SVEA HOVRÄTT
Avdelning 13
Rotel 1305

BESLUT
2009-12-15
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 510-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämnden i Västerås beslut 2008-12-23 i ärende nr 1860-07, se bilaga A

KLAGANDE
Lars Österberg, 390817-1675, Stora Holmsjön, 635 18 Husby-Rekarne

Ombud: Advokaten Sven Olsson, Advokatfirman Sven Olsson, Fårsön, 610 41 Ringarum

MOTPART
1. Kjell Rosenqvist, 480912-3690, Sundkarlsbacken 3 C, 645 30 Strängnäs

2. Susanne Rosenqvist, 510514-0049, samma adress

Ombud för 1 och 2: Göran Öhlin, c/o Aktelo AB, Box 365, 791 28 Falun

SAKEN
Förlängning av arrendeavtal, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandet.

2. Lars Österberg ska ersätta Kjell Rosenqvist och Susanne Rosenqvist för rättegångskostnader i hovrätten med 40 830 kr, varav 38 850 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm
Besöksadress Birger Jarls Torg 4
Telefon 08-561 670 00
Telefax 08-561 675 59
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se
Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN M. M. I HOVRÄTTEN

Lars Österberg har i första hand yrkat att hovrätten, med ändring av arrendenämndens beslut, ska besluta att arrendeavtalet ska upphöra att gälla den 1 januari 2009. I andra hand har han yrkat att hovrätten ska fastställa de nya avtalsvillkor som Lars Österberg framställde vid arrendenämnden.

Kjell Rosenqvist och Susanne Rosenqvist (makarna Rosenqvist) har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN M. M. I HOVRÄTTEN

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

Omförhör har hållits med Lars Österberg och Kjell Rosenqvist. Parterna har åberopat skriftlig bevisning. Hovrätten har företagit syn på arrendestället samt vid jordägarens bostad.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten finner i frågan om förlängning av arrendeavtalet att vad som förekommit här inte föranleder hovrätten att göra en annan bedömning än den arrendenämnden gjort.

Hovrätten gör inte heller någon annan bedömning i frågan om arrendeavgift. Som arrendenämnden funnit ska arrendeavgiften, då det inte finns underlag för att fastställa arrendenivån för jämförliga arrenden, bedömas utifrån vad arrendatorer i allmänhet kan anses vara beredda att betala. Vid skälighetsbedömningen saknar därför jordägarens krav på skälig avkastning betydelse. Den arrendeavgift som arrendenämnden bestämt får anses vara skälig.

Vad som framkommit i hovrätten föranleder inte heller i övrigt någon annan bedömning än den arrendenämnden gjort. Arrendenämndens beslut ska därför stå fast. Överklagandet avslås.

Vid denna utgång ska Lars Österberg ersätta makarna Rosenqvist för deras rättegångskostnader i hovrätten. Det råder ingen tvist om beloppet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B.
Överklagande senast 2010-01-05.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Dirke och Henrik Runeson, referent, fastighetsrådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Emma Ovesdotter Degerfeldt. Enhälligt.

Bilaga A

ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

Aktbilaga 86

Ärende nr	Rotel 1
1860-07	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden
Hyresrådet Sune Sandström (ordförande), ledamöter Gunnar Fyrenius och Sven-Erik Åhlander

Protokollförare
Beredningssekreterare Inger Hedlund

Plats för sammanträde
Flen, kommunhuset

Fastighet/Adress
Stora Holmsjön 1:1, Husby-Rekarne

Sökande
Lars Österberg, 390817-1675
Stora Holmsjön
635 18 Husby-Rekarne
personligen närvarande och genom

Ombud: Advokat Hans-Erik Mattsson
Mattssons Advokatbyrå AB
Drottninggatan 26
702 10 Örebro, biträdd av tekniskt biträde Bo Malmborg

Motparter
1. Kjell och Susanne Rosenqvist,
Sundkarlsbacken 3 C
645 30 Strängnäs
Kjell Rosenqvist personligen närvarande och genom ombud
Susanne Rosenqvist närvarande genom ombud

Ombud: Göran Öhlin
c/o Aktelo AB
Box 365
791 28 Falun

Saken
Förlängning av arrendeavtal, bostadsarrende

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40, 721 04 Västerås	Sigurdsgatan 22, Västerås	021-31 04 00	021- 12 01 75	måndag – fredag 08:30-16:30

E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

1860-07

Va-utredning och beslut om fastighetstaxering inges Aktbilaga 87-88.

Det antecknas att uppsägningen är formellt riktig och att ansökan ingetts till arrendenämnden i behörig tid.

Mattsson åberopar ingivna handlingar och yrkar att arrendeavtalet med makarna Rosenqvist skall upphöra att gälla den 1 januari 2009. Skulle arrendenämnden mot all rimlig förmodan medge makarna Rosenqvist förlängning av nyttjanderättskontraktet yrkar Lars Österberg att villkoren för fortsatt arrende bestäms sålunda

1. Arrendetiden skall vara fem år
2. Om arrendeavtalet inte sägs upp senast ett år före avtalstidens utgång är arrendeavtalet varje gång förlängt för en tid av fem år.
3. Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret 35.000 kr. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. För varje arrendeår som därefter följer skall arrendeavgiften justeras genom jämförelse av årsmedeltalet av KPI året före tillträdet och årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften hänför sig.
4. Arrendeavgiften jämte indextillägg skall betalas i förskott senast den 31 december varje år med början den 31 december 2008.
5. I övrigt gäller i tillämpliga delar avtalet av den 15 juni 1960 utan ändring eller tillägg.

Öhlin: Yrkandet i förlängningsfrågan bestrids eftersom Österberg helt saknar grund för sitt yrkande. Mot de villkor Österberg yrkar i händelse av att avtalet förlängs finns ingen erinran, dock att det inte medges en högre arrendeavgift än 3.200 kr första året. Om arrendenämnden finner att arrendeavtalet skall upphöra yrkas uppskov med avflyttningen i ett år.

Mattsson: Uppskovsyrkandet bestrids och Österberg medger inget uppskov med avflyttningen. Hans uppfattning är att arrendatorn är skyldig att erbjuda jordägaren att

lösa in byggnader m.m., men jordägaren har ingen nytta av det utan vill att arrendatorn tar bort huset.

Mattsson fortsätter: Österberg gör gällande att makarna Rosenqvist saknar rätt till förlängning av arrendet enligt 10 kap 5 § första stycket p 2, 5 och 6 jordabalken. Makarna Rosenqvist har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör förlängas. Vad Österberg lägger makarna Rosenqvist till last är följande händelser och omständigheter.
Efter det att det i målet aktuella nyttjanderättskontraktet upprättats den 15 juni 1960 sökte och erhöll nyttjanderättshavaren Bert Ericsson den 6 april 1961 bygglov av Mellösa Byggnadsnämnd för uppförande av en enkel sommarstuga på arrendestället.

