HOVRÄTTEN FÖR
NEDRE NORRLAND

Rotel 2:1

PROTOKOLL
2011-04-13
Föredragning i
Sundsvall

Aktbilaga 6
Mål nr ÖÄ 1146-10

RÄTTEN
Hovrättsrådet Mats Fällström, referent, fastighetsrådet Torbjörn Yttergren samt hovrättsråden Risto Stoorhöök och Solveig Östbye Laitinen

FÖREDRAGANDE
Torbjörn Yttergren

PROTOKOLLFÖRARE
Referenten

KLAGANDE
Gustaf Sjöberg
Engesviksvägen 34
805 95 Gävle

SAKEN
Ändring av arrende, bostadsarrende

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämnden i Sundsvalls beslut 2010-10-06 i ärende 530-09 m.fl., se bilaga A

Målet föredras, varvid följande antecknas.

Gustaf Sjöberg har vidhållit sina yrkanden såsom de framställdes vid arrendenämnden.

Han har i hovrätten anfört följande.

Arrendenämnden har gjort en felaktig skälighetsbedömning av arrendeavgiftens storlek och inte berört övriga yrkanden. Arrendenämndens beslut innebär att arrendeavgiften mer än fördubblas sedan den förra prövningen för fem år sedan, trots att inga faktorer i omvärlden talar för en sådan höjning. Höjningen är resultatet av det som Arrendenämnden kallar 'en allmän skälighetsbedömning'. Under femårsperioden har det varit finanskris och räntorna är rekordlåga. I stort sett ingen får sådan avkastning på sitt kapital som Gävle kommun (Kommunen) får av sin mark på Norrlandet. Inte heller finns det stöd för höjningen av faktorer inom området. Den av Kommunen anlitade värderings-

Postadress Box 170 851 03 Sundsvall
Besöksadress Södra Tjärngatan 2
Telefon 060-18 68 00
Telefax 060-18 68 39
E-post: hovratten.nedrenorrland@dom.se
www.hovrattenfornedrenorrland.se
Expeditionstid måndag – fredag 09:00-16:00

mannen Anders Sjöberg, som också är Kommunens biträde under processen, har enligt beslutet uppskattat höjningen av marknadsvärdena med 40 till 50 procent under denna period. Trots detta (och med beaktande av att Arrendenämnden angett att Anders Sjöbergs uppgifter ska tas med försiktighet) så mer än dubblar alltså Arrendenämnden avgiften för min tomt.

Enbart dessa omständigheter gör att det finns skäl för hovrätten att ändra Arrendenämndens avgörande. Därutöver tillkommer ett antal egendomligheter och missförstånd i Arrendenämndens beslut.

Arrendenämnden har missuppfattat min jämförelse med stugområdet på Limön, trots att den noga utvecklades. Jag gjorde (och gör) gällande att det inte är rimligt att kommunen begär 43 000 kr i arrende för ett område om 4 300 kvm samtidigt som kommunen tar ut en arrendeavgift om 120 000 kr för ett område på flera hektar och omfattande 124 underarrenden. Visserligen ligger det senare området på en ö, men proportionerna är inte rimliga. Arrendenämnden har missuppfattat min jämförelse i så måtto att den anger att den gäller enskilda arrendetomter på Limön. Arrendenämnden anger felaktigt att jag anfört att ett ortspris går att bestämma med ledning av vissa arrendetomter inom ett större stugområde på Limön (beslutet s. 17).

I Arrendenämnden åberopade jag ett antal tomter som kan tjäna som jämförelseobjekt. I skälen berörs inte ens de av mig åberopade jämförelsetomterna.

Arrendenämnden avfärdar mycket lättsinnigt mina invändningar om Kommunens användning av felaktiga taxeringsvärden i processen. Mina invändningar har betydelse i två avseenden, nämligen att det felaktiga taxeringsvärdet lagts till grund för felaktiga påståenden om tomtens marknadsvärde samt att det visar att kommunen inte går att lita på som kontraktspart.

Gällande taxeringsvärde för min tomt är 1 917 000 kr. Kommunen har i processen upprepade gånger påstått att det är 3 144 000 kr. Anders Sjöberg skrev,

med denna egenkonstruerade utgångspunkt, i sitt utlåtande från den 27 april 2010 följande: "Marktaxeringsvärdet antyder ett markvärde på långt över 3 mkr" (s 7). Detta är en helt enkelt osant, grunden för påståendet är egenproducerat och slutsatsen medvetet falsk, vilket påpekades för Arrendenämnden. Arrendenämnden har till synes inte uppfattat vad Anders Sjöberg har gjort för beräkningar. Gällande taxeringsvärde bygger på en värdering av en småhustomt på en samtaxerad jordbruksfastighet (vilket det också rör sig om). Arrendenämnden skriver att Locum på egen hand beräknat motsvarande värden för 2009. Det är inte korrekt. Anders Sjöberg har beräknat taxeringsvärden som om det rörde sig om avstyckade fastigheter. De av Anders Sjöberg angivna taxeringsvärdena är alltså rena påhitt. Detta förfarande är synnerligen allvarligt. Jag kan för närvarande inte se annat än att Anders Sjöberg genom det beskrivna förfarandet gjort sig skyldig till osant intygande och Dan Ageborn till brukande av osann urkund.

Att Arrendenämnden tar så lätt på denna fråga är för mig obegripligt. Alldeles särskilt, när kommunens bristande lojalitet i andra avseenden aktualiserats i ärendet. Som ett exempel kan nämnas att kommunen vid ett eller flera tillfällen i tidigare processer försökt ändra arrendets omfattning så att det inte längre utgjorde en strandtomt. Efter betydande oreda och ingrepp från arrendenämndens ordförande stoppades detta försök.

Som framgår av protokollet från Arrendenämndens sammanträde 29 augusti 2000 har kommunen tidigare förfarit ohederligt i samband med tvister om arrendeavgiftens storlek. Av protokollet framgår att Arrendenämnden betecknade förfarandet "högst anmärkningsvärt och otillbörligt" (s. 6y i protokollet som utgör ab. 11 i Arrendenämndens akt i den här tvisten). Rimligen har de här förhållandena betydelse för processen och för arrendeavgiften.

I en långsiktig avtalsrelation av det här slaget finns en långtgående lojalitetsplikt mellan parterna. Det är ingen tvekan om att Kommunen brister i detta avseende, vilket visas bl.a. av de ovan givna exemplen, och att detta ska påverka arrendeavgiftens storlek. Att arrendatorn ständigt måste vara på sin vakt för att inte bli lurad av jordägaren ska i betydan-

de grad påverka arrendeavgiften. Vid bestämmande av arrenderättens värde ska, enligt lagtexten, hänsyn också tas till omständigheterna i övrigt. Det här uppförandet från Kommunens sida påverkar i betydande grad arrenderättens värde för min del.

Som Arrendenämnden riktigt påpekar har Kommunen bevisbördan för att den nya avgiften har skäl för sig. Rimligen kan Anders Sjöbergs insatser genom intyg och uttalanden inte längre tillmätas något bevisvärde. För egen del åberopar jag ingen bevisning.

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE (meddelat 2011-05-18)

Hovrätten avslår överklagandet.

HOVRÄTTENS SKÄL

Av 10 kap. 6 § jordabalken (JB) framgår att arrendeavgiften vid en förlängning av en arrendeupplåtelse ska bestämmas till ett 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 tagen till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter.

Uttalanden i förarbeten till aktuell bestämmelse ger ingen närmare ledning för sättet att beräkna en skälig arrendeavgift. Det uttalas bl.a. att en arrendator ska var skyddad mot oskäliga höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning som han skulle få vid ett fritt val av arrendator. Vidare sägs att en viss vägledning kan fås från ortens pris för jämförliga arrenden. Om godtagbart jämförelsematerial saknas uttalas endast att frågan om skälig arrendeavgift får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

I arrendenämnden har både kommunen och Gustaf Sjöberg argumenterat utifrån den ståndpunkten att arrendeavgiften ska bestämmas så att den ger en rimlig avkastning/förräntning på markens värde. Kommunen, som inte överklagat arrende-

nämndens beslut, har för egen del åberopat en metod som ger en ur kommunens synvinkel rimlig avkastning på arrendetomternas värde i obearbetat skick. Enligt kommunens uppfattning är en skälig ränta för att fastställa arrendeavgiften i vart fall 2,5-3,0 procent av en tomts marknadsvärde eller 4 procent av kommunens beräknade "friköpspris". Kommunens har i arrendenämnden uppgivit att detta ligger på ca 30-40 procent av taxeringsvärdet för strandtomter och 50-60 procent för inlandstomter.

Gustaf Sjöberg menar däremot att en betydligt lägre förräntning som speglar det gällande allmänna ränteläget är tillräcklig och ger kommunen en rimlig avkastning. Han hänvisar till 10-åriga realränteobligationer med 0,946 % ränta.

