



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 6
Rotel 0603

BESLUT
2010-12-17
Stockholm

Ärende nr
ÖÄ 289-10

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Stockholm beslut 2009-12-22 i ärende nr 6827-08, 6830-08, 6832-08, 6833-08, 6835-08, 6836-08, 6837-08, 6838-08, 6839-08, 6840-08, 6841-08, 6842-08, 6843-08, 6844-08, 6845-08, 6846-08 och 6847-08, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Ingegerd Agner
Lilla Ängsholmen
178 93 Drottningholm

2. Gösta Almgren
Stångholmsvägen 5
178 93 Drottningholm

3. Peter Broms
Stångholmsvägen 7
178 93 Drottningholm

4. Gunilla Carlsson
Norrbackavägen 1 C
703 63 Örebro

5. Angelika Duse-Oterdahl
Hantverkargatan 8
112 21 Stockholm

6. Dödsboet efter Roland Englund
Ålgrytevägen 10
127 32 Skärholmen

7. Kajsa Ennerfors
Hövdingagatan 28
126 52 Hägersten

8. Per Ennerfors
Årdalavägen 123
124 32 Bandhagen

9. Bertil Gemzell
Tellusborgsvägen 45 A
126 33 Hägersten

Dok.Id 920271

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

10. Eva Helgö
Wiboms väg 7
171 60 Solna

11. Agneta Hellstedt
Kullen 111 B
178 93 Drottningholm

12. Gunilla Johansson
Lundagatan 86
117 27 Stockholm

13. Eva Jönsson
Hornsbrukargatan 17
117 34 Stockholm

14. Simon Larsson
Krafsbodavägen 26
168 65 Bromma

15. Bengt Nordman
Wiboms väg 7
171 60 Solna

16. Gunnel Sandefeldt
Lilla Ängsholmen
178 93 Drottningholm

17. Karl-Erik Svensson
Tellusborgsvägen 47 A
123 33 Hägersten

18. Irene Svenungsson
Tellusborgsvägen 45 A
126 33 Hägersten

19. Anders Widerberg
Gröndalsvägen 164
117 69 Stockholm

20. Ingrid Widerberg-Severin
Gröndalsvägen 164
117 69 Stockholm

21. Elisabeth Wikman
Ängsholmen 97
178 93 Drottningholm

22. Eva Winroth Larsson
Gamla vägen 5
170 74 Solna

Ombud för 1 - 22: Advokaten Mikael Mårtenson
Torsgatan 13
111 23 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART

Ståthållarämbetet genom Drottningholms Slottsförvaltning
178 02 Drottningholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Jessica Schönning
Box 1050
101 39 Stockholm

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Stockholm beslut endast på så sätt att de årliga arrendeavgifterna avseende arrendeställena Stora Ängsholmen 2, Lilla Ängsholmen 2, Stångholmen 24 A och Stångholmen 24 B bestäms enligt nedan

Stora Ängsholmen 2	85 000 kr
Lilla Ängsholmen 2	33 000 kr
Stångholmen 24 A	75 000 kr
Stångholmen 24 B	60 000 kr

2. Var och en av parterna ska stå sin rättegångskostnad i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ståthållarämbetet har yrkat bifall till sina vid arrendenämnden framställda yrkanden såväl i fråga om arrendeavgifter som i fråga om de föreslagna bestämmelserna under rubriken ”Oförutsedda kostnader”.

Arrendatorerna har yrkat att de årliga arrendeavgifterna sätts ned till av dem vid arrendenämnden medgivna belopp.

Part har bestritt motparts ändringsyrkanden.

Var och en av parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som vid arrendenämnden.

Vittnesförhör har på arrendatorernas begäran hållits med Claes Bång och Peter Carlsson. Skriftlig utredning har åberopats av såväl arrendatorerna som jordägaren. Hovrätten har hållit syn på arrendeställena och på samma jämförelseobjekt som arrendenämnden samt därutöver på de av arrendatorerna åberopade arrendeställena i Bastmora.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten konstaterar inledningsvis att de åberopade vittnesförhören, som hänfört sig till omständigheterna vid avtalsslut beträffande arrendeställen i Ulriksdal, inte tillfört något underlag som kan vara till ledning vid de bedömningar som ska göras i det nu aktuella ärendet.

Hovrätten delar arrendenämndens uppfattning att de av arrendatorerna åberopade jämförelseobjekten i Bastmora, där syn företagits först i hovrätten, är belägna alltför

långt från provningsobjekten för att kunna ge ledning i förevarande sammanhang. Inte heller i övrigt har någon utredning tillkommit i hovrätten som ger anledning att frångå arrendenämndens bedömning av relevant jämförelsematerial. Hovrätten delar också arrendenämndens uppfattning vad gäller principerna för den skälighetsbedömning som ska göras vid prövning av arrendeavgifterna och kan i allt väsentligt ställa sig bakom de av nämnden gjorda avvägningarna. Endast i fråga om några av arrendeställena finner hovrätten skäl att göra en avvikande bedömning. I dessa fall vill hovrätten anföra följande.