År 1988 överlät Bert Ericsson sitt fritidshus med tillhörande arrenderätt till Eva Johansson och Börje Länn. Eva Johansson och Börje Länn överlät i sin tur fritidshuset med tillhörande arrenderätt till Kjell och Susanne Rosenqvist under 1990 för 395.000 kr. Enligt verkställd utredning av byggnadsingenjör Bo Malmborg, belöper av köpeskillingen 395.000 kr på fritidshuset 70.667 kr och på den t.o.m. 2008 vederlagsfria arrenderätten 324.333 kr. Den av makarna Rosenqvist erlagda köpeskillingen för fritidshuset med arrenderätten är sålunda i huvudsak betalning för värdet av den vederlagsfria arrenderätten. Endast en mindre del av köpeskillingen belöper på det enkla fritidshus, som Bert Ericsson uppförde på arrendestället.

Under arrendetiden har makarna Rosenqvist verkställt till- och ombyggnad av fritidshuset under 1991 och 2006. I samband med 1991 års tillbyggnad av fritidshuset utförde makarna Rosenqvist dessutom djupborrad brunn för försörjning av fritidshuset med hushållsvatten. Fritidshuset försågs också med avlopp med tillhörande infiltrationsanläggning. Kjell och Susanne Rosenqvist har varken begärt eller fått Lars Österbergs godkännande av de arbeten de utfört på fritidshuset och arrendestället.

Tillbyggnaden under 1991 var av mindre omfattning och krävde därför inte bygglov. Inte heller krävde den djupborrade brunnen något bygglov eller tillstånd av kommunal myndighet. Avloppsanläggningen utfördes med tillstånd av Flens kommun. Efter utförandet blev avloppsanläggningen besiktigad och godkänd av kommunen. Efter ansökan av Kjell Rosenqvist beviljade Bygg- miljö- och räddningsnämnden i Flens kommun bygglov den 29 september 2005 för tillbyggnad av bostadshuset på arrendestället. Lars Österberg överklagade bygglovet under åberopande bl.a. av att enligt en den 17 juni 2004 av Flens kommun antagen detaljplan för ifrågavarande del av Holmsjön 1:1 krävdes VA-utredning för plan-området innan bygglov fick meddelas för nybyggnad eller om eller tillbyggnad. Österbergs överklagande av bygglovet lämnades utan bifall av länsstyrelsen och länsrätten. Lars Österberg överklagade länsrättens beslut till kammarrätten, som i dom den 29 april 2007 återförvisade ärendet till byggmiljö och räddningsnämnden i Flens kommun eftersom bygglovet beviljats utan att den i detaljplanen föreskrivna VA-utredningen förelåg. Bygg – miljö och räddningsnämnden har därefter den 12 juni 2007 beviljat det av Kjell Rosenqvist sökta bygglovet eftersom han till nämnden inkommit med VA-utredning. Detta beslut om bygglov har inte överklagats av Lars Österberg. Trots att Kjell och Susanne Rosenqvist inte behövde bygglov för tillbyggnaden 1991 av fritidshuset, ingav de till byggnadsnämnden ansökan om bygglov med tillhörande situationsplan.

Av handlingarna till Bygg – miljö och räddningsnämndens beslut om bygglov av den 29 september 2005 framgår att bygglovet avsåg tillbyggnad av fritidshuset såväl mot norr mot Holmsjön som mot söder mot allmänna vägen. Förlängningen av fritidshuset mot norr är enligt Lars Österberg verkställd medan däremot förlängningen av fritidshuset mot söder inte har kommit till utförande. I de av Kjell Rosenqvist till Bygg - miljö och räddningsnämnden överlämnade handlingarna för bygglovet hör även en av honom upprättad situationsplan.

Enligt arrendeavtalet är arrendeområdet en rektangulär yta om ca 35 x 40 meter och utmärkt med nedgjutna rörstolpar i varje hörn. Av de i arrendeavtalet angivna rörstolparna i varje hörn av arrendeområdet har den ursprungliga arrendatorn endast anbragt de båda rörstolpar som utmärker arrendeområdets begränsning i söder och sydost.

De båda av Kjell Rosenqvist för bygglov 1991 och 2005 upprättade situationsplanerna visar att Kjell och Susanne Rosenqvist inte respekterat den i arrendeavtalet bestämda omfattningen av arrendeområdet. På situationsplanen av 2005 finns arrendeområdet antecknat av Kjell Rosenqvist såsom arrendeområdet för närvarande av honom och Susanne Rosenqvist utnyttjas. Kjell Rosenqvist är fortifikationsofficer och man kan därför förutsätta att de av honom upprättade situationsplanerna korrekt och riktigt återger omfattningen av det område han och Susanne Rosenqvist utnyttjar och använder som tomtområde för sitt fritidshus. Bo Malmborg har haft tillgång till den av Mattsson upprättad kopia av 2005 år situationsplan och meddelat att det arrenderade området enligt arrendeavtalet omfattar ca 1.400 kvm medan det av Kjell och Susanne Rosenqvist utnyttjade området enligt 1991 års situationsplan är 1.665 kvm och enligt 2005 års situationsplan är 1.891 kvm. Kjell och Susanne Rosenqvist har sålunda som bostadsarrendatorer tagit i anspråk ungefär 500 kvm mer än vad arrendeavtalet angett. De har därigenom åsidosatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör förlängas.

Av ingivna fotografier i ärendet framgår att Kjell och Susanne Rosenqvist också lagt beslag på stranden utanför arrendeområdet som bad- och båtplats, som upplag för sten från deras tillbyggnader och som upplag för båt, ved m.m.

Under hösten 1994 satte Kjell och Susanne Rosenqvist också upp en bom med lås 31 meter från tomtgränsen på utfartsvägen mot allmänna vägen och stängde därmed ute Lars Österberg från hans egen mark. Först efter polisanmälan lämnade Kjell och

Susanne Rosenqvist den 27 augusti 1996 över nyckeln till bommens lås till Lars Österberg.

Kjell och Susanne Rosenqvist har genom vad sålunda förekommit allvarligt åsidosatt sin förpliktelse enligt arrendeavtalet att uppföra byggnaderna till arrendestället på den arrenderade marken och att begränsa sin verksamhet som bostadsarrendatorer till det arrenderade området. De saknar därmed enligt 10 kap 5 § första stycket p 2 jordabalken rätt till förlängt arrende.

Kjell och Susanne Rosenqvist saknar emellertid även rätt till förlängt arrende enligt p 5 i 10 kap 5 § första stycket jordabalken, eftersom Lars Österberg har för avsikt att använda arrendestället för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen. Enligt arrendeavtalet har Kjell och Susanne Rosenqvist endast rätt att använda arrendestället för fritidsbostad. De har egen bostad i Strängnäs som de nyttjar som åretruntbostad. Deras hus på arrendestället har de endast använt som fritidsbostad. Boningshuset på arrendestället har vid fastighetstaxeringen klassificerats som fritidshus. Enligt en den 17 juni 2004 av kommunfullmäktige i Flens kommun antagen detaljplan skall arrendestället istället användas för uppförande av en åretruntbostad.