Hovrätten finner i likhet med arrendenämnden inget klart uttalat stöd i lagens förarbeten för en sådan avkastningsberäkning när det gäller bostadsarrende. Det avsnitt i prop. 1983/84: 136 s. 80 som kommunen åberopat i arrendenämnden avser uttryckligen anläggningsarrende.

I hovrätten har Gustaf Sjöberg som jämförelseobjekt åberopat samma arrendeupplåtelser som i arrendenämnden. De avser Djupvik med en avgift om 20 040 kronor år 2008 och Tallskär med en avgift om 8 864 från år 2007. Båda är enligt uppgift belägna vid Skärgårdsviken. Dessa två objekt kan enligt hovrättens uppfattning, främst med beaktande av läget, inte ensamt anses ge tillräckligt underlag för att bedöma ett ortspris i den nivå som yrkats av Gustaf Sjöberg.

Den skäliga arrendeavgiften får således i sista hand avgöras utifrån vad arrendatorerna i allmänhet kan tänkas vara beredda att betala. Hovrätten finner i den delen, även med beaktande av vad Gustaf Sjöberg ytterligare anfört i hovrätten om illojalt beteende från kommunen m.m., inte anledning till annan bedömning än den arrendenämnden gjort av arrendeavgiftens storlek.

En förlängning av arrendet ska enligt 10 kap 6 § JB ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna inte överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förläng-

ning kan även ske för annan och längre tid om det av särskild anledning är lämpligare. Hovrätten finner på de skäl som redovisats i arrendenämndens beslut inte anledning att ändra arrendetiden i Gustaf Sjöbergs arrendeavtal.

Hovrätten delar arrendenämndens uppfattning även beträffande indexberäkningen.

Överklagandet bör således avslås i dess helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B.

Överklagande senast 2011-06-08.

Protokollförare

Prot. uppsatt 2011-05-18

ARRENDENÄMNDEN I SUNDSVALL

PROTOKOLL
2010-09-01--02
BESLUT
2010-10-06

Aktbilaga 18
Ärende nr
542-09 Rotel 2
530-09, 544—545-09, 553-09, 556-09, 567-09, 570-09, 574—576-09,

Bilaga A

Nämnden
hyresrådet Carl Rydeman (ordförande) samt ledamöterna Gösta Levin och Leif Karlsson

Protokollförare
Irja Claesson

Plats för handläggningen
Gävle tingsrätt, Lantmäterigatan 4 i Gävle

Fastighet/Adress
Del av Bönan 1:1 m fl i Gävle kommun

SÖKANDE OCH MOTPART (ärende 530-09)

Gävle kommun, Tekniska nämnden, 801 84 Gävle

Ombud:
Kommunjurist Dan Ageborn, c/o Gävle kommun, adress se ovan, närvarande

Biträde:
Maria Bergh, markförvaltare c/o Gävle kommun, adress se ovan, närvarande
Anders Sjöberg, Hammar Locum Metior AB, Kyrkogatan 33, Börshuset, 803 11 Gävle, närvarande

MOTPARTER OCH SÖKANDE (ärende 530-09)

1. 542-09 Bönan 2
Lars Berglund, Gråbergsvägen 34, 805 95 Gävle, personligen närvarande

2. 544-09 Halva Bönan 52
Reine Enman, Tallåsvägen 18 B lgh 76, 806 41 Gävle, ej personligen närvarande
Roger Enman, Sjunde Tvärgatan 41 B, 802 82 Gävle, ej personligen närvarande

Ombud: Lars Berglund, adress enligt ovan, närvarande

3. 545-09 Halva Bönan 52
Monika Kronskans, Västerbönan 17, 805 95 Gävle, personligen närvarande

Biträde:
Jarl Henry Kronskans, samma adress, närvarande

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 415	Storgatan 39	060-18 67 90	060-18 67 94	måndag – fredag
851 06 Sundsvall		E-post: hyresnamndenisundsvall@dom.se		09:00-12:00
				13:00-15:00

4. 553-09 Engesvik 13
Kerstin Hedlund, Aspvägen 11, 806 43 Gävle, personligen närvarande
Gunnar Nilsson, Ringduvevägen 4 A, 756 52 Uppsala, personligen närvarande

5. 530-09 och 556-09 Kristinelund
Gustaf Sjöberg, Engesviksvägen 34, 805 95 Gävle, personligen närvarande

6. 567-09 Skogshyddan
Eino Rätsep, Färgerigatan 1, 806 45 Gävle, ej närvarande
Peter Rätsep, Spartallsvägen 91, 806 48 Gävle, ej närvarande
Christina Rätsep, Krusbärsvägen 23 B lgh 34, 806 37 Gävle, ej närvarande

7. 570-09 Talludden 2
Solveig Axelsson, Norrbågen 43 C lgh 0104, 805 95 Gävle, personligen närvarande till kl. 12.00 den 1 september 2010

Ombud:
Lars Berglund, Gråbergsvägen 34, 805 95 Gävle, närvarande

Biträde:
Karl Axel Axelsson, Norrbågen 43 C lgh 0104, 805 95 Gävle, närvarande till kl. 12.00 den 1 september 2010

8. 574-09 Utvalnäs 12
Sjuksköterskornas semesterhem i Utvalnäs, c/o Maria Östlund, Björkvägen 7, 806 43 Gävle

Ställföreträdare:
Maria Östlund, ordförande, Björkvägen 7, 806 43 Gävle, närvarande

Biträde:
Eva Hildebrand, styrelseledamot, Hagelgatan 48, 802 75 Gävle, närvarande
Arja Philipsson, styrelseledamot, Kvarnvägen 21, 818 31 Valbo, närvarande

9. 575-09 Utvalnäs 30
Louise Berglund, Rådmansgatan 2 D, 702 13 Örebro, ej närvarande
Mikael Berglund, Ytterspåret 11, 187 54 Täby, ej närvarande

10. 576-09 Utvalnäs 31
Sven Jansson, Körarstigen 9, 806 35 Gävle, personligen närvarande

Ombud: Lars Berglund, Gråbergsvägen 34, 805 95 Gävle, närvarande

Biträde: Lennart Kinnvall, c/o Sven Jansson, Körarstigen 9, 806 35 Gävle, närvarande

Saken
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

När ärendena påropas konstateras att Eino Rätsep, Peter Rätsep och Christina Rätsep (ärende 567-09) samt Louise Berglund och Michael Berglund (ärende 575-09) inte infunnit sig. Det antecknas att envar av dem delgivits kallelse till dagens sammanträde. Av kallelsen framgår att ärendet kan komma att avgöras även om kallad part uteblir från sammanträdet. Några omständigheter har inte framkommit som innebär att det finns anledning att anta att någon av dem har laga förfall för sin utevaro. Hyresnämnden beslutar därför att avgöra ärendena utan hinder av nämnda parters utevaro.

Arrendenämnden beslutar att handlägga ärendena gemensamt med akten i ärende 542-09 som huvudakt.

Lars Berglund inger fullmakter.....aktbil. 19-21.

PARTERNAS YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Dan Ageborn: Gävle kommun yrkar fr.o.m. den 1 januari 2010 ändring av arrendeavgifterna enligt följande (kolumnen längst till höger).

Arrendeställe	Ärende/Namn	Avgift år 2009	Yrkad avgift/år
Bönan 2	542-09 Lars Berglund	9 244	36 840
Halva Bönan 52	544-09 Reine Enman och Roger Enman	7 539	19 480
Halva Bönan 52	545-09 Monika Kronskans	7 539	19 480
Engesvik 13	553-09 Kerstin Hedlund och Gunnar Nilsson	12 384	34 000
Kristinelund	556-09 Gustaf Sjöberg	15 225	43 000
Skogshyddan	567-09 Eino Rätsep, Peter Rätsep och Christina Rätsep	16 974	42 600
Utvalnäs 12	574-09 Sjuksköterskornas semesterhem i Utvalnäs	18 396	42 920
Utvalnäs 30	575-09 Louise Berglund och Mikael Berglund	15 213	40 520
Utvalnäs 31	576-09 Sven Jansson	12 400	36 480
Talludden 2	570-09 Solveig Axelsson	10 506	21 360

Till ovanstående yrkade årsarrendeavgifter kommer årlig indexuppräkning, med oktober 2009 som basmånad. Dag Ageborn uppger att det i övrigt inte yrkas ändrade villkor.

I samband med närmare genomgång av arrendeavtalen för arrendestället Bönan 52 (ärendena 544-09 och 545-09) uppger Monika Kronskans att det aldrig träffats någon överenskommelse om att dela det gällande arrendeavtalet till två avtal även om arrendatorerna i praktiken nyttjar arrendestället på så sätt. Lars Berglund uppger att hans fullmakt inte innefattar någon behörighet för honom att diskutera frågan om det rör sig om ett eller två arrendeavtal.

