



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 6

BESLUT
2011-06-21
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 8989-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Stockholm beslut 2009-10-23 i ärende nr 827-07, se bilaga A

KLAGANDE

Stockholms kommun
Exploateringsnämnden
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokaten Oscar Jacobsson
Stockholms stadsledningskontor
Juridiska avdelningen
105 35 Stockholm

MOTPARTER

1. Solweig Brändstedt, 440401-9343
Västergatan 13
239 30 Skanör

2. Stephan Brändstedt, 430319-4858
Villa Östkusten A
Kaknäsvägen 62
115 27 Stockholm

Ombud för 2: Advokaten Mikael Mårtenson
Advokatfirman Mikael Mårtenson AB
Torsgatan 13
111 23 Stockholm

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Stockholm beslut endast på så sätt att den årliga arrendeavgiften avseende arrendestället Villa Östkusten A bestäms till 175 000 kr.

Dok.Id 950786

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

2. Solweig Brändstedt och Stephan Brändstedt ska solidariskt ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader i hovrätten med 78 700 kr, varav 36 700 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen på det först nämnda beloppet från dagen för detta beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Stockholms kommun (kommunen) har yrkat att hovrätten, med ändring av arrendenämndens beslut punkten 1, fastställer den årliga arrendeavgiften för Villa Östkusten A till 200 000 kr.

Stephan Brändstedt har bestritt kommunens yrkande.

Solweig Brändstedt har delgetts överklagandet med upplysning om att ärendet kan komma att avgöras även om hon inte avhörs. Hon har inte avgett någon inställning till kommunens yrkande.

Kommunen och Stephan Brändstedt har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I HOVRÄTTEN

Parterna har åberopat väsentligen samma omständigheter som vid arrendenämnden och båda parter har åberopat omfattande skriftlig utredning.

Hovrätten har hållit syn på Villa Östkusten A och på jämförelseobjekten Villa Kusten, Johansdal A, Johansdal B, Fridhem A, Fridhem B och Fridhem F, samtliga i Stockholms kommun.

HOVRÄTTENS SKÄL

10 kap. 6 § jordabalken stadgar att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeupplåtelse ska bestämmas till skäligt belopp. I de fall parterna inte kan komma överens om beloppet ska det årliga beloppet bestämmas så att det motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter.

Förarbetena till bestämmelsen ger ingen närmare ledning för hur avgiften ska beräknas (se NJA II 1968 s.166-169). Det uttalas i förarbetena att en arrendator ska vara

skyddad mot oskälliga höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator.

Vidare anføres att viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförliga arrenden.

Om något jämförelsematerial inte föreligger uttalas endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Av doktrin och praxis framgår att när jämförelsematerial saknas kan markens marknadsvärde eller taxeringsvärde ha betydelse för beräkning av arrendeavgiften (se bl.a. Mauritz Bäärnhielm-Sven Larsson, Arrendelagen, 1985, s. 10:17 f.).

Vid bedömningen av arrenderättens värde får i första hand sökas stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. Parterna har i förevarande ärende åberopat ett antal jämförelseobjekt, varav de flesta ligger i närheten av värderingsobjektet. Efter invändning från Stephan Brändstedt konstaterar hovrätten att allt åberopat jämförelsematerial ska tillåtas.

Enligt förarbetena bör en arrenderätts värde uppgå till den nivå som en markägare skulle kunna uppnå vid fritt val av en arrendator. Ett sådant fritt val föreligger vid en nyupplåtelse av ett arrende. Det är därmed en konstaterad arrendenivå vid nyupplåtelse som i första hand bör vara avgörande för arrenderättens värde. Inget av jämförelseobjekten i närheten av värderingsobjektet utgör emellertid en nyupplåtelse. Ett omförhandlat arrende med nya villkor för upplåtelsen avseende t.ex. upplåten tomtarea eller medgiven byggrätt bör enligt hovrätten kunna jämföras med en nyupplåtelse förutsatt att det inte föreligger andra omständigheter kring upplåtelsen som medför att den inte kan användas för jämförelse. En normal omförhandling av en arrendeavgift med oförändrade villkor i övrigt torde få anses vara påverkad av arrendatorns besittningsskydd och kan därför inte reservationslöst godtas som ett jämförelseobjekt.