Lars Österberg har för avsikt att på fastigheten i egen regi uppföra en åretruntbostad. Tomtmarken för byggnationen har av Svensk Fastighetsförmedling värderats till 700.000 kr. För Lars Österberg är det angeläget att kunna nyttiggöra detta kapital. Österberg ska själv uppföra det nya huset. Vid en försäljning av huset och tomten beräknar Österberg att göra en vinst på minst en miljon kronor. I vinsten ligger Lars Österbergs arbetskostnader. Lars Österberg har ansökt om bygglov för uppförande av en permanent bostad på arrendetomten. Bygg-, miljö- och räddningsnämnden har den 11 november 2008 beviljat bygglov för Österberg beträffande nybyggnad av permanenthus på arrendetomten.

Lars Österberg har därmed styrkt att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen och dessutom visat att hans intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Kjell och Susanne Rosenqvist saknar därmed enligt 10 kap 5 § första stycket p 5 jordabalken rätt till fortsatt arrende.

Vad Lars Österberg anfört angående tillämpningen av p 2 och 5 i 10 kap 5 § första stycket jordabalken medför att Kjell och Susanne Rosenqvist inte heller har rätt till fortsatt arrende enligt p 6 samma lagrum.

Skulle arrendenämnden mot all rimlig förmodan anse att Kjell och Susanne Rosenqvist skall ha förlängt arrende bör arrendeavgiften bestämmas i enlighet med Lars Österbergs yrkande till 35.000 kr årligen.

Enligt 10 kap 6 § jordabalken skall vid förlängning av arrendeavtal arrendeavgiften bestämmas till skäligt belopp. Av lagtexten framgår vidare att om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om storleken av arrendeavgiften skall den bestämmas så att den kan anses motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Beträffande det aktuella arrendestället gäller en den 17 juni 2004 av kommunen antagen detaljplan, enligt vilket arrendestället skall användas för uppförande av en åretruntbostad. Lars Österberg har styrkt att han om arrendeavtalet inte skulle förlängas skulle utnyttja arrendestället för uppförande av en åretruntbostad. Genom arrendenämndens beslut om förlängning av arrendet för Kjell och Susanne Rosenqvist skulle Lars Österberg hindras att använda arrendestället för uppförande av den åretruntbostad som detaljplanen föreskriver. Under sådana omständigheter bör självfallet det vara skäligt att arrendeavgiften bestäms med utgångspunkt från en skälig

förräntning av markvärdet för en åretruntbostad på arrendestället. De av Kjell och Susanne Rosenqvist åberopade arrendeavgifterna saknar uppenbarligen värde för bestämmande av deras arrendeavgift eftersom arrendeavgifterna avser mark som enligt gällande bestämmelser skall utnyttjas för fritidsbostäder.

Arrendestället har av Svensk Fastighetsförmedling värderats till 700.000 kr. Ett avkastningskrav på 5 % är rimligt under förutsättning att avgiften årligen indexregleras enligt konsumentprisindex. Den av Lars Österberg yrkade årliga arrendeavgiften 35.000 kr är uppenbarligen skälig både med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Om Kjell och Susanne Rosenqvist enligt arrendenämndens beslut mot all rimlig förmodan erhåller rätt till fortsatt arrende skall därför arrende-avgiften bestämmas till 35.000 kr som Lars Österberg yrkat för det första året och därefter indexregleras enligt Lars Österbergs yrkande.

Öhlin: Det aktuella avtalet är förenat med direkt besittningsskydd. Ingen av de tre besittningsbrytande grunder som Österberg åberopar föreligger.

JB 10 kap 5 § 1 st 2 p Arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser

När det gäller Österbergs ingivna bilaga 3 är det svårt att följa vad utredningen avser att redovisa, men avsikten förmodas vara att visa vilket värde arrenderätten hade i förhållande till husets värde när Rosenqvists köpte huset. Den utredningen saknar relevans enligt makarna Rosenqvist. När huset köptes utgjorde köpeskillingen ersättning dels för huset, dels för nyttjanderättsavtal med besittningsskydd, dels för kvarvarande avgiftsfri nyttjanderätt. Makarna Rosenqvist delar således inge Österbergs uppfattning om det kvarvarande värdet. Taxeringsvärdet idag är 277.000 kr, då har den senaste tillbyggnaden inte påverkat taxeringsvärdet ännu. Österberg behandlar detta i samband med den besittningsbrytande grunden åsidosatta förpliktelser.- Det är riktigt att och ombyggnader verkställts under 1991 och 2006. Erforderliga lov har erhållits. Dess-

utom har i brev meddelats 1991-04-11 och 2005-10-04 vilka arbeten som planerats, även om det varken finns krav på information till eller godkännande från jordägaren. Att bygglov meddelades och Kammarrätten senare fann att särskild VA-utredning krävdes kan knappast heller läggas makarna Rosenqvist till last som någon åsidosatt förpliktelse. Här kan tilläggas att Österberg i samtliga instanser, liksom även i detta mål, i första hand hävdade att bygglov skulle strida mot detaljplanen eftersom denna enligt honom angav att tomterna skulle nyttjas för bebyggelse av permanent karaktär. Det fick Österberg inget gehör för i någon instans.

Det är vidare svårt att följa om Österberg anser att makarna Rosenqvist begått något fel som sökt bygglov 1991 trots att det ej behövdes och varför Österberg tar upp att den ena utbyggnaden som planerades 2006 inte blivit utförd. Skulle det vara åsidosatta förpliktelser eller endast kuriosa?
Österberg anför vidare att den yta som tas i anspråk inte stämmer överens med den som stadgas i avtalet. Österberg anger att den ursprungliga arrendatorn endast anbragt de båda rörstolpar som utmärker arrendeområdets begränsning i söder och sydost, dvs. ut mot vägen. Det känner makarna inte till och skulle det vara så är det knappast något som kan läggas dem som nuvarande arrendatorer till last. Vid sammanträde i Arrendenämnden 1990-08-17 uppgav Österberg att han 1990-08-11 polisanmält den ursprunglige arrendatorn pga. att markeringarna enligt Österberg var flyttade närmare sjön. Nu säger Österberg istället att det bara finns två gränsmarkeringar. I Österbergs inlaga 1990-08-08, bilaga 3, finns en skiss som utvisar tomtens gränsmarkeringar och som väl överensstämmer med makarna Rosenqvists uppfattning. Makarna Rosenqvist har i vittnes närvaro låtit undersöka och dokumentera de faktiska förhållandena. Tomtmarkeringarna är samma som de makarna tog över. Samtliga fyra rörstolpar finns. Oavsett vad som anges i det av en Bo Malmborg upprättat brev, har makarna utgått från de faktiska förhållandena och förutsatt att de vid köpet befintliga gränsmarkeringarna varit korrekta. Ytan som är nämnts ovan är inget som makarna haft anledning att mäta upp. De har gjort skisser för att markera ut planerad tillbyggnad vid bygglovsansök-

ningar. De har utgått från hur de uppfattar markeringarna i terrängen och hävdar att vad som uppförts ligger klart innanför det arrenderade området. Rosenqvists har i brevet av 1991-04-11 bifogat ritning daterat 19990-07-02 och i brevet av 2005-10-04 bifogat bygglovets situationsplan till Österberg med anledning av utbyggnaderna 1991 och 2005 och där har tomtgränserna varit tydligt markerade. Österberg har vid dessa tillfällen vare sig skriftligt eller muntligt anmält en avvikande uppfattning över tomtens utsträckning. Tilläggas kan att det är väster och söder om huset som man har gräsmatta. I övrigt är det skogsmark som egentligen inte nyttjas av makarna. Österberg däremot har avverkat skog på makarnas tomt vilket makarna polisanmält och åklagarmyndigheten beslutade den 2007-11-13 att inleda en förundersökning, Änr 2007/6325.