Det antecknas att parterna är eniga om att arrendeavtalet för Bönan 52 avser hela arrendestället och att arrenderätten innehas gemensamt av Reine Enman och Roger Enman med hälften av Monika Kronskans med hälften.

Dan Ageborn justerar kommunens yrkanden och yrkar ny avgift för hela Bönan 52 enligt nedan.

Arrendeställe	**Ärende/Namn**	**Avgift år 2009**	**Yrkad avgift/år**
Bönan 52	544-09 Reine Enman och Roger Enman och 545-09 Monika Kronskans	7 539 + 7 539 = 15 078	38 960

Samtliga arrendatorer uppger dels att de inte har några invändningar i formellt hänseende mot kommunens begäran om villkorsändring, dels att de bestrider höjning av årsarrendeavgiften i dess helhet.

Gustaf Sjöberg: Han yrkar att arrendevillkoren bestäms i enlighet med det förslag till arrendeavtal han ingett till arrendenämnden (ärende 530-09, aktbil. 2). De nya villkoren i hans förslag avser avgiften, som ska ligga kvar på samma nivå som 2009 d.v.s. 15 225 kr, annan indexberäkning, samt arrendetid på 25 år. För egen del medger han även att punkt 23 i det uppsagda avtalet avseende skiljenämnd tas in i det av honom föreslagna avtalet.

Dan Ageborn: Kommunen bestrider de av Gustaf Sjöberg yrkade ändringarna.

Dan Ageborn och Gustaf Sjöberg uppger att man är ense om att arrendetomten är oförändrad och arealen uppgår till ca 7 930 kvm.

PARTERNAS GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Ärende 570-09, Talludden 2, Solveig Axelsson

Dan Ageborn: Arrendetomten Talludden 2 ligger inom området Skärgårdsviken. Gemensamt för alla tvister rörande tomter inom detta område är att tomterna av

arrendenämnden ansetts som sämre och inte jämförbara med något annat område längs Gävle kusten. Ett ortspris har alltid ansetts föreligga inom området. Enligt kommunens uppfattning föreligger det även nu ett ortspris inom området och yrkad avgift för Talludden 2 är skälig med hänsyn till detta. **Kommunen åberopar som jämförelseobjekt** två arrendetomter; dels Grönvik med en ny accepterad avgift fr.o.m. 1 januari 2010 på 22 320 kr, dels Djupvik med en ny accepterad avgift fr.o.m. 1 januari 2008 på 20 040 kr. Avgiften för Djupvik uppgår för 2010 till 20 531 kr.

Lars Berglund: Arrendestället uppläts ursprungligen 1934. Det var då fråga om råmark och arrendatorn har gjort stora investeringar för att få det i det skick det är idag. Arrendatorerna har exempelvis själva bekostat vägar och omfattande muddringar har utförts. Arrendatorerna ifrågasätter i och för sig inte att upplåtelsen enligt punkten 5 i arrendeavtalet (ärende 570-09, aktbil. 4) inte omfattar rätten till helårsbostad, men detta måste beaktas i sänkande riktning när avgiften fastställs. De jämförelseobjekt som kommunen åberopar är kanske i och för sig till sin typ jämförbara med prövningsstället. De är ändock inte relevanta att jämföra med eftersom kommunen inte bara är jordägare utan också bl.a. har planmonopol och byggnadsnämnd. Eftersom kommunen också ägnar sig åt myndighetsutövning ökar människors benägenhet att skriva på arrendeavtal. Skälet till varför arrendatorer skriver på måste således beaktas. Arrendatorn åberopar för sin del som jämförelseobjekt 125 tomter på Limön. Avgiften till föreningen som arrenderar uppgår till 110 000 kr och medlemmarna betalar ca 2 000 kr för respektive tomt. I denna avgift ingår då bl.a. kommunal brygga och sop- och latrinhämtning. När avgiften ska bestämmas måste också beaktas att "synen förvillar" i förhållande till vad som en gång upplåtits. Tre obebyggda tomter har nu sålts, en i Utvalnäs och två på Norrlandet. Utifrån dessa tomter kan man tänka sig in i situationen att det varit råmark som en gång uppläts.

Övriga ärenden

Dan Ageborn: Kommunen gör gällande att det föreligger ett ortspris och menar att de yrkade avgifterna är skäliga med hänsyn till en tidigare godkänd arrendeavgift. Avgifterna är även skäliga med hänsyn till mätmetoden markvärdeavkastning. I vart fall är de yrkade avgifterna skäliga vid en mer allmän skälighetsbedömning där både jämförelsematerial, avkastningsresonemang och arrendeställen i andra kommuner kan vägas in i bedömningen. – **Kommunen åberopar som jämförelseobjekt** arrendestället Bönan 15-16, med en ny accepterad avgift fr.o.m. 1 januari 2010 på 39 680 kr. Arrendestället Nydal, som prövats av arrendenämnden och hovrätten varvid en avgift på 18 500 kr bestämts för 2006, ger enligt kommunens uppfattning ingen vägledning idag. Utvecklingen har "sprungit ifrån" den avgift som sattes för Nydal för år 2006. Kommunen åberopar inte heller Engesberg 5 som jämförelseobjekt då det inte är en strandtomt. Arrendeavgiften på drygt 27 000 kr visar dock att utvecklingen varit sådan att avgiften för Nydal inte längre är aktuell. Markvärdesavkastningsmetoden innebär att man på marknadsvärdet för tomten i obearbetat skick beräknar skälig ränta, d.v.s. avkastning på tomtens värde. Denna metod kan användas om ortsprismaterial saknas eller är "för tunt". I såväl förarbeten, praxis och doktrin finns uttalanden om markvärdeavkastning. En sammanställning av dessa uttalanden finns i kommunens

inlaga i ärendena (ärende 542-09, aktbil 6). Enligt kommunens uppfattning är skälig ränta för fastställande av arrendeavgift i vart fall 2,5-3% på en tomts marknadsvärde. Det belopp man kommer fram till kan användas som kontroll för den yrkade avgiften som är 4% på friköpspriset.

Anders Sjöberg: Friköpspriset för en arrendetomt utgår från situationen att det bara finns en tänkbar köpare, d.v.s. den sittande arrendatorn. Ett friköp bygger på intresse från båda parter och friköpspriset måste vara rimligt för båda parter. Arrendeinstrumentet har vissa imperfektioner idag då de exempelvis inte kan belånas. Utifrån nämnda förutsättningar har ett friköpspris tagits fram. Han har själv gjort en värdering rörande detta. Kommunen har dessutom anlitat ett annat värderingsföretag och utifrån de gjorda värderingarna har kommunen sen själv tagit fram ett friköpspris. Enligt hans uppfattning försöker kommunen skapa handlingsneutralitet mellan alternativen att friköpa eller att fortsätta arrendera. Taxeringsvärdena ger en mycket större spridning mellan inlandstomter och strandtomter än vad som blir fallet vid avgiftssättningen, d.v.s. strandtomter är i viss mån gynnade. Friköpspriset ligger på ca 30-40% av taxeringsvärdet för strandtomter men 50-60% av taxeringsvärdet för inlandstomter.

Anders Sjöberg redogör för innehållet i utlåtande 2010-04-27 rörande värdet av strandtomter på Norrlandet (ärende 542-09, aktbil. 16). Han uppger att han vid denna värdering strävat efter en individuell värdering medan friköpspriset bygger på en mer generell modell.

Gustaf Sjöberg: Markvärdeavkastning kan vara en relevant metod för att fastställa arrendeavgifter. Det sätt som kommunen räknar ut avgiften på är dock felaktig. Taxeringsvärdet är inte ostridigt. Han har aldrig sett någon uppgift om taxeringsvärdet för hans arrendeställe. Alla investeringar läggs vid taxeringen på tomten. Värdet 3 miljoner kr för Kristinelund är för högt. Avdraget på 250 000 kr är helt orealistiskt. Värdet borde ligga på ca 1-1,5 miljoner. Bara att anlägga väg och muddra är oerhört kostsamt.

Lars Berglund: Det är kommunen som själv har varit med och skapat den aktuella prisnivån. Kommunens agerande måste beaktas när avgifterna fastställs eftersom kommunen har flera syften för sitt agerande. Kommunen sitter på makten i t.ex. bygglovsärenden. När det gäller taxeringsvärdena har han förutom boningshus också ett rökeri på sitt arrendeställe Bönan 2. Detta är inte taxerat. Rökeriet är dock mer kostsamt än huset. Han vänder sig mot både taxeringsvärdet och värderingen.

Gunnar Nilsson: Taxeringsvärdet för Engesvik 13 är helt orealistiskt. Någon havsutsikt finns inte. Tomten ligger sist längs vägen och längst in i viken. Den är dessutom helt igenväxt. Landhöjningen är 61 cm/100 år. Han tror att konsulten vid värderingen jämfört med kringliggande tomter.

Dan Ageborn: Vad gäller landhöjningen är kommunens uppfattning att arrenderätten "följer med vattnet". Landhöjningen kan vara skälet till att gränsen på någon karta inte

är aktuell. Samtliga här aktuella tomter, som är strandtomter, har alltså arrendemark till vattenlinjen.

