



HOVRÄTTEN FÖR
ÖVRE NORRLAND

rotel 6

UTSLAG

2010-10-25

Umeå

Mål/Ärende nr

ÖÄ 1013-09

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Umeå beslut 2009-11-30 i mål 757-08 – 809-08, 811-08 – 813-08, 815-08 – 821-08 och 823-08 – 855-08, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART (markägare)

Obbola Bys Samfällighetsförening, 717900-6148

c/o Lars Andersson

Väntvägen 5 B

913 42 Obbola

Ombud: Jur.kand. Jessica Wieslander

LRF Konsult AB Juridiska Byrån

V. Esplanaden 19

903 25 Umeå

KLAGANDE OCH MOTPARTER (arrendatorer)

1. Barbro Ahlander

Körsbärsvägen 21

904 36 Umeå

2. Erik Andersson

Furenbacksgård 4

931 40 Skellefteå

3. Gunnar Andersson

S Obbolavägen 54

913 42 Obbola

4. Sune Andersson

Båtvägen 7

913 42 Obbola

5. Yvonne Andersson

Lummerstigen 1

903 36 Umeå

6. Gun Ohlsson

Ström 160

905 81 Umeå

7. Arne Arctaedius

Kvarnvägen 16

913 42 Obbola

Dok.Id 47224

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 384	Storgatan 39	090-17 20 00	090-13 88 50	måndag – fredag
901 08 Umeå		E-post: hovratten.ovrenorrland@dom.se		09:00-16:00

