



HOVRÄTTEN FÖR
ÖVRE NORRLAND

rotel 4

SLUTLIGT BESLUT

2010-12-14

Umeå

Mål/Ärende nr

ÖÄ 143-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Umeå beslut 2009-02-03 i ärende nr 623-07 och 624-07,
se bilaga A

KLAGANDE

Normjölle Bys samfällighetsförening, 716415-4267

c/o Peter Gustavsson

Bovikenvägen 5

905 83 Umeå

Ombud: Jur.kand. Jessica Wieslander

LRF Juridiska Byrån

V Esplanaden 19

903 25 Umeå

MOTPARTER

1. Torbjörn Svanberg

Öbackavägen 20 T

903 33 Umeå

2. Björn Boberg

Skidspåret 14 A

903 39 Umeå

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Agneta Gustafsson

AC Affärsjuridik Norrland

Box 4066

904 03 Umeå

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Se sid. 2.

Dok.Id 48485

Postadress

Box 384

901 08 Umeå

Besöksadress

Storgatan 39

Telefon

090-17 20 00

E-post: hovratten.ovrenorrland@dom.se

Telefax

090-13 88 50

Expeditionstid

måndag – fredag

09:00-16:00

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten fastställer arrendenämndens beslut.
 2. Norrmjöle Bys samfällighetsförening, som ska stå sina egna kostnader i målet, åläggs att ersätta Torbjörn Svanberg och Björn Boberg för deras kostnader i målet med 40 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för hovrättens avgörande till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Normjöle Bys samfällighetsförening (samfällighetsföreningen) ingav till arrendenämnden begäran om villkorsändring avseende Torbjörn Svanbergs och Björn Bobergs arrenden och bifogade förslag till arrendekontrakt, se bilagorna B och C. Vid arrendenämnden förelåg tvist om skäligt arrende, men inte om övriga avtalsvillkor, se bilaga A s. 11. Arrendenämndens beslut framgår av bilaga A s. 9-11.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Samfällighetsföreningen har yrkat att hovrätten fastställer arrendeavgiften för arrendeperioden 2008-01-01 t.o.m. 2012-12-31 till 9 000 kr per år för var och en av arrendatorerna Torbjörn Svanberg och Björn Boberg samt att avgiften ska indexuppräknas med oktober 2007 som basår.

Torbjörn Svanberg och Björn Boberg (arrendatorerna) har bestritt ändringsyrkandet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS SKÄL**Arrendeavgifterna**Parternas utveckling av talan

Samfällighetsföreningen har anfört i huvudsak följande. Det kan vitsordas att ortspriset för jämförbara arrendeställen ligger någonstans runt de 6 500 kr som arrendenämnden fastställde. Däremot är det inte skälig arrendeavgift för något av arrendeställena. Vid förlängning av bostadsarrende ska en tvistig arrendeavgift bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde

med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. En viss ledning kan man enligt förarbetena få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Dessvärre har arrendenämnden i prövning efter prövning valt att tolka förarbetsuttalandet om ortspris som om det vore bindande lagtext och helt bortsett från vad som är skäligt och rimligt. Resultatet har blivit att arrendenämnden själv har skapat ett ortspris för området Västerbottens kustområde som långtifrån motsvarar vad dessa arrenderätter är värda. Fastighetspriserna har sedan slutet av 1990-talet ökat stadigt såväl för fritidshus som för permanent boende – en prisutveckling som inte alls motsvaras av förändringarna i konsumentprisindex. Bostadsarrendatorer har ett besittningsskydd som i praktiken är obrytbart. En fastighetsägare har inte möjlighet att säga upp en arrendator vare sig för att upplåta arrende åt någon annan på marknadsmässiga villkor, eller för att sälja marken på en fri marknad. Följden av kombinationen besittningsskydd och ortprismetod blir att arrendeavgifterna ligger stilla år efter år samtidigt som marknadspriserna för fastigheter ökar dramatiskt. De ökade marknadspriserna får i sin tur till resultat att Skatteverket vid fastighetstaxeringen åsätter strandnära fastigheter i Umeå med omnejd taxeringsvärden som under den senaste tiden har dubblats och vissa fall tredubblats på bara ett par år. Torbjörn Svanberg arrenderar hela fastigheten Umeå Norrmjöle 1:246 och Björn Boberg arrenderar hela fastigheten Umeå Norrmjöle 1:242. Enligt taxeringsförslag kommer taxeringsvärdena för år 2009 att fastställas till 916 000 kr respektive 871 000 kr. Detta innebär att samfällighetsföreningen får betala en fastighetsskatt om 9 160 kr respektive 8 710 kr per år för fastigheterna, samtidigt som avgifterna samfälligheten får för att arrendera ut marken uppgår till 6 500 kr per fastighet om arrendenämndens beslut står fast. Arrendeavgifter som understiger den fastighetsskatt fastighetsägaren måste betala för den utarrenderade marken kan omöjligen anses vara skäliga med hänsyn till arrenderätternas värde.