När det gäller synpunkterna angående bad- och båtplats, sten, upplag för båt, ved m.m. framgår det enligt arrendeavtalet att marken får nyttjas och brukas efter fritt val. Med hänsyn till gränsmarkeringarna hävdar Rosenqvist att detta ryms inom arrendeområdet. Det är innanför markeringarna. Det vitsordas att stenar vid byggnationen kommit i rullning i den kuperade terrängen och hamnat i vattnet. Även dess stenar befinner sig inom arrendeområdet. Makarna har dessutom gjort den bedömningen att det skulle kunna medföra större påverkan på strandlinjen att ta bort dem än att låta dem ligga kvar. Detta torde knappast kunna medföra att arrendatorn har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet inte skäligen kan förlängas. Stenarna är nu för övrigt bortforslade.

Det är riktigt att makarna Rosenqvist under hösten 1994 satte upp en vägbom med lås. Eftersom makarna enligt avtalet har rätt till den väg som i princip endast finns till för att ta sig fram till huset, utgick de från att de hade rätt att sätta upp en vägbom som skulle minska risken för inbrott, vilket makarna redan utsatts för två gånger. Så snart det kom till makarnas kännedom att Österberg hade synpunkter på bommen tillskrevs denne och ombads att kontakta makarna så att problemen kunde klaras ut. Makarna erbjöd sig till och med att ta bort vägbommen. Österberg bodde inte på fastigheten vid

den tiden. Våren 1996 lämnades en nyckel till en bekant till Österberg för vidare befordran till Österberg. 1996-08-23 skrev makarna ett rekommenderat brev, där man bifogade ytterligare en nyckel. När Österberg vintern 2006/2007 var vid arrendetomten och avverkade hade han slarvat bort nyckel och kapade då sprintanordningen till låset. Med anledning av att makarna satte upp låset igen våren 2007 erhöll Österberg ny nyckel till låset. Tvärtemot vad Österberg anger så är det i stället Rosenqvist som blivit utestängda pga. att Österberg under två vintrar fällt träd över vägen så att makarna tvingats parkera bilen och gå sista biten fram till huset trots att det i avtalet stadgas rätt till väg.

Makarna har hur som helst inte åsidosatt några förpliktelser och särskilt inte i sådan mån att arrendeavtalet inte skäligen kan förlängas. Inget av det Österberg påstår utgör någon sådan misskötsamhet som skulle kunna leda till att besittningsskyddet bryts enligt denna punkt. Ser man till den skälighetsbedömning som skall göras och till helhetsbilden av arrendatorns förhållande under avtalstiden så har arrendatorn skött sina åtaganden. Makarna Rosenqvist har försökt föra en kommunikation och lösa eventuella problem. Någon sådan kontakt har dock ej varit möjlig pga. Österbergs ovilja till samarbete.

JB 10 kap 5 § 1 st 5 p Marken skall användas för annat ändamål.
Österberg hävdar att han har för avsikt att använda arrendestället för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen. Det står inget, vilket Österberg påstår, i upplåtelsen om vilken slags användning/bebyggelse det skall vara. Området får enligt avtalet användas "efter fritt val" och därför är p 5 inte tillämplig. Det stämmer att användningen för närvarande är fritidsbostad. Makarna Rosenqvist har 2007-06-12 beviljats bygglov för tillbyggnad av bostaden. Bygglovet har beviljats efter det att en VA-utredning redovisats och där det framgår att den befintliga och godkända avloppsanläggningen inte påverkas av tillbyggnaden. Makarna Rosenqvist har dessutom i VA-utredningen redovisat att någon förändring av bostadens användande från fritidsboende

till åretruntboende inte är aktuell i nuläget. En sådan förändring kommer att tidigast ske efter det att dagens högre krav på reningsgrad har realiserats.

Österbergs kommentar angående detaljplanen (detaljplan av den 2003-11-02 rev. 2004-02-25) att arrendestället istället skall användas för uppförandet av en åretruntbostad, är fel. Österberg har i sitt överklagande av makarnas bygglov fört samma resonemang, men inte vunnit stöd för det i någon av instanserna. I bygglovsärendet hävdade Österberg att lovet i första hand stred mot PBL 8:11. Det var givetvis ingen instans som ansåg att det måste uppföras permanentbostad på fastigheten. Detaljplanen anger vad som får göras på platsen. Man får uppföra åretruntbostad.

Österberg säger att han har för avsikt att på fastigheten i egen regi uppföra en åretruntbostad. Österberg har dock tillgång till två andra byggrätter inom det aktuella planområdet där han åtminstone på den ena också sagt sig ha för avsikt att uppföra åretruntbostad. Av såväl arrendenämndens protokoll 2003-05-27 och beslut 2003-06-06 samt FD:s beslut 2005-06-16 redovisar Österberg att de två andra tomerna skall användas till byggnation för dottern respektive sonen. Inget har dock skett trots att tomterna länge varit disponibla för Österberg. Förutom de tre arrendetomterna har Österberg dessutom resten av sin fastighet att bebygga.

Vid en jämförelse med förutsättningarna för grannarrendet var domskälen för Fastighetsdomstolens beslut 1) att Österberg gjort det troligt att han skulle få bygglov 2) att arrendatorns hus inte höll så hög standard samt att 3) att arrendatorn sällan nyttjade sitt hus. I det nu aktuella fallet föreligger enligt Rosenqvists i vart fall inte förutsättningarna 2 och 3. 2) Makarna Rosenqvists hus håller en hög standard och 3) de nyttjar det frekvent. Makarna Rosenqvist betr 1) har ännu inte bestämt om de ska överklaga det bygglov Österberg beviljats. - Alltså föreligger inte i vart fall två av de rekvisit fastighetsdomstolen ansåg krävas för att arrendatorns intresse skulle få vika. Det kan noteras att det även i grannarrendet av Österberg hänvisats till parametrarna

avgiftsfri arrenderätt, reell arrendekostnad och Bo Malmborgs utredning. Det lämnades utan avseende av insatserna.

