



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 42

BESLUT
2009-03-06
Göteborg

Ärende nr
ÖÄ 4805-08

Sid 1 (2)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Göteborg, beslut 2008-11-07 i mål 777-779-08, se bilaga A

KLAGANDE

Karl-Ove Johansson
Västerängsvägen 7
432 96 Åskloster

Ombud: Advokaten Rudolf Laurin
Lilla Bommen 1
411 04 Göteborg

MOTPART

1. Britt Bylund
Sandklintsvägen 6
510 20 Fritsla

2. Monica Carlsson
Svenljungagatan 21
507 63 Borås

3. Ingemar Johansson
Kvarnkullevägen 14
432 96 Åskloster

Ombud för 1 – 3: Hans Persson
Kvarnkullevägen 11
432 96 Åskloster

SAKEN

Ändring av villkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Karl-Ove Johansson har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgifterna till 18 500 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL

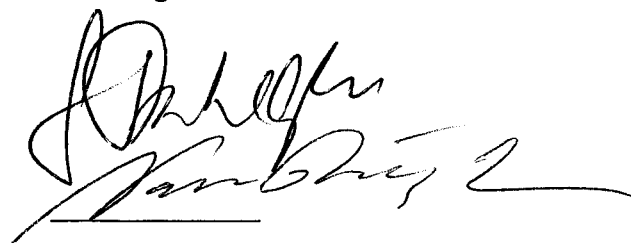
Karl-Ove Johansson har i hovrätten i huvudsak anfört samma grunder och omständigheter som i arrendenämnden. Han har tillagt att år 2008 tecknades ett arrendekontrakt med avgiften 17 000 kr för en tomt med sämre läge än de tomter för vilka avgiften nu ska prövas samt ytterligare framhållit att taxeringsvärdet och markvärdet höjts.

Hovrätten gör följande bedömning.

Jordägaren har i hovrätten inte åberopat något ortsprismaterial utöver vad som presenterats i arrendenämnden men lämnat uppgiften att det år 2008 tecknats ett arrendekontrakt med avgiften 17 000 kr för en tomt med sämre läge. Detta material är för begränsat för att utgöra grund för höjning av arrendeavgiften utöver vad arrendenämnden bestämt. Det förhållandet att jordägaren fått högre utgifter för tomterna av skäl som inte höjt arrenderättens värde är inte något godtagbart skäl för höjd arrendeavgift (se Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, s. 134). Det som förekommit i hovrätten motiverar därför inte någon annan bedömning än den som arrendenämnden gjort. Den av arrendenämnden bestämda avgiften ska därför gälla.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B.

Överklagande senast den 27 mars 2009



I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Göran Dahlgren, hovrättsråden Kent Jönsson, referent, och Nanna Töcksberg samt fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson.



ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE

Överklagande skall göras skriftligen. Skrivelsen skall ställas till Högsta domstolen, men den skall skickas eller lämnas till hovrätten.

Skrivelsen skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken ÖVERKLAGANDE i hovrättens avgörande. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, reseförbud eller restriktioner enligt 24 kap 5a § rättegångsbalken.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Prövningstillstånd behövs dock inte när Justitiekanslern eller Riksdagens ombudsmän överklagar i mål om allmänt åtal.

Prövningstillstånd får meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av Högsta domstolen, eller
 2. det finns synnerliga skäl till sådan 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, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga mål.

I skrivelsen till Högsta domstolen skall anges

1. klagandens namn, adress och telefonnummer.
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning, målets nummer och dagen för avgörandet).
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar.
4. de skäl som klaganden åberopar för att avgörandet skall ändras.
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas, och
6. de bevis som klaganden vill åberopa och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.



ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2008-11-07
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
777-- 779-08 Rotel 4

Sid 1 (5)

Aktbilaga 13 Bil A

FASTIGHET/ADRESS

Lindås 1:3, del av, Åskloster, Varberg

SÖKANDE

Karl-Ove Johansson
Västerängsvägen 7
432 96 Åskloster

Ombud: Rudolf Laurin
Wistrand Advokatbyrå
Box 11920
404 39 Göteborg

MOTPARTER

1. Britt Bylund, Sandklintsvägen 6
510 20 Fritsla
2. Ingemar Johansson, Kvarnkullevägen 14
432 96 Åskloster
3. Monica Carlsson, Svenljungagatan 21
507 63 Borås

Ombud för nr 1 – 3: Hans Persson
Kvarnkullevägen 11
432 96 Åskloster

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

För den arrendeperiod, som började den 1 maj 2008, ska arrendeavgiften för ettvar av de arrendeställen som innehas av Britt Bylund, Ingemar Johansson och Monica Carlsson vara 16 000 kr om året (grundbelopp) och i övrigt gälla de villkor som framgår av Bilaga.