Samfällighetsföreningen har gett in och åberopat ett avgörande från Hovrätten för Västra Sverige (beslut 2009-01-23 i mål nr ÖÄ 1274-07) till stöd för sin uppfattning att markägaren bör få rimlig avkastningsränta. Samfällighets-

föreningen har vidare ingett och åberopat en ortprislista för Umeå kommun till styrkande av markvärdet vid överlåtelse för mark jämförbar med provningstomterna.

Arrendatorerna har anfört i huvudsak följande. De anser att arrendeavgiften med hänsyn till ortspriset egentligen borde ha varit väsentligt lägre. Av rättegångskostnadsskäl har de dock valt att inte överklaga arrendenämndens beslut. Ortpriset uppgår till cirka 5 000 kr år 2009. – Arrendeställena har upplåtit som ren råmark och det är de som själva har ställt i ordning och underhåller arrendeställena. Det enda som förändrats från tidigare arrendeperiod till år 2008 är penningvärdet. År 1998 uppgick arrendeavgiften till 2 995 kr respektive 1 555 kr per år. – Skälig arrendeavgift är inte att ge jordägaren viss avkastning på den upplåtna marken. Markpriset har inte något med arrendeavgiften att göra. Det är en betydande skillnad mellan äganderätt och nyttjanderätt. – En justering av arrendeavgiftens storlek på grund av höjd fastighetsskatt saknar laglig grund. Fastighetsskatten är en kostnad som enligt skattelagstiftningen jordägaren ska ansvara för. – I arrendavtalen framgår tydligt arrendeställenas storlek med angivande av kvm. Det saknar således betydelse att jordägaren valt att avstycka en del av sin mark till tomter. – Vad gäller samfällighetsföreningens sammanställning över överlåtelse ifrågasätts urvalet. Någon koppling mellan priset för gjorda fastighetsöverlåtelse och yrkade arrendeavgifter kan inte anses styrkt genom åberopat material.

Arrendatorerna har åberopat och gett in bl.a. 261 arrendavtal avseende objekt inom Umeå kommun, till styrkande av att yrkad arrendeavgift är uppenbart oskälig, att ortspriset i Umeå år 2009 uppgick till cirka 5 000 kr, att de arrendeavgifter som arrendenämnden beslutat för arrendatorerna ligger väsentligt över ortspriset i Umeå samt att det ej finns skäl att höja arrendeavgiften från och med år 2008. Vidare har arrendatorerna gett in och åberopat beslut från tidigare provningar till styrkande av att den för jordägaren utgående fastighetsskatten på marken inte ska beaktas vid bestämmande av

arrendeavgift och att jordägarens fastighetsbildningsåtgärder inte påverkar arrendeavtalet.

Hovrättens bedömning

Som arrendenämnden anfört ska arrenderättens värde enligt 10 kap. 6 § jordabalken bestämmas med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Hovrätten delar arrendenämndens uppfattning att lagens innebörd får anses vara att arrendeavgiften ska vara skälig, när man jämför den med arrendeavgifter för jämförliga arrenden. Det kan vid den prövningen konstateras att det förhållandet att markägaren fått högre kostnader till följd av ändrad fastighetstaxering inte är en omständighet som i sig höjer arrenderättens värde. En annan fråga är om det föreligger ett samband mellan prisutveckling på fast egendom och prisutveckling för arrenderätter och om detta i så fall bör påverka arrendeavgiften. Den frågan har prövats av hovrätten i två avgöranden som meddelades den 25 oktober 2010 (ÖÄ 996-09 och ÖÄ 1013-09). Hovrätten uttalade därvid att det alldeles säkert fanns något positivt sådant samband, men att det samtidigt måste beaktas att det rör sig om två relativt olika former av rättigheter till fast egendom, där det inte är självklart att arrenderätters värde förändras i motsvarande mån när fastighetspriserna förändras. I båda målen fann hovrätten att den utredning markägarna lagt fram i målet angående fastighetsprisernas utveckling inte i sig kunde kullkasta den bedömning av ortpriset som arrendenämnden gjort. Hovrätten finner inte skäl att göra annan bedömning i detta mål.

Det anförda innebär att hovrätten delar arrendenämndens bedömning i fråga om skälig arrendeavgift för arrendatorerna. Arrendenämndens beslut ska således fastställas.