I rättsfallet RH 1982:130 fick en arrendators arrende för fritidshus vika för jordägarens uppförande av permanenthus. Där var det dock ett dödsbo som var arrendator. Dessutom hade jordägaren sökt och fått bygglov.

För grannarrendet kom FD fram till att Österberg styrkt att han skulle använda marken för permanentbebyggelse i stället för fritidshusboende. FD skrev att Österberg genom redovisad skriftlig bevisning angående detaljplan och länsstyrelsens beslut att upphäva strandskyddet inom detaljplanen, dels genom förhör med sig själv och barnen gjort sannolikt att den för fritidsändamål arrenderade fastigheten skall användas för uppförande av ett bostadshus för åretruntboende, att det genom detaljplanen och länsstyrelsens beslut att upphäva strandskyddet fick anses klarlagt att Österberg hade stora möjligheter att beviljas bygglov för ett bostadshus på arrendetomten. Denna gång blir det inte lika lätt för Österberg att göra sannolikt att fastigheten skall användas för annat ändamål eftersom det blir svårt för honom att visa att han har stora möjligheter att beviljas bygglov för ett bostadshus. För att erhålla bygglov för nybyggnation inom planområdet ska en VA-utredning redovisa hur VA-frågan skall lösas inom planområdet som helhet, att anläggningen ska ha en hög reningsgrad och att en gemensamhetsanläggning ska eftersträvas. Rosenqvist har som nämnts inte bestämt om Österbergs bygglov ska överklagas.

Den avgörande frågan för att ändra nuvarande användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad är således att lösa kommunens krav på VA-anläggning med hög reningsgrad för planområdet som helhet. Detta är en förutsättning för att kunna realisera detaljplanens intensioner med fem byggrätter om vardera 200 kvm. Så länge denna del inte är klarlagd och reglerad får således inga bygglov beviljas som innebär nytillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet. För familjen Rosenqvist har

detta inneburit att man tillsvidare i avvaktan på VA-frågornas lösande endast avser att nyttja huset för fritidsboende. Om VA-frågan för planområdet som helhet löses, vilket är en fråga som inte makarna Rosenqvist äger, så avser makarna då undersöka rådande förutsättningar för ett åretruntboende för egen del. Det är dock enligt familjen Rosenqvists bedömning inget som tyder på att denna fråga kommer att lösas i närtid. Upplysningsvis har makarna Rosenqvist varit i kontakt med ägaren av fastigheterna Holmsjön 1:4 och 1:6 som utgör två av tre fastigheter inom planområdet och kunnat konstatera att man inte är intresserad av en gemensam VA-anläggning utan avser att även fortsättningsvis nyttja sina byggnader för sitt enkla fritidsboende.

När det gäller Svensk Fastighetsförmedlings utförda värdering tas inte hänsyn till att det finns ett nyttjanderättsavtal med besittningsskydd och en byggnad som ägs av arrendatorn. De har ej heller värderat in att tomten numera är ett kalhygge. All skog på och omkring tomten är avverkad. Om hänsyn togs till detta skulle de komma fram till ett helt annat värde. Upplysningsvis är taxeringsvärdet på tomten 275.000 kr. Detta torde indikera ett marknadsvärde som klart understiger de 700.000 kronorna. Att tomten numera är kallhuggen skulle självklart sedan påverka marknadsvärdet i sänkande riktning. Husets taxeringsvärde är 277.000 kr. Efter det har en tillbyggnad på 25 m2 uppförts, det har tilläggsisolerats, lagts nytt tak samt utförts ny vattenavrinning. Makarna Rosenqvist har lagt ner över 700.000 kr på arrendestället så även räknat på den summa Österberg anger är makarna Rosenqvists ekonomiska förlust större än Österbergs, dvs. Österbergs intresse är ej ens i närheten av att påtagligt överstiga makarna Rosenqvists, vilket lagstiftaren ju kräver. Man skall komma ihåg att "påtagligt" är en hög grad.

Även om Österberg skulle göra sannolikt att han skall uppföra bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen måste han alltså visa att hans intresse påtagligt överstiger makarna Rosenqvists intresse att få fortsätta arrendera. Makarnas intresse är tvärtom större än Österbergs. Det skulle vara en större olägenhet för makarna om

arrendet upphörde än för Österberg att inte kunna bebygga tomten. Särskilt eftersom Österberg i den mån han skulle få bygglov kan bebygga andra tomter. Österberg har alltså tidigare haft framgång med att påstå att han skall utnyttja marken själv för annat ändamål, men det talar snarare för att han inte heller denna gång har för avsikt att uppföra något hus. Han har två andra tomter han haft möjlighet att bebygga. Där har Österberg inte ens, enligt vad makarna Rosenqvist erfarit, inkommit med bygglovsansökan, trots att de varit disponibla för Österberg sedan sommaren 2005 respektive 2007.

Österberg har hur som helst inte, varken med detaljplanen eller med bygglovsansökan, visat att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag och det är i dagsläget alltså inte ens möjligt.

Makarna Rosenqvist anser att det är Österberg som skapat situationen genom att driva fram en detaljplan för området. Rosenqvists anser att det är först i den situationen att Österberg beviljats bygglov och det konstaterats att Rosenqvists inte är intresserade att bosätta sig året runt som man kan anse att Österberg visat att han skall använda tomten för annat ändamål.

Arrendeavtalet ger rätt att nyttja och bruka efter fritt val. Detaljplanen ger möjlighet till fritidshus eller permanenthus. Makarna Rosenqvist bygger till och det sker med permanentstandard för att underlätta framtida behov. Huset används dock för närvarande som ett frekvent utnyttjat fritidshus. Arrendatorerna har gjort följande investeringar: Köpeskilling 395.000 kr, tillbyggnad 1991 (avlopp, brunn, kök, badrum, bastu, sovrum) ca 250.000 kr, tillbyggnad 2006 ca 175.000 kr. Planerad tillbyggnad ca 200.000 kr.

Makarna Rosenqvist har alltså gjort stora investeringar och har ett väl fungerande hus som nyttjas frekvent. Familjen bor där under tiden maj – oktober. I framtiden hoppas man att nyttjandet kan öka ytterligare i takt med att den lediga tiden blir större och har för avsikt att kunna ta emot barn och barnbarn på arrendestället. Skulle arrendet upp-

höra skulle det innebära en stor ekonomisk förlust för familjen vilket medför att de ej har möjlighet till något annat fritidsboende. Återigen, den förlust makarna gör är större än den vinst Österberg torde kunna göra.

JB 10 kap 5 § 1 st 6 p Jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Punkt 6 är en "slask", men man anses väl ändå ska formulera varför den skulle bli tillämplig. Den skall ju tillämpas där inte punkterna 1-5 är tillämpliga. Det verkar som att Österberg anser att om besittningsskydd skulle saknas enligt punkter 2 och 5 så skulle det saknas även enligt punkt 6. Det finns inget sakligt skäl för uppsägning och även om det skulle anses göra det är det i så fall inte ett jordägarintresse utan ett rent personligt intresse. Därmed överväger arrendatorns intresse att få förlängning.