Kommunen har anfört att en bedömning av ett markvärde och ett skäligt räntekrav på detta kan användas för beräkning av en arrenderätts värde. Det finns rimligtvis ett samband mellan ett marknadsvärde för en bostadstomt och ett arrendevärde för en motsvarande tomt. Att fastställa detta samband med antagande om en viss räntefaktor är däremot svårt, eftersom en arrenderätts värde förutom av marknadsvärdet på tomtmarken även påverkas av arrendeavtalets utformning, belåningsmöjligheter för

ägd och arrenderad mark och flera andra faktorer. Det torde dock vara klart att i fråga om prisutvecklingen över en längre tid uppvisar marknadsvärdet för bostadstomter och arrenderätter en likartad trend.

Utgångspunkten för hovrätten vid bestämmande av arrenderättens värde blir med hänsyn till det anförda i huvudsak de åberopade jämförelseobjekten. Med hänsyn till att de inte är så många till antalet och uppvisar brister avseende jämförbarhet m.m. är hovrätten hänvisad till att i stor utsträckning grunda sin bedömning på skälighetsöverväganden.

Villa Östkusten A är belägen i ett mycket attraktivt och ostört område på Djurgården. Arrendetomten utgör en strandtomt och har bryggrätt. Arealen uppgår till 6 290 m² och arrendatorns två byggnader omfattar totalt 310 m². Tomten delas av tillfartsvägen till den angränsande arrendetomten Villa Östkusten B i två delar. Byggnaderna är belägna på var sin tomtedel och åtskiljs därmed av tillfartsvägen, något som försvårar nyttjandet av tomten och byggnaderna. Platsen för den större av byggnaderna är dessutom utsatt för vissa störningar från Lidingöbro värdshus lokaler.

Lägesmässigt är det mest likartade jämförelseobjektet det närliggande arrendestället Villa Kusten. Den åberopade arrendeavgiften för Villa Kusten avser emellertid en omförhandling som skedde redan år 2000. Med hänsyn bl.a. till den prisutveckling som skett anser hovrätten att jämförelseobjektet Villa Kusten inte ger någon ledning för bestämning av arrendeavgiften för Villa Östkusten A.

Kommunen har åberopat att köpeskillingen för arrendestället Villa Kusten vid försäljning år 2004 uppgick till 20 miljoner kr. Den höga köpeskillingen visar enligt hovrätten på arrendetomtens stora attraktivitet, något som också bör återspeglas i arrenderättens värde. Några närmare slutsatser om arrendenivån är det dock svårt att dra av köpet.

Beträffande övriga åberopade jämförelseobjekt finner hovrätten att främst Johansdal B och Fridhem B är av intresse. Arrendeavgiften för Johansdal B bestämdes genom ett tilläggsavtal 2006 och för Fridhem B genom ett tilläggsavtal 2009. Avtalen om nya

arrendenivåer har sålunda träffats i nära anslutning till den värdetidpunkt som gäller i målet. Tilläggsavtalen omfattar, såvitt framgår av handlingarna, en viss ökad tomtyta. Det har från arrendatorernas sida bl.a. anförts att avtalens karaktär av komplettering av befintliga avtal medför att arrendatorn är i en beroende ställning i förhållande till fastighetsägaren och att den avtalade arrendeavgiften därför kan antas överstiga marknadsnivån. Från kommunens sida har bl.a. anförts att den utökade tomtytan i båda fallen med hänsyn till sin belägenhet m.m. inte haft någon alternativ användning som kunnat ge kommunen någon avkastning. De avtalade arrendena har därför enligt kommunen understigit marknadsnivån.

Enligt hovrättens mening överskattar parterna betydelsen av de omständigheter som föreligger kring de båda avtalen för avtalade prisnivåer. Avtalssituationen uppvisar i båda fallen likheter med situationen vid nyupplåtelse. Med hänsyn också till att de jämförelseobjekt som i övrigt redovisats i målet brister i jämförbarhet finner hovrätten att objekten Johansdal B och Fridhem B bör tillmätas störst betydelse vid den fortsatta bedömningen.

I jämförelse med Villa Östkusten A har Johansdal B ett centralare men inte lika ostört läge på Djurgården. Viss störning förekommer på den sida av fastigheten som vetter mot Djurgårdsbrunnskanalen och den intilliggande gångvägen. Det är inte heller en strandtomt även om sjöutsikt finns. Villa Östkusten A har dessutom en väsentligt större tomt och en större byggrätt jämfört med Johansdal B. Sammantaget medför detta att avgiften för Villa Östkusten A bör vara väsentligt högre än avgiften för Johansdal B.

