



HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2
Rotel 21

BESLUT
2011-11-25
Malmö

Mål nr
ÖÄ 1625-10

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hyresnämnden i Malmös beslut 2010-05-21 i ärende 2869-09–2886-09 och 423-10, se bilaga A

KLAGANDE

Ann-Kristin Hansson
Ringsjövägen 16, 241 91 Eslöv

Sven-Åke Svensson
Östra Storgatan 22, 280 23 Hästveda

Gunilla Bondesson och Åke Bondesson
Kolonivägen 95, 296 33 Åhus

Conny Fagerström
Innestorpsvägen 128-3, 290 10 Tollarp

Camilla Larsson och Magnus Larsson
Lommarpsvägen 21, 288 34 Vinslöv

Ingvar Nordström
Ringvägen 16, 295 36 Bromölla

Caj-Åke Wassholm och Lotta Wassholm
Kappevägen 4, 241 36 Eslöv

Irene Hermansson och Ronnie Hermansson
Stenbocksvägen 5, 243 32 Höör

Per-Olof Lundberg
Dösvägen 86, 222 54 Lund

Roland Nilsson
Sandstensvägen 48, 243 36 Höör

Bengt Bengtsson och Ulla-Britt Bengtsson
Klockarvägen 17, 289 50 Hanaskog

Agne Stjernberg
Uttervägen 11, 286 33 Åhus

Ulf Lundgren
Senapsvägen 8, 291 62 Kristianstad

Dok.Id 160352

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 846	Hovrättstorget 1	040-35 57 00	040-783 11	måndag – fredag
201 80 Malmö		E-post: hovratten.skaneblekinge@dom.se		08:00-16:00
		www.hovrattensskaneblekinge.domstol.se		

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2011-11-25

ÖÄ 1625-10

Eva Lindén
Brönnestad 6165, 281 92 Hässleholm

Jan Björk och Kerstin Björk
Vargvägen 4, 296 33 Åhus

Ulf Torstensson
Kronborgsgatan 6, 252 22 Helsingborg

Agne Nilsson
Kolonivägen 103, 296 33 Åhus

Ombud för alla
Advokaten Torgny Dahlberg
Amber Advokater i Hässleholm och Älmhult HB
Box 275, 281 23 Hässleholm

MOTPARTER
Per Möller, 630714-3559
Gucka Ripas väg 4, 296 38 Åhus

Mats Möller, 560301-3532
Trastvägen 1, 296 32 Åhus
Ombud
Per Möller

SAKEN
Ändring av villkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar arrendenämndens beslut på så sätt att hovrätten bestämmer arrendavgiften för första året till 21 000 kr även för provningstomterna som är markerade med grön respektive orange färg på bilaga A1 till arrendenämndens protokoll.

Klagandena ska i ersättning för rättegångskostnad i hovrätten solidariskt ersätta motparterna med 8 000 kr med ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills betalning sker.

PARTERNAS TALAN I HOVRÄTTEN

Klagandena, arrendatorerna, har yrkat att hovrätten ogillar jordägarnas Mats Möllers och Per Möllers talan om höjning av arrendeavgifterna eller åtminstone bestämmer avgifterna till lägre belopp än arrendenämnden gjort.

Jordägarna har motsatt sig ändring av arrendenämndens beslut.

Parterna har yrkat ersättning av varandra för kostnader i ärendet i hovrätten och vitsordat vad motpart begärt.

Parterna har till stöd för sin talan i hovrätten i allt väsentligt hänfört sig till vad de anförde vid arrendenämnden. De är i hovrätten dock ense om att byggrätten på provningstomterna är 70 kvadratmeter.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten har tagit del av de handlingar som parterna också lade fram vid arrendenämnden. Viss ytterligare skriftlig utredning har förekommit.

Hovrätten har hållit syn på provningstomterna, på de av arrendenämnden synade tomterna på Kolonivägen 51 och Evavägen 10 i Åhus samt på ytterligare tomter nära kusten vid Åhus. Det gäller Fårabäcks stugområde, tomten Harvägen 1 två kvarter söder om provningsfastigheterna samt tomter vid Fädriften 2 och tre tomter vid Blåmesvägen 3, 5 och 7. Det gäller slutligen tre tomter i Yngsjöstrand.

SKÄLEN FÖR HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten anser till skillnad från arrendenämnden inte att det är motiverat att göra åtskillnad mellan de provningstomter som nu är aktuella, dvs. tomter inom de grupper som är markerade med grönt, orange och gult i bilaga A1 till arrendenämndens beslut.

De grönmarkerade tomterna ligger visserligen närmare havet än övriga tomter. Som arrendenämnden framhållit har emellertid ingen av tomterna havsutsikt. För att gå från de gröna tomterna till havet måste man praktiskt sett använda den väg som går förbi den cerisa tomten (en av jordägarna anvisad möjlighet att klättra över ett staket och ta väg över annan tomt är inte värd att beakta). Gångavståndet från en grön tomt till havet blir därför jämförbart med det som gäller för de orangea tomterna. Även i övrigt är de orangea och gröna tomterna enligt hovrättens mening likvärdiga.