När det gäller Österbergs förslag till villkor vid fortsatt arrende anförs följande. I likhet med vad som angavs i makarnas inlaga av 2007-10-05 godtas Österbergs förslag till arrendevillkor vid en förlängning, med undantag av arrendeavgiftens storlek. Arrendesumman är oskälig. Jämför man med det av Swedbank utannonserade objektet vid Orrhammaren, som har ett mer attraktivt läge ligger arrendeavgiften där på 8.000 kr per år. I grannarrendet saknades lämpliga jämförelseobjekt. Där fastställdes nivån efter en allmän skälighetsbedömning till 6.800 kr per år. Numera finns ett jämförelse-objekt. Det av makarna tidigare ingivna jämförelsematerial visar att ett arrendeavtal som skrevs nytt för två år sedan hade en arrendeavgift på 4.000 kr. Den markägaren är den största i området. Eftersom i det här fallet avverkning medfört att makarnas arrendeställe utgörs av ett kalhygge varpå störning från länsvägen blivit mer påtaglig och man har total insyn, är ett avdrag med minst 20 % skäligt, vilket gör att en skälig arrendenivå för det första året skulle vara max 3.200 kr, vilket angivits i en av makarna Rosenqvist ingiven inlaga av 2007-10-05. Dessa jämförelser visar att den nivå Österberg föreslår, 35.000 kr per år är oskälig.

I sammanhanget vill makarna Rosenqvist informera nämnden om att Österberg ansökte och 2006-08-03 beviljades marklov för utfyllnad av svacka i terrängen på den upplåtna tomten. När makarna Rosenqvist erhållit denna information från byggnadsnämnden i Flen konstaterade man att en utfyllnad enligt det beviljade lovet skulle medföra att vägen in till tomten skulle stängas av, avloppsanläggningen skulle övertäckas samt planerad tillbyggnad skulle äventyras. Detta kunde självklart makarna Rosenqvist inte acceptera och överklagade därför marklovet till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2007-04-24 att upphäva beviljat marklov, 2006-06-20 ansökte Österberg om bygglov för uppförande av båt- och redskapsbod på utbyggnaden i sjön utanför den aktuella arrendetomten. Denna anmälan återtogs sedermera av Österberg då han erhållit besked om att bygglov inte skulle beviljas. Dessa ageranden från Österbergs sida i förening med vad som tidigare framförts om skogsavverkning på och omkring tomten tre år i följd, med totalavverkning under 2006-2007, Österbergs ansökan om bygglov på den aktuella tomten utan att VA-frågorna utretts och klarlagts och att Österberg fortfarande inte begärt bygglov på granntomten som han enligt egen och dotterns utsago skulle nyttja för permanentboende åt dottern och detta skulle genomföras så snart nyttjande-rättsfrågan där var klarlagd, anser makarna Rosenqvist utvisa Österbergs avsikt och makarna finner anledning att ifrågasätta om Österbergs syfte verkligen är att kunna disponera marken för eget ändamål med utbyggnad av permanenthus i egen regi som han hävdar, eller om syftet är att skrämma/tvinga bort arrendatorn till så låg kostnad för jordägaren som möjligt. Detta kan inte tolkas som annat än att Österberg haft för avsikt att förhindra makarnas nyttjande. Vid varje tillfälle makarna Rosenqvist försökt kommunicera med Österberg har det misslyckats. Detta har lett till att makarna nu inte anser det vara någon idé att försöka föra någon kommunikation och ser Österbergs agerande som inte bara nonchalant, utan att det snarare är fråga om trakasserier från Österbergs sida.

Sammanfattningsvis föreligger ingen av de besittningsbrytande grunderna Österberg åberopar. Österberg har tex. inte kunnat styrka att han skulle kunna få bygglov vilket gör att åberopande av annat ändamål faller. Makarna Rosenqvist har tydligt redovisat att den avgörande frågan för att ändra nuvarande användningsändamål från fritidsbostad till åretruntbostad är att lösa kommunens krav på VA-anläggning med hög reningsgrad för planområdet som helhet. Makarna Rosenqvists intresse av att arrendeförhållandet skall löpa vidare är mycket större än Österbergs intresse av att få det att upphöra. Med anledning av vad som angivits ovan anser makarna Rosenqvist att Österberg helt saknar grund för sitt yrkande om att avtalet skall upphöra och hävdar att det yrkandet måste ogillas. Makarna Rosenqvist yrkar att avtalet förlängs på femåriga förlängningsperioder i enlighet med Österbergs förslag, förutom vad gäller arrendenivån som inte torde sättas högre än 3.200 kr per år.

Rosenqvist: Beträffande vägen så har han aldrig sett att Österberg färdats på vägen. Han kan också konstatera att beträffande tomtens storlek så kan han bara utgå från de befintliga stolparna. Under de 20 år han arrenderat så har det aldrig kommit någon synpunkt från jordägaren att markeringarna inte stämmer. När han tog över arrendet var han beredd att köpa tomten. Han tog fram ett pris via en konsult och la fram det för Österberg, men Österberg svarade aldrig på detta.

Österberg: Han fick ett skambud via sitt ombud advokat Sangwill. Han kommer inte att sälja marken.

Öhlin: För år 2009 finns ett förslag om ett taxeringsvärde på 503.000 kr.

Österberg: Han ska själv bo i det nybyggda huset som han kommer att uppföra på arrendetomten. Han bebor i idag mangårdsbyggnaden på gården men den ska han hyra ut till en jägare från Eskilstuna. Jägaren trivs inte med att att bo i Eskilstuna.

Rosenqvist: Han är sedan augusti i år mantalsskriven på arrendestället.

Mattsson: Att arrendestället skulle vara en permanentbostad för Kjell Rosenqvist har inte framförts tidigare, utan att den har använts som fritidsbostad. Han tolkar detta som en desperat åtgärd från Kjell Rosenqvists sida och det förtjänar ingen tilltro. Rosenqvists arrenderätt är förverkad och när Rosenqvist ansökte om bygglov 2005 uppgavs det att det var ett enfamiljshus. Vid sista ansökan om bygglov kryssade Rosenqvist i rutan för fritidshus. Det här är en konstruktion som arrendenämnden inte ska ta hänsyn till. Värdet på hus stiger inte utan tvärtom det sjunker. Österberg har två barn som är fästa vid området och Österberg har hela tiden meddelat Rosenqvists att det inte blir någon förlängning efter 2009. Att Österberg kan utföra eget arbete är en förtjänst och förmåga för att bygga huset. Angående avverkningen så är det inte alls märkvärdigt eftersom träden tillhör jordägaren.

Arrendeavgiften

Enligt skattemyndigheten är värdet på tomten satt till 1,3 miljoner kr, vilket ska motsvara arrendeavgiftens storlek. Det finns inte något jämförelseobjekt till arrendetomten utan avgiften ska fastställas såsom att man kan få uppföra en permanentbostad fast arrendatorn inte får ha en permanentbostad där.