BAKGRUND OCH YRKANDEN

På fastigheten Lindås 1:3, Åskloster, omkring 1,5 mil norr om Varberg, upplåter Karl-Ove Johansson AB bostadsarrende på ett 30-tal tomter. På angränsande fastighet, Lindås 2:40, upplåter ett honom närstående bolag, Espeviks Camping AB, likaså tio bostadsarrenden. Samtliga ställen är ca 1000 kvm stora. Arrendeavtalen är i princip likalydande men löper ut enligt ett rullande schema. På Lindås 1:3 har avgiftsnivån alltid legat något lägre än avgifterna på Lindås 2:40. Den årsavgift som 2003 bestämdes för de ställen som innehades av arrendatorerna på Lindås 1:3 – här upptagna motparter - var 11 600 kr. Efter indexuppräkning uppgick den vid arrendeperiodens utgång till 11 800 kr.

Karl-Ove Johansson yrkar nu att arrendeavgiften för envar motpart fastställs till 19 500 kr om året och att villkoren i övrigt bestäms i enlighet med avtalsförslag, se Bilaga. Förslaget innebär att en tidigare möjlighet att kostnadsfritt ta vatten från en sommarvattenledning har utgått.

Motparterna motsätter sig var för sig en högre årsavgift än 15 000 kr. Om Karl-Ove Johansson medger dem rätt att kostnadsfritt ta vatten från sommarvattenledningen även fortsättningsvis godtar de en årsavgift om 16 000 kr.

SKÄL

Bolaget har i huvudsak anfört. Den yrkade avgiften är skälig med hänsyn till tomternas läge, prissättningen i området och kommande taxeringshöjningar. Tomterna har ett bra läge inte långt från strand. Området har en karaktär som möjliggör åretruntboende. Vägarna är asfalterade. Den sommarvattenledning som hittills funnits är gammal och kan springa läck när som helst. Den fyllde en praktisk funktion under de år då arrendeställena kom till och utvecklades, men numera finns kommunalt va inom hela området. Med en ny arrendator där har avtalats om en årsavgift på 17 500 kr fr.o.m maj i år, utan rätt att utnyttja sommarvattenledningen. Likaså har två arrendatorer på angränsande fastighet fr.o.m i år godtagit 20 500 kr i avgift. Ytterligare två andra arrendatorer där betalar avgifter på 18 000 respektive 18 500 kr. Det är vanligt att arrendatorerna kom-

rådet svarar jordägaren själv för denna utgift, vilken med kraftigt stigande taxeringsvärden knappast ger något ekonomiskt utbyte.

Birgit Bylund, Ingemar Johansson och Monica Carlsson har invänt. Den begärda avgiften är alldeles för hög med hänsyn till de nivåer som många arrendatorer på senare år har fått, efter förlikningsförhandlingar inför nämnden. Dessa arrendatorer har dessutom kvar sin rätt att utnyttja jordägarens sommarvattenledning. Vad avser arrendeställena på grannfastigheten med nya årsavgifter på 20 500 kr är båda arrendatorer barn till Karl-Ove Johansson, jordägarbolagets ställföreträdare.

Nämnden, som besett prövningsstället, gör denna bedömning.

Enligt 10 kap 6 § jordabalken gäller bl a följande. Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor avgiften bör vara, ska den bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Annat av jordägaren uppställt villkor ska gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Eftersom arrendeavgiftens storlek är beroende av arrendeavtalets övriga innehåll ska nämnden först ta ställning till den i avtalsförslaget slojade möjligheten att – såsom hittills – kostnadsfritt ta vatten från en sommarvattenledning.

Det är ostridigt att samtliga arrendatorer inom området numera har tillgång till kommunalt vatten. Det föreligger därför inget egentligt behov att utnyttja den sommarvattenledning som jordägaren i många år har tillhandahållit. Mot denna bakgrund och då det, såsom framhållits, finns risk för vattenläckage eller akuta reparationsbehov kan det inte anses oskäligt att nu slopa arrendatorernas rätt att kostnadsfritt ta vatten från denna sommarvattenledning. Av motparternas inställning att döma värderar de denna förlust till 1 000 kr om året.

Såvitt avser själva avgiftssättningen innebär den ovan återgivna paragrafen att avgift-

storlek och övriga beskaffenhet. Stor betydelse ska också tillmätas avgiften för andra jämförliga arrenden, förutsatt att dessa är så många att de ger ett ungefärligt mått på marknadsnivån. - Principen kan kort uttryckas så att jämförelse skall ske med andra jämförbara arrenden på orten. Finns det ingen ortprisnivå att utgå ifrån får i stället bedömas vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala.

Vid besiktning av provningsstället och dess omgivningar har konstaterats att förhållandena i det stora hela är jämförbara med dem som rått vid nämndens tidigare besök på platsen i samma syfte. På ett av ställena – med viss nivåskillnad – har regn återkommande orsakat översvämningar.

Det saknas avgiftsbeslut att utgå ifrån när avgiften i förevarande fall ska bestämmas. Däremot har nämnden flera gånger på senare tid träffat förlikningar rörande olika avgiftsbelopp. Även om dessa inte direkt kan läggas till grund för avgiftssättningen ger de ändå en fingervisning om vad arrendatorer här och nu är villiga att betala. Sålunda har på provningsfastigheten parterna vid skilda tillfällen kunnat enas om följande avgifter.

