GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1
Rotel 14

BESLUT
2010-08-17
Jönköping

Ärende ÖÄ 1685-10, 1897-10, 1905-10, 1907-10, 1973--1976-10, 1978--1979-10, 1981-10, 2006--2009-10, 2012--2013-10, 2015-10, 2036-10, 2038--2039-10, 2041-10, 2043--2048-10, 2056-10

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Beslut av Arrendenämnden i Jönköping den 24 maj 2010 i ärende 1253-09 m.fl., se bilaga A

KLAGANDE
1. Eva Jonson, Amiralitetstorget 13 C, 371 30 Karlskrona
2. Inger Jonson, Storgatan 20, 385 41 Bergkvara
3. Per Jonson, Kattkroksvägen 97, 374 91 Asarum
4. Liselotte Jonson Fritz, Stensövägen 81, 392 47 Kalmar

Ombud för samtliga: Jur. kand. Gun Thorstenson, Box 964, 391 29 Kalmar

MOTPARTER
Samma som hos arrendenämnden, se bilaga A

SAKEN
Arrendeavgift för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandena.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Klagandena har yrkat att hovrätten ska bestämma arrendeavgiften för samtliga tomter till 8 600 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL

Klagandena har i hovrätten anfört väsentligen samma grunder och omständigheter som hos arrendenämnden.

Det framgår av arrendenämndens protokoll att nämnden har besiktigat såväl de aktuella tomterna som hamn- och strandområdena.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2223	Hovrättsgränd 4	036-15 65 00	036-15 65 36	måndag – fredag
550 02 Jönköping		E-post: gota.hovratt@dom.se		09:00-16:00
		www.gotahovratt.se		

GÖTA HOVRÄTT
Avdelning 1

BESLUT

Det som förekommit i hovrätten ger inte anledning till annan bedömning än den som arrendenämnden har gjort. De av nämnden bestämda avgifterna ska därför gälla.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B.
Överklagande senast den 7 september 2010

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

Enhälligt

ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Den som vill överklaga skall göra detta skriftligen.

Överklagandet ställs till Högsta domstolen men skall inlämnas eller insändas till hovrätten. Skrivelsen skall 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 klagar på domen i övrigt.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall 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 domvilla 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 skall 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 skall meddelas, när sådant tillstånd krävs och
6. de bevis som åberopas med uppgift om vad som skall styrkas med varje bevis.

Skrivelsen bör vara egenhändigt undertecknad av klaganden eller klagandens ombud.

ARRENDENÄMNDEN I JÖNKÖPING

PROTOKOLL
2010-05-10
BESLUT
2010-05-24

Aktbilaga 20
(i ärende 1253-09)
Ärende nr
1253- -1256-09,
1258- -1277-09,
1279- -1281-09,
1285-09, 240-10.
Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden
Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell samt ledamöterna Ingrid Johansson och Bengt Bjervås

Protokollförare
Tingsnotarien Susanne Sjölander

Plats för sammanträde
Prövningsfastigheten

Fastighet/Adress
Torsås Ragnabo 13:5

Sökande
1. Eva Johnson, 640311-2904
Amiralitetstorget 13 C, 371 30 Karlskrona
Närvarande genom ombud

2. Inger Johnson, 531026-2984
Storgatan 20, 385 41 Bergkvara
Personligen närvarande

3. Liselotte Johnson, 620301-3021
Stensövägen 81, 392 47 Kalmar
Närvarande genom ombud

4. Per Johnson, 511130-2914
Kattkroksvägen 97, 374 91 Asarum
Personligen närvarande

Ombud 1-4: Jur. kand. Gun Thorstenson
LRF Konsult, Box 964, 391 29 Kalmar, närvarande

Postadress
Box 2243
550 02 Jönköping

Besöksadress
Östra Storgatan 33 A

Telefon
036-156500

Telefax
036-156665

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-12:00
13:00-15:00

Motparter (personligen närvarande om ej annat anges)