Som strandtomt är Villa Östkusten A i förhållande till Fridhem B en betydligt attraktivare och dessutom större tomt. Deras byggrätter får anses vara likvärdiga. Arrendeavgiften för Villa Östkusten A bör därför även i förhållande till Fridhem B vara väsentligt högre.

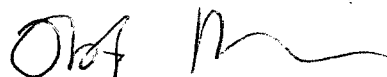
Villa Östkusten A utgör ett synnerligen attraktivt arrendeställe, särskilt med beaktande av att det är en strandtomt. Arrendestället är betydligt attraktivare än både Johansdal B

och Fridhem B vilket ska beaktas vid bestämmandet av avgiften. Med hänsyn härtill och vad som i övrigt framkommit bör avgiften skäligen bestämmas till 175 000 kr.

Vid denna utgång ska Solweig Brändstedt och Stephan Brändstedt ersätta kommunen för dess rättegångskostnader i hovrätten. Det yrkade beloppet är skäligt. Eftersom kommunens talan inte bifallits i sin helhet ska Solweig Brändstedt och Stephan Brändstedt solidariskt ersätta kommunen med hälften av de yrkade rättegångskostnaderna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2011-07-12



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Roger Wikström samt f.d. fastighetsrådet Anders Dahlsjö och tf. hovrättsassessorn Olof Danielsson, referent.
Enhälligt.

ARRENDENÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2009-10-16

Aktbilaga 98
Ärende nr
827-07

Rotel 6

Nämnden

Håkan Julius (ordförande)

Övriga ledamöter: Gudrun Widén och Monica Karlsson

Protokollförare

Håkan Julius

Plats för handläggningen

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Ladugårdsgärdet 1:2, Kaknäsvägen 62, Stockholm

SÖKANDE

Stockholms kommun gm

Exploateringsnämnden

105 35 Stockholm

Ombud: Stadsjurist Oscar Jacobsson

c/o Stockholms stadsledningskontor

Juridiska avdelningen

105 35 Stockholm

MOTPART

1. Solweig Brändstedt, 440401-9343

Västergatan 13

239 30 Skanör

Ombud: Advokat Gunilla von Beetzen

Landahl Öhman Advokatbyrå KB

Box 5209

102 45 Stockholm

2. Stephan Brändstedt, 430319-4858

Villa Östkusten A Kaknäsvägen 62

115 27 Stockholm

Ombud: Advokat Gunilla von Beetzen

Landahl Öhman Advokatbyrå KB

Box 5209

102 45 Stockholm

Dok.Id 126512

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		

Saken

Förlängning av arrendeavtal, bostadsarrende

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

Handlingarna går igenom varefter arrendenämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas 2009-10-23 kl. 11.00)

1. Arrendenämnden fastställer den årliga arrendeavgiften för arrendestället Villa Östkusten A till etthundratjugotusen (120 000) kr för den arrendeperiod som börjar löpa den 1 december 2007. I övrigt ska arrendevillkoren gälla oförändrade. Bas för indexuppräknings ska vara oktober månad 2007.
2. Arrendenämnden fastställer att Stephan och Solveig Brändstedt solidariskt till Stockholms kommun ska betala förfallna arrendeavgifter som utgör skillnaden mellan den nya avgiften och hittills utgående avgift 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.

Skäl

Stephan och Solveig Brändstedt arrenderar arrendestället Villa Östkusten A på Djurgården av Stockholms kommun. Arrendestället omfattar ett markområde om 6 290 kvm. Ett bostadshus för helårsboende och ett fritidshus är uppfört på arrendestället. Arrendetiden löper på 10 år i sänder och arrendeavgiften är 60 000 kr per år med tillägg för indexuppräknings (KPI).

Kommunen har sagt upp arrendeavtalet till den 30 november 2007.

Yrkanden

Kommunen har, som talan slutligen bestämts, yrkat att arrendeavgiften från och med den 1 december 2007 höjs till 200 000 kr per år med oktober 2007 som bas för indexuppräkningsindex. Kommunen har också yrkat ränta enligt 10 kap 6 a § och 9 kap 1 a § jordabalken.

Arrendatorerna har motsatt sig att arrendeavgiften höjs men, godtagit yrkandet i övrigt.

Parternas grunder och jämförelsematerial, beräkningsmetoder och utveckling av talan i övrigt.

Nämnden antecknar sammanfattningsvis följande.