	Ärende 795-05 5 arrendatorer	Ärende 772-06 11 arrendatorer	Ärende 919-07 8 arrendatorer
2005	12 500		
2006	13 500	13 500	
2007	14 000	14 000	15 500
2008	14 000	15 000	15 500
2009	14 000	15 500	15 500
2010		16 000	15 500
2011			15 500

Samtliga arrendatorer i tablan skulle under arrendeperioden fortfarande kostnadsfritt få ta vatten från en sommarvattenledning.

De båda arrendatorer på angränsande fastighet vars arrendeavgifter fr.o.m. i år ligger på 20 500 kr är barn till Karl-Ove Johansson. Deras avgifter sticker så mycket ut från andra arrendatorers att de inte bör tjäna som någon riktpunkt för övervägandena. Här diskuterade arrendeställen ligger dessutom på grannfastigheten där avgiftsnivån i alla tider har varit högre.

Att markvärdet inom det aktuella området har undergått en kraftig höjning finns det i och för sig ingen anledning att betvivla. Upptaxeringen kan sägas följa den värdeutveckling som under senare år har skett beträffande arrendeställen i havsnära områden längs hela Hallandskusten. Eftersom höjda taxeringsvärden – och därmed ökade fastighetsavgifter – också har gällt för många andra arrendeställen inom provningsområdet finns det likväl ingen orsak att i någon högre grad frångå den arrendenivå som tidigare har avtalats och tydligt har befästs för detta område. För övrigt går det inte att säga var de framtida fastighetsavgifterna kommer att hamna eller hur systemet med denna form av utdebitering kommer att verka över tid.

Vid en samlad bedömning av här anförda omständigheter bör årsavgiften (grundbeloppet) för ettvarvt provningsställe bestämmas till 16 000 kr med de villkor i övrigt som avtalsförslaget innehåller.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga detta beslut skall skriva till Hovrätten för Västra Sverige. Skriften skall dock ges in till arrendenämnden. För att hovrätten skall kunna ta upp överklagandet måste skriften ha kommit in till nämnden inom tre veckor från denna dag eller *senast den 28 november 2008*.

Det beslut som överklagas skall anges med arrendenämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet. Det skall vidare framgå varför klaganden anser att beslutet skall ändras och vilken ändring som begärs. – Ytterligare upplysningar om hur man överklagar kan lämnas av nämnden.



Hans Hjortsjö

KONTRAKT OM BOSTADSARRENDE

Bilaga
till beslut
2008-11-07
i ärende 777-
777-08-4 m.fl

Jordägare/
Upplåtare:
Postadress: Karl-Ove Johansson
Västerängsvägen 7.
432 96 Askloster

Arrendator:
Postadress:

432 96 ASKLOSTER

Person, Org nr

Arrendeställe: Tomt nr

Inom fastighet LINDÅS 1:3

Kommun och län: Varberg, Halland

Arrendets Umfattning

1. Arrendestället, som avses att användas för bibehållande av arrendatom tillhörigt bostadshus för fritidsboende, omfattar en tomt om ca 1000 kvm inom fastigheten LINDÅS 1:3

Arrendetid

2. Upplåtelsen gäller för en tid av fem år, räknat från tillträdesdagen som är den 1 maj 2008.

Arrendeavgift

3. Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret kronor
Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. För varje arrendeår som därefter följer skall arrendeavgiften justeras genom jämförelse av februari månads konsumentprisindex året före resp. februari månad det år till vilken arrendeavgiften hänförs sig. Avgiften skall avrundas till närmaste femtal kronor.

Arrendeavgiften skall erläggas i förskott på tillträdesdagen och därefter varje år senast den dag som motsvarar tillträdesdagen. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta med diskonto +8%

Arrendatomens Förpliktelser

4. Arrendatom äger rätt att;

- på tomten uppföra och bibehålla bostadshus med därtill hörande erforderliga anläggningar, så som uthus, brunn och planteringar.
- på tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för tomtens ändamålsenliga planering.
- i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.

5. För växande träd gäller att de ej får avverkas utan jordägarens medgivande.

**Byggnadslov
m.m.**

6. Arrendatorn är skyldig att anskaffa byggnadslov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på tomten, samt skall i övrigt noga ställa sig till efterrättelse alla föreskrifter och skyldigheter som meddelas av myndighet eller gäller enl. lag.

**Avgifter för
tomten**

7. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

Vägavgifter

8. Underhålls- och anläggningskostnader för interna vägar inom bebyggelseområdet åvilar arrendatorn gemensamt med övriga arrendatorer inom området enligt påförd delaktighetsavtal.

Inskrivning

9. Detta kontrakt får ej inskrivas.

**Övriga
villkor**

Detta kontrakt är upprättat i två exemplar varav jordägaren och arrendatorn tagit varsitt.

.....
ort

.....
ort

.....
datum

.....
Jordägare

.....
Arrendator

GODKÄNNES:

.....
Jordägarens äkta make/maka

.....
Arrendator