Gustaf Sjöberg: Kommunen tillämpar inte avtalen på det sätt som Dan Ageborn anger. Kommunen har nu sålt en del av deras strand.

Anders Sjöberg: Han har också okulärt besiktigat tomterna vid värderingen. Det har under åren 2005—2008 varit en oerhört kraftig värdeutveckling i området på ca 40-50%. Från 2008 har utvecklingen avtagit. Det går självfallet inte att förvänta sig en 40-50% värdeökning varje femårsperiod. Utbudet av strandtomter är dock begränsat och någon risk för värde-/prisfall finns enligt hans bedömning inte. Även om det sker en återhämtning på marknaden står sig strandtomter bäst i en nedgångsperiod.

Dan Ageborn: Kommunen har haft mellan 800 och 1 000 arrendetomter. Flertalet är idag friköpta. På fastlandet finns 77 stycken och på öarna 200.

Maria Bergh: Friköpskontrakt är underskrivet beträffande Utvalnäs 30 (ärende 575-09). Överlåtelsen kommer att ske när lantmäteriförrättningen är klar.

Kristinelund
Gustaf Sjöberg: Den viktigaste frågan som gäller arrendeavgiften är; vilka faktorer i omvärlden är det som föranleder den kraftiga höjningen som begärs. Det har skett några enstaka försäljningar men samtidigt har det varit finanskris och realräntan har sjunkit. Något ortspris som stödjer de begärda avgifterna finns inte. Det material som kommunen ingett rörande arrenden i Stockholmsområdet är irrelevant med hänsyn till dess läge. Några närmare uppgifter om förhållandena på de arrendeställena har inte heller lämnats. Arrendeavgifterna för arrendeställena Djupvik, med en avgift från 2008 på 20 040 kr och Tallskär med avgift från 2007 på 8 864 kr, som båda ligger vid Skärgårdsviken, ska istället användas som **jämförelseobjekt.** Även arrendestället Nydal, där avgiften bestämdes till 18 500 kr 2006 och de över 120 stycken tomter som ligger på Limön och tillsammans har en avgift på 110 000 kr ska beaktas. Vad gäller kommunens resonemang om markvärdeavkastning kan stöd även sökas genom en sådan metod vid fastställande av arrendeavgift. Den värdering och de avkastningskrav som kommunen har är dock helt orealistiska. Man kan fråga varför kommunen ska ha betydligt bättre avkastning än avkastningen på exempelvis 10-åriga realränteobligationer, som ligger på 0,946%. Gävle kommuns agerande i egenskap av jordägare sätter också ned arrenderättens värde betydligt. Att kommunen agerar systematiskt framgår av uppgifterna i arrendenämndens beslut 2000-09-12, Ärende A 64/99, sid. 6 (ärende 530-09, aktbil. 11). Där anges att kommunen raderat bort en viktig upplysning i en handling som rör tomtens areal och att arrendenämnden fann detta högst anmärkningsvärt och otillbörligt. Detta ska jämföras med Dan Ageborns skrivning i frågan i sin inlaga daterad den 23 augusti 2010 (ärende 530-09, aktbil. 9). Det är vidare en nackdel att behöva processa om avgiften vart femte år. Hans familj har arrenderat Kristinelund sen slutet av 1800-talet och det är helt orealistiskt att som arrendator ständigt behöva bevaka alla handlingar från kommunen rörande arrendestället. Enligt hans mening råder oerhört speciella förhållanden i

avtalsrelationen. Kommunen är jordägare och har samtidigt planansvaret. Kommunen bortser från att det i en avtalsrelation också råder en lojalitetsprincip. Nämnda faktorer är att anse som "omständigheter i övrigt" när arrendeavgiften ska bestämmas.

Dan Ageborn: Arrendeställena vid Skärgårdsviken är inte relevanta för jämförelse med de arrendeställen som har strandtomt vid havet. Kommunen har därför ansökt om lägre marktaxering för Skärgårdsviken. Tilläggas kan att det i Skärgårdsviken finns arrendeställen som har högre avgifter än Nydal, vilket visar att avgiften för det arrendestället inte längre är aktuellt. Vad gäller arrendena på Limön som jämförelseobjekt har dessa tidigare prövats av arrendenämnden och inte ansetts möjliga att jämföra med, bl.a. med hänsyn till att det är fråga om upplåtelser i andra hand.

Anders Sjöberg: Kommunens avkastningskrav har stöd i rättspraxis.

Lars Berglund redogör för sin kännedom om de ursprungliga villkoren för landställsupplåtelser och frågan om skogen på arrendeställena lösts in och uppger bl.a. följande. Uppfattningen att skogen på Kristinelund och övriga arrendeställen inlösts av den förste arrendatorn stöds av en bestämmelse som finns intagen i "Kontrakt angående landställsupplåtelse". Av punkten 6:0) framgår att landställsinnehavaren hade att angående disposition av den å landställsområdet växande skog före områdets bebyggande träffa överenskommelse med Drätselkammaren". Denna bestämmelse gällde utan undantag och arrendatorerna fick inte tillgång till arrendet innan sådan överenskommelse hade träffats om skogen. Kontrakt inges..... aktbil. 22. Han har inte idag med sig kvittot på inlösen. Det kontrakt som ingetts avser ett arrendeavtal från början av 1800-talet och kvittot på inlösen är från 1816. Det kontrakt som ingetts visar på överlåtelsen till Johanna Berglund. Det viktiga är dock att kontraktet visar att det alltid gick till på detta sätt. Samtliga arrendeavtal före andra världskriget innehåller denna bestämmelse om inlösen av skog.

Dan Ageborn uppger efter att ha granskat det ingivna kontraktet att det synes utgöra ett standardkontrakt och att kommunen inte förnekar att den uppgift som lämnats står i kontraktet.

Gustaf Sjöberg uppger att han inte längre påkallar vittnesförhör med Lars Berglund.

Bönan 52
Lars Berglund: Han instämmer i det som Gustaf Sjöberg anfört, särskilt i vad gäller frågan om jämförelsematerial. Enmans arrendeställe uppläts första gången 1907. Det ursprungliga kontraktet löpte på 50 år. Därefter förlängdes det på 25 år för att sedan efter 1999 börja löpa på 5 år. Genom beslut av arrendenämnden 2000-07-11 har fastställts att arrendestället får användas för åretruntboende. Likväl finns inte denna uppgift med i det föreslagna avtalet.

Efter närmare genomgång av frågan om åretruntboende uppger såväl Lars Berglund, Dan Ageborn och Monika Kronskans att parterna är eniga om att bostaden får användas som helårsbostad.

Lars Berglund: Tilläggas kan att inte heller p 13 om arrendeställets skick i det föreslagna avtalet stämmer med beslutet från 2000.

Utvalnäs 31
Lars Berglund: Arrendestället har ett mycket utsatt läge. Det uppläts ursprungligen 1930. Huset bebos permanent och det borde framgå av avtalet att det är för bostadsändamål och inte för fritidsändamål.

Dan Ageborn uppger att parterna är eniga om att det är tillåtet att bo på arrendestället permanent. Han uppger vidare att gränserna för arrendestället inte har ändrats utan arealen ska vara 2 410 kvm.

Det antecknas att parterna är eniga om att arealen för arrendestället Utvalnäs 31 är 2 410 kvm.

Utvalnäs 12
Maria Östlund: Arrendestället förvärvades ursprungligen för rekreationsändamål och var från början avgiftsfritt. Avsikten med rekreation för sjukvårdspersonal kvarstår. Avgiften har dock successivt höjts. Sjuksköterskornas semesterhem i Utvalnäs, som är en ideell förening, har omkostnader för arrendestället. Man hyr ut husen på arrendestället i första hand till sjukvårdspersonal men kan, om man inte når full beläggning, även hyra ut till andra personer.

Bönan 2
Lars Berglund: Han åberopar de uppgifter och bedömningar som finns intagna i arrendenämndens beslut 2005-07-15, sid 15 och 18, beträffande hans arrendeställe. Arrendestället uppläts första gången 1816. Det uppläts då för fiskeriändamål, ursprungligen med 50 års arrendetid men tiden ändrades 1975 till 25 år.

Lars Berglund inger kopia av fotografier och skrivelse daterad 3 juli 1900.....
.....aktbil. 23-25.

Arrendenämnden upprättar i samråd med närvarande parter en tidplan för besiktningar under morgondagen.

Klockan 16.40 lämnar samtliga parter utom företrädarna för Gävle kommun och Sjuksköterskornas semesterhem i Utvalnäs sammanträdet. Arrendenämnden håller förlikningssamtal i ärende 574-09 med parterna såväl enskilt som gemensamt.