1. Henrik Robertsson, 570526-4892
Sävgränd 8, 194 68 Upplands Väsby
Närvarande genom ombud

2. Christina Sjöström, 670219-2706
Tage Erlanders Väg 81, 227 62 Lund

3. Sven Jakobsson, 310506-2818
Postgatan 3, 360 75 Alstermo

4. Per-Olof Gustafsson, 350524-2994
Gräsgärde 410, 388 96 Ljungbyholm

5. Ann-Gret Fridström, 450426-2983
Baggensgatan 12 B, 392 30 Kalmar
Närvarande genom ombud

6. Britt Pålsson, 600908-3509
Boarpsvägen 255, 269 93 Båstad

7. Petra Nilsson, 650106-2803
Övraön 2345, 343 91 Älmhult

8. Birger Eriksson, 501022-2817
Lärkgatan 14, 342 60 Moheda

9. Filip Eriksson, 290308-2655
Hagtornsgatan 2 B, 571 39 Nässjö

10. Agneta Karlsson, 411105-2801
Norra Ragnabovägen 12, 385 94 Bergkvara

11. Per-Olof Berg, 550120-2930
Hallandsgatan 3, 382 31 Nybro

12a. Karin Olsson, 530123-2749
Renvägen 3, 362 31 Tingsryd
Ej närvarande

12b. Stig Olsson, 490417-2832
Renvägen 3, 362 31 Tingsryd
Ej närvarande

13. Göran Eriksson, 430907-2934
Åkervägen 24, 361 42 Lindås

14a. Janeth Åkesson, 610924-3029
Göttorp 129, 382 94 Nybro

14b. Dennis Åkesson, 610218-3016
Göttorp 129, 382 94 Nybro

15. Eva Wedin, 661019-2921
Ljungdalen Kvigerum 111, 388 92 Ljungbyholm

16. Bertil Eriksson, 351031-2717
Koskulls Väg 2, 360 52 Kosta

17a. Ann-Marie Fagerström, 531007-2920
Torggatan 2 B, 361 30 Emmaboda
Ej närvarande

17b. Tommy Fagerström, 470918-1137
Torggatan 2 B, 361 30 Emmaboda

18. Lilian Gustavsson, 420213-2801
Dahlborgsgatan 1, 382 43 Nybro

19a. Ann-Sofi Andersson, 640329-2763
Ör Gästgivaregård, 342 64 Ör
Ej närvarande

19b. Roger Arvidsson, 690305-2717
Sjöby Sjöbylund, 340 32 Grimslöv

20. Jan Karlsson, 370613-2937
Gotlandsgatan 3, 382 31 Nybro

21. Ingrid Almqvist, 700316-2760
Allbotorget 3 C, 342 30 Alvesta

22a. Veronika Nilsson, 701007-3000
Höskullevägen 22, 380 31 Läckeby

22b. Annika Karlsén, 661124-2980
Pukebergarnas väg 21, 382 34 Nybro

23. Sven-Olof Carlsson, 480704-2991
Skruvemåla 115, 385 96 Gullabo

24. Bill Petersson, 460111-2990
Kvarngatan 28, 361 42 Lindås

25a. Lennart Karlsson, 410404-2710
Jonsgårdsvägen 31, 360 40 Rottne

25b. Ingrid Karlsson, 440407-1104
Jonsgårdsvägen 31, 360 40 Rottne

26. Britten Josenius, 480422-2968
Ragnabo 4576, 385 94 Bergkvara

27a. Pia Magnusson, 680731-3066
Hallandsgatan 5, 382 31 Nybro

27b. Torbjörn Magnusson, 660910-3012
Hallandsgatan 5, 382 31 Nybro
Ej närvarande

28. Lisbeth Sedin Wallhuss, 480721-2420
Litslena Östra Vällinge 8, 749 51 Grillby
Närvarande genom ombud

29. Eivor Kjellberg, 340314-7824
Strandvägen 25, 382 34 Nybro
Närvarande genom ombud

Saken
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Ordföranden redogör för vad som hittills förevarit i ärendet och för syftet med dagens sammanträde.

Gun Thorstenson framställer sökandenas yrkanden och grunder i enlighet med aktbilaga 1 med följande tillägg. Av arrendatorerna har 24 stycken accepterat höjning av grundavgiften till 8 600 kr per år varför arrendeavgiften måste anses som skälig. Sökandena begär enhetliga arrendeavgifter för samtliga tomter.

Motparterna bestrider yrkandena och uppger följande. Arrendatorerna har en samfällighetsförening som sköter underhåll av vägarna i området. Fastighetsägaren ger föreningen bidrag för att sköta underhåll av den väg som löper från områdets infart till

pumphuset. Resterande underhåll av vägarna står föreningen och dess medlemmar för. En kostnad för underhåll om ca 5 000 till 10 000 kr fördelas således årligen på 104 medlemmar och arrendatorer. Föreningen får bidrag från kommunen för snöröjning i området, men det är enbart huvudgatan som röjs från snö. De åtta personer/hushåll som är fast boende i området får ytterligare snöröjning. Möjlighet till båtplats finns men hamnen är undermåligt skött av fastighetsägaren. Arrendatorerna står själva för flytbryggor i området. Det finns ingen allmän badplats och badvattnet är sörjigt och igenvuxet stora delar av året. Avlopp, vatten och el tillhandahålls inte av fastighetsägaren, utan detta står arrendatorerna själva för. Närliggande lantbruk avger motbjudande lukt under delar av sommarsäsongen. Kommunikationen mellan arrendatorerna och fastighetsägaren är mycket bristfällig. Arrendatorerna har svårt att få besked om tillåtelse att i enskilda fall ta ner träd och buskage på tomten.