Arrendeställena på Kårsön har generellt ett mycket attraktivt strandnära läge i omedelbar närhet till slottsmiljön kring Drottningholm. Tomterna är avskilt belägna men ligger ändå nära Stockholms centrum med god tillgång till allmänna kommunikationer. Stora Ängsholmen 2 utmärker sig genom att de båda bostadshusen ligger vid en vik vid Kårsöns västra strand, vilket ger ett ostört läge, och genom tomtens topografiska beskaffenhet utan besvärande höjdskillnader i förhållande till brygga och strand. Hovrätten finner att arrendeavgiften bör sättas högre än arrendenämnden gjort och bestämmer avgiften till 85 000 kr/år.

Vad däremot gäller arrendestället Lilla Ängsholmen 2 anser hovrätten att arrendenämnden underskattat den kraftiga bullerstörningen från Drottningholmsvägen och bron till Drottningholm. Därtill kommer olägenheten av vissa ledningsdragningar. Arrendeavgiften bör enligt hovrättens mening inte sättas högre än 33 000 kr/år.

Arrendena till Stångholmen 24 A och Stångholmen 24 B måste anses ha ett betydande värde. Stångholmen 24 A har en stor tomt med strand i flera väderstreck och Stångholmen 24 B har en avskild sjötomt med egen brygga och strand. Arrendeställena nyttjas enligt uppgift för fritidsboende och har ett unikt läge genom sin närhet till Stockholms centrala delar. Hovrätten finner för sin del att de av arrendenämnden bestämda avgifterna ska höjas. Avgiften för Stångholmen 24 A bestäms till 75 000 kr/år och avgiften för Stångholmen 24 B bestäms till 60 000 kr/år.

I övrigt delar hovrätten arrendenämndens bedömningar avseende arrendeavgifternas nivå och vill bara göra den anmärkningen att förekomsten av vildsvin på öarna i och

för sig inte bör få genomslag på avgiften men att det saknas skäl att i anledning av detta ändra arrendenämndens beslut.

I fråga om den omtvistade klausulen delar hovrätten arrendenämndens bedömning och gör ingen ändring.

Parterna vinner ömsom och endast obetydligt i förhållande till vad de yrkat i hovrätten. Var och en av dem bör därför stå sin kostnad i hovrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2011-01-14.

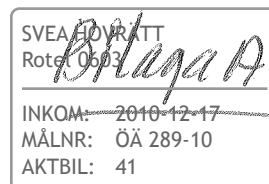
I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Dirke, Roger Wikström och Ulla Bergendal, referent, samt fastighetsrådet Jan Gustafsson. Enhälligt.

ARRENDENÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2009-12-08
(Beslut 2009-12-22)

Aktbilaga 129
Ärende nr
6827-08

Rotel 6



Nämnden
Kristian Eriksson (ordförande)
Johan Hellgren och Charlotte von Malmberg (övriga ledamöter)

Protokollförare
ordföranden

Plats för handläggningen
Nämndens kansli

Fastighet/Adress
Drottningholm 1:1, Fågelön 1 m.fl, Drottningholm

Parter (ej närvarande)

Sökande
Ståthållarämbetet genom Drottningholms Slottsförvaltning
178 02 Drottningholm

Ombud:
Advokaten Nils Larsson
Setterwalls Advokatbyrå Stockholm AB
Box 1050
101 39 Stockholm

Motpart
Se [bilaga 1](#)

Ombud för samtliga:
Advokaten Mikael Mårtensson
Advokatfirman Mikael Mårtensson AB
Torsgatan 13
111 23 Stockholm

Saken
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Det antecknas att ärendet handlagts genom skriftväxling, sammanträde och besiktning
samt att parterna därefter har inkommit med skriftliga slutanföranden.