Gävle kommun och Sjuksköterskornas semesterhem i Utvalnäs enas om ett nytt femårsavtal där arrendeavgiften för 2010 ska vara oförändrad och avgiften från

1 januari 2010 skall vara 25 000 kr/år. Parterna enas också om följande tillägg beträffande ändamål: "Arrendestället får endast användas av arrendatorn inom ramen för den ideella verksamhet som bedrivs idag".

Dan Ageborn: Kommunen har valt att godta en lägre avgift än den som yrkats för arrendestället Utvalnäs 12 då ändamålet inskränks till att avse den ideella verksamhet som Sjuksköterskornas semesterhem bedriver.

Dan Ageborn åtar sig att upprätta ett nytt arrendeavtal i enlighet med vad som överenskommits samt återkalla ärendet hos arrendenämnden när det nya avtalet är undertecknat.

Det bestäms att besiktningarna ska ske i geografisk ordning med början av de som ligger längst söderut (närmast Gävle) och avslutning med de längst norrut.

Arrendenämnden företar härefter besiktning av arrendestället Kristinelund (ärenden 530-09 och 556-09) och Engesvik 13 (ärende 553-09) i närvaro av företrädare för Gävle kommun och Gustaf Sjöberg och Gunnar Nilsson på respektive arrendeställe.

Nämnden tar foton vid besiktningarna.....se protokollsbilaga.

Från besiktningen noteras i korthet följande:

530-09 och 556-09, Kristinelund, Gustaf Sjöberg
Prövningstomten, ca 7930 kvm, har en mycket oregelbunden strandlinje med delvis mycket sly och stora stenar. Marken har från början till en stor del bestått av impediment och kommunen har (ostridigt) tidigare beräknat avgift efter en brukbar yta på 4300 kvm. Arrendatorns släkt har nyttjat stället i över hundra år och omfattande markarbeten har gjorts. Väg har anlagts fram till tomten, ca 630 meter enligt gps-mätning. Omfattande muddringsarbeten har utförts. Stranden består bland annat av en ö-liknande del med mycket sly. En pir med badhus har anlagts. På tomten finns flera byggnader, bl a ett stort äldre trähus för permanentboende. Bottnen är dyig med omfattande sjögräsbeväxning. Kommunen anser tomten vara delbar, vilket arrendatorn bestrider.

553-09, Engesvik 13, Kerstin Hedlund och Gunnar Nilsson
Prövningstomten, ca 1715 kvm, ligger relativt skuggigt nära hög skog och har inte utsikt mot öppet hav. Norrut finns strand mot en liten smal vik av havet med utsikt över nybyggda stor villor på motsatt strand. Marken vid stranden är på mycket sank och vattnet fyllt av vass.

I samband med besiktning av Engesvik 13 förs förlikningssamtal mellan parterna varvid parterna träffar en överenskommelse om ny årsarrendeavgift från den 1 januari 2010 på 25 000 kr. – Dan Ageborn åtar sig att upprätta ett nytt arrendeavtal i enlighet med vad som överenskommits samt återkalla ärendet hos arrendenämnden när det nya avtalet är undertecknat.

Dagens sammanträde, som pågått kl. 10.00-19.00, med avbrott för lunch kl. 12.00-12.45 och transport till arrendeställena för besiktning kl. 17.10-17.45, förklaras avslutat. Nämnden meddelar att fortsatta besiktningar av arrendeställena och jämförelseobjekt kommer att ske under morgondagen med början kl. 09.15 enligt upprättad planering.

Sammanträdet återupptas torsdagen den 2 september kl. 09.15. Närvarande vid besiktningarna är, förutom nämnden och dess protokollförare, vid samtliga besiktningar från Gävle kommun, Dan Ageborn, Maria Bergh och Anders Sjöberg. Närvarande arrendatorer är vid besiktning av Bönan 52; Monika Kronskans med biträde Jarl Henry Kronskans, vid besiktning av Bönan 2; Lars Berglund, vid besiktning av Utvalnäs 31; Sven Jansson med ombud Lars Berglund och biträde Lennart Kinnvall och vid besiktning av Talludden 2 Solveig Axelsson med biträde Karl Axel Axelsson.

I samband med besiktningen av Bönan 2 inger Lars Berglund Preliminärt PM avseende taxering 2003.....aktbil. 26.

Nämnden tar foton vid besiktningarna.....se protokollsbilaga.

Från besiktningarna noteras följande:

567-09, Eino Rätsep m fl, Skogshyddan
Prövningstomten, ca 6 940 kvm, är rektangulär, öppen och ljus, gräsbevuxen och sluttande mot havet med en jämn strandlinje, liten anlagd sandstrand. En pir med badhus finns liksom en båtbrygga på stengrund. Rakt fram har tomten fin havsutsikt. På granntomten åt söder går en udde ut med en nybyggd stor villa för permanentboende.

544-09, Reine Enman och Roger Enman/545-09, Monika Kronskans, Bönan 52
Prövningstomten, ca 3 280 kvm, är en strandtomt med ett bostadshus som är delat mellan Enmans och Kronskans. Monika Kronskans bor i sin del av huset permanent. Även tomten med skötsel är uppdelad internt mellan de boende och de har även var sitt båthus. Tomten är jämn och gräsbevuxen. Monika Kronskans uppger att omfattande muddringar har gjorts och att muddringsmassor och annan jord har lagts på i stora mängder på tomten för att få gräsmattor. Stranden är dyig och stenig. Utsikten över vattnet vetter mot andra sidan viken där bebyggelse finns. Mot öppet hav begränsas utsikten nästan helt av en liten udde.

542-09, Lars Berglund, Bönan 2
Prövningstomten, ca 2500 kvm, ligger bredvid arrendatorns egen fastighet, där han bor och har sin fiskerianläggning. På prövningstomten finns ett bostadshus och magasinsbyggnader samt en kraftig gjuten pir avsedd för fiskebåt. Marken är inte sluttande. Tomten har strand och ligger längst in i en vik. Enligt Lars Berglund, som är yrkesfiskare, har mycket omfattande grävningar och muddringar utförts vid olika

tillfällen sedan 1950-talet för att få tomten användbar för fiskeriverksamheten, tex fordonskörning till kajen. Han har införlivat en mindre ö med tomten med hjälp av muddringsmassor m.m. Han har vidare anlagt en enkel väg längs stranden till den gränsande egna fastigheten. Tomten ger intryck av att i huvudsak vara avsedd för Lars Berglunds fiskeriverksamhet. Parterna förklarar sig vara ense om att tomten får nyttjas också för sådana ändamål även om det inte står skrivet i avtalet.

576-09, Sven Jansson, Utvalnäs 31
Prövningstomten, ca 2 410 kvm, är stenig och ligger med fin utsikt rakt ut över havet. Tomten har en mycket stark sluttning mot havet och är bearbetad så att den har två olika höjdnivåer. På den övre ligger ett äldre ganska stort hus för permanentboende. Det är mycket brant ned och lite svårt att gå ned till stranden. Vid stranden har synnerligen omfattande arbeten gjorts av arrendatorn med stenar och stora gjutna block för att åstadkomma visst sidoskydd mot det öppna havet för ett båthus . Stranden består av stora stenar. Tomten är i stort sett fri från insyn. Tomten uppges var ej delbar. (- Det antecknas att kommunen på platsen erbjuder arrendatorn att friköpa tomten för 912 00 kr, att kommunen står för avstyckningskostnaden och att ytan kan utökas vid stranden norrut mot tillägg med visst pris per kvm och att arrendatorn ska få tid att överväga detta erbjudande.)

575-09, Louise och Mikael Berglund, Utvalnäs 30
Prövningstomten, ca 4 570 kvm, är en naturtomt med småstenig och lätt bevuxen mark som sluttar svagt mot en ganska lång strandlinje och utsikt mot öppet hav. Även havsbottnen är småstenig och lite dyig. Båthus med en liten pir är anlagt. Bostadshuset är ett äldre fritidshus. Tomten ger öppet och fint intryck och ligger tämligen skyddad från insyn. Det upplyses att tomten är föremål för ett pågående friköp (för 1,7 milj kr) och att avgiftsprövningen alltså bara avser tiden fram till dess att köpet träder i kraft, vilket dock kan dröja. Prövning begärs alltså av kommunen. Tomten uppges vara delbar.

Jämförelseobjekt, åberopat av kommunen beträffande ovanstående prövningstomter, Bönan 15-16 (Tullverkets semesterhem)
Tomten, ca 3780 kvm, ligger på nordsidan i viken mitt emot Enmans/Kronskans ställe. Den har således kvällssol. Tomten är lätt kilformad med kortsidan mot vattnet. Längs nordsidan går allmän asfalterad väg. Tomten är slät, gräsbevuxen och sluttar kraftigt mot stranden. Det är fin havsutsikt åt vänster vid stranden, där omfattande anläggningsarbeten har gjorts. Tomten uppges vara delbar.

