



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 6
Rotel 0601
060106

BESLUT
2011-04-29
Stockholm

Ärende nr
ÖÄ 6361-10

Sid 1 (3)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Stockholm beslut 2010-06-30 i ärende nr 6543-09, 7502-09 och 9256-09, se bilaga A

KLAGANDE

Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd
Box 8312
104 20 Stockholm

Ombud: Jur.kand. Martin Lundberg
adress som ovan

MOTPART

1. Inger Halldin
Björkuddsvägen 32 B
178 34 Ekerö

2. Agneta Håkansson
Högklintsvägen 1
167 37 Bromma

3. Lovisa Högberg
Skebokvarnsvägen 35
124 33 Bandhagen

Ombud: Tommie Sjöberg
Svartbäcksvägen 38
128 44 Bagarmossen

SAKEN

Ändring av arrendevillkor

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten fastställer arrendenämndens beslut.

Dok.Id 939574

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		

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Stockholms kommun (staden) har yrkat bifall till sin vid arrendenämnden förda talan.

Inger Halldin, Agneta Håkansson och Lovisa Högberg har bestritt ändring.

HOVRÄTTENS SKÄL

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

I ärendet tillämpliga bestämmelser framgår av arrendenämndens beslut.

Staden har gjort gällande att arrendeavtal på livstid inte kan överlåtas. Detta är rätt endast såtillvida att en arrendator som har ett livstidsavtal inte har motsvarande rätt att överlåta avtalet som en arrendator med ett arrendeavtal på viss tid har enligt 10 kap 7 § andra och tredje stycket jordabalken. Ett arrendeavtal på livstid är visserligen upplåtet för en bestämd tid, nämligen arrendatorns livstid, men inte för viss tid i den mening som avses i 10 kap. 2 § jordabalken. Därmed finns det för livstidsavtal inte något undantag från substitutionsförbudet i 10 kap. 7 § första stycket jordabalken. Om jordägaren emellertid lämnar sitt samtycke finns det inte någon begränsning vad gäller möjligheten att överlåta ett livstidsavtal. I förevarande ärende synes inte heller parterna ha varit av den uppfattningen att livstidsavtal inte kan överlåtas då det i 5 § i respektive avtal stadgas att kolonisten utan stadens medgivande inte får överlåta arrenderätten till annan.

I likhet med arrendenämnden finner hovrätten att de överlåtelsemedgivanden som antecknats på avtalen inte kan bedömas på annat sätt än att staden samtyckt till att livstidsavtalen överlåtits på annan. Staden har i samband med överlåtelseerna haft rätt att påkalla höjning av arrendeavgiften samt ändring av övriga bestämmelser i avtalen, men har valt att utnyttja denna rätt endast avseende Inger Halldins avtal. Stadens talan ska således lämnas utan bifall.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2011-05-20,

Henrik Löf
J. Gustafsson

Peder Munck
Linda Billung

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf och Peder Munck, referent,
fastighetsrådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Linda Billung. Enhälligt.

ARRENDENÄMNDEN I
STOCKHOLM

PROTOKOLL
2010-06-11
BESLUT
2010-06-30

Aktbilaga 48

Ärende nr	Rotel 6
6543-09 m.fl.	

Anges vid kontakt med nämnden

Bil. 17

Nämnden

Ordförande: Charlotte Alvsing

Ledamöter: Gudrun Widén - Charlotte af Malmberg

Protokollförare

Marika Bok

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Ekerö-Nibbla 1:1, Kolonilott nr 68 m.fl., Ekerö

Sökande

Fastighetsnämnden i Stockholms stad

Fastighetskontoret

Box 8312

104 20 Stockholm

Närvarande genom ombud

Ombud:

Martin Lundberg

Samma adress

Biträdd av Ralf Österberg

Motpart

1. Inger Halldin (ärende 6543-09)

Björkuddsvägen 32 B

178 34 Ekerö

Närvarande

Biträdd av Bosse Johansson

2. Lovisa Högberg (ärende 7502-09)

Skebokvarnsvägen 35

124 33 Bandhagen

Personligen närvarande och genom ombud

Ombud:

Tommie Sjöberg

Svartbäcksvägen 38

128 44 Bagarmossen

Dok.Id 142537

Postadress
Box 8301
104 20 Stockholm

Besöksadress
Ulriksborgsgatan 5

Telefon
08-561 665 00
E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se
www.hyresnamnden.se

Telefax
08-656 18 80

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

3. Agneta Håkansson (ärende 9256-10)
Höglintsvägen 1
167 37 Bromma
Biträdd av Peter Håkansson

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Arrendenämnden har tidigare förordnat gemensam handläggning av ärendena i 6543-09.

