



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 44

BESLUT
2010-11-01
Göteborg

Ärende nr
ÖÄ 3367-10

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Göteborgs beslut 2010-07-09 i mål 3498-09, se bilaga A

KLAGANDE

Jan-Erik Nilsson
Bäckelidsgatan 4
654 65 Karlstad

MOTPART

Karlstads Kommun
651 84 Karlstad

Ombud: Marie Björklund
c/o Teknik- och fastighetsförvaltningen
651 84 Karlstad

SAKEN

Arrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Jan-Erik Nilsson har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften för kommande period till 4 100 kr.

HOVRÄTTENS SKÄL

Jan-Erik Nilsson har anfört i huvudsak följande. Det är inte rimligt att kommunen ska få höjd arrendeavgift beroende av merkostnader i form av fastighetsskatt vilket uppkommit dels till följd av att arrendetomten avstyckats till egen fastighet, dels genom att arrendetomten härigenom blivit större. Det finns dessutom ett förslag till sänkt skatt

Dok.Id 196918

Postadress
Box 40
401 20 Göteborg

Besöksadress
Packhusplatsen 6

Telefon
031-701 22 00
E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se
www.vastrahovratten.domstol.se

Telefax
031-774 29 43

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

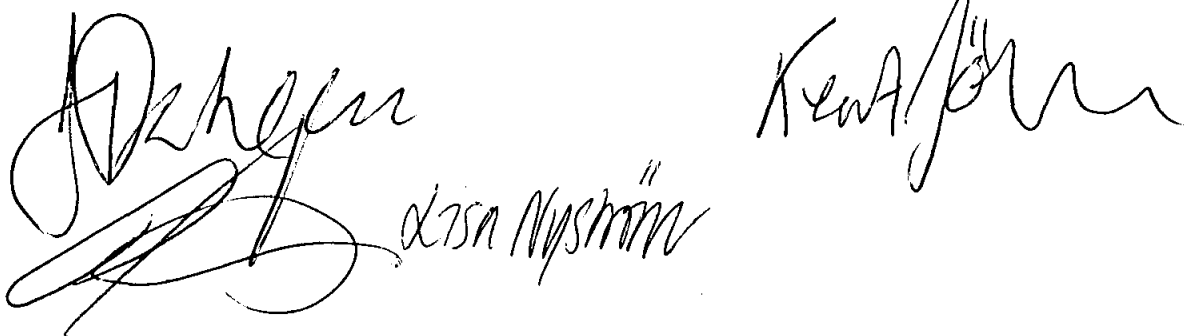
för markägare med arrendetomter. Arrendeavgiften ska därför återgå till det normala belopp om 4 100 kr som Karlstad kommun tar ut för merparten av sina arrendetomter i skärgårdsmiljö.

Arrendeavgift ska vid förlängning av arrendeavtal utgå med skäligt belopp vilket innebär att avgiften skall bestämmas utifrån "marknadsvärdet" med beaktande av prövningsobjektets kvalitéer och i arrendeavtalet angivna nyttjanderättsinskränkningar.

Även med beaktande av vad som anförts om de särskilda förhållandena på platsen bedömer hovrätten att det inte finns skäl att göra en annan bedömning än den som arrendenämnden gjort. Den av arrendenämnden bestämda avgiften ska därför gälla.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B.

Överklagande senast den 22 november 2010



The block contains three handwritten signatures. On the left is a large, stylized signature that appears to be 'Dahlgren'. In the center is a signature that appears to be 'Lisa Nyström'. On the right is a signature that appears to be 'Kent Jönsson'.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Göran Dahlgren, hovrättsrådet Kent Jönsson, fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson samt tf. hovrättsassessorn Lisa Nyström, referent.



Bilaga A

FASTIGHET/ADRESS

Hammarö Hult 1:42

Hammarö Hult 1:43

SÖKANDE i båda ärendena

Karlstads kommun, 212000-1850

651 84 Karlstad

Ombud: Marie Björklund
c/o Teknik- och fastighetsförvaltningen
651 84 Karlstad

MOTPART i ärende 3497-09

BERIT Ingegärd Jönsson, 360216-4620

Tullhusgatan 23

652 27 Karlstad

MOTPART i ärende 3498-09

JAN-ERIK Hugo Nilsson, 550721-6256

Bäckelidsgatan 4

654 65 Karlstad

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

För den arrendeperiod som började den 1 januari 2010 ska arrendeavgiften (grundavgiften) beträffande vart och ett av arrendeställena vara 13 000 kr för första arrendeåret.