570-09, Solveig Axelsson, Talludden 2
Prövningstomten, ca 1390 kvm, är belägen i ett skogsområde med tallskog och har en strand mot det s.k. Skärgårdsviken. Den sluttar lätt mot vattnet har och vid stranden har omfattande stenläggning, utfyllnad och andra arbeten utförts. Arrendatorerna uppger att tomten sannolikt inte skulle ha någon strand om inte den lilla viken muddrats återkommande sedan släkten började arrendera år 1935. De uppger vidare att vattnet sått ganska stilla under sommaren och haft en grön beläggning. De har klippt vass och sjögräs på bottnen för att den lilla viken ska växa igen helt. Dessutom

förekommer allmän muddring i Skärgårdsviken med jämna mellanrum och den betalas av tomtinnehavarna.

I samband med besiktning av Talludden 2 ges parterna i det ärendet möjlighet att slutföra sin talan.

Jämförelseobjekt, åberopade av kommunen beträffande Talludden 2:

Grönvik, ca 1915 kvm.
Skogbevuxen strandtomt med mycket vassbevuxen och dyig strand. Vattnet har beläggning.

Djupvik, ca 1995 kvm.
Trädgårdstomt belägen på en liten höjd med fin utsikt över Skärgårdsviken. Omfattande utfyllnadsarbeten har gjorts för gräsmattor och planteringar. Stranden är dyig och på vattenytan finns viss beläggning.

Kommunen slutför sin talan. Det antecknas att arrendatorerna gör det i samband med besiktning av respektive prövningstomt.

Dan Ageborn uppger att kommunen kommer att komplettera ärendena med taxeringsbevis.

Dagens sammanträde, som pågått kl. 09.15-14.45, med avbrott för lunch kl. 12.30-13.20, förklaras avslutat med tillkännagivande att beslut i ärendena kommer att meddelas **torsdagen den 30 september 2010** genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli.

Nämnden håller enskild överläggning i Gävle.

Det antecknas att kommunen efter sammanträdet inkommer med uppgifter beträffande prövningstomternas taxeringsvärden (aktbilaga 27, 542-09), att Gustaf Sjöberg och Lars Berglund inkommer med yttranden angående dessa uppgifter (aktbilaga 24, 556-09 respektive aktbilaga 29, 542-09) samt att kommunen inkommer med genmäle (aktbilaga 31, 542-09 och aktbilaga 26, 556-09).

Det antecknas vidare att nämnden på grund den fortsatta skriftväxlingen beslutar flytta tiden för besluts meddelande till den **6 oktober 2010, kl 1400**.

Nämnden håller fortsatt överläggning den 30 september kl 14.00 – 15.00 i form av telefonkonferens sedan alla ledamöter tagit del av det tillkommande materialet.

Nämnden fattar följande

BESLUT (att meddelas den 6 oktober 2010, kl 14.00)

Arrendenämndens avgörande

1. Arrendeavtalet mellan å ena sidan Gävle kommun och å andra sidan var och en av nedanstående arrendatorer förlängs från och med 1 januari 2010 till och med 31 december 2014 med de årliga arrendeavgifter som framgår av punkten 2.

2. Arrendenämnden bestämmer arrendeavgiften för det första arrendeåret i den nya avtalsperioden till belopp som anges i nedanstående tabell

Arrendeställe	Ärende/Namn	Avgift år 2010
Bönan 2	542-09 Lars Berglund	22 000 kr
Bönan 52	544-09 Reine Enman och Roger Enman och 545-09 Monika Kronskans	29 000 kr
Kristinelund	556-09 Gustaf Sjöberg	32 000 kr
Skogshyddan	567-09 Eino Rätsep, Peter Rätsep och Christina Rätsep	35 000 kr
Utvalnäs 30	575-09 Louise Berglund och Mikael Berglund	30 000 kr
Utvalnäs 31	576-09 Sven Jansson	28 000 kr
Talludden 2	570-09 Solveig Axelsson	18 000 kr

3. Vid indexberäkningen av arrendeavgiften för de följande åren ska utgångspunkten för omräkningen av avgiften vara konsumentprisindex för oktober månad 2009.

4. Det åligger enligt 10 kap. 6 a § jämförd med 9 kap. 12 a § jordabalken varje arrendator att för förfluten tid betala ränta på den överskjutande delen av den nu fastställda arrendeavgiften som om denna hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående avgiften. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden innan beslutet och enligt 6 § för tiden därefter.

5. I övrigt ska parternas nu gällande arrendeavtal gälla med oförändrade villkor.

6. Arrendenämnden lämnar Gustaf Sjöbergs yrkanden utan bifall.

Skäl

Parternas yrkanden och inställning

Gävle kommun har yrkat att arrendeavgiften ska höjas till belopp som framgår av nedanstående tabell, kolumnen längst till höger, från och med den 1 januari 2010 och att oktober månad 2009 används vid avgiftens indexreglering.

Arrendeställe	Ärende/Namn	Avgift år 2009	Yrkad avgift/år
Bönan 2	542-09 Lars Berglund	9 244	36 840
Bönan 52	544-09 Reine Enman och Roger Enman och 545-09 Monika Kronskans	7 539 + 7 539 (15 078)	38 960 (för hela)
Kristinelund	556-09 Gustaf Sjöberg	15 225	43 000
Skogshyddan	567-09 Eino Rätsep, Peter Rätsep och Christina Rätsep	16 974	42 600
Utvalnäs 30	575-09 Louise Berglund och Mikael Berglund	15 213	40 520
Utvalnäs 31	576-09 Sven Jansson	12 400	36 480
Talludden 2	570-09 Solveig Axelsson	10 506	21 360

Gustaf Sjöberg (Kristinelund) har för sin del yrkat att arrendetiden bestäms till 25 år, att avgiften för 2010 ska vara densamma som för år 2009 (15 225 kr), att indexberäkningen ändras så att även sänkningar beaktas samt att avtalet i övrigt utformas i enlighet med ett av honom givet kontraktsförslag (aktbilaga 2, 530-09).

Parterna har bestritt varandras yrkanden helt.

Tillämplig bestämmelse och allmänt om arrendenämndens prövning

I 10 kap 6 § jordabalken anges bl.a följande. Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Förlängning ska ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år.

Av lagens förarbeten (prop 1968:19 s 86) framgår att det är "knappast lämpligt eller ens möjligt" att i lagen ge några närmare riktlinjer för skälighetsprövningen och att frågan istället överlåts till rättstillämpningen. Det sägs dock att en viss ledning bör kunna fås genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Om något sådant jämförelsematerial inte föreligger, sägs det vidare, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Vidare sägs att förbättringar av arrendestället som arrendatorn bekostat utan kompensation från jordägaren inte ska kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.

Lagbestämmelsen är utformad så att nämnden ska bestämma ett skäligt belopp. Det får anses ligga på den som begär ändrade villkor att visa att det finns omständigheter som ger skäl för ändrad avgift. Det är alltså inte så att nämnden ska bestämma den avgift som begärs om den inte är oskälig.

Reglerna om villkorsändring kan ses som en del i arrendatorns besittningsskydd; rätten till förlängning skulle vara illusorisk om villkoren för en ny arrendeperiod inte skulle kunna skälighetsprövas av arrendenämnden.

Arrendenämndens bedömning

Ortspris

Kommunen har till stöd för avgiftshöjningarna åberopat i första hand att det går att utröna ett ortspris för arrendetomten Talludden och ett annat, högre, ortspris för de övriga tomterna.

När det gäller Talludden 2, som ligger längst norrut av prövningstomterna vid den s.k. Skärgårdsviken, har kommunen åberopat två jämförelseobjekt vid Skärgårdsviken, Grönvik och Djupvik.

Nämnden delar kommunens uppfattning att de båda jämförelsobjekten inte går att använda för en direkt jämförelse med någon av de övriga prövningstomterna, vilket Gustaf Sjöberg gör gällande beträffande sin tomt.

När det gäller de övriga prövningstomterna har kommunen åberopat endast arrendestället Bönan 15-16 som jämförelse. Avgiften är 39 680 kr från 1 januari 2010, arealen 3 870 kvm.

För att kunna utröna ett ortspris krävs det enligt nämndens mening i allmänhet ett större jämförelsematerial än en eller två enstaka tomter. Det bör i vart fall krävas då det är känt att kommunen innehar ett stort antal tomter längs Norrlandet (77 stycken) och då kommunen gör gällande att det har etablerats ett ortspris på en nivå som motsvarar ungefär två och en halv till tre gånger den avgift som bestämdes av nämnden för år 2005. Vid en ortsprisbestämning finnas det vanligen ett antal arrendeställen och nämnderna brukar som regel sortera bort enstaka objekt som

avviker kraftigt uppåt eller nedåt från flertalet. En sådan stabil bedömning låter sig naturligtvis inte göra med ett så litet material som det nu åberopade.