Ordföranden genomgår handlingarna i ärendet. Följande antecknas: Inger Halldin, Lovisa Högberg och Agneta Håkansson arrenderar var sin kolonilott (nr 58, 48 och 60) om ca 408 kvm, ca 424 kvm och 432 kvm på fastigheten Ekerö-Nibbla i Ekerö kommun. Staden har den 26 augusti 2008, den 27 augusti 2008 respektive den 4 november 2008 sagt upp arrendeavtalen för villkorsändring per den 28 augusti 2009 (Halldin), per den 1 oktober 2009 (Högberg) respektive per den 4 december 2009 (Håkansson). Se protokoll från den 19 januari 2010, aktbilaga 37.

Martin Lundberg: Staden yrkar i enlighet med ansökan, att Inger Halldins, Lovisa Högbergs och Agneta Håkanssons arrendeavtal förlängs på de villkor som anges i de kontraktsförslag som bifogats respektive uppsägning (aktbilaga 3 i respektive ärenden).

Inger Halldin: Hon bestrider stadens yrkande. Arrendeavtalet har med stadens medgivande överlåtits till henne och hon har trätt in som arrendator på livstid. I överlåtelsemedgivandet anges att huvudavtalet, med undantag av arrendeavgiften, till alla delar ska vara gällande. Den begärda arrendeavgiften vitsordas som skälig i och för sig.

Tommy Sjöberg: Yrkandet bestrids. Lovisa Högberg har övertagit arrendekontraktet i egenskap av änka varför avtalet ska löpa vidare oförändrat under hennes livstid. Den begärda arrendeavgiften är inte skälig.

Agneta Håkansson: Hon bestrider stadens yrkande, även hon har övertagit ett livstidsarrende. Arrendet överläts från hennes far 1979. Om avtalet inte är att anses som ett livstidsarrende kan hon medge en viss höjning av avgiften, men den av staden begärda höjning anser hon inte är skälig.

Martin Lundberg: Att ett livstidsarrende inte kan överlåtas framgår av 10 kap. 7 § jordabalken. Trots att ordet "överlåtelse" använts så är det fråga om nya avtal mellan nya parter. Eftersom arrendetiden i dessa inte är bestämd i avtalen så gäller avtalet, enligt 10 kap. 2 § jordabalken, för fem år. Livstidsarrendet upphörde när överlåtelse skedde från den ~~ursprungliga~~ arrendatorn. Staden åberopar det tidigare ingivna utlåtandet av ~~advokat~~ Nils Larsson. – Den av staden begärda arrendeavgiften är skälig. Inom koloniområdet finns 125 kolonilotter. Cirka 80 av de 125 arrendatorerna tecknat nya avtal med en ~~best~~ avgift om 5 000 kr per år jämte indexering. En sammanställning över utgående ~~arrendeavgifter~~ ges in, **aktbilaga 49**.

Ralf Östberg: Att det är viss skillnad i avgiften för de nytecknade avtalen beror på att staden felaktigt ~~tillämpat~~ indexklausulen.

Tommy Sjöberg: I 1979 förvärvade Lovisa Högbergs make arrendelotten genom avtal mellan honom och Barbro Jansson. Genom förvärvet övertog det ursprungliga kontraktet från januari 1958. Staden har godkänt överlåtelsen utan några inskränkningar i avtalet som övertog. Även tidigare överlåtelser av arrendeavtalet har skett på samma sätt. Enligt det ursprungliga avtalet upplåts kolonilotten för kolonistens livstid. Vid samtliga överlåtelser har denna bestämmelse och även den avtalade arrendeavgiften oförändrade tagits över. Erik Högberg avled 1990. Efterlevande maka, Lovisa Högberg, hade då rätt att inträda som arrendator på oförändrade villkor, 8 kap. 6 § jordabalken. Eftersom arrendet är upplåtet på Erik Högbergs livstid träder Lovisa

Högberg in som arrendator under sin livstid. – Den begärda arrendeavgiften är inte skälig. Om arrendenämnden skulle finna att Lovisa Högberg inte har ett livstidsarrende yrkas i första hand arrendeavgiften bestäms till 216 kr och i andra hand till 583 kr. Hur beloppen är framräknade framgår av tidigare ingivet yttrande (aktbilaga 35).

Diskussioner sker.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.00 – 9.35, förklaras avslutat med besked att beslut i ärendena kommer att meddelas **onsdagen den 30 juni 2010 kl. 14.00.**

Efter enskild överläggning meddelar arrendenämnden följande

BESLUT

Arrendenämnden avslår Fastighetsnämndens ansökningar.

Skäl

Enligt arrendekontrakten är arrendelotterna upplåtna för kolonistens livstid. För Inger Halldin och Agneta Håkansson har överlåtelsen till dem skett från den ursprungliga arrendatorn. Lovisa Högberg har trätt in i avtalet efter sin make Erik Högberg. Detta avtal har överlåtits vid flera tillfällen. Hur överlåtelseerna och stadens godkännande av dessa är formulerade framgår av **protokollsbilaga 1-3.**

Av § 5 i avtalen framgår att kolonisten inte utan fastighetsnämndens medgivande får till annan överlåta arrenderätten. Om nämnden lämnar medgivande äger nämnden påkalla höjning av arrendeavgiften samt ändring i övriga bestämmelser i kontraktet. Enligt § 21 har, vid kolonistens fränfalle, dennes efterlevande make företrädesrätt

framför andra till nytt arrende på de villkor, som nämnden vid denna tidpunkt tillämpar vid upplåtelser av ifrågavarande slag.

Enligt 10 kap. 2 § jordabalken ska avtal om bostadsarrende träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Enligt 7 § första stycket samma kapitel får arrendatorn inte sätta annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke, om inte annat följer av bl.a. andra stycket. Enligt detta stycke får arrendatorn, om arrendet är slutet för viss tid, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid har, enligt 8 kap. 6 § jordabalken, vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken i nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

Upplåtelse för arrendatorns livstid är en upplåtelse på viss tid. Enligt arrendeavtalen, och även enligt lag, kan arrendatorn överlåta arrenderätten om jordägaren samtycker till detta. Någon bestämmelse som inskränker denna möjlighet avseende livstidsarrenden finns inte. Däremot har vid livstidsarrende efterlevande make en ovillkorlig rätt att inträda som arrendator under sin livstid.

Vid överlåtelsen av arrenderätten till Inger Halldin upprättades den handling som är bifogad som protokollsbilaga 1. Handlingen, som har rubriken överlåtelsemedgivande, anges också vara ett tillägg till ett med kontraktsnummer angivet kontrakt. Markägaren har i handlingen skriftligen medgett överlåtelsen och, i enlighet med § 5 i

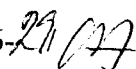
avtalet, träffat en överenskommelse med Inger Halldin om arrendeavgiftens storlek. Därefter anges "I övrigt ska huvudavtalet till alla delar vara gällande".

Även vid de andra överlåtelseerna har kontraktsnummer angetts i handlingarna och vidare att förestående kontrakt överlåtes. Markägaren har skriftligen undertecknat "Förestående överlåtelse godkännes" och när det gäller Agneta Håkansson "Förestående kontrakt godkännes".

Arrendenämnden finner att de formuleringar som använts inte kan tolkas på annat sätt än att arrenderätterna överlåtits till Inger Halldin, Agneta Håkansson och Lovisa Högbergs make Erik Högberg på oförändrade villkor. Lovisa Högberg har sedan i sin egenskap av efterlevande maka inträtt som arrendator under sin livstid. ~~Arrendavtalen~~ har således inte kunnat sägas upp. Stadens ansökningar ska därför avslås.

Hur man överklagar (Svea hovrätt senast 2010-07-21), se **bilaga 4**.


Marika Bok

Protokollet uppvisat 2010-06-29 

28/8-84

BIL 21 Protokollsbilaga 1
Öknr 4604

Tillägg till kontrakt nr...30 801 768.....

Nibbla lott nr...68✓.....

Dnr...6543.....

Ink. 2009-06-26

ÖVERLÅTELSEMEDGIVANDE

Överlåtelse av förestående kontrakt på Inger M L Halldén nr 30 801 768-0304...

Nyårsvägen 16...2 tr...126 47 Hägersten..... Aktbil. nr enligt särskild

Överenskommelse medges härmed.

Stockholm den 28/8-84

den 28/8-84

För markägaren

Frånträdande arrendator

E. J. J. J.
W. J. J. J.

Nils Nord
Nils Nord

ÄNDRING AV AVTALSVILLKOR

Huvudavtalets § 1 ändras och kompletteras med följande villkor:

- Avgiften för arrendetåret 1984 skall utgå med ...1.428..... kronor och erläggas med halften vardera 1 oktober 1984 och 1 april 1985

I övrigt skall huvudavtalet till alla delar vara gällande.

Detta tillägg är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Stockholm den 28/8-84

den 28/8-84

För markägaren

Tillträdande arrendator

E. J. J. J.
W. J. J. J.

Inger Halldén
Inger Halldén



Kontrakt nr 2 0765 746 2009 -07- 2 9

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr

stående kontrakt på Herr Thor Arne Johansson, Rehnsgatan 15^{II}
113 57 Stockholm (fr.o.m. 1 oktober 1974).

Stockholm den 5 september 1974

Thor Johansson
.....

Förestående kontrakt antages:

Stockholm den 5 september 1974

Thor Johansson
.....

Förestående överlåtelse godkännes

Stockholm den 9/10 1974

Å Fastighetsnämndens vägnar

Karl E. Hast
Karl E. Hast

C. Jeppson
C. Jeppson

Undertecknad förbinder sig att fr.o.m. den 1 oktober 1974 tillä
vidare erlägga ett årligt arrende av kronor Etthundra sex tionde
& 60/100 (169:60) (40 öre pr m²)

Stockholm den 5 september 1974

Thor Johansson
.....

Under förutsättning av fastighetsnämndens medgivande överlåtes
förestående kontrakt på fru Barbro Jansson, Aprikosgat 20 VI,
162 36 Vällingby.

Stockholm den 9 juni 1976

Thor Johansson
.....

Förestående kontrakt antages:

Stockholm den 9 juni 1976

Barbro Jansson
.....

Förestående överlåtelse godkännes

Stockholm den 9/9 1976

Å Fastighetsnämndens vägnar:

Sven Svensson
Sven Svensson

C. Jeppson
C. Jeppson



1044 502 484
Dnr
Kontrakt 3 0801 748

Ink. 2009 -07- 2 9

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 8

Under förutsättning av fastighetsnämndens medgivande överlåtes
förestående kontrakt på Erik Anders Högberg Skebokvarnsvägen 35,
124 33 BANDHAGEN.

Stockholm den 29 juni 1979

[Signature]
.....
14

Förestående kontrakt antages:

Stockholm den 29 juni 1979

[Signature]
..... NOV.
211218-0076

Förestående överlåtelse godkännes

Stockholm den 29 1979

A Fastighetsnämndens vägnar:

[Signature]
Tf Lars Hedfors

[Signature]
Walter Feiler

avtal LEB 5302319

vm 090930 pga villkorsändring



Kontrakt nr 30 801 760

Ek.nr 4596

Dnr 9256

Ink. 2009 -10- 01

Undertecknad förbinder sig att fr o m den 3 december 1979 till Arrendenämnden i Stockholm vidare erlägga ett årligt arrende av kronor Etthundrasjuttiotvå och 80 öre (172:80:-) (40 öre m²) Aktbil. nr 6

Stockholm den 3 december 1979

Hilding Borg
.....
Hilding Borg

Under förutsättning av fastighetsnämndens medgivande överlåtes förestående kontrakt på Agneta Håkansson, Höglintsvägen 12, 161 33 Bromma.

Stockholm den 3 december 1979

Hilding Borg
.....
Hilding Borg

Förestående kontrakt antages:
Stockholm den 3 december 1979

Agneta Håkansson
.....
Agneta Håkansson

Förestående kontrakt godkännes

Stockholm den 11/12 1979

A Fastighetsnämnden vägnar:

Sven Svensson
Sven Svensson

W. Feiler
Walter Feiler

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

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

För att Svea hovrätt ~~ska kunna~~ ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller **senast den 21 juni 2010**.

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

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



SVEA HOVRÄTT

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Bilaga *B*

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.