Besiktning av tomterna genomförs och dokumenteras genom digitalfoto. Besiktning sker även av hamn- och strandområdet.

Vid återsamling bereds parterna att slutföra sin talan. Fastighetsägaren uppger som svar på fråga att en arrendator förra året genom överlåtelse trätt in i ett gällande arrendeavtal med arrendeavgift om 2 500 kr. Vidare uppges att träd som är dåliga och därmed farliga ska tas ned. Arrendatorerna kan kontakta fastighetsägaren för sådana frågor.

Sammanträdet med besiktning, som pågick mellan 10.00 – 14.10, förklaras avlutat med besked att beslut i ärendet kommer att meddelas måndagen den 24 maj 2010 kl. 14.00 genom att beslutet då hålls tillgängligt på nämndens kansli i Jönköping.

Efter enskild överläggning fattar hyresnämnden följande

BESLUT att meddelas måndagen den 24 maj 2010 kl. 14.00

Arrendeavtalen förlängs för en femårig avtalsperiod med början från den 1 januari 2010 för samtliga tomter med undantag för tomt nummer 299, för vilken avtalsperioden börjar löpa den 1 maj 2010. Arrendeavgiften ska för det första året uppgå till *8 000 kr* per år och tomt. Indexuppräkning ska ske för följande år i enlighet med fastighetsägarens förslag till avtal. I övrigt ska de villkor som framgår av fastighetsägarens förlag till avtal gälla.

Skäl för beslutet

Allmänna utgångspunkter

Vid förlängning av avtal om bostadsarrende ska arrendeavgiften utgå med ett skäligt belopp. Kan inte parterna ensas om annat ska avgiften bestämmas så att det kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I huvudsak avses med arrenderättens värde den avgift som arrendatorer i allmänhet skulle vara villiga att betala för arrenderätten. I praktiken får värdet emellertid som regel bestämmas utifrån andra kända faktorer, såsom tomtens egenskaper, dess omgivning, den faktiska och avtalsmässiga användbarheten utifrån syftet med upplåtelsen samt arrendemarknaden på orten.

Enhetliga eller individuella arrendeavgifter

Prövningen av arrendeavgiftens storlek ska ske utifrån den enskilda tomtens förutsättningar. Det kan ofta finnas skäl från fastighetsägarens utgångspunkt att undvika alltför markerade skillnader inom ett tomtbestånd. Detta behöver dock inte stå i motsats till en individuell anpassning av arrendeavgiften för var och en av tomterna. Det går nästan alltid att hitta olikheter mellan liknande tomter som skulle kunna

motivera att avgifterna sätts olika. Samtidigt är det också så att en värdering av tomterna måste ske på så objektiva grunder som möjligt, utan hänsyn till den enskilde arrendatorns personliga preferenser. Det finns därför gränser för hur långt den individualiserade prövningen kan ske.

Arrendenämnden är emellertid också begränsad till den ram som parterna gett för prövningen genom utformningen av sin talan. I detta fall har jordägarna uttryckligen begärt enhetlig arrendeavgift. Eftersom ingen tomt kan åsättas en högre arrendeavgift än som är motiverad utifrån lagens olika kriterier, innebär detta att arrendeavgiften för samtliga tomter ska bestämmas till det belopp som är motiverat för de sämsta av tomterna.

Användningen av jämförelseuppgifter

Bland jämförelsematerialet finns olika uppgifter om riktvärden för arrendeavgifterna. Det kan alltid finnas faktorer kopplade till det enskilda området, innehållet i olika detaljer av avtalen eller relationerna mellan parterna som påverkar arrendenivån för ett visst område. Det går därför inte att enbart med kännedom om jämförande arrendetomters läge och beskaffenhet få en uppfattning om jämförbarheten mot prövningstomterna.

Från tidigare prövningar längs den småländska ostkusten är arrendenämndens erfarenhet att det allmänna prisläget för arrendeavgifter i allt väsentligt för närvarande ligger i intervallet 7 000 – 10 000 kr per år. Vid särskilda förhållanden kan enstaka tomter vara värda ner till 6 000 kr eller upp till 12 000 kr. Det är inte uteslutet att man kan hitta ännu mer extrema tomter både uppåt och nedåt på skalan. När det gäller tomter med skärgårdskaraktär är avgifter i den övre delen av skalan vanligare.