Gustaf Sjöberg och Lars Berglund har anfört att ett ortspris går att bestämma med ledning av vissa arrendetomter inom ett större stugområde på Limön i Gävlebukten. Nämnden finner det uppenbart att dessa tomter inte alls är jämförbara. De ligger på en ö med begränsad tillgänglighet och tomterna arrenderas ut i andra hand av en förening bestående av arrendatorerna själva. Arrenderätten är vidare förenad med diverse begränsningar. Nämnden har i ett avgörande under år 2009 rörande villkorsändring beträffande några av kommunens strandtomter på Limön funnit att de tomter som nu åberopas av Gustaf Sjöberg inte går att använda som jämförelseobjekt ens för de tomterna.

Sammanfattningsvis finner nämnden att ingen av parterna har visat att det för någon av prövningstomterna finns ett ortspris som går att utröna med ledning av åberopade jämförelsetomter. Jämförelsematerialet kan dock beaktas inom ramen för en allmän skälighetsbedömning.

En allmän skälighetsbedömning

Nämnden är således hänvisad till att göra en allmän skälighetsbedömning.

a. Nya arrendeavgifter i området

Vid den skälighetsbedömningen kan åberopat jämförelsematerial beaktas även om det inte har räckt till för en ortsprisbestämning och direktjämförelse. De få tomter som kommunen har åberopat är i och för sig relevanta när det gäller belägenheten och avgifterna ligger på den nivå som begärs. Det har inte heller framkommit någon särskild omständighet som diskvalificerar objekten som jämförelse. De jämförelseobjekt som arrendatorerna har åberopat saknar enligt nämnden relevans på grund av belägenheten eller avtalstidpunkt.

Under sammanträdets gång i nämnden har två tomter blivit föremål för förlikning, båda med en ny avgift på 25 000 kr. Kommunen har lämnat full insyn i dessa förlikningar. I det ena fallet har kommunen accepterat nivån med hänsyn till att arrenderätten är kopplad till att det är en ideell förening som bedriver viss verksamhet medan det i det andra fallet har anförts från kommunen att nivån kan accepteras med hänsyn till tomtens särskilda och negativt avvikande beskaffenhet (skuggig, ovanligt sankt strandområde och ingen havsutsikt).

Kommunen har även pekat på vissa arrendeavgifter på Mörkö i Södermanland som prövats av Arrendenämnden i Stockholm. Nämnden anser inte att det är relevant att beakta dessa tomter då de är belägna i en helt annan del av landet och då det saknas närmare utredning i fråga om arrendemarknaden där är likartad med Norrlandet.

b. Markvärden och avkastningsresonemang

Markvärden

Kommunen har anfört att det har varit en mycket kraftig värdeutveckling på tomterna längs Norrlandet, särskilt under åren 2005-2008, och att markvärdena därefter planat ut. Utvecklingen kan antas sammanhänga med att planer för Norrlandet har utvecklats och att många permanentbostäder, ofta dyrbara villor, har byggts på strandtomterna som ligger på bekvämt avstånd från centrala Gävle. Det är typiskt för Norrlandet (dock inte kring Skärgårdsviken) att äldre fritidshus och nybyggda villor för permanentboende varvas längs stränderna.

Kommunen har åberopat *markvärderingar* för prövningstomterna (utom för Talludden) utförda av Hammar Locum Metior AB (Locum) och bolagets Anders Sjöberg har utförligt redogjort för dessa. Värderingen grundas bl a på sex försäljningar av strandfastigheter på Norrlandet under åren 2005-2009. Enligt den utredningen kan marknadsvärdet för tomterna beräknas till ungefär följande belopp: Skogshyddan och Kristinelund 3 mkr, Bönan 52 2,7 mkr, Bönan 2 2,5 mkr, Utvalnäs 30 2,4 mkr och Utvalnäs 31 2,3 milj kr.

Arrendatorerna har inte godtagit utredningen om markvärden men de har inte åberopat någon egen utredning angående tomternas marknadsvärde. De har även påpekat att taxeringsvärdena för tomterna synes ha inkluderat arrendatorernas egna markarbeten och att Anders Sjöberg inte i tillräcklig mån beaktat värdet av detta vid sina egna beräkningar. Gustasf Sjöberg har för sin del anfört att ett relevant markvärde (för avkastningsberäkning) på hans tomt (Kristinelund) kan antas ligga kring 1,2-1,5 mkr.

Underlaget i värderingsutlåtandet är ganska litet. Det bör vidare beaktas att Locum under flera år varit involverad i kommunens beräkning av yrkade arrendeavgifter och att det således finns inarbetad relation mellan Locum och kommunen. Nämnden finner därför skäl att göra en försiktig bedömning av utredningen. Även en sådan bedömning leder till slutsatsen att det har skett en mycket kraftig utveckling när det gäller markvärden på Norrlandet sedan 2005, då nämnden senast prövade arrendeavgifterna för de nu aktuella tomterna. Anders Sjöberg har för sin del uppskattat höjningen av marknadsvärdena till 40-50 procent under den senaste arrendeperioden. Det bör observeras att nämnden vid prövningarna år 2005 gick i huvudsak på ortsprisjämförelser och att kommunen på den tiden beräknade de yrkade arrendeavgifterna med en annan metod.

Större delen arrendetomterna på Norrlandet har blivit friköpta under de senaste femton åren och kommunens *friköpspriser* har stigit kraftigt med åren. De priser som gäller nu för friköp av prövningstomterna framgår av de uppgifter som kommunen fört fram i nämnden (920 000 kr – 1 075 000 kr) och arrendeavgiften har av kommunen beräknats så att den motsvarar fyra procent av ett framtaget friköpspris. Någon närmare insyn i hur friköpspriset har räknats ut har inte lämnats. Kommunen har grundat beräkningen av friköpspriset på värderingar utförda av två olika konsultbolag. Endast det ena bolagets värderingar har presenterats i nämnden, se nedan (Locum). Priset har

bestämts så att både jordägaren och arrendatorn på visst sätt ska få del av markens värdeökning. Det har framgått även att kommunen i realiteten tar ut ett högre pris än det så kallade friköpspriset, nämligen om det bedöms möjligt för den friköpande att avstycka tomten till två fastigheter. Av utredningen framgår även att det nu sker friköp med de aktuella prisnivåerna.

Parterna har inte särskilt åberopat *taxeringsvärden* men dessa har berörts en hel del i slutskedet av handläggningen i nämnden. Sammanfattningsvis har det framkommit att taxeringsvärden finns för år 2008 för de aktuella prövningstomterna (som småhustomt på samtaxerad jordbruksfastighet) och att värdena ligger mellan cirka 1,6 och 1,9 mkr, Utvalnäs 31 dock ca 1,2 mkr och Talludden 0,75 mkr. För Skogshyddan endast finns, enligt kommunen, ett taxeringsvärde för avstyckad småhusfastighe, mark (2009) på drygt 3,6 mkr. Kommunen genom Locum har beräknat (på egen hand) att motsvarande värden för 2009 skulle kunna ligga i spannet ca 2,5- 3,1 mkr för de övriga prövningstomterna utom Talludden.

Arrendeavgift beräknat på avkastning av markvärde

Arrendelagsutredningen (SOU 1966:26 s 217) har anfört följande, som ibland citeras i diskussioner om arrendeberäkningen: "Den fråga som man i samband med prövning av villkoren för förlängt arrende har anledning att ställa sig är, om det kan anses skäligt att en sommarstugearrendator genom sin lega förräntar det av jordägaren faktiskt erlagda priset för marken. I normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet." Citatet är hänförligt till ett särskilt exempel som utredningen tar upp angående mark som förväntas skall komma att användas för industri- eller hyreshusbebyggelse och utredningen anför direkt efter citatet att den förväntade exploateringen inte får vara osäker eller avlägsen samt att det inte är skäligt att förräntning sker av markvärden som kan betecknas som huvudsakligen förväntningsvärden. Förräntningen synes beräknas på vad jordägaren faktiskt betalat för marken, något som över huvud taget inte berörts i nämndens ärenden.

Uttalandena i nämnda förarbeten från sextiotalet bör läsas med stor försiktighet eftersom de anknyter till en lagtext som förändrades i samband med en översyn tio år senare, varvid den nuvarande lagtexten fick sin utformning (se LU 1978/79:23, s 5 och s 33). Förändringen innebar bl a att arrendeavgiften ska utgå med "skäligt belopp" istället för den arrendeavgift som "jordägaren fordrar om den ej är oskälig". Lagtexten gjordes om av lagutskottet så att den inte längre bestod i en ren hänvisning till vad som gäller för jordbruksarrende. I samband därmed uttalades bl a att markens avkastningsförmåga normalt inte spelar någon roll beträffande bostadsarrende, (vilket är självklart då det syftar på vad arrendatorn själv kan få för avkastning på stället, d v s på ett jordbruksarrende.)