RättegångskostnadernaParternas kostnadsyrkanden

Samfällighetsföreningen har yrkat ersättning för kostnader i målet med, förutom utlägg, 24 750 kr exklusive mervärdesskatt avseende 16,5 timmars arbete med en timkostnad om 1 500 kr.

Arrendatorerna har yrkat ersättning med 48 072 kr för sammanlagt 43 timmars arbete, jämte mervärdesskatt om 12 018 kr, tillhopa 60 090 kr. Ombudet har angett timersättning motsvarande rättshjälptaxan, i detta fall 1 380 kr inklusive mervärdesskatt för 23 timmars arbete utfört under tiden november-december 2009 och 1 417, 50 kr inklusive mervärdesskatt för arbete utfört därefter.

Vad parterna anfört i rättegångskostnadsfrågan

Samfällighetsföreningen: Grunden för deras yrkande i målet är att arrendeavgifter måste få påverkas av priserna på fastighetsmarknaden och att en avgift som understiger fastighetsskatten aldrig kan vara skälig.

Arrendatorerna har belastat målet med utförlig argumentation och omfattande bevisning kring omständigheter som helt saknar betydelse i de frågor som är föremål för prövning. Oavsett utgång bör arrendatorerna därför stå sina egna rättegångskostnader. Av samma skäl och av den anledningen att det endast är två arrendatorer som är berörda kan i vart fall inte mer än tio timmars arbete anses vara skäligen påkallat för tillvaratagande av arrendatorernas rätt i detta mål.

Arrendatorerna: Hovrätten har genom en helhetsbedömning att pröva vad som är skälig arrendeavgift och där rättens beslut kommer att grunda sig på vad parterna anfört i ärendet. Det är med anledning av denna helhetsbedömning som arrendatorerna i hovrätten klargjort vissa omständigheter samt ingivit underlag för sin argumentation. Vidare har jordägaren anfört uppgifter som ej

är helt korrekta vilka kräver bemötande. Det bestrids därför att arrendatorerna oavsett utgång ska stå för sina egna rättegångskostnader. – De överlämnar till hovrätten att bedöma skäligheten av samfällighetsföreningens kostnadsyrkande.

Hovrättens bedömning

Det är endast samfällighetsföreningen som har överklagat arrendenämndens beslut och överklagandet har inte medfört någon ändring. Samfällighetsföreningen bör därför, med stöd av 32 § ärendelagen jämförd med 18 kap. 1 § rättegångsbalken, åläggas att ersätta arrendatorerna för deras kostnad i hovrätten i den utsträckning kostnaden varit skäligen påkallad för att de ska kunna ta till vara sin rätt.

I arrendenämndens beslut har antecknats att vid nämnden inte förelåg tvist om andra villkor än arrendeavgiften. I den inlägga som samfällighetsföreningen ingav till komplettering av överklagandet framgår att samfällighetsföreningen vitsordade att ortpriset för jämförbara arrendeställen låg någonstans runt de 6 500 kr som arrendenämnden fastställt. Den fråga samfällighetsföreningen ville ha prövad var om vid bestämmande av skälig arrendeavgift ledning kunde hämtas från marknadspriserna vid försäljningar av mark i jämförbara områden och om hänsyn borde tas till ändrade taxeringsvärden och därmed sammanhängande ökade kostnader för markägaren. Nämnade frågor är av främst principiell och rättslig natur. Redan mot den bakgrunden framstår kostnadsyrkandet från arrendatorerna, som i hovrätten även argumenterat och gett in relativt omfattande bevisning rörande ortpriset, som högt. Av kostnadsräkningen från ombudet framgår vidare att ersättning har yrkats för arbete mot försäkringsbolaget rörande omfattningen m.m. av rättsskyddsförsäkringen. Visst sådant arbete bör ingå i arbete som ska ersättas av motparten, men i detta fall synes arbetet har gått utöver vad som bör ligga inom motpartens kostnadsansvar. Till kostnadsyrkandet har inte angetts någon tidsangivelse för något delmoment av utfört arbete. – Vid en jämförelse med det

kostnadsyrkande som framställts från samfällighetsföreningens bör å andra sidan beaktas att Agneta Gustafsson inte biträdde arrendatorerna vid arrendenämnden och att hon har haft två huvudmän. Vid en samlad bedömning av det underlag som presenterats och omständigheterna i övrigt anser hovrätten att arrendatorerna bör erhålla ersättning med skäliga 40 000 kr, inklusive mervärdesskatt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga D

Överklagande senast 2011-01-04

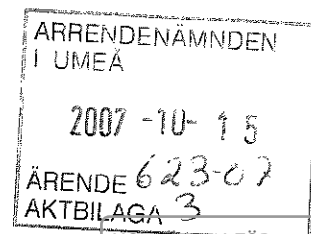
Hovrättsrådet Bertil Eriksson, fastighetsrådet Torbjörn Yttergren samt hovrättsråden Margareta Bergman (referent) och Susanne Lundgren Jonasson har deltagit i avgörandet. Enhälligt.