8. Hjördis Berggren
Ridhusgatan 12
903 23 Umeå

9. Lennart Bergner
Jakob Grubbs väg 5
903 55 Umeå

10. Anders Bergström
Högåsvägen 27
741 41 Knivsta

11. Birgit Bertram
N Slottsgatan 23 B
803 23 Gävle

12. Mikael Brandt
Skolgatan 124 A
903 32 Umeå

13. Ingegerd Brändström
Torparvägen 8
913 42 Obbola

14. Ingemar Burström
Blåbärsvägen 11
903 39 Umeå

15. Dödsboet efter Sigurd Bäckman
c/o Eva Bäckman
V Norrlandsgatan 36 A
903 29 Umeå

16. Lars Bäckström
Stöcke 186
905 81 Umeå

17. Claes Cahier
Varvsgatan 6
904 20 Umeå

18. Ingalill Cahier
Varvsgatan 6
904 20 Umeå

19. Lars Conradzon
Kungsgårdsvägen 35
903 55 Umeå

20. Mats Edstedt
Orkestergränd 5
913 34 Holmsund

21. Pär Edstedt
Orkestergränd 5
913 34 Holmsund

22. Dödsboet efter B Hällgren
c/o Christer Hellgren
Nyland 58
905 86 Umeå

23. Dödsboet efter Britta Vesterberg
Lövtigen 55 B
903 43 Umeå

24. Dödsboet efter Emmy Sjögren
c/o Borghild Öhlund
Strandvägen 23 A
913 42 Obbola

25. Dödsboet efter Åke Lindström
c/o Inger Lindström
Sjöstigen 33
913 33 Holmsund

26. Anne-Britt Egels
Fabriksgatan 4-8 E
431 67 Mölndal

27. Lars-Eric Ek
Borgenvägen 18
182 34 Danderyd

28. Roger Englund
Dunkersgatan 8
903 27 Umeå

29. Rolf Englund
S Obbolavägen 53
913 42 Obbola

30. Arne Eriksson
Uppförsbacken 3 F
913 41 Obbola

31. Åke Eriksson
Kungsgårdsvägen 39
903 55 Umeå

32. Elisabeth Sjöström Fahlén
Folkparksvägen 10
913 34 Holmsund

33. Helena Fahlén
Axtorpsvägen 5 B
903 37 Umeå

34. Ronny Fors
Bofinksvägen 8 A
906 51 Umeå

35. Mats-Ola Fredriksson
Brogatan 48
903 23 Umeå

36. Harald Frisendahl
Zakrisvägen 4
913 35 Holmsund

37. John Granberg
Axlavägen 9
903 62 Umeå

38. Sture Granström
Baldersvägen 3 A
891 26 Örnsköldsvik

39. Jens Gunnarsson
Uppförsbacken 1 A
913 41 Obbola

40. Gunnar Hammarström
Östibyvägen 3
913 42 Obbola

41. Birgitta Hedlund
Solstigen 29
913 33 Holmsund

42. Andreas Hellgren
Yttertavle 162
905 96 Umeå

43. Helena Isaksson
Kopparvägen 45 B
907 50 Umeå

44. Ann-Helén Johansson
Äppelvägen 36
904 36 Umeå

45. Berit Johansson
Hemvägen 4
913 35 Holmsund

46. Bo Johansson
Kylgränd 1
906 24 Umeå

47. Göran Johansson
Skiljevägen 22
904 22 Umeå

48. Bengt Johansson
Skiftesvägen 21
903 54 Umeå

49. Helén Johansson
Hartvigsgatan 13
903 55 Umeå

50. Mary Johansson
Solskenet 3 C
913 34 Holmsund

51. Curt Jonsson
Skeppargatan 30
904 31 Umeå

52. Göran Karlsson
Sjöstigen 39
913 33 Holmsund

53. Roland Karlsson
Stöcke 13
905 81 Umeå

54. Christine Larsson
Folkparksvägen 10
913 34 Holmsund

55. Erling Lindberg
Svedbergsgatan 6 G
913 31 Holmsund

56. Lars Lindgren
Glasögervägen 81
913 42 Obbola

57. Eine Lindqvist
Blomvägen 14
913 42 Obbola

58. Thomas Lindqvist
Torsgatan 21
904 21 Umeå

59. Nils-Arne Lindström
Hedlunda 153
921 92 Lycksele

60. Inger Lindström
Sjöstigen 33
913 33 Holmsund

61. Lennart Hjelt
Nils Jans väg 14 B
913 41 Obbola

62. Sten Lundkvist
Skolgatan 120
903 32 Umeå

63. Jan-Åke Löfgren
Svampstigen 37
913 33 Holmsund

64. Rolf Malmgren
Villagatan 12
913 32 Holmsund

65. Lena Nabb Andersson
Hammarströmsvägen 5 D
913 42 Obbola

66. Gudrun Nelson
Mariehemsvägen 1 K
906 54 Umeå

67. Berith Nilsson
Johannelundsvägen 26
907 38 Umeå

68. Britt-Marie Nilsson
Cirkelgatan 73
904 21 Umeå

69. Roger Nilsson
Stöcke 457
905 81 Umeå

70. Katarina Nygren
Karusellvägen 43
913 41 Obbola

71. Gunnar Nyman
Ersbergsvägen 24
913 41 Obbola

72. Lars Nyman
V Spöland 148
911 92 Vännäs

73. Göran Ohlsson
Nygatan 17 B
903 27 Umeå

74. Berto Olofsson
Skyttelvägen 40
904 40 Röbbäck

75. Göta Olofsson
Döbelnsgatan 13
903 30 Umeå

76. Lars Olsson
Vegavägen 33
184 50 Åkersberga

77. Inga-Maj Persson Ljung
Cirkelgatan 73
904 21 Umeå

78. Bertil Rönnlund
Sandbackavägen 54
903 46 Umeå

79. Lars-Olov Rönnmark
Fågelstigen 40
911 34 Vännäs

80. Ann-Chatrine Samuelsson
Svidjevägen 83
904 40 Röbäck

81. Gunnar Sandgren
Centralgatan 41
913 31 Holmsund

82. Sören Sandström
Fläsevägen 7
913 42 Obbola

83. Erik Sandén
Lummerstigen 1
903 36 Umeå

84. Inga-Lill Sjögren
Cirkelgatan 16
904 21 Umeå

85. Astrid Sjöström
S Obbolavägen 50
913 42 Obbola

86. Nils-Erik Sjöström
Bredviken 6
913 42 Obbola

87. Gunnar Skytt
Skravelsjö 204
905 87 Umeå

88. Göran Skytt
Skravelsjö 204
905 87 Umeå

89. Helena Steen
Ladugårdsgränd 10
913 34 Holmsund

90. Alrik Stenberg
Smedsgatan 2
903 22 Umeå

91. Roger Svärd
Ansmark 136
905 82 Umeå

92. Roland Svärd
Ansmark 136
905 82 Umeå

93. Leif Söderbäck
Långbränna 25
905 94 Umeå

94. Sofi Söderlund
Baldersvägen 3 A
891 26 Örnsköldsvik

95. Berit Söderström
Målargränd 5 A
904 31 Umeå

96. Eva-Marie Uddbom
Muddervägen 12
904 22 Umeå

97. Tore Uddbom
Muddervägen 12
904 22 Umeå

98. Birgitta Wallin
Axtorpsvägen 50
903 39 Umeå

99. Birgit Wallinder
Hallbacksvägen 37
913 42 Obbola

100. Ylva Westin
Rosettvägen 64
904 41 Umeå

101. Lisbeth Ärlestig
Långbränna 25
905 94 Umeå

102. Kjell Åberg
Ö Brinkvägen 43
903 21 Umeå

103. Egon Åberg
S Obbolavägen 66
913 42 Obbola

104. Mattias Ödling
Axtorpsvägen 5 B
903 37 Umeå

105. Borghild Öhlund
Strandvägen 23 A
913 42 Obbola

106. Lise-Lotte Östlund
Renfors 63
922 91 Vindeln

Ombud för 1-106: 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.

Obbola Bys Samfällighetsförening (markägarna) har yrkat att Roger Svärds 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 för tomter på fastland och 9 200 kr per år för tomter på öar, med följande undantag för den av

- Hjördis Berggren arrenderade tomten till 5 500 kr,
- Mats-Ola Fredriksson arrenderade tomten till 7 850 kr,
- Rolf Englund arrenderade tomten till 5 500 kr,
- Nils-Erik Sjöström arrenderade tomten till 5 500 kr,
- Lars-Eric Ek arrenderade tomten till 14 190 kr,
- Christine Larsson och Elisabeth Sjöström Fahlén arrenderade tomten till 7 850 kr,
- Gunnar Nyman arrenderade tomten till 7 850 kr,
- Gunnar Sandgren arrenderade tomten till 8 350 kr,
- Bengt Johansson arrenderade tomten till 5 500 kr, och
- Mattias Ödling och Helena Fahlén arrenderade tomten till 7 850 kr.

Arrendatorerna har yrkat att hovrätten fastställer att de arrendeavgifter som för närvarande utgår ska – förutom årlig indexuppräknings – 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 för tomter på fastland och 9 200 kr för tomter på öar 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 ortsprisinivån 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.