Dok.Id 130136

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00	08-656 18 80	måndag -- fredag
104 20 Stockholm		E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se		08:00-16:00
		www.hyresnamnden.se		

Handlingarna går igenom varefter arrendenämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 22 december 2009 kl. 14.00)

1. Arrendenämnden avvisar den av arrendatorerna åberopade muntliga bevisningen.
2. Arrendenämnden fastställer följande arrendevillkor

a) De årliga arrendeavgifterna bestäms enligt nedanstående tabell

Arrendator	Arrendeställe	Avgift
G.Johansson/E. Wikman	Stora Ängsholmen 2	65 000 kr
Gunnel Sandefeldt	Lilla Ängsholmen 1	55 000 kr
Ingegerd Agner	Lilla Ängsholmen 2	45 000 kr
Gösta Almgren	Stångholmen 24 A	60 000 kr
Peter Broms	Stångholmen 24 B	45 000 kr
Agneta Hellstedt	Kullen B	55 000 kr
Gunilla Carlsson	Kullen A	45 000 kr
Angelika Duse-Oterdahl	Fågelön 1	24 000 kr
S. Larsson/Eva W-Larsson	Fågelön 2	24 000 kr
Kajsa Ennerfors	Fågelön 3	24 000 kr
Karl-Erik Svensson	Fågelön 4	19 000 kr
B. Gemzell/I. Svenungsson	Fågelön 6	19 000 kr
A. Widerberg/I. Severin	Fågelön 8	24 000 kr
Per Ennerfors	Fågelön 9	24 000 kr
Eva Jönsson	Fågelön 10	16 000 kr
B. Nordmalm/E. Helgö	Björnholmen Udden	32 000 kr
db e Roland Engström	Skräddarholmen	32 000 kr

b) Samtliga avgifter ska gälla fr.o.m. den arrendeperiod som börjar löpa den 1 oktober 2008 utom såvitt avser Björnholmen Udden (Bengt Nordmalm och Eva Helgö) som ska gälla från fr.o.m. den 1 november 2008 och Stångholmen 24B (Peter Broms) som ska gälla fr.o.m. den 1 januari 2009.

c) Arrendevillkoren ska i övrigt bestämmas i enlighet med jordägarens ingivna förslag till arrendeavtal utom såvitt avser bestämmelserna under rubriken "Oförutsedda kostnader" som ska utgå.

3. Arrendenämnden fastställer att arrendatorerna till Ståthållarämbetet ska betala förfallna arrendeavgifter som utgör skillnaden mellan de nya avgifterna och hittills utgående avgifter jämte ränta på överskjutande belopp som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan nämndens beslut har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. I de fall arrendeställena innehas av fler än en arrendator är dessa solidariskt ansvariga för betalningen.

Skäl

Motparterna arrenderar av Ståthållarämbetet arrendeställen på Drottningholm och Kärösön samt på öarna Fågelön, Björnholmen Udden och Skräddarholmen i Ekerö kommun. På arrendeställena i Drottningholm och på Kärösön finns bostadshus för helårsboende, medan på de öarna finns bostadshus för fritidsboende.

Ståthållarämbetet har begärt villkorsändring vid respektive arrendeavtals utgång, den 1 oktober 2008 för samtliga arrendeavtal utom för Björnholmen Udden (Bengt Nordmalm och Eva Helgö) som löper ut den 1 november 2008 och för Stångholmen 24B (Peter Broms) som löper ut den 1 januari 2009.

Yrkanden

Ståthållarämbetet har yrkat att de årliga arrendeavgifterna höjs fr.o.m. nyss angivna tidpunkter, medan arrendatorerna har motsatt sig höjning, men godtagit vissa avgifter. Parternas inställning redovisas i nedanstående tabell.

Arrendeställe	Arrendator	Yrkande	Medgivet
St. Ängsholmen 2	G. Johansson o.a.	95 000 kr	39 000 kr
L:a Ängsholmen 1	Gunnel Sandefeldt	65 000 kr	37 000 kr
L:a Ängsholmen 2	Ingegerd Agner	50 000 kr	33 000 kr
Stångholmen 24 A	Gösta Almgren	95 000 kr	39 000 kr
Stångholmen 24 B	Peter Broms	85 000 kr	31 000 kr
Kullen B	Agneta Hellstedt	65 000 kr	25 000 kr
Kullen A	Gunilla Carlsson	60 000 kr	22 000 kr
Fågelön 1	Angelika Duse-O	50 000 kr	13 000 kr
Fågelön 2	S. Larsson o.a.	50 000 kr	13 000 kr
Fågelön 3	Kajsa Ennerfors	50 000 kr	12 000 kr
Fågelön 4	Karl-Erik Svensson	40 000 kr	10 000 kr
Fågelön 6	B. Gemzell o.a.	40 000 kr	10 000 kr
Fågelön 8	A. Widerberg o.a.	50 000 kr	11 500 kr
Fågelön 9	Per Ennerfors	60 000 kr	12 000 kr
Fågelön 10	Eva Jönsson	30 000 kr	11 000 kr
Björnholmen U	B. Nordmalm o.a.	60 000 kr	14 000 kr
Skräddarholmen	db e R. Engström	60 000 kr	16 000 kr

Arrendatorerna har godtagit de förslag till nya arrendeavtal som getts in till nämnden utom såvitt avser vissa föreslagna bestämmelser under rubrik "oförutsedda kostnader", som de ansett oskäligen och därför ansett ska utgå.