Kommunen har åberopat uttalanden i prop. 1983/84:136 s. 80, vilka ofta citeras då markvärdeavkastning förs på tal. Där sägs att det ofta är svårt att finna jämförliga arrendeställen och att arrendeställets marknadsvärde då synes kunna beräknas som produkten av det arrenderade markområdets värde och en skälig ränta. Vidare sägs att

en viss ledning när det gäller beräkningen av dessa båda faktorer kan fås genom rättspraxis beträffande avgäldsunderlag och avgäldsränta vid tomträtt för annat ändamål än egnahemsupplåtelser. – Det bör alltså noteras att uttalandet inte handlar om bostadsarrenden utan hur arrendenämnden ska bära sig åt vid medling om avgiftsbestämning för anläggningsarrende, där arrendeavgiften bestäms efter vad arrendestället kan antas betinga på den öppna marknaden, alltså en ren marknadsavgift (jfr 11 kap 5a§ JB).

Rättspraxis visar likväl att avkastningsresonemang vid några tillfällen använts i arrendenämnder och domstolar vid avgiftsprövning för bostadsarrenden då ett ortspris saknas, men då snarast som en av flera faktorer inom ramen för en allmän skälighetsbedömning. Det kan dock inte sägas att det framträder någon klar bild i praxis hur en sådan avkastning bör beräknas eller att det ens kan anses utgöra en godtagen *metod* för att ta fram en arrendeavgift.

Nämnden har i tidigare beslut (2006-11-29 och 2008-06-19) gällande tomter på Norrlandet anfört att nämnden inte har funnit tillräckligt rättsligt stöd för att räkna fram arrendeavgift som en produkt av marknadsvärdet på marken och en procentsats motsvarande en avkastningsränta. Det framstår även som en vansklig metod, rent allmänt, att multiplicera två värden som båda måste uppskattas och alltså är osäkra. Framförallt kan det sättas i fråga *vilket* samband som gäller mellan en avgift som arrendatorer i allmänhet är villiga att betala för en viss tomt och den tomtens marknadsvärde vid försäljning som fast egendom. Det är vidare inte säkert att relationen mellan accepterade arrendeavgifter och marknadsvärden är densamma oavsett vilken värdenivå man diskuterar.

Kommunen har för sin del anfört att 2,5 procent av markvärdet skulle kunna utgöra en skälig arrendeavgift, efter en jämförelse med vad som gäller för tomträtt, och att den yrkade avgiften ligger långt under. Gustaf Sjöberg har argumenterat för att 1 procent är mer rimligt med hänsyn till dagens låga räntenivåer. Nämnden kan instämma i att det allmänna ränteläget kanske borde spela in i större omfattning än vad som gäller i tomträttspraxis. Arrendeperioderna är ju bara fem år som regel.

Slutsatser
Sammantaget finner nämnden att kommunen inte har visat att den begärda avgiften är skälig rörande någon av tomterna.

När det gäller Norrlandet kan nämnden konstatera att det under de tre senaste femårsperioderna friköpts en stor del av tomterna samtidigt som det varit en mycket kraftig utveckling av såväl markvärden som arrendeavgifter. Vad som ligger bakom det stora antalet friköp vet inte nämnden. Förhållandena talar i vart fall inte *för* att arrendatorer i allmänhet inom Norrlandet är beredda att betala arrendeavgifter som beräknas på det sätt kommunen gör.

Trots alla här nämnda förbehåll anser nämnden att det vid en allmän skälighetsbedömning bör kunna vägas in även vilket ungefärligt marknadsvärde tomten har. Om man sedan bör se arrendeavgiften som en produkt av det värdet eller inte fördjupar sig nämnden inte i. Vad som framkommit om aktuella arrendenivåer ovan bör också vägas in. Utredningen under a/ och b/ ger enligt nämndens mening således underlag för att skäligen bestämma avgifterna till nivåer som innebär betydande höjningar.

Det är fråga om relativt stora, attraktiva och efterfrågade strandtomter med bekvämt avstånd till Gävle. Avtalen innebär rätt att använda tomerna för permanentboende, dock inte ifråga om Talludden.

Nämnden har såväl år 2000 som år 2005 prövat flertalet tomter som nu är aktuella. Det har nu inte framkommit skäl att göra någon väsentligen annan bedömning beträffande tomternas inbördes rangordning än vad som gjorts tidigare och som återspeglas i nu gällande arrendeavgifter. Att kommunens yrkanden innebär annan rangordning hänger såvitt framkommit endast samman med det nya beräkningssätt kommunen har för avgifterna.

Nämnden bestämmer avgifterna enligt följande.

Skogshyddan
Tomten är mycket stor och öppen i utmärkt läge och bedöms av nämnden som en mycket attraktiv havstomt. Avgiften bestämmer nämnden till 35 000 kr.

Kristinelund
Tomten är mycket stor men det är sedan tidigare prövningar klarlagt att kommunen ansett att endast 4300 kvm av tomtens 7930 kvm ska utgöra värdeyta med hänsyn till att tomten från början till återstående del utgjordes av impediment. Det saknas skäl att nu göra annan bedömning i den delen. Strandlinjen är lång men svårbearbetad. Avgiften bör skäligen bestämmas till 32 000 kr.

Bönan 52
Tomten är något mindre och har inte alls lika bred havsutsikt. Det är ändå en attraktiv och öppen strandtomt. Avgiften bör bestämmas till 29 000 kr.

Bönan 2
Tomten är inte så stor och används i huvudsak för fiskeriverksamhet med kommunens medgivande. Arrendatorn har gjort omfattande grävningar och återkommande muddringar och åstadkommit en tomt lämpad för fiskeriverksamhet med plan mark för fordonstrafik och en stor gjuten kaj. Tomten har av nämnden bedömts ha ett mindre värde än andra tomter som nu prövas med hänsyn till tomtens karaktär. Detta framgår av utförliga motiveringar i de tre senaste besluten (åren 1995-2000-2005) vilka åberopats av Lars Berglund. Det saknas anledning att göra någon väsentligen annan bedömning nu. Även för denna tomt bör dock arrendet höjas till följd av värde-utvecklingen på Norrlandet. Avgiften bör bestämmas till 22 000 kr.

Utvalnäs 30
Tomten är stor, öppen, naturligt vacker men småstenig och med en fin havsutsikt. Avgiften bör bestämmas till 32 000 kr.

Utvalnäs 31
Tomten är inte lika stor men den har en hänförande utsikt över havet. Den är dock något svårbearbetad med stora stenar, brant sluttning och utan skydd mot öppna havet. Avgiften ska bestämmas till 28 000 kr.

Talludden 2
Tomten ligger vid Skärgårdshavet och den är inte jämförbar med de andra havstomter som nu pröva. Bostaden får endast användas för fritidsboende. Den ligger på längre avstånd från Gävle och Skärgårdshavet håller på att avskäras från havet med tilltagande uppgrundning och igenväxning som följd. Kommunens två åberopade jämförelseobjekt i området är betydligt större. Den ena tomten, Djupvik bedömer nämnden har ett mer attraktivt läge på en höjd och med mera öppet vatten omkring tomten. Det föreligger inte någon utredning om markvärden. Nämnden bestämmer avgiften efter en allmän skälighetsbedömning till 18 000 kr.

Gustaf Sjöbergs yrkanden

Nämnden finner som framgår ovan att *arrendeavgiften* ska bestämmas till 32 000 för Gustaf Sjöbergs arrendeställe. Vid denna bedömning har nämnden beaktat den argumentation som Gustaf Sjöberg framfört beträffande tomtens värde och avkastningsränta, dock inte i den utsträckning han önskat. Eftersom nämnden inte räknar ut arrendeavgiften enligt en avkastningsmodell saknar nämnden anledning att närmare pröva faktorerna i den modellen.

När det gäller *arrendetiden* har kommunen helt motsatt sig att den ska överstiga fem år. Nämnden finner att fem år är den tid som lagstiftaren anser vara skälig och att det är den arrendetid som nästan uteslutande används i praxis vid moderna upplåtelser. Kommunen har många andra arrenden på Norrlandet med mycket långvariga arrendeförhållanden och nämnden har förståelse för att kommunen vill ha likformigt utformade avtal även beträffande dessa. Med hänsyn härtill finner nämnden att det inte är skäligt att ändra arrendetiden för Gustaf Sjöbergs arrendeavtal.

Inte heller beträffande *indexberäkningen* finner nämnden att det är skäligt att införa de ändrade villkor som Gustaf Sjöberg har begärt. Självklart har Gustaf Sjöberg en poäng i att även negativ index borde beaktas, i sänkande riktning. Kommunens villkor motsvarar dock de sedvanliga på marknaden (ännu) och hänsyn bör tas till att det inte blir rationellt för en stor fastighetsägare att arbeta med olika rutiner i olika arrendeavtal.

ARRENDENÄMNDEN I SUNDSVALL

PROTOKOLL
2010-09-01—02
BESLUT
2010-10-06

542-09

Hur man överklagar

Se bilaga (senast den 27 oktober 2010)

Dag som ovan

Inga Claesson
protokollförare

Protokollet visat 2010-10-06//