Enligt kommunen ska arrendeavgiften beräknas med hjälp av "marknadsmässiga förutsättningar". En skälig arrendeavgift har därför beräknats efter en jämförelse med andra arrenden och med hjälp av överlåtelsevärden, överenskomna arrendeavgifter samt med taxeringsmetod beräknade markvärden och en som skälig ansedd ränta. Som jämförelsearrenden har i denna del åberopats det angränsande och nyligen försålda arrendestället *Villa Kusten*, det nyligen arealmässigt utvidgade arrendestället *Johansdal B* på Djurgården samt det nyupplåtta arrendestället *Näslandet* i Botkyrka kommun.

Kommunen har också gjort beräkningar av skälig arrendeavgift med hjälp av arrendeavgifterna för i **bilaga 1** angivna jämförelseobjekt justerade med hänsyn till skillnader i värdetidpunkter och läge. Beträffande justeringen för tid, har kommunen utgått från förändringar i priser på obebyggda småhustomter i Stockholms stad och i denna del åberopat en omfattande utredning. Beträffande justeringen för läge har detta gjorts med hjälp av för taxeringsändamål bedömda s.k. markriktvärden.

Kommunen har framhållit att den måste ha en skälig avkastning på det kapital som finns bundet i bostadsarrenden och har som stöd för sina beräkningsmetoder åberopat två hovrättsdomar avseende bestämmande av arrendeavgifter (Hovrätten för Nedre Norrland, meddelad den 26 november 2007, ÖH 1367-06, och Hovrätten för Västra Sverige, meddelad den 23 januari 2009, ÖH 1274-07).

Arrendatorerna har avvisat kommunens beräkningsmetoder och anført att skälig arrendeavgift ska beräknas enligt sedvanlig ortsprismetod. Av i **bilaga 1** angivet jämförelsematerial har arrendatorerna därvid åberopat arrendeställena Rosenhill A, Rosenhill B, Rosenhill AC och Fridhem B. Härutöver har åberopats arrendestället Fridhem A som har en area på 6 443 kvm och en arrendeavgift på 86 400 kr/år jämte index och vars en arrendeperiod sträcker sig under tiden 2005-09-01 – 2010-09-01. Arrendatorerna har som bakgrundsmaterial också åberopat vissa arrendeställen i Haga och Ulriksdal.

Arrendenämnden har besiktigat samtliga av kommunen och arrendatorerna till jämförelse åberopade arrendeställen på Djurgården.

Arrendenämndens bedömning

Enligt 10 kap 6 § jordabalken ska vid förlängning av ett arrendavtal 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 arrenderätens värde med hänsyn till arrendavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Fråga i ärendet är vilken metod som ska användas vid beräkning av arrendeavgift. Detta 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 – inbegripet de hovrättsdomar som kommunen har åberopat - 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.

Även om det från mer allmänna synpunkter möjligen kan tyckas att en jordägare bör ha en skälig avkastning på det kapital som finns bundet i ett bostadsarrende, är ett sökande efter markvärde och skälig ränta inte den metod som lagstiftaren eller praxis anvisar i första hand. Inte heller sådana andra metoder som kommunen begagnat sig av för att fastställa arrenderättens värde utgör något förstahandsalternativ.

I förevarande ärende saknas inte underlag för att bedöma en skälig arrendeavgift med ledning av ortens pris. Det jämförelsematerial som nämnden besiktigtat - och som till stor del har varit föremål för nämndens och fastighetsdomstolens tidigare bedömningar - 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 på Djurgården - med erforderliga justeringar för olika värdetidpunkter m.m. - bör ligga till grund för en allmän skälighetsbedömning av arrendeavgiften för Villa Östkusten A. Av detta jämförelsematerial anser nämnden att grannarrendet Villa Kusten är närmast jämförligt med prövningsobjektet. Arrendeavgiften för Villa Kusten har fastställts av Stockholms tingsrätt, Fastighetsdomstolen, per den 1 oktober 2002 och utgör enligt nämndens bedömning en bra utgångspunkt för jämförelseprövningen. Att arrendestället Villa Kusten jämte byggnader under senare år varit föremål för försäljning med ett mycket högt överlåtelsevärde - 20 milj. kr - ändrar inte denna bedömning.