Öhlin: Hade det funnits någon vilja från jordägarens sida så hade de kunnat diskutera arrendeavgiften, men spannet är för stort mellan parterna.

Parterna påkallar inte besiktning av jämförelseobjekt utan överlämnar till arrendenämnden att fastställa avgiften utifrån iakttagelserna vid besiktningen och nämndens allmänna kännedom.

Arrendenämnden företar härefter besiktning.

ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

1860-07

BESIKTNINGSANTECKNINGAR

Det konstateras att det finns fyra rörstolpar som är nedsatta i gjutna betongblock och att hela tomten är ett kalhygge. Huset med tillbyggnad ligger inom tomtmarkeringarna.

Sammanträdet, som pågick – besiktning inräknad – kl. 10.00 – 12.15 samt 13.15 – 15.00, förklaras avslutat med besked att beslut kommer att meddelas tisdagen den 16 december 2008 kl. 14.00 samt skriftligen tillställas parterna.

Det antecknas att parterna – efter sammanträdet – ytterligare anfört:
Jordägaren: Vid sammanträdet påstod Kjell Rosenqvist att ha sedan augusti månad 2008 var folkbokförd på sitt arrendeställe vid Holmsjön, att han var permanent – det vill säga året runt – boende på arrendestället och att han därmed som bostadsarrendator använde sitt hus på arrendestället för permanent boende. Av personbevis 2008-11-26 framgår att Kjell Rosenqvist sedan den 15 augusti 2008 är folkbokförd på arrendestället men att hans postadress fortfarande är Sundkarlsbacken 3 C i Strängnäs. – Eftersom Rosenqvist till Skatteverket anmält adressen i Strängnäs som sin postadress är han uppenbarligen fortfarande boende där.

Arrendatorerna: Huruvida Kjell Rosenqvists postadress är arrendeställets eller Sundkarlsbacken 3 i Strängnäs är inget som har att göra med var han är bosatt eller folkbokförd. Det är praktiska skäl som styr detta, såsom var han önskar uthämta eventuellt rekommenderade brev o s v.

Det antecknas vidare att arrendenämnden den 15 december beslutat framflytta tidpunkten för beslut till den 23 december kl 14.00.

ÖVERLÄGGNING 2008-12-18 (Sandström, Fyrenius och Åhlander) varvid arrendenämnden efter genomgånga av handlingarna överlägger till följande

1860-07

ARRENDENÄMNDEN I
VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

BESLUT (att meddelas 2008-12-23 kl. 14.00)

Jordägaren har gjort gällande att arrendatorerna inte har rätt till förlängning av arrende-avtalet efter 2009-01-01 och därvid i tur och ordning åberopat 10 kap 5 § p 2, 5 och 6 jordabalken. Nämnden prövar punkterna i denna ordning.

p2 Åsidosatta förpliktelser

[illegible] har arrendatorerna inte rätt till förlängning av avtalet om [illegible] förpliktelser i sådan mån att

ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL 1860-07
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

BESLUT (att meddelas 2008-12-23 kl. 14.00)

Jordägaren har gjort gällande att arrendatorerna inte har rätt till förlängning av arrendeavtalet efter 2009-01-01 och därvid i tur och ordning åberopat 10 kap 5 § p 2, 5 och 6 jordabalken. Nämnden prövar punkterna i denna ordning.

p2 Åsidosatta förpliktelser

Enligt denna bestämmelse har arrendatorerna inte rätt till förlängning av avtalet om arrendatorerna i annat fall (än förverkande) åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas.

A. Utvidgning av arrendeområdet

Jordägaren har gjort gällande att arrendatorerna utvidgat det arrenderade området med uppemot 500 m2.

Arrendatorerna har gjort gällande att de nyttjar det område som vid deras tillträde 1990 var utmärkt med rörstolpar.

Genom utredningen i ärendet finner nämnden inte annat visat än att arrendatorerna Rosenqvist nyttjat och nyttjar det område som fanns utmärkt med rörstolpar vid deras tillträde. De har således inte i detta hänseende åsidosatt sina förpliktelser.

Nämnden finner anledning att i denna del tillägga följande: Jordägaren har redan vid makarna Rosenqvists tillträde i ett medlingsärende vid arrendenämnden fört på tal frågan om arrendeområdets utvidgning. Medlingen misslyckades och har, såvitt känt, jordägaren därefter inte vidtagit någon åtgärd angående denna fråga. Om den frågan

varit av så vital betydelse som nu påstås borde jordägaren i anslutning till makarna Rosenqvists tillträde ha vidtagit ytterligare åtgärder.

Nämnden vill härutöver tillägga att även om det skulle vara så att arrendeområdet något förskjutits så skulle det inte föranleda någon annan bedömning eftersom det i så fall handlar om mark som i princip är utan betydelse för jordägaren.

B. Uppsättande av vägbom

I ärendet är ostridigt att makarna Rosenqvist under hösten 2004 satt upp en bom med lås 31 meter från tomtgränsen på utfartsvägen mot allmän väg. Makarna Rosenqvist har i brev till jordägaren, sedan denne gjort polisanmälan, beklagat att man inte sökt dennes tillstånd, att man satt upp bommen för att förhindra ytterligare inbrott i huset samt att man ville ha kontakt med jordägaren för att finna en lösning. – Det är klarlagt i ärendet att nyckel till bommen lämnats till jordägaren. Någon kontakt för att lösa frågan synes inte ha tagits.

Arrendenämnden finner att arrendatorerna inte haft rätt att sätta upp vägbommen på den plats den monterats. Med hänsyn till att jordägaren erhållit nyckel till bommen och vad i övrigt förekommit finner arrendenämnden makarna Rosenqvists åsidosättande av sina förpliktelser vara mycket marginellt.

C. Utfyllnad i sjön m m

Den aktuella utfyllnaden i sjön har uppenbarligen inte gjorts av makarna Rosenqvist. De har rätt att nyttja markområdet efter fritt val och att ha ved och båt på tomten är inget åsidosättande av några förpliktelser. Makarna Rosenqvist har vitsordat att stenar – i samband med byggnation på tomten – kommit i rullning och hamnat i vattnet.

Dessa stenar är numera borttagna. Makarna Rosenqvists åsidosättande av sina förpliktelser i denna del är marginellt.

Arrendenämnden finner sammanfattningsvis att vad makarna Rosenqvist under denna punkt låtit komma sig till last på intet sätt är av så allvarlig natur att besittningsskyddet skall brytas. Jordägarens talan kan således inte vinna bifall på denna grund.

p 5 Marken skall användas för bebyggelse av annat slag

Enligt denna bestämmelse har arrendatorerna inte rätt till förlängning av avtalet bl a om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Jordägaren har gjort gällande att han skall använda marken för bebyggelse med ett permanenthus som han själv skall uppföra för eget boende.

Arrendatorerna har bestritt att denna bestämmelse är tillämplig eftersom de enligt arrendeavtalet har rätt att nyttja marken efter fritt val.

