



HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2
Rotel 21

BESLUT
2012-11-27
Malmö

Mål nr
ÖÄ 3564-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Malmö beslut 2011-11-29 i ärende nr 500 - - 601-11, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Knut Ahlm

Midsommarvägen 22, 277 37 Kivik

2. Bengt Andersson

Nässelvägen 21, 295 32 Bromölla

3. Berit Andersson

Ekorrvägen 7, 277 37 Kivik

4. Dan Andersson

Skiftesvägen 2, 247 51 Dalby

5. Mie Andersson

Skiftesvägen 2, 247 51 Dalby

6. Mikael Arderup

Enningevägen 17, 243 31 Höör

7. Barbro Asplund

Almvägen 5, 247 36 Södra Sandby

8. Kjell Asplund

Almvägen 5, 247 36 Södra Sandby

9. Karl-Axel Axelsson

Arkivgatan 25 B, 223 59 Lund

10. Birgitta Bengtsson

Vagnmakaregränden 53, 224 56 Lund

11. Hugo Berg

Dag Hammarskjölds väg 5 I, 224 64 Lund

12. Therese Bergdahl

Knutsborg 134, 245 45 Staffanstorps

13. Ingela Bergman

Dalbyvägen 25, 224 60 Lund

Dok.Id 186783

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 846	Hovrättstorget 1	040-35 57 00	040-783 11	måndag – fredag
201 80 Malmö		E-post: hovratten.skaneblekinge@dom.se		08:00-16:00
		www.hovrattensskaneblekinge.domstol.se		

14. Sven-Göran Bergman
Dalbyvägen 25, 224 60 Lund
15. Åsa Björk
Runslingan 8 A, 223 77 Lund
16. Bo Bladh
Midsommarvägen 14, 277 37 Kivik
17. Berit Blomberg
Pilevallen 53, 232 35 Arlöv
18. Peter Blomstrand
Tordönsvägen 4 F, 222 27 Lund
19. Britt-Louise Bogarve
Flöjtgränd 4, 245 42 Staffanstorp
20. Anna Bonnevier
Tinghögsvägen 48, 222 40 Lund
21. Johan Bonnevier
Tinghögsvägen 48, 222 40 Lund
22. Inga-Lill Burström
Vasagatan 7, 733 38 Sala
23. Christer Dahlquist
Borres väg 24, 276 30 Borrby
24. Gunilla Dahlquist
Borres väg 24, 276 30 Borrby
25. Helena Davidsson Löfqvist
Gyllenkroks allé 1, 222 24 Lund
26. Britt-Marie Dotevall
Hedlundsgatan 5, 413 21 Göteborg
27. Thomas Dotevall
Hedlundsgatan 5, 413 21 Göteborg
28. Gunilla Ellerstrand
Bokbindaregatan 11, 227 36 Lund
29. Tage Eriksson
Ågatan 8 B, 275 35 Sjöbo

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2012-11-27

ÖÄ 3564-11

30. Staffan Ernstsson
Blåeldsvägen 48, 246 51 Löddeköpinge
31. Britt Fogelberg
Hanövägen 5, 277 37 Kivik
32. Lars-Åke Fransson
Trollebergsvägen 31:4, 222 29 Lund
33. Helena Gerdmar
Sunnanväg 14 K, 222 26 Lund
34. Staffan Gerdmar
Sunnanväg 14 K, 222 26 Lund
35. Lars Gunnarsson
Lokföraregatan 11 C, 222 37 Lund
36. Diana Gustavsson
Blentarpvägen 13, 270 35 Blentarp
37. Maria Hagemo Larsson
Herman Hansgatan 20, 233 33 Svedala
38. Gunilla Hedberg
Vasagatan 5 A, 291 53 Kristianstad
39. Kent Helgesson
Byggmästaregatan 3 B, 242 32 Hörby
40. Anne-Marie Hellström
Albinsrogatan 3 K, 214 67 Malmö
41. Helge Helmersson
Markörvägen 8, 226 49 Lund
42. Jenny Holmquist
Kungsgatan 38 B, 211 49 Malmö
43. Gustav Hultqvist
Åkervägen 12, 245 62 Hjärup
44. Gabriel Husmann
Wilhelm-Christ-Strasse 12, D-55122 Mainz, Tyskland
45. Wolfgang Husmann
Wilhelm-Christ-Strasse 12, D-55122 Mainz, Tyskland

46. Gunnel Janlöv
Lärkvägen 3, 284 37 Perstorp
47. Eva Jansson
Arkeologvägen 88, 226 54 Lund
48. Carin Jarl-Sunesson
Hvilans allé 6, 232 51 Åkarp
49. Arne Jönsson
Nämndemansvägen 1 B, 241 37 Eslöv
50. Benny Jönsson
Eva Holmgrens väg 23, 273 34 Tomelilla
51. Rutger Jönsson
Lindvägen 8, 232 51 Åkarp
52. Bo Karlsson
Rönnebergavägen 12, 232 54 Åkarp
53. Daniel Klintman
Klövervallsvägen 7, 217 63 Malmö
54. Anita Larsson
Björnstorp 823, 240 13 Genarp
55. Birgit Larsson
Repslagaregatan 8, 241 32 Eslöv
56. Christer Larsson
Björnstorp 823, 240 13 Genarp
57. Håkan Larsson
Gladbacher Strasse 45, D-40219 Düsseldorf, Tyskland
58. Inga-Lisa Liljedahl
Södra vägen 7 S, 223 58 Lund
59. Niclas Liljenberg
Solkurvan 7, 226 51 Lund
60. Victoria Liljenberg
Solkurvan 7, 226 51 Lund
61. Kristian Lillö
Råbygatan 13 D, 223 61 Lund

62. Christian Lindberg
Pistolvägen 3, 226 49 Lund

63. Per Linder
Nunnestigen 6, 296 35 Åhus

64. Stefan Lindgren
Humblebäcksgatan 45, 216 20 Malmö

65. Eva Lindquist
Amiralsvägen 29, 237 32 Bjärred

66. Lars-Åke Lindquist
Amiralsvägen 29, 237 32 Bjärred

67. Gunnar Lindéhn
Råsundavägen 75, 171 21 Solna

68. Jan A Ling
Vallmovägen 10, 240 14 Veberöd

69. Ann Ljungberg
Tordönsvägen 4 F, 222 27 Lund

70. Kerstin Ljungfeldt-Hagsten
Roskildevägen 15 B, 217 46 Malmö

71. Sonja Lundh
Liljegatan 3 A, 242 30 Hörby

72. Margarita López
Harald Heins väg 8, 247 53 Dalby

73. Thomas Löfqvist
Gyllenkroks allé 1, 222 24 Lund

74. Hans Lövenhill
Gamla Lundavägen 35, 245 62 Hjärup

75. Richard Lööf
Kungsgatan 27 A, 212 13 Malmö

76. Ann-Christin Magnusson
Näsby 15, 273 72 Lövestad

77. Lennart Magnusson
Näsby 15, 273 72 Lövestad

78. Per-Erland Mehlin
Dalbyvägen 23, 224 60 Lund

79. Carin Melchert
Terminsvägen 30, 245 64 Hjärup

80. Per Melchert
Terminsvägen 30, 245 64 Hjärup

81. Helena Michelsen
Trollåsvägen 29, 436 42 Askim

82. Magnus Michelsen
Trollåsvägen 29, 436 42 Askim

83. Jan Moses
Lovisastigen 48, 222 41 Lund

84. Lena Moses
Lovisastigen 48, 222 41 Lund

85. Åke Mårtensson
Byavägen 9, 273 31 Tomelilla

86. Caroline Mörk
Odonvidegatan 20 B, 212 31 Malmö

87. Magnus Nilsson
Malmövägen 81, 233 39 Malmö

88. Mats Nilsson
2 Chemin de la Tour, FR-83170 Brignoles, Frankrike

89. Pernilla Nilsson
Malmövägen 81, 233 39 Malmö

90. Ros-Marie Nilsson
2 Chemin de la Tour, FR-83170 Brignoles, Frankrike

91. Stefan Nilsson
Annebergsgatan 10 C, 214 66 Malmö

92. Torbjörn Nilsson
Borraregatan 20, 981 39 Kiruna

93. Marianne Ohlsson
Tinghögsvägen 18, 222 40 Lund

94. Lennart Olsson
Ulvgatan 18, 288 34 Vinslöv
95. Tord Olsson
Tinghögsvägen 18, 222 40 Lund
96. Christina Orava
Arrendevägen 2, 235 41 Vellinge
97. Harri Orava
Arrendevägen 2, 235 41 Vellinge
98. Christin Persson
Tamburinvägen 16, 245 42 Staffanstorps
99. Greta Persson
Duvhöksgatan 6 B, 215 58 Malmö
100. Göran Persson
Tamburinvägen 16, 245 42 Staffanstorps
101. Leif Persson
Högviltsgränd 19, 226 52 Lund
102. Rolf Persson
Odengatan 7, 276 50 Hammenhög
103. Tommy Persson
Lettlandsgatan 2 A, 217 59 Malmö
104. Mattias Pettersson
Kungsgatan 38 B, 211 49 Malmö
105. Petra Redfors
Oxhagsgatan 49, 414 75 Göteborg
106. Veronica Ripa
Trollåsvägen 29, 436 42 Askim
107. Birgitta Rubin
Drakenbergsgatan 11, 117 41 Stockholm
108. Eva Rubin Jönsson
Kornvägen 30, 247 34 Södra Sandby
109. Kim Salomon
Nyckelkroken 7, 226 37 Lund

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2012-11-27

ÖÄ 3564-11

110. Carsten Sangö
Fågelhundsvägen 52, 226 53 Lund

111. Stefan Sangö
Ola Brorssons väg 28, 218 36 Bunkeflostrand

112. Witold Sawicki
Sövdeborgsgatan 9 B, 216 19 Malmö

113. Arne Segerros
Borgvägen 41, 192 55 Sollentuna

114. Roland Sjöholm
Möllevångsgatan 14 A, 222 40 Lund

115. Helen Stenkilsson
Akelejevägen 7, 314 34 Hyltebruk

116. Lisbeth Strandberg
Nordmannavägen 16, 224 75 Lund

117. Andreas Strandell
Brandmästaregatan 7, 233 43 Svedala

118. Jessica Strandell
Brandmästaregatan 7, 233 43 Svedala

119. Erland Ståhlberg
Fredsgatan 6, 222 20 Lund

120. Anders Sunesson
Hvilans allé 6, 232 51 Åkarp

121. Bengt Svensson
Rudeboksvägen 433, 226 55 Lund

122. Olle Svensson
Dalagatan 31, 272 35 Simrishamn

123. Åke Svensson
Skogsvägen 16, 277 37 Kivik

124. Inger Sörensson
Segevångsgatan 13 B, 212 27 Malmö

125. Mats Tengstam
Svenstorpsgratan 11, 217 73 Malmö

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2012-11-27

ÖÄ 3564-11

126. Anders Thulin
Krokgatan 73, 243 34 Höör

127. Anders Torstensson
Klockarevägen 2 E, 247 34 Södra Sandby

128. Ulf Trossing
Hästvägen 1, 241 32 Eslöv

129. Michael Törnwall
Bokbindaregatan 11, 227 36 Lund

130. Birgitta Varga
Skogsvägen 30, 277 37 Kivik

131. Lennart Viberg
Norra Spolegatan 1 B, 222 40 Lund

132. Margareta Viberg
Norra Spolegatan 1 B, 222 40 Lund

133. Sven Wallin
Midsommarvägen 10, 277 37 Kivik

134. Rigmor Westman
Kärrsångarvägen 10, 247 35 Södra Sandby

135. Weine Wiquist
Bondevägen 45, 227 38 Lund

136. Liselotte Zachrisson
Nämndemansvägen 1 B, 241 37 Eslöv

137. Ann-Britt Zimmer
Bi de Möhl 18, D-25336 Elmshorn, Tyskland

Ombud för samtliga
Advokat Björn Welinder
Advokatfirman Lindmark Welinder AB
Kungsgatan 2 C, 223 50 Lund

KLAGANDE OCH MOTPART

1. Christine Arvidsson, 611005-3524
Östra Herrestad Lönebostället, 272 96 Gärsnäs

2. Ann-Marie Birgersson, 400424-3509
Ättehögsvägen 11, 237 41 Bjärred

HOVRÄTTEN ÖVER
SKÅNE OCH BLEKINGE
Avdelning 2

BESLUT
2012-11-27

ÖÄ 3564-11

3. Anders Thuresson, 661107-3591
Svabesholms gård, 277 35 Kivik

4. Anita Thuresson, 380217-4122
Strömshäll, 277 37 Kivik

5. Eva Thuresson, 640207-3529
Svabesholm Ingvarsdal, 277 35 Kivik

Ombud för samtliga
Charlotte Odell Zinn
LRF Konsult AB Juridiska Byrån
Box 565, 201 25 Malmö

SAKEN

Ändring av arrendevillkor vid bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten beslutar med ändring av arrendenämndens beslut att den årliga arrendeavgiften för envar arrendetomt på fastigheten Simrishamn Ravlunda 12:6, Havängs fritidsby, från och med den 1 maj 2011 ska vara 13 000 kr. I övrigt ska arrendenämndens beslut gälla.

Vardera parten ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Christine Arvidsson och medparter (se partsförteckningen på sid. 9 och 10, nr 1 – 5), nedan benämnda jordägarna, har i egenskap av ägare till Simrishamn Ravlunda 12:6 yrkat att hovrätten beslutar att arrendeavgiften för arrendetomterna från och med den 1 maj 2011 ska vara 21 500 kr.

Knut Ahlm m.fl. (se partsförteckningen på sid. 1 – 9, nr 1 – 137), nedan benämnda arrendatorerna, har yrkat att hovrätten beslutar att arrendeavgiften för arrendetomterna från och med den 1 maj 2011 ska vara 9 000 kr.

Parterna har förklarat sig ense om att alla arrendetomter ska ha samma årliga arrendeavgift.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

Arrendatorerna har begärt syn dels på provningsobjektet, dels på ett antal jämförelseobjekt såsom framgår av sammanträdesanteckningar från den 4 oktober 2012. Jordägarna har begärt syn på tomt nr 63, belägen inom provningsområdet men ej utgörande arrendetomt, syn på fastigheten Simrishamn Ravlunda 29:6, belägen mellan provningsområdet och en badplats vid Verkeåns mynning, samt syn på sistnämnda badplats.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten har den 4 oktober 2012 hållit sammanträde med syn enligt vad parterna begärt. Parterna har därefter skriftligen avslutat sin talan i målet.

Parterna är överens om att hovrätten endast ska pröva arrendeavgifternas (grundavgifternas) storlek för den arrendeperiod som började den 1 maj 2011.

I hovrätten har parterna till stöd för sin talan framfört samma grunder och omständigheter som tidigare angetts i arrendenämnden med viss ytterligare skriftlig utveckling av talan samt med viss komplettering av bevisningen.

Jordägarna har i hovrätten ingett mäklarstatistik, överlåtelseavtal rörande arrendeobjekt (bostadshus på arrenderade tomter), uthyrningsprospekt samt överlåtelseavtal avseende en obebyggd bostadstomt inom provningsområdet (den ovan nämnda tomt nr 63) samt lantmäterihandlingar avseende avstyckning av tomt nr 63 samt ytterligare en tomt inom provningsområdet.

Arrendatorerna har i hovrätten ingett en av Simrishamns kommun framtagna utredning avseende Ravlunda skjutfältets påverkan på möjligheten till utbyggnad av bostäder kring skjutfältet, annonser avseende obebyggda tomter, taxeringsuppgifter rörande värdeområde för småhