



ÖVERKLAGADE AVGÖRANDE

Beslut av Arrendenämnden i Jönköping den 11 maj 2010 i ärendena 1179-09, 1487-09, 216-10 och 334-10, se bilaga A

KLAGANDE

1. Ulf Svensson, Lugna Skogen, Åkarp 81, 555 92 Jönköping (ÖÄ 1514-10)
2. Dödsboet efter Börje Andersson, c/o Ann-Lis Andersson, Åkarp 32, 555 92 Jönköping (ÖÄ 1516-10)
3. Marita Karlsson, Torggränd 1, 553 20 Jönköping (ÖÄ 1518-10)
4. Ann-Lis Andersson, Åkarp 32, 555 92 Jönköping (ÖÄ 1519-10)

MOTPART

Bernhard Stenvall, Åkarps By 23, 555 92 Jönköping

SAKEN

Arrendeavgift för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandena.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ulf Svensson har yrkat att avgiften ska bestämmas till 6 500 kr per år utan indexuppräknings. Börje Anderssons dödsbo har yrkat att avgiften ska bestämmas till 5 355 kr per år. Marita Karlsson har yrkat att avgiften ska bestämmas till 4 800 kr per år utan indexuppräknings. Ann-Lis Andersson har yrkat att avgiften ska bestämmas till 5 480 kr per år.

HOVRÄTTENS SKÄL

Ulf Svensson och Marita Karlsson har i sina överklaganden, som är i huvudsak likalydande, hänvisat till bullersituationen och till ett av Jönköpings kommun år 2008 träffat arrendeavtal och utifrån detta hävdar att den arrendenivå som arrendenämnden bestämt är för hög.

Börje Anderssons dödsbo har anfört att höjningen är allt för stor med beaktande av att det senaste arrendeavtalet i Lugnaskogen, träffat den 1 maj 2009, var på 5 250 kr per år. Avtalet har emellertid inte getts in till hovrätten.

Ann-Lis Andersson har anfört följande. För en granntomt som avsåg permanentboende, har jordägaren år 2009 skrivit ett avtal på 4 000 kr per år. Vare sig hennes tomt eller granntomten är störda av buller från väg 31, men däremot ibland från A6 nedlagda skjutbana. På vändplanen utanför hennes sommarstuga finns det en rishög som omöjliggör vändning med personbil. Därför bör hennes arrendeavgift sänkas. Avtalet för granntomten har inte getts in till hovrätten.

Av sammanträdesprotokoll från arrendenämnden framgår att parterna varit ense om indexering av arrendeavgifterna.

Hovrätten konstaterar att arrendenämnden har besiktigat de aktuella arrendetomterna och noterat att tomterna har en osedvanligt störande närhet till biltrafiken på väg 31 utom vad avser Ann-Lis Anderssons tomt. Nämnden har vid bestämmande av avgiftssättning tagit hänsyn till att Ulf Svenssons tomt får användas för permanentboende. Vad som förekommit i hovrätten ger inte anledning till annan bedömning än den som arrendenämnden gjort. De av nämnden bestämda avgifterna ska därför gälla.

HUR MAN ÖVERKLAGAR; se bilaga B.

Överklagande senast den 13 augusti 2010.

Björn Karlsson
Maud Olander Blom

Annika Rojas Wiberg

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Björn Karlsson (referent), fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson, hovrättsråden Maud Olander Blom och Annika Rojas Wiberg.

Enhälligt

ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Den som vill överklaga ska göra detta skriftligen.

Överklagandet ställs till Högsta domstolen men ska inlämnas eller insändas till hovrätten. Skrivelsen ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken "Hur man överklagar". Någon tidsgräns gäller dock inte för beslut om häktning, kvarhållande i häkte, tillstånd till restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud.

Beslutet om skyldighet för någon att ersätta rättegångskostnader, ersättningsbeslut i övrigt samt beslut om avräkning av tiden för frihetsberövande får överklagas utan att man klagat på domen i övrigt.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Kravet på prövningstillstånd gäller dock inte när Justitiekanslern eller någon av Riksdagens ombudsmän överklagar i ett 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 en 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 meddelas i ett av två eller flera likartade mål, som samtidigt föreligger för bedömande, kan prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

I överklagandet till Högsta domstolen ska följande uppgifter lämnas

1. klagandens namn, postadress och telefonnummer,
2. den dom eller det beslut som överklagas (dagen för hovrättens avgörande och hovrättens målnummer),
3. den ändring som yrkas i hovrättens avgörande,
4. grunderna för överklagandet med uppgift om i vilket avseende hovrättens skäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas för att prövningstillstånd ska meddelas, när sådant tillstånd krävs och
6. de bevis som åberopas med uppgift om vad som ska styrkas med varje bevis.

Skrivelsen bör vara egenhändigt undertecknad av klaganden eller klagandens ombud.



Ärende nr
1179-09
1487-09
216-10
334-10

Anges vid kontakt med nämnden

Bilaga A

Nämnden

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell (ordförande och protokollförare) samt ledamöterna Gerth Lindrud och Bo Adolfsson

Plats för sammanträde

Prövningsfastigheten

Fastighet/Adress

Åkarp 1:15, Lugna Skogen Åkarp, Jönköping

Sökande

Bernhard Stenvall, Åkarps By 23
555 92 Jönköping, personligen närvarande

Motpart

1. (1179-09) Ulf Svensson, Lugna Skogen, Åkarp 81, 555 92 Jönköping, personligen närvarande
2. (1487-09) Dödsboet efter Börje Andersson, c/o Ann-Lis Andersson, Åkarp 32, 555 92 Jönköping, ej närvarande
3. (216-09) Marita Karlsson, Torggränd 1, 553 20 Jönköping, personligen närvarande
4. (334-10) Ann-Lis Andersson, Åkarp 32, 555 92 Jönköping, ej närvarande

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Bernhard Stenvall har begärt höjning av arrendeavgifterna för kommande avtalsperioder enligt följande

Ulf Svensson (Lugna Skogen 81)

9.501 kr per år för perioden 2010-05-01—2015-04-30

Dödsboet efter Börje Andersson (Lugna Skogen 94)
7.500 kr per år för perioden 2010-03-01—2015-04-30

Marita Karlsson(Lugna Skogen 93)
7.700 kr per år för perioden 2010-05-01—2015-04-30

Ann-Lis Andersson (Lugna Skogen 98)
8.000 kr per år för perioden 2010-06-01—2015-04-30

Ulf Svensson och Marita Karlsson motsätter sig de yrkade höjningarna.

Parterna är ense om periodens längd, vilket tar sikte på att få lika perioder för de olika tomterna. Parterna är också ense om att indexberäkningen ska ske genom jämförelse mellan året före den nya perioden, dvs. för 2009 och index året före respektive arrendeår, vilket innebär att första indexhöjningen kan bli aktuell för det arrendeår som påbörjas den 1 maj 2011 genom jämförelse mellan index för 2009 och 2010.

Beträffande Ulf Svenssons avtal är parterna också ense om att detta inte ska innehålla begränsningen till boende för fritidsändamål.

Handlingarna går igenom, varefter arrendenämnden besiktigar prövningstomterna. Besiktningen dokumenteras genom foton.

Närvarande parter får tillfälle att slutföra sin talan, varefter sammanträdet avslutas. Parterna underrättas om att beslut meddelas den 11 maj 2010 kl. 14.00. Sammanträdet pågick kl. 10.00-12.00

Arrendenämnden meddelar efter enskild överläggning följande

BESLUT

Arrendeavgifterna fastställs enligt följande.

Ulf Svensson (Lugna Skogen 81)

8.300 kr per år för perioden 2010-05-01—2015-04-30

Dödsboet efter Börje Andersson (Lugna Skogen 94)

6.800 kr per år för perioden 2010-03-01—2015-04-30

Marita Karlsson(Lugna Skogen 93)

6.800 kr per år för perioden 2010-05-01—2015-04-30

Ann-Lis Andersson (Lugna Skogen 98)

7.500 kr per år för perioden 2010-06-01—2015-04-30

I samtliga fall indexuppräknning enligt gällande avtal och i övrigt oförändrade villkor.

Skäl för beslutet

Nämnden har fastställt arrendeavgiften för Ulf Svenssons tomt för den föregående avtalsperioden. Då bestämdes avgiften till 5.000 kr varav ett mervärde av möjligheten till permanentboende ansågs uppgå till 1.000 kr.

Under de fem år som gått har en viss allmän höjning skett av arrendeavgifter för motsvarande arrendetomter inom regionen. I Smålands inland ligger för närvarande arrendeavgifterna inom intervallet 7.000-11.000 kr, men med enstaka tomter såväl under som över detta intervall. För den enskilda tomten är för placeringen inom intervallet avgörande faktorer sådant som närheten till vatten för bad, fiske eller

liknande rekreation, förekomsten av attraktiv utsikt och liknande faktorer vilka objektivt sett är av värde vid boende för fritidsändamål.

Några påtagliga sådana faktorer finns inte för de aktuella tomterna. En normaltomt av det slaget som provningstomterna utgör skulle därmed ligga i den nedre delen av detta intervall. Vad som dessutom är högst påtagligt för de aktuella tomterna är det osedvanligt störande närheten till biltrafiken på riksväg 31. Ljudet från trafiken måste anses som så störande att det präglar intrycket av tomterna.

Ulf Svenssons tomt bör fortfarande sättas högre än de övriga, eftersom den får användas för permanentboende. Den är också något större än de övriga tomterna.

Den tomt som i någon mån avviker från de övriga när det gäller störande ljud från trafiken är den innersta, dvs. Ann-Lis Anderssons (nr 98). Detta bör medföra en något högre avgift för den tomten än för de båda andra fritidstomterna. Den är också något större än de båda andra fritidstomterna och mer skyddad mot insyn från de övriga tomterna. Mellan tomterna 93 och 94 anses inte arrendenämnden att det föreligger någon beaktansvärd skillnad i brukbarhet. Var och en av dem har sina för- och nackdelar. På det hela taget bör dessa därför ha samma avgift.

Slutligen förtjänar det att påpekas att det under den kommande perioden inte finns möjligheter till andra höjningar än de som föranleds av ändringar av index.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast den 1 juni 2010.

Som ovan



Carl Olof Ölmell

Bilaga

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga arrendenämndens beslut skall Ni skriva till Göta hovrätt.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till arrendenämnden.

Nämndens adress är:

Arrendenämnden i Jönköping
Box 2243
550 02 Jönköping

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

För att hovrätten 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 1 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.