Arrendenämnden gör denna bedömning: Enligt det nyttjanderättskontrakt som upprättades den 15 juni 1960 har nyttjanderättshavaren rätt att under arrendetiden bruka och nyttja området efter fritt val. Jordägarens uppgift att området upplåtits för fritidsboende är således inte korrekt. Det förhållandet att området nyttjats för sådant ändamål förändrar inte avtalsinnehållet. Arrendatorerna har därför rätt att använda området för exempelvis uppförande av permanentbostadshus. Det noteras för övrigt att den byggnad som idag är uppförd på arrendetomten inte nämnvärt skiljer sig från vad som i många fall betraktas som permanentbostad.

Arrendenämnden finner således att jordägaren inte gjort sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen. Jordägarens talan kan således inte heller vinna bifall på denna grund.

p 6 Generalklausulen

Enligt denna bestämmelse har arrendatorerna inte rätt till förlängning av arrendeavtalet om jordägaren i annat fall (än p 1-5) har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Parterna har i denna del anfört samma omständigheter som under p 5.

Arrendenämnden, som har att väga jordägarens intresse av att kunna nyttja tomten för uppförande av permanentbostad för eget nyttjande mot arrendatorernas intresse av fortsatt nyttjande av tomten, gör denna bedömning:

Jordägarens intresse att kunna utnyttja det ekonomiska värdet av tomten är tungt vägande. Tomten är dock i icke ringa omfattning övervärderad. Jordägaren har redan idag en permanentbostad på gården och hans intresse av att kunna uppföra en ny permanentbostad har därför ringa tyngd. Det noteras att jordägaren redan disponerar två andra tomter i området, vilka skall användas för uppförande av bostadshus åt jordägarens två barn. Dessa tomter har också varit upplåtna på arrende. I det ena fallet har jordägaren träffat överenskommelse med arrendatorn om inlösen av dennes byggnader m m och i det andra fallet har parterna, sedan Eskilstuna tingsrätt, fastighetsdomstolen, i dom 2005-06-16 förordnat om avtalets upphörande, träffat överenskommelse om inlösen. Bebyggelse av dessa tomter har ännu inte påbörjats.

Arrendatorernas intresse av fortsatt arrende är mycket tungt vägande. Deras hus på arrendetomten har ett betydande värde. Om arrendet upphör måste de ta bort huset

eftersom jordägaren förklarat sig inte vilja lösa in huset. Arrendatorerna kommer således att göra en betydande ekonomisk förlust om arrendet upphör.

Arrendenämnden finner vid en samlad bedömning av vad som förekommit att makarna Rosenqvists intresse av fortsatt arrende väger tyngre än Österbergs intresse att friställa tomten för bebyggelse med ett permanenthus för eget bruk. – Jordägarens talan kan därför inte vinna bifall heller på denna grund.

Vid denna bedömning att arrendeavtalet skall förlängas har nämnden att ta ställning till

Villkorsfrågan

Tvist råder endast i frågan om vad som är en skälig arrendeavgift.

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

Arrendeavgiften bör bestämmas med ledning av i första hand arrendeavgiften för jämförliga arrendeställen. Kan arrendenivån inte utrönas eller saknas jämförlig arrendeställen bör prövningen avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Jordägaren har anfört: Om han hindras att använda arrendestället för uppförande av den åretruntbostad som detaljplanen föreskriver bör det vara självfallet vara skäligt att arrendeavgiften bestäms med utgångspunkt från en skälig förräntning av markvärdet för en åretruntbostad på arrendestället. Jordägaren menar dock att arrendatorn inte har

rätt till sådant boende. Svensk Fastighetsförmedling har värderat arrendestället till 700 000 kr. Ett avkastningskrav på 5 % är rimligt.

Arrendatorerna har anfört: I området finns mycket få och kanske bara ett jämförligt arrendeställe. För en arrendetomt om 1 500 m2 å Mellösa-Näs 2:1, strandtomt vid Starrsjön, överenskoms 2005 en årlig avgift om 4 000 kr. I övrigt hänvisas till materialet vid prövning i arrendenämnden år 2003 av granntomten (A 58/2002). Jordägaren har åren 2006 och 2007 låtit avverka all skog på och i anslutning till prövningstomten med följd att fritidshuset numera är beläget på ett kalhygge och med full insyn från den starkt trafikerade vägen och med en hög bullernivå som följer därav. Arrendeavgiften bör med hänsyn till detta reduceras med 20 %.

Arrendenämnden finner att parterna inte förmått visa arrendenivån för jämförliga arrenden. Prövningen skall då grundas på en allmän skälighetsbedömning, grundad på vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Prövningstomten får i allt väsentligt bedömas som en strandtomt, belägen vid en mindre sjö. Läget är någorlunda avskilt och det är lätt att ta sig till tomten med bil. Värdet påverkas dock i vart fall under den första arrendeperioden i sänkande riktning av den skogsavverkning jordägaren nyligen låtit utföra.

Arrendenämnden finner, vid en samlad bedömning av samtliga på avgiftsfrågan inverkande faktorer, att den av jordägaren begärda avgiften är alldeles för hög och därmed inte skälig. Arrendenämnden finner arrendeavgiften det första arrendeåret skäligen kunna bestämmas till 9 000 kr.

Tvist råder ej i övriga frågor.

ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL
2008-11-25
ÖVERLÄGGNING
2008-12-18 och
BESLUT
2008-12-23

1860-07

Slut

1. Lars Österbergs talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla den 1 januari 2009 lämnas utan bifall till följd varav avtalet mellan parterna förlängs.
2. Fr om den 1 januari 2009 skall gälla följande arrendevillkor

a) Arrendetiden skall vara fem år

b) Om arrendeavtalet inte sägs upp senast ett år före avtalstidens utgång är arrendeavtalet varje gång förlängt för en tid av fem år

c) Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret 9 000 kr. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. För varje arrendeår som därefter följer skall arrendeavgiften justeras genom jämförelse av årsmedeltalet av konsumentprisindex året före tillträdet och årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften hänför sig.

d) Arrendeavgiften jämte indextillägg skall betalas i förskott senast den 31 december varje år med början den 31 december 2008.

e) I övrigt gäller i tillämpliga delar avtalet av den 15 juni 1960 utan ändring eller tillägg.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se Bilaga (överklagande senast den 13 januari 2009)

Som ovan

Inger Hedlund

Inger Hedlund

Prot. uppvisat 2008-12-09/

SVEA HOVRÄTT

Bilaga B

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till hovrätten. Den skall 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 skall 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

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 och nummer för avgörandet),

3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,

4. varför klaganden anser att avgörandet skall ändras,

5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas,

6. de bevis som klaganden åberopar och vad han vill styrka med varje bevis.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 2	08-561 670 00	08-23 91 27	måndag – fredag
103 17 Stockholm		E-post: svea.hovratt@dom.se		09:00-15:00
		www.svea.se		