Arrendatorerna har åberopat viss muntlig bevisning angående tillkomsten av vissa arrendeavtal i Ulriksdal.

Parternas grunder och jämförelsematerial m.m.

Nämnden antecknar sammanfattningsvis följande.

Till stöd för yrkandena om arrendeavgifterna har Ståthållarämbetet åberopat en utredning av advokaten Nils Larsson om arrendeavgifterna i Drottningholm, aktbil. 55, med ett kompletterande utlåtande, aktbil. 67. Därutöver har som jämförelse åberopats en ny upplåtelse av bostadsarrende på fastigheten Fullerö 1:1 i Västerås kommun där arrendetiden började löpa den 14 september 2009, aktbil. 104. Enligt Ståthållarämbetet ska en skälig arrendeavgift beräknas med hjälp av nyupplåtelser av arrendeställen, överenskomna arrendeavgifter och de överlåtelsevärden som finns vid försäljningar av arrendeställen.

Arrendatorerna har åberopat utredningar av Lars Fröjd, Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB, aktbil. 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 52 och 60. Enligt arrendatorerna ska en skälig arrendeavgift beräknas med stöd av överenskomna arrendeavgifter med justeringar för utgående rabatter och värdetidpunkter. Beträffande justeringen för värdetidpunkter har framhållits bl.a. den allmänna konjunkturedgång som inträffade efter sommaren 2008.

Arrendenämnden har besiktigat samtliga arrendeställen och flertalet av parternas jämförelsematerial.

Arrendenämndens bedömning

Generella utgångspunkter

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

i övrigt.

Parterna är inte överens om vilken metod som ska användas vid beräkning av arrendeavgift. Hur arrendeavgiften ska bestämmas framgår inte direkt av lagtexten. Av förarbetena (se bl.a. prop. 1968:19 s. 86 f.) framgår dock att man kan få en viss vägledning för beräkningen genom att ta reda på vad som kan anses vara ortens pris. Av rättspraxis får också anses följa att en ortsprismetod ska väljas om det finns ett tillräckligt underlag för detta. Om tillräckligt underlag saknas, får avgiften bestämmas med ledning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om inte heller detta går att få fram, kan andra beräkningsmetoder komma till användning.

Från mer allmänna synpunkter kan möjligen tyckas att en jordägare bör ha del av de höga överlåtelseavgifter som arrendatorer får vid försäljningar, ofta mycket mer än värdet på huset och de nedlagda investeringarna. Ett sökande efter sådana värden är dock inte den metod som lagstiftaren eller praxis anvisar i första hand.

I förevarande ärende saknas inte underlag för att bedöma en skälig arrendeavgift med ledning av ortens pris. Det jämförelsematerial som nämnden besiktigat ger sålunda en tämligen god vägledning för en bedömning av inom vilka ramar arrendeavgiften kan bestämmas, låt vara att någon direkt jämförelse inte är möjlig med hänsyn till de skillnader som finns beträffande bl.a. värdetidpunkter, lägen och andra förhållanden.

Arrendenämnden anser sålunda att det av nämnden besiktigade jämförelsematerialet - med justeringar för lägesfaktorer m.m. - bör ligga till grund för en allmän skälighetsbedömning av arrendeavgiften för provningsarrendena.

Drottningholm/Lovön och Kärnön

Ståthållarämbetet har åberopat vissa arrendeavgifter i Ulriksdal. Nämnden anser dessa av mindre värde, eftersom det finns tillräckligt med arrendeställen i närområdet för att ge nämnden en bra utgångspunkt för jämförelseprövningen. Då behövs inte den av

arrendatorerna åberopade muntliga bevisningen angående dessa arrendeavtal och yrkandet härom avvisas därför.

På Drottningholm/Lövön och Kärösön har flera jämförelseobjekt äldre avtal, vissa är så gamla som från 2001. Sådana avtal har mindre betydelse, eftersom situationen på marknaden kan antas ha förändrats sedan dess. Det finns dock avtal som är tecknade senare och även om marknaden kan ha förändrats vid tiden för prövningarna, kan de ge nämnden viss vägledning, om man beaktar värdetidpunkten.