De gula tomterna ligger längre från havet än de orangea och gröna tomterna. Det något sämre läget kompenseras emellertid enligt hovrättens mening av att de gula tomterna är betydligt större än de gröna och de orangea.

Det finns således inte tillräckliga skäl att göra åtskillnad mellan de nu aktuella tomterna.

När det sedan gäller skälig arrendeavgift och betydelsen av de olika jämförelseobjekten gör hovrätten följande överväganden.

I fråga om möjligheten att använda tomterna på Kolonivägen 51 och Evavägen 10 som jämförelseobjekt ansluter sig hovrätten till arrendenämndens bedömning att de har ett begränsat värde som sådana objekt.

Fårabäcks stugområde är avlagset beläget och har en helt annan karaktär än området där provningstomterna ligger. Den för tomterna i detta område år 2010 beräknade arrendeavgiften om 12 000 kr är inte ägnad att ge någon annan ledning när det gäller att bestämma skälig arrendeavgift för provningstomterna än att en sådan avgift bör ligga på en högre nivå.

Tomten på Harvägen 1 ligger gränsande till stranden och har alltså ett i förhållande till provningstomterna betydligt mera fördelaktigt läge. För denna tomt om 2 000 kvadratmeter har arrendet enligt vad parterna upplyst bestämts år 2012 till 25 000 kr jämte ersättning till fastighetsägaren för kommunal fastighetsavgift. Att arrendeavgiften be-

stämmts först år 2012 medför tillsammans med tomtens belägenhet att arrendeavgiften för provningstomterna bör ligga på en lägre nivå än för Harvägen 1.

Tomterna vid Fädriften 2 ingår i ett system som liknar tidsdelning (time-sharing) och avgiftssättningen där är inte ägnad att tjäna som jämförelse när arrendeavgiften ska bestämmas för provningstomterna. I fråga om tomterna vid Blåmesvägen saknas uppgifter om arrendeavgifterna. Tomterna är dessutom i fråga om storlek och läge svåra att jämföra med provningstomterna.

De förevisade tomterna i Yngsjöstrand – slutligen – har ett sämre läge än provningstomterna. De ligger således omkring 700 respektive 900 meter från havet. Att de ligger längre från Kristianstad bör också inverka negativt på tomternas attraktivitet i förhållande till provningstomterna. Arrendeavgifter som bestämts för dessa tomter år 2010, 15 000–16 000 kr, får därför anses ligga under vad som är skäligt för provningstomterna.

Med beaktande av det delvis större jämförelsematerialet finner hovrätten att skälig årlig arrendeavgift för alla provningstomterna är 21 000 kr. Arrendenämndens beslut i fråga om de gröna och orangea tomterna ska ändras i enlighet därmed.

Parterna på ömse sidor bör när det gäller ansvaret för motparts rättegångskostnad ses som en enhet. Arrendatorerna har fått en endast begränsad framgång med sitt överklagande. Jordägarna bör därför tillerkännas en till hälften jämkad ersättning för sin rättegångskostnad i hovrätten.

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2011-11-25

ÖÄ 1625-10

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 16 december 2011.

I avgörandet har deltagit hovrättspresidenten Lennart Svensäter, f.d. hovrättspresidenten Lars-Göran Engström, hovrättsrådet Björn R. le Grand (referent) och tekniska rådet Per-Gunnar Andersson. Domarna är ense.

Anvisningar för överklagande

Överklagandet skall göras skriftligen. Om avgörandet innehåller beslut i fråga som avses i 49 kap. 5 § rättegångsbalken eller 37 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, får detta överklagas särskilt.

Överklagandet ställs till Högsta domstolen men skall ges in till hovrätten. Det skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken HUR MAN ÖVERKLAGAR.

Målet eller ärendet tas upp av Högsta domstolen endast om Högsta domstolen lämnar tillstånd till det, s.k. prövningstillstånd.

Prövningstillstånd kan meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen; eller
2. det finns synnerliga skäl till en sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets eller ärendets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål eller ärenden, som samtidigt föreligger till bedömande, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga.

Prövningstillstånd behövs inte när justitiekanslern eller en justitieombudsman överklagar i mål om allmänt åtal.

Uppllysningar

I överklagandet till Högsta domstolen skall Ni ange

1. Ert namn, postadress och telefonnummer
2. den dom eller det beslut som överklagas samt målets eller ärendets nummer och dagen för avgörandet
3. den ändring i domen eller beslutet som yrkas
4. grunderna för överklagandet (de skäl som Ni åberopar) och i vilket avseende hovrättens skäl enligt Er mening är oriktiga
5. de bevis Ni vill åberopa och vad Ni vill styrka med varje särskilt bevis
6. de omständigheter Ni åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas.

Överklagandet bör vara egenhändigt undertecknat av Er eller Ert ombud.