Arrendekontrakt

Avseende tomtmark för fritidsbostad

Markägare Norrmjölle Bys Samfällighetsförening
Org. nr 716415-4267
Adress Rådhusplanaden 7 B
 903 28 Umeå
Tel.nr 090-133346
Kontaktperson Lars- Gunnar Sjöström Ordförande

Arrendator Torbjörn Svanberg
Person nr. 430320-8971
Adress Öbackavägen 20
 903 33 Umeå
Tel. nr 090-181197



HOVRÄTTEN FÖR
ÖVRE NORRLAND
rotel 4

INKOM: 2010-12-14
 MÅLNR: ÖÅ 143-09
 AKTBIL: 34

Tomtområdet som arrendet avser har angivits med nr. 2 och har en yta efter avstyckning 2006 på 2507 kvadratmeter.

Arrendetid. Detta avtal gäller fr.o.m. 080101-121231. Arrendetiden förlängs med 5 år i sänder om ej villkorsändring sker senast 1 år före arrendetidens slut.

Arrendeavgift. Arrende avgiften är 6200,- / år. Avgiften skall utan anfordran betalas senast 30 maj på bankgiro 5640-5566.

Vid försenad avgiftsbetalning skall arrendatorn erlagga dröjsmålsränta enligt räntelagen dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Arrendator får inte utan markägarens skriftliga samtycke överlåta arrende till annan person.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka markägaren och arrendator tagit var sitt.

Underskrifter

Lars-Gunnar Sjöström

.....

Norrmjölle Bys Samfällighetsförening

Arrendator

Arrendekontrakt

Avseende tomtmark för fritidsbostad

Markägare Norrmjöle Bys Samfällighetsförening
 Org. nr 716415-4267
 Adress Rådhusplanaden 7 B
 903 28 Umeå
 Tel.nr 090-133346
 Kontaktperson Lars- Gunnar Sjöström Ordförande

HOVRÄTTEN FÖR ÖVRE NORRLAND	
ARRENDENÄMNDEN I UMEÅ	
INKOM: 2010-12-14	ÅR 10-4543-09
AKTBIL: 35	
ÄRENDE 624-07	
AKTBILAGA 3	

Arrendator Björn Boberg
 Personnr 481015-8578
 Adress Skidspåret 14 A
 903 39 Umeå
 Tel. nr 090- 126370

Tomtområdet som arrendet avser har angivits med nr. 20 och har en yta efter avstyckning 2006 på 1966 kvadrater.

Arrendetid . Detta avtal gäller fr.o.m. 080101-121231. Arrendetiden förlängs med 5 år i sänder om ej villkorsändring sker senast 1 år före arrendetidens slut.

Arrendavgift. Arrende avgiften är 6 200:- / år. Avgiften skall utan anfordran betalas senast 30 maj på bankgiro 5640-5566.

Vid försenad avgiftsbetalning skall arrendatorn erlägga dröjsmålsränta enligt räntelagen dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Arrendator får inte utan markägarens skriftliga samtycke överlåta arrende till annan person.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka markägaren och arrendator tagit var sitt.

Underskrifter

Lars-Gunnar Sjöström

.....

Norrmjöle Bys Samfällighetsförening

Arrendator

Överklagande görs skriftligen.

Skrivelsen skall ställas till Högsta domstolen. Den skall emellertid inlämnas eller insändas till hovrätten (adress se nedan).

Skrivelsen skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i det överklagade avgörandet vid hänvisningen till denna bilaga. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, kvarhållande i häkte, tillstånd till restriktionen enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller åläggande av reseförbud.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Krav på prövningstillstånd gäller dock inte överklaganden av Justitiekanslern eller någon av riksdagens ombudsmän i mål där allmänt åtal förs.

Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

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

Om prövningstillstånd krävs i två eller flera likartade mål och Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i ett av dem, får prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

Ett överklagande skall innehålla uppgifter om

1. det avgörande (dom, beslut eller utslag) som överklagas (hovrättens namn, målets nummer och dagen för avgörandet),
2. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,
3. varför klaganden anser att avgörandet skall ändras,
4. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas,
5. de bevis som åberopas och vad som skall styrkas med varje bevis.

Skrivelsen bör vara egenhändigt undertecknad av klaganden eller dennes ombud.

Bilaga: Hur man överklagar