Det finns dock arrendeställen med nytecknade avtal, vilket bäst avspeglar marknaden. Av dessa märks bl.a. arrendetomten Hvilan norra på Drottningholm. Ett femårsavtal tecknades den 26 maj 2009 och upplåtelsen gäller fr.o.m. den 1 oktober 2008. Tomten omfattar ca 5 000 kvm med fem byggnader, varav tre bostadshus, en stallbyggnad och ett uthus. Avgiften bestämdes till 80 000 kr/år med vissa rabatter. Av de besiktigade arrendeställena får denna tomt anses ha bäst läge, det ligger avskilt, men centralt i slottsmiljö nära Drottningholms slott. Det finns goda vägförbindelser och kommunikationer. Byggrätterna är också goda. Vidare finns ett relativt nytecknat avtal på Kärösön, Stora Ängsholmen 4, tecknat på fem år fr.o.m. den 1 januari 2008 med en arrendavgift på 60 000 kr med vissa rabatter. Kärösön ligger också mycket centralt och även om vägförbindelserna fram till arrendeställena där är sämre än t.ex. till norra Hvilan, ligger de i gengäld helt avskilt och sjönära. I övrigt finns nytecknade avtal under 2008 för arrendeställen som ligger längre bort från Drottningholm i vad som närmast kan betraktas som skogsmiljö och därmed sämre lägen än de nyss nämnda mer centralt belägna arrendeställena. Som exempel kan nämnas Tillflykten A med en avgift om 34 000 kr/år. Samtliga prövningsarrenden får anses ha bättre läge än de nyss nämnda och arrendavgifterna bör därför inte i något fall understiga dessa s.k. skogstomter.

Vidare finns i jämförelsematerialet inget som visar att den konjunkturedgång, som inträffade efter sommaren 2008, påverkat arrendavgifterna i sjunkande riktning. Arrendatorernas invändning härom ska därför inte beaktas. Arrendatorerna har även påpekat att det bland jämförelseobjekten finns avtal med rabatter och att omräkning

med hänsyn till dessa bör ske, t.ex. gäller detta ovan nämnda Hvilan norra. Arrendenämnden finner att viss hänsyn skulle kunna tas till rabatter i och för sig, men samtidigt finns i förevarande fall vissa rabatter även i Ståthållarämbetets förslag till nya avtal för provningsarrendena. Rabatterna motsvarar visserligen inte helt varandra, men det medför att arrendenämnden inte behöver "räkna på öret" vid en prövning av förevarande slag, dvs. en vid allmän skälighetsbedömning.

Arrendenämnden övergår härfter till en bedömning av provningsarrendena var för sig.

Stora Ängsholmen 2 (Gunilla Johansson och Elisabeth Wikman): Tomten ligger på Kärsön och omfattar ca 4 070 kvm med två bostadshus och tre uthus. Det är en strandtomt i västerläge med brygga och möjligheter till bad. Med hänsyn till läge och byggrätter får tomten anses ha bästa läge av provningsarrendena, endast Stora Ängsholmen 1, kan jämföras med denna, en relativt stor sjötomt om ca 11 070 kvm och ett avskilt läge samt ett bostadshus, uthus och garage. Detta arrendeavtal är dock uppsagt till 2012, varför någon direkt jämförelse inte är möjlig. Sammantaget bedömer arrendenämnden att avgiften för Stora Ängsholmen 2 bör bestämmas till 65 000 kr/år.

Lilla Ängsholmen 1 (Gunnel Sandefeldt): Tomten ligger på Kärsön och omfattar ca 6 685 kvm med två bostadshus och fyra uthus, varav ett garage. Det är en strandtomt i västerläge och kan i det avseendet jämföras med Stora Ängsholmen 2. Tomten ligger dock närmare Drottningholmsvägen och viss bullerstörning märks. Arrendenämnden bedömer arrendeavgiften till 55 000 kr/år.

Lilla Ängsholmen 2 (Ingegerd Agner): Tomten ligger på Kärsön och omfattar ca 6 115 kvm med ett bostadshus och tre uthus samt ett garage. Det är också en strandtomt och kan i det avseendet också jämföras med de två nyss nämnda tomterna. Den ligger dock nära Drottningholmsvägen och bron över till Drottningholm, vilket medför större trafikstörningar än för Lilla Ängsholmen 1. Arrendenämnden bedömer att skälig avgift är 45 000 kr/år.

Stångholmen 24A (Gösta Almgren): Tomten ligger på Lovöns nordöstra sida och omfattar ca 20 450 kvm med två bostadshus och tre uthus. Det är en sjötomt på en udde och egen strand. Tillfart till arrendestället sker på en mindre smal väg, som arrendatorn tillsammans med Stångholmen 24B underhåller. Visserligen sänker detta värdet något, men samtidigt ska hänsyn tas till den relativt stora sjötomten och dess avskilda läge. Sammantaget bedömer arrendenämnden att avgiften bör bestämmas till 60 000 kr/år.

Stångholmen 24B (Peter Broms): Tomten gränsar till Stångholmen 24A och omfattar ca 3 100 kvm med ett bostadshus och tre uthus. Det är en sjötomt med brygga och egen strand. Vissa oklarheter finns när det gäller tomtens byggrätter, vilket sänker värdet liksom den ovan nämnda tillfartsvägen. Arrendenämnden anser att avgiften bör bestämmas till 45 000 kr/år.

