



HOVRÄTTEN FÖR
ÖVRE NORRLAND

rotel 6

UTSLAG

2010-10-25

Umeå

Mål/Ärende nr

ÖÄ 996-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Umeå beslut 2009-11-30 i mål 726-08, 728-08 –756-08 och 810-08, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPARTER (markägare)

1. Jan-Olov Andersson

Väntvägen 5 A

913 42 Obbola

2. Lars Andersson

Väntvägen 5 B

913 42 Obbola

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Jessica Wieslander

LRF Konsult AB Juridiska Byrån

V. Esplanaden 19

903 25 Umeå

KLAGANDE OCH MOTPARTER (arrendatorer)

1. Gunnar Ahlström

Nils Jansvägen 146

913 41 Obbola

2. Kennart Andersson

Bodviksvägen 8

913 42 Obbola

3. Elisabeth Appelblad

Svedjan 54

922 66 Taveljö

4. Kenneth Bejegård

Målargränd 1 A

904 31 Umeå

5. Marianne Bourquin

Mikaelsvägen 16

911 34 Vännäs

6. Sune Bäckström

Larmgatan 2

903 22 Umeå

Dok.Id 47316

Postadress

Box 384

901 08 Umeå

Besöksadress

Storgatan 39

Telefon

090-17 20 00

E-post: hovratten.ovrenorrland@dom.se

Telefax

090-13 88 50

Expeditionstid

måndag – fredag

09:00-16:00

7. Jens Eriksson
Älgstigen 9
913 42 Obbola

8. Bertil Esberg
Torsdagsvägen 1
906 37 Umeå

9. Monica Fransson
Aprilvägen 15
906 37 Umeå

10. Mats-Ola Fredriksson
Brogatan 48
903 23 Umeå

11. Lars Hammarström
Linjevägen 2 D
913 41 Obbola

12. Katarina Harrysson
Kragvägen 126
904 41 Röbäck

13. Ulla Hedlund
Oxbärsvägen 14
904 35 Umeå

14. Christer Hedman
Brogatan 21
903 25 Umeå

15. Ulla Jensen
Obbolavägen 30
913 42 Obbola

16. Brith Johnsson
Cirkelgatan 24
904 21 Umeå

17. Kerstin Magnusson
Storgatan 106 B
903 33 Umeå

18. Inga Nilsson
Bryggargatan 54
904 33 Umeå

19. Patric Nilsson
Kungsängsvägen 3
903 55 Umeå

20. Thorkel Nilsson
Bryggargatan 54
904 33 Umeå

21. Peder Nordström
Strandvägen 38
913 42 Obbola

22. Inger Nyberg
Kungsgatan 47
903 26 Umeå

23. Siw-Marie Nyman
Sörfors 542
905 88 Umeå

24. Eva Ranered
Hermelinvägen 213
906 42 Umeå

25. Monica Ranered
Hermelinvägen 213
906 42 Umeå

26. Monica Sandgren
Gumboda 109
915 94 Ånäset

27. Anita Sjöström
Kyrkvägen 11 B
913 42 Obbola

28. Monika Strand
Glädjens Gränd 33
903 63 Umeå

29. Peter Strand
Mantelvägen 9
904 41 Röbbäck

30. Asta Sundh
N Obbolavägen 52
904 21 Umeå

31. Gösta Westling
Skogsbovägen 20
922 31 Vindeln

32. Gull-Britt Wiklund Widefjäll
Ersbergsvägen 15
913 41 Obbola

33. Curt Åström
Karusellvägen 42
913 41 Obbola

Ombud för 1-33: Agneta Gustafsson
AC Affärsjuridik Norrland
Box 4066
904 03 Umeå

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten fastställer arrendenämndens beslut.
 2. Hovrätten förordnar att vardera part ska stå sina egna rättegångskostnader.
-

YRKANDEN I HOVRÄTTEN M.M.

Lars Andersson och Jan-Olov Andersson (markägarna) har yrkat att Gunnar Ahlströms m.fl. (arrendatorerna) arrendeavgifter för arrendeperioden från och med den 1 januari 2009 till och med den 31 december 2013 fastställs till 10 200 kr per år.

Arrendatorerna har yrkat att hovrätten fastställer att de arrendeavgifter som för närvarande utgår ska – förutom årlig indexuppräkning – gälla även för arrendeperioden från och med den 1 januari 2009 till och med den 31 december 2013.

Part har yrkat att motpart ska förpliktas ersätta rättegångskostnaderna i målet.

Hovrätten har avgjort målet utan skriftväxling.

HOVRÄTTENS SKÄL

Markägarna har till stöd för överklagandet anfört huvudsakligen följande.

Arrendenämndens utgångspunkt för bedömningen var att bostadsarrenden intar en särställning i förhållande till jordbruks- och anläggningsarrenden så att förräntning av markvärdet inte ska tillmätas någon självständig betydelse vid värderingen av arrenderätten. Den utgångspunkten är felaktig, vilket visas av att Högsta domstolen beslutat att inte meddela prövningstillstånd för överklagandet av Hovrättens för Västra Sverige beslut den 23 januari 2009 i ärende ÖÄ 1274-07. Innebörden av detta ställningstagande är att arrendeavgifter ska bestämmas så att markägare som arrenderar ut mark för bostadsändamål får en rimlig avkastningsränta på markens värde. Med hänsyn till fastighetspriserna för jämförbar mark vid värdetidpunkten är 10 200 kr en skälig arrendeavgift.

Arrendatorerna har till stöd för överklagandet anfört att det framgår av ortsprisutredningen att redan de arrendeavgifter som för närvarande utgår överstiger ortspriset i Umeå.

Markägarna har åberopat ortsprisutredning, beslut om fastighetstaxering år 2008 för fastigheten Obbola 22:28 m.fl. fastigheter och förteckning över taxeringsvärden per tomt.

Arrendatorerna har åberopat samma bevisning som vid arrendenämnden.

Hovrättens bedömning

Målet i hovrätten rör för det första frågan om skälig arrendeavgift enligt 10 kap. 6 § jordabalken ska bestämmas så att den innefattar en rimlig avkastning på markens värde, vilket är vad markägarna hävdar, och för det andra frågan huruvida arrendeavgifterna i målet bör bestämmas till annat belopp än de som arrendenämnden fastställt, vilket båda sidor gör gällande.

Enligt 10 kap. 6 § jordabalken ska avgiften vid tvist bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Bestämmelsen innehåller, till skillnad från vad som gäller för den för jordbruksarrende motsvarande bestämmelsen i 9 kap. 9 § jordabalken, ingen uttrycklig hänvisning till arrendeställets avkastningsförmåga. Det saknas vidare i arrendelagstiftningen, till skillnad från vad som gäller vid tomträttsupplåtelse, koppling till markens värde vid omprövningstidpunkten. Enligt hovrättens uppfattning har det inte varit lagstiftarens mening att, på det sätt som markägarna hävdar, låta arrendeavgiften bestämmas med utgångspunkt i att den ska ge markägaren en rimlig avkastning på markens vid var tid gällande värde.

Arrendeavgiften ska alltså bestämmas så att den motsvarar arrenderättens värde. Arrenderättens värde bör i första hand fastställas utifrån vad som betalats för andra motsvarande arrenden, det vill säga genom ortsprisutredning, men även andra omständigheter kan beaktas. Såsom arrendenämnden framhållit kan det konstateras att ortsprisnivån under de senaste åren varit och är stigande för de mest attraktiva delarna av kustbandet i södra Västerbotten. Markägarna har i denna del gjort gällande att

hänsyn även ska tas till den allmänna prisutvecklingen för fastigheter motsvarande dem som arrenderätterna avser.

Hovrätten konstaterar när det gäller den påverkan som prisutvecklingen på fast egendom må ha på prisutvecklingen för arrenderätter att även om det alldeles säkert finns något sådant positivt samband måste det samtidigt beaktas att det rör sig om två relativt olika former av rättigheter till fast egendom, där det inte är självklart att arrenderätters värde förändras i motsvarande mån när fastighetspriserna förändras. Den utredning som markägarna lagt fram i målet angående fastighetsprisernas utveckling kan därför inte i sig kullkasta den bedömning av ortspriset som arrendenämnden gjort. Den utredning som arrendatorerna lagt fram i såväl arrendenämnden som i hovrätten föranleder heller inte hovrätten att göra någon annan bedömning än den som arrendenämnden gjort.

Hovrätten delar således arrendenämndens bedömning i de delar målet prövats i hovrätten. Arrendenämndens beslut ska således fastställas.

Det finns inga skäl att förplikta någondera parten att ersätta motpartens rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 15 november 2010.

Hovrättsrådet Bertil Eriksson, fastighetsrådet Torbjörn Yttergren samt hovrättsråden Susanne Lundgren Jonasson och Hans Sundberg (referent) har deltagit i avgörandet. Enhälligt.