Villa Kusten och Villa Östkusten A är intilliggande strandtomter med ett synnerligen attraktivt läge och har liknande byggrätter. Villa Östkusten A är med sina 6 290 kvm dock ungefär 1,6 gånger större än Villa Kusten vilket vid en jämförelse påverkar ar-

renderättens värde i höjande riktning. Å andra sidan – vilket varit föremål för livlig och långvarig diskussion hos parterna – besväras Villa Östkusten A av den enklav som bildas av arrendestället Villa Östkusten B och som bl.a. kräver tillfartsväg över Villa Östkusten A. Detta i förening med att fritidshuset på Villa Östkusten A inte får omvandlas till permanentboende påverkar arrenderättens värde i motsatt riktning. Det finns också andra skillnader som påverkar värdet vid en jämförelse med Villa Kusten, t.ex. de översvämningstendenser som årligen finns vid strandkanten på Villa Östkusten A.

Arrendeavgiften för Villa Kusten är bestämd till 90 000 kr per år och bör för en jämförelse uppräknas med index för åren 2002 - 2007. Det får vidare antas att den förhållandevis kraftiga prisutveckling på obebyggda småhustomter, som kommunen åberopat för sina beräkningar, bör ha gett genomslag också på arrendemarknaden. En viss justering uppåt i förhållande till index är därför påkallad. I avsaknad av närmare utredning med avseende avgiftsutvecklingen på arrendemarknaden, bör dock uppräknningen göras med stor försiktighet. Tillsammans med övriga värdepåverkande faktorer som arrendenämnden angett, finner nämnden att avgiften för Villa Östkusten A vid en jämförelse med Villa Kusten ändå bör kunna beräknas till 120 000 kr per år per den december 2007. Denna avgift ligger också i linje med arrendeavgifterna för de övriga arrendeställen på Djurgården som nämnden har besiktigt, varvid arrendestället Johansdal B dock får ses som ett enstaka topparrende. Nämndens bedömning av arrendeavgiften stärks av arrendenivåerna för det bakgrundsmaterial som arrendatorerna åberopat i Haga och Ulriksdal.

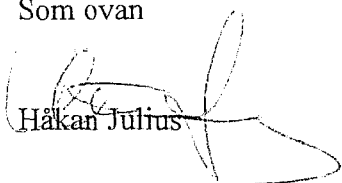
Arrendeavgiften för Villa Östkusten A bör på grund av det anförda och vad som i övrigt förekommit vid nämnden bestämmas till 120 000 kr per år.

Någon ändring av arrendevillkoren i övrigt har inte begärts, varför dessa ska gälla oförändrade. Bas för indexuppräknningen ska enligt parternas åsämjande vara oktober månad 2007.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2

(överklagande till Svea hovrätt senast 2009-11-13).

Som ovan


Håkan Julius

Irene 827-07

Bilaga 1

Arrende- ställe	Arrendator	Antal bygg- rätter	Storlek på byggrätter	Tömtstorlek	Värdetid- punkt	Arrende- avgift	Anm.
Villa Östkusten A	Solveig och Stephan Brändstedt	2 st	250 m2 + 60 m2	6 290 m2	1997-12-01 + KPI	60 000 kr/år	Förlikning i tingsrätten
Fridhem C	Agnes och Mattias Fischer	1 st	200 m2	1 335 m2	2000-04-01 + KPI	29 240 kr/år	Dom 2002- 12-19
Rosenhill AB	Jonas Cornell m fl	3 st	159 m2 + 140 m2 + 70 m2	8 107 m2	2000-04-01 + KPI	80 000 kr/år	Dom 2002- 12-19
Villa Kusten	Fredrik Alamaa	2 st	230 m2 + 95 m2	3 950 m2	2000-10-01 + KPI	90 000 kr/år	Dom 2002- 12-19 Strandtomt
Fridhem B	Carolina Sachs m fl	2 st	160 m2 + 100 m2	2 340 m2	2004-04-01 + KPI	85 000 kr/år	Dom 2006- 12-08 Sjöutsikt
Rosenhill AC	Nils Lindberg	3 st	195 m2 + 126 m2 + 50 m2	4 705 m2	2004-04-01 + KPI	85 000 kr/år	Dom 2006- 12-08
Fridhem F	Louise Grünthal m fl	1 st	130 m2	1 425 m2	2005-09-01 + KPI	42 500 kr/år	Ej reglering
Johansdal B	Robert Weil	1 st	255 m2	Ca 1 400 m2	2006-01-01 + KPI	125 000 kr/år	Sjöutsikt, ej reglering

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga arrendenämndens beslut skall Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen skall 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 skall ändras och vilken ändring Ni vill ha.

För att Svea hovrätt skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller **senast den 13 november 2009**.

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.