Kullen B (Agneta Hellstedt): Tomten ligger på Lovöns nordöstra del och omfattar ca 11 140 kvm med viss betesmark. Det finns ett bostadshus och tre uthus samt en stallbyggnad med fyra boxplatser och några mindre tillbyggnader. Det är en naturtomt med viss sjöutsikt. Arrendenämnden anser att avgiften bör bestämmas till 55 000 kr/år.

Kullen A (Gunilla Carlsson): Tomten ligger på Lovöns nordöstra del på gångavstånd från Kullen B. Den omfattar ca 2 140 kvm och det finns ett bostadshus och tre uthus. Det är också en naturtomt med viss sjöutsikt. Avgiften bör bestämmas till 45 000 kr/år.

Fågelön, Björnholmen Udden och Skräddarholmen

På dessa öar finns arrendeställen för fritidsboende. Öarna ligger centralt nära Drottningholm och Kärnön. De har inga reguljära båtförbindelser och arrendatorerna är därför hänvisade till egen båt från fastlandet. Standarden är enkel och kommunalt vatten och avlopp saknas. Arrendatorerna på Fågelön har bekostat två egna djupborrhållsbrunnar och vatten fås genom pumpar. På Björnholmen Udden och

är därför hänvisade till egen båt från fastlandet. Standarden är enkel och kommunalt vatten och avlopp saknas. Arrendatorerna på Fågelön har bekostat två egna djup-borrade brunnar och vatten fås genom pumpar. På Björnholmen Udden och Skräddarholmen saknas vattentäkt, varför vatten får tas från fastlandet. Köksavloppen är enkla och samtliga arrendatorer har torrdass. Elektricitet saknas liksom kommunal sophämtning.

Arrendatorerna har som jämförelse åberopat bl.a. ett antal arrendeavtal vid Ängbybadet och Ängbyhöjden i Stockholms kommun längs kuststräckan innanför Kärsön och Lovön. På dessa är va-standarder likvärdig med provningsarrendena, men det finns tillgång till elektricitet. Vidare har arrendatorerna åberopat ett par arrendeavtal på Lovön samt ett antal i Bastmoraområdet vid Störviken (Mälaren) i Södertälje kommun.

Ståthållarämbetet har åberopat ett avtal som gäller nyupplåtelse av ett arrendeställe, Näs 2:37, i Botkyrka kommun samt ovan nämnda avtal i Västerås kommun.

Vad som sagts angående det jämförelsematerial som finns i närområdet medför även att de av Ståthållarämbetet åberopade upplåtelseerna av arrendeställen i Botkyrka kommun, Näs 2:37, respektive ovan nämnda i Västerås kommun, inte har något egentligt värde. Redan av detta skäl kan inget av dessa beaktas. Även Bastmoraområdet i Södertälje måste anses ligga alltför avlägset för att ge nämnden någon vägledning.

När det gäller arrendeställena på Ängbybadet, Ängbyhöjden och Lovön kan nämnden konstatera att det inte finns några nytecknade avtal. Avtalen tecknades 2001 - 2004, varför de inte kan tillmätas alltför stor betydelse. Arrendeavgifter utgår för dessa arrenden till 14 700 – 18 600 i 2008 års nivå. Arrendenämnden har dock nyligen prövat ett arrendeställe med fritidshus i Ängbyhöjden. I beslut den 21 september 2009 fastställdes avgiften till 28 000 kr/år för en arrendetid som löper i fem år från den 1 oktober 2008, ärende nr 7147-08.

Även om nyss nämnda arrendeställen kan ge viss vägledning måste i sammanhanget beaktas den unika och närmast skärgårdslika miljö som provningsarrendena på öarna erbjuder. Visserligen kan sägas att förbindelserna inte är särskilt goda och att standarden inte är hög, men öarna ligger ändå förhållandevis mycket centralt i jämförelse med många andra fritidsställen. Därför torde det vara svårt att överhuvudtaget hitta arrendeställen som ger en säker vägledning vid en bedömning av vad en arrendator är beredd att betala för arrendeställena. Nämnden är därför hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning i dessa fall och gör följande bedömning.

Fågelön 1-3 och 8-9 (Angelika Duse-Oterdahl, Simon Larsson/Eva Winroth Larsson, Kajsa Ennerfors, Anders Widerberg/Ingrid Severin och Per Ennerfors): Tomterna omfattar mellan ca 900 upp till ca 4 350 kvm och är belägna på västra delen av Fågelön. Samtliga är strandnära och på tomterna finns i huvudsak ett bostadshus med två-tre mindre uthus. Arrendenämnden finner att arrendeavgifterna bör bestämmas till 27 000 kr/år med ett visst avdrag som nämnden återkommer till nedan.

Fågelön 4 och 6 (Karl-Erik Svensson och Bertil Gemzell/Irene Svenungsson): Tomterna omfattar 1 450 kvm resp. 650 kvm och är också belägna på västra delen av Fågelön. På tomterna finns ett mindre bostadshus och två-tre uthus. De är också i viss mån strandnära, men tomterna ligger lite högre i bergigt område med ojämna markförhållanden jämfört med övriga arrenden på denna del av ön. Arrendeavgifterna för dessa bör skäligen bestämmas till 21 000 kr/år med avdraget nedan.

Fågelön 10 (Eva Jönsson): Tomten omfattar 1 200 kvm och ligger på västra delen av ön. Det finns ett bostadshus och två uthus. Tomten ligger längre in på ön med smala stigar till och från vattnet. Arrendeavgiften bör skäligen bestämmas till 18 000 kr/år med avdraget nedan.

Björnholmen Udden (Bengt Nordmaln/Eva Helgö): Tomten omfattar ca 8 000 kvm med ett bostadshus och fem uthus. Den ligger strandnära med egen brygga. Det finns inga andra tomter på ön. Arrendeavgiften bör skäligen bestämmas till 32 000 kr/år.

Skräddarholmen (dödsboet efter Roland Engström): Tomten omfattar 4 900 kvm med två mindre bostadshus och två uthus. Det är en sjötomt med egen brygga och det finns inga andra tomter på ön. Arrendeavgiften bör skäligen bestämmas till 32 000 kr/år.

Arrendatorerna på Fågelön har uppgett att det sedan en tid tillbaka förekommit rikligt med vildsvin på Fågelön. De har oemotsagt uppgett att detta påtalats för Ståthållarämbetet redan under 2007, men att vildsvinen trots upprepade jaktförsök fortfarande finns kvar i oförminskad eller snarare ökad omfattning. Djuren ställer till stora skador på tomtmarkerna, vilket framgår av bl.a. ingivna fotografier. Enligt arrendenämnden torde normalt inte vildsvinsförekomst påverka arrendeavgifter, eftersom förekomsten brukar vara tillfällig och relativt lätt åtgärdad genom intensiv jakt. I förevarande fall underlättas dessutom jakten av att det är fråga om en relativt liten ö, som begränsar möjligheterna för djuren att gömma sig. Eftersom erforderlig jakt inte har bedrivits sedan förekomsten påtalades, finner nämnden att värdet på arrendeställena är lägre än vad nämnden funnit ovan. Istället bör avgifterna bestämmas till de belopp som framgår av nämndens beslut. Däremot anser nämnden inte visat att övriga provningsarrenden, vare sig på de intilliggande öarna eller på fastlandsidan, påverkats av vildsvin i sådan omfattning att arrendeavgifterna bör sättas ned.

Frågan om införandet av bestämmelsen om oförutsedda kostnader

I de föreslag till nya arrendeavtal har Ståthållarämbetet föreslagit följande klausul.

”OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Om myndighet ålägger upplåtaren att vidta åtgärder inom arrendetomter eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds av bl.a. åtgärdernas nyttjande äger upplåtaren, genom höjning av arrendeavgiften, utta så stor del av kostnaderna som med hänsyn till skäligen avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendestället.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendetomten, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller annan myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till upplåtaren för på arrendetomten belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.”

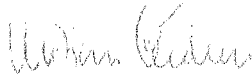
Av 10 kap. 6 § jordabalken framgår att arrendenämnden ska bedöma om den av markägaren begärda avgiften är skälig, varvid avgiften ska uppgå till ett belopp som motsvarar arrenderättens värde. Det avgörande är således det totala beloppets storlek, som måste vara skälig. I den bedömningen saknar det egentlig betydelse om den utgörs av grundavgift och ett tillägg, så länge det totala beloppet är skäligt. Eftersom t.ex. fastighetsskatten är en skatt som läggs på ägande av fast egendom är det emellertid från principiell synpunkt riktigast att arrendeavgiften bestäms som ett enda belopp, som utgör ersättning till markägaren för rätten att få använda arrendestället. På grund av vad som nu sagts ska avgiften bestå av endast ett belopp, vilket också Ståthållarämbetet yrkat. Frågan blir då om klausulen som medger markägaren rätt till höjning av arrendeavgiften om hans kostnader ökar i samband med myndighets beslut eller fastighetstaxering samt andra fördyringar betingade av myndigheter ska slopas i enlighet med arrendatorernas yrkande.

