	Pukahusvägen 14, 281 51 Hässleholm
98	3395-08	Kjell Stenberg	100	Klockaregårdsgatan 6, 341 35 Ljungby
99	3396-08	Göran Persson	101	Torsnäs 2120, 268 90 Svalöv
100	3397-08	Johan och Anneli Blomgren	102	Simons väg 25, 578 33 Aneby
101	3398-08	Ulla Eek	103	Dalgatan 5, 281 49 Hässleholm
102	3399-08	Sven Branting	104	Västergatan 21 A, 285 37 Markaryd

103	3400-08	Kerstin Green	105	Linnégatan 5, 343 32 Älmhult
104	3401-08	Erik Johnsson	106	G:a Visseltoftavägen 11, 283 91 Osby
105	3402-08	Arnold och Britt-Inger Andreasson	107	Trädgårdsgatan 10, 284 32 Perstorp
106	3403-08	Anders Nilsson	108	Skönabäck (Finja Pl 9244), 281 95, Vankiva
107	3404-08	Tore Tydesjö	109	Fridkullavägen 24, 575 34 Eksjö
108	3405-08	Johan Nilsson	110	Drottninggatan 4 A, 434 33 Kungsbacka
109	3406-08	Christer och Agneta Nilsson	111	Juvelvägen 7, 284 35 Perstorp

□