Även i övrigt ska de avtalsvillkor som kommunen föreslagit gälla mellan parterna.

Dok.Id 72126

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-701 12 60	031-701 12 70	måndag – fredag
		E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se		09:00-12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00-15:00

BAKGRUND OCH YRKANDEN

Kommunen upplåter för bostadsarrende fastigheten Hult 1:42 i Hammarö kommun till Berit Jönsson och fastigheten Hult 1:43 i Hammarö kommun till Jan-Erik Nilsson. Fastigheterna gränsar till varandra och ligger med strandläge på Rävön i Vänern. Datum för villkorsändring är den 1 januari 2010. Upplåtelseavtalen är i allt väsentligt likalydande.

Kommunen har begärt att avgiften för det första arrendeåret ska vara 13 000 kr för vart och ett av arrendeställena.

Arrendatorerna har uppgett att de anser att den begärda avgiften är oskälig.

Arrendeavgiften för det senaste arrendeåret var för vart och ett av arrendeställena 4 861 kr.

Arealen för fastigheten Hult 1:42 är 1 432 kvm och taxeringsvärdet 928 000 kr. Fastigheten Hult 1:43 har en areal om 2 335 kvm och taxeringsvärdet 1 014 000 kr.

Den årliga fastighetsskatten för marken på Hult 1:42 är 9 280 kr och på Hult 1:43 10 140 kr. Det är ostridigt att fastighetsskatten beträffande marken ska betalas av kommunen.

SKÄL

Kommunen har anfört i huvudsak. Förutom de båda nu aktuella arrendeställena finns det idag fyra fastigheter på ön som är upplåtna för bostadsarrende. Beträffande tre av dem har arrendatorerna accepterat arrendeavgiften 13 000 kr och de villkor som i övrigt föreslagits för nu aktuella upplåtelser. Ett avtal är ännu inte uppsagt för villkorsändring. Ursprungligen fanns 33 arrendetomter på ön. Efter avstyckning och avslutad fastighetsbildning har 27 friköpts.

Arrendatorerna har invänt. Rävön kan bara nås med båt. Arrendatorerna har bekostat en båthamn på Sundholmen på mark som arrenderas av arrendatorerna. Vägen fram till hamnen (Sundholmsvägen) bekostas och underhålls av arrendatorernas vägförening. Den sammanlagda årliga kostnaden för hamnen och vägen är omkring 2 000 kr för varje arrendeställe. – Rävön är strandskyddat område med en rad begränsningar. För arrendatorerna gäller byggförbud. Enligt avtal får arrendatorerna inte beskära träd och buskar på fastigheten. Arrendatorerna har inget färskvatten och arrendeställena får bara användas för fritidsboende. Nya skärpta miljökrav för med sig att man inte får ha torrdass på fastigheterna och inte släppa ut diskvatten. Arrendeställena får inte upplåtas i andra hand. – Kommunen svarar inte för någon form av service, som t.ex. renhållning. Man kan bara använda arrendeställena ett par tre månader om året. – Berit Jönsson har haft sitt arrendeställe sedan 1974 och Jan-Erik Nilssons familj har haft sitt sedan 1944.

Arrendatorerna har som jämförelsematerial åberopat arrendeställen på öarna Märholmen och Jäverön. På Märholmen är grundavgiften 4 500 kr och på Jäverön är avgiften 4 100 kr plus indexuppräknings. Jäverön rymmer omkring 120 arrendeställen. Det finns bilfärja dit. Alla tomter är omkring 1000 kvm. Kontrakten löper fyra år till. Jordägare är Karlstads kommun och Svenska kyrkan.

Kommunen har tillagt. Utöver de tre nytecknade arrendeavtalen på Rävön med den accepterade avgiften på 13 000 kr finns det inga jämförliga arrenden. De jämförelsetomter som arrendatorerna har åberopat avser inte några avstyckade fastigheter. Det är först sedan avstyckning skett med åtföljande höjning av fastighetsskatten som det har blivit aktuellt för jordägarna att höja avgifterna i nivå med vad som nu begärts.

Nämnden gör denna bedömning.

Rävön är belägen omkring 15 km sydost om Karlstad. Ön ligger naturskönt fem - tio minuters lugn färd på Vänern med egen båt från Sundholmens hamn. Båda

arrendeställena är naturtomter med strand och utsikt över Vänern. Utsikten är i viss mån begränsad av träd och buskar som inte får beskäras. Utmed stranden växer vass. Badmöjligheterna är begränsade. Mellan Jan-Erik Nilssons tomt och stranden finns ett stort klippblock. För att nå stranden och den enda badplatsen som finns har man tidigare fått gå via en brandgata. I samband med den fastighetsreglering som nyligen genomförts togs brandgatan bort och marken kom att ingå i grannens fastighet (Hult 1:44). Tomterna är i övrigt omgivna av skogsmark. På Berit Jönssons tomt finns mulltoa och stenkista. Jan-Erik Nilssons tomt saknar avlopp. Båda ställena har tillgång till el.

Enligt 10 kap 6 § jordbalken 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.

I förarbeten till tidigare lagstiftning har framhållits det är svårt att närmare precisera vad som kan anses utgöra en skälig arrendeavgift (prop.1968:129 s 86). Det nämns också när det gäller arrenden för fritidsändamål att de har en mångskiftande karaktär och att frågan om hur arrendeavgiften ska bestämmas för sådana arrenden har överlämnats åt rättstillämpningen. Det sägs vidare att man kan få en viss ledning genom att undersöka vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Finns det ingen ortsprisnivå att utgå ifrån torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Bestämmelsen tillämpas i praktiken så att en arrendeavgift anses skälig om den ligger i nivå med arrendeavgifterna för andra likvärdiga arrendetomter. En arrendeavgift anses inte behöva ligga på genomsnittsnivå för att vara skälig. Enstaka särskilt höga eller låga avgifter ska inte vara norm för vad som är en skälig avgift. Enligt en uppfattning som ibland framförs bör arrendeavgiften vara relaterad till markens värde, varvid avgiften är skälig om den kan förränta markens värde.

I de nu aktuella ärendena har parterna hänvisat till visst jämförelsematerial. De tre avtal som kommunen har åberopat avser arrenden på avstyckade fastigheter och är nytecknade. De får i och för sig anses väl jämförbara men är inte tillräckligt många för att ensamma bilda underlag för bedömningen av arrenderätternas värde. De arrenden som arrendatorerna har åberopat avser arrendetomter som inte har avstyckats. Utredningen visar att jordägarna har tillmätt den omständigheten väsentlig betydelse vid avgiftssättningen. Avgifterna på Märholmen och Jäverön är därför inte jämförbara. Sammantaget finner arrendenämnden att det åberopade materialet inte kan anses tillräckligt användbart för att direkt bestämma avgiften.

Kommunen har gett in två värdeutlåtanden. Det ena gäller ett trettiotal tomter och avser värdetidpunkten november 2005. Det andra avser en fastighet med delvis annat läge än de aktuella och värdetidpunkten september 2008. Enligt nämndens mening ger värdeutlåtandena inte någon ledning för bedömningen.

Prövningen av de aktuella arrendeavgifterna får följaktligen i huvudsak göras genom en allmän skälighetsbedömning, vilket för övrigt är det vanligaste när det gäller att bestämma avgifter för bostadsarrenden. Vid en sådan bedömning kan antaganden om markvärde och rimlig avkastningsränta utgöra åtminstone en riktpunkt vid bestämmandet av skälig avgift.

Det råder idag en stark efterfrågan på arrendeställen som är belägna på strandtomter och strandnära tomter. Vid sin besiktning har nämnden konstaterat att arrendeställena är mycket naturskönt belägna. Nämnden bedömer dem som synnerligen attraktiva för dem som söker ett fritidsboende. Det nu anförda talar för en förhållandevis kraftig höjning av avgiften.

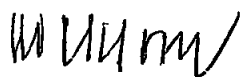
Vid en sammanvägning av det som här redovisats finner nämnden att den arrendeavgift som kommunen har begärt uppenbarligen är skälig. Nämnden vill särskilt framhålla att det vid denna helhetsbedömning också beaktats de begränsningar

i användningen som gäller beträffande fastigheterna och de kostnader som arrendatorerna har för väg och hamn.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga detta beslut ska skriva till Hovrätten för Västra Sverige. Skriften ska dock ges in till arrendenämnden. För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste skriften ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från denna dag eller senast den 30 juli 2010.

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



Bo Rolfson