Inledningsvis bör påpekas att arrendeavgifter vid bostadsarrende får vara rörlig under arrendeperioden till skillnad från t.ex. jordbruksarrende, bortsett från indexreglering (9 kap. 29 § jordabalken samt prop. 1970:20A s. 408). Klausuler av liknande slag förekommer också ganska ofta i avtal om bostadsarrende vad gäller t.ex. kostnader för vägunderhåll, ledningar, reningsanläggning m.m. Gemensamt för dessa klausuler är att den avgiftshöjning som möjliggörs visserligen är knuten till en fördyring för markägaren, men att det också är fråga om en kostnad som i princip är till nytta för arrendatorn. Man har alltså menat att det är rimligt att arrendatorn får betala mer i avgift, om han tillförs något som inte fanns tidigare.

I den bestämmelse som Ståthållarämbetet nu vill införa tar första stycket sikte på ett beslut av myndighet, som gäller åtgärder föranledda av nyttjandet av arrendestället, men det framgår inte att det ska vara fråga om åtgärder som arrendatorn i så fall har nytta av. Det skulle kunna vara det, t.ex. myndighets beslut att sanera marken på grund av att den är miljöfarlig, men det skulle också kunna vara fråga om andra åtgärder utan nytta för arrendatorn. Bestämmelsen är således enligt arrendenämnden alltför oklar för att kunna godtas. Nämnden anmärker att uttrycket "skälig avskrivningstid" också är

oklar, eftersom det alltid kan diskuteras hur lång en sådan tid är; det är därför osäkert med hur stort belopp avgiften får höjas i sådana fall. Bestämmelsen i andra stycket om bl.a. höjning av fastighetsskatten tar enbart sikte på fördyringar för markägaren, oavsett om de beror på något som är till nytta för arrendatorn. Mot denna bakgrund är det enligt arrendenämnden inte skäligt att införa klausulen. Den ska därför slopas i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2
(Överklagande senast den 12 januari 2010)


Kristian Eriksson

Bilaga 1

1. Angelika Duse Oterdahl (ärende nr 6827-08)
Hantverkargatan 8, 102 45 Stockholm

2a. Bengt Nordman (6830-08)
b. Eva Helgö
båda med adress:
Wiboms väg 7, 7 tr, 171 60 Solna

3. Agneta Hellstedt (6832-08)
Kullen 111 B, 178 93 Drottningholm

4a. Simon Larsson (6833-08)
Krafsbodavägen 26, 168 65 Bromma
b. Eva Winroth Larsson
Gamla vägen 5, 170 74 Solna

5. Gunnel Sandefeldt (6835-08)
Lilla Ängsholmen, 178 93 Drottningholm

6. Kajsa Ennerfors (6836-08)
Hövdingagatan 28, 126 52 Hägersten

7. Ingegerd Agner (6837-08)
Lilla Ängsholmen, 178 93 Drottningholm

8. Karl-Erik Svensson (6838-08)
Tellusborgsvägen 47 A, 123 33 Hägersten

9a. Bertil Gemzell (6839-08)
båda med adress:
Tellusborgsvägen 45 A, 126 33 Hägersten

10. Dödsboet efter Roland Englund (6840-08)
Ålgrytevägen 10, 127 32 Skärholmen

11a. Anders Widerberg (6841-08)
b. Ingrid Widerberg Severin
båda med adress:
Gröndalsvägen 164, 117 69 Stockholm

12a. Gunilla Johansson (6842-08)
Lundagatan 86, 117 27 Stockholm
b. Elisabeth Wikman
Ängsholmen 97, 178 93 Drottningholm

13. Per Ennerfors (6843-08)
Årdalavägen 123, 124 32 Bandhagen

14. Eva Jönsson (6844-08)
Hornsbrukargatan 17, 117 34 Stockholm

15. Gösta Almgren (6845-08)
Stångholmsvägen 5, 178 93 Drottningholm

16. Peter Broms (6846-08)
Stångholmsvägen 7, 178 93 Drottningholm

17. Gunilla Carlsson (6847-08)
Norrbackavägen 1 C, 5 tr, 703 63 Örebro

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga arrendenämndens beslut ska Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till arrendenämnden.

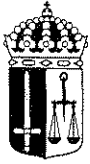
Arrendenämnden i Stockholm
Box 8301
104 20 STOCKHOLM
(Ulriksborgsgatan 5, plan 9)

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

För att Svea hovrätt ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller senast den 12 januari 2010.

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

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till arrendenämnden.



SVEA HOVRÄTT

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra detta genom att skriva till Högsta domstolen.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till hovrätten. Den ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast

1. om det är av vikt för ledningen av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen, eller
2. om det finns synnerliga skäl till en 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.

Överklagandet skall innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet),
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,
4. varför klaganden anser att avgörandet ska ändras,
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska styrkas med varje bevis.