För att närmare inskränka jämförelsen till geografiskt och tidsmässigt närbelägna prövningar som arrendenämnden har företagit kan följande nämnas. I ett beslut den 2 maj 2008 för en tomt belägen på Ragnabo 13:5 fastställde arrendenämnden avgiften per den 1 januari 2008 till 8 000 kr plus indexuppräkning. För Påbonäs 1:3 Söderåkra

fastställde arrendenämnden avgiften 2008-06-25 till 8 700 kr plus indexuppräkning från och med den 1 januari 2008. Arrendenämnden motiverade arrendeavgiftens storlek i det sistnämnda beslutet med att det allmänna läget i Påbonäs-området är något bättre än läget för den då nyligen prövade tomten på Ragnabo 13:5. Det ansågs dessutom finnas enstaka tomter inom Påbonäs medett väsentligt bättre läge än prövningstomten i ärendet på Ragnabo 13:5.

Bedömningen av de aktuella tomterna

Ragnabo 13:5 nås från den allmänna vägen genom en asfalterad väg med mindre infartsvägar till vissa av tomterna. Samtliga tomter i området är normalt beskaffade i fråga om åtkomlighet. Samtliga tomter är belägna på gångavstånd från havet. Utsikten mot havet är dock begränsad eller obefintlig från de flesta av tomterna med undantag för tomt nummer 265 och 267, vilka tvärtom har en mycket god och fri utsikt mot havet. Båtmöjligheter finns i området men hamnen är endast avsedd för mindre, flatbottnade båtar och dessutom delvis i undermåligt skick. Badmöjligheterna är inte idealiska p.g.a. återkommande algblomning. Detta gör sig dock gällande för stora delar av kuststräckan.

Vissa av tomterna besväras av ett större antal äldre tallar eller andra träd. Träd på mark som används som fritidstomter kan inte skötas från samma utgångspunkter som träd i skogsbruk. Även om växtligheten är en del av ett områdes karaktär bör dock i första hand användningen som fritidsområde bestämma avverkningsfrågorna. Utan att gå in på enskildheter är det klart att en del av träden inte har betraktats på samma sätt som en självägande fritidsstugeägare skulle ha gjort det. Därför framgår det också att fritidanvändningen inte i alla avseenden fått fullt spelrum. Några tomter är betydligt mindre än flertalet och några tomter har besvärande inslag av sten i marken. Detta utgör inte nödvändigtvis något hinder mot att tomten i fråga används för fritidsändamål och det är givetvis inget som jordägarna kan lastas för. Det torde inte heller vara ovanligt vid upplåtelse av s.k. råmark som ett bostadsarrende oftast är fråga om. Däremot får dessa faktorer en sammanvägd inverkan på arrendeavgiften.

Tydliga indikationer på skälig arrendeavgift för tomt i aktuellt område kan utläsas genom jämförelser med arrendenämndens tidigare beslut, inte minst beslutet om en arrendeavgift om 8 000 kr plus indexuppräkning för tomt belägen på Ragnabo 13:5. I de aktuella arrendeavtalen finns inga villkor som kan sägas vara onormala eller annars utgöra en sådan belastning för arrendatorn i ekonomiskt hänseende att de bör påverka avgiften i sänkande riktning. Däremot har det tydligt framkommit under sammanträdet att betydande kommunikationsproblem föreligger mellan fastighetsägare och arrendatorer, därom behövs ingen närmare utredning än de uppgifter som lämnats av ett stort antal arrendatorer. Ansvar för att en god kommunikation upprätthålls parterna emellan måste i fall som detta i första hand anses åvila fastighetsägaren.

När det gäller jämförelsen med den tomt som bedömdes i maj 2008 kan inledningsvis noteras att frågan om kommunikationsproblem med jordägarna inte fanns med i materialet vid den bedömningen. Vidare noteras att beslutet 2008 avsåg en förlängningsperiod på sju år, vilket innebär att slutet för den perioden sammanfaller med flertalet av tomterna i de nu aktuella ärendena. Arrendeavgiften i det ärendet ska således, låt vara med indexuppräkning, vara aktuellt även för den femårsperiod som ska gälla för de här tomterna. Den omständigheten att den förra prövningen skedde för två år sedan behöver alltså inte betyda att den avgiften inte kan anses som aktuell även nu.

Under dessa omständigheter finner arrendenämnden att skälig avgift, för de lägst värderade arrenderätterna, i dagsläget ligger på 8 000 kr per tomt. Eftersom sökandena yrkat enhetlig arrendeavgift bestäms arrendeavgiften för samtliga tomter till 8 000 kr per tomt med indexuppräkning för följande år i enlighet med fastighetsägarens förslag till avtal.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast den 14 juni 2010.

Som ovan

Susanne Sjölander

Protokollet uppvisat/ cont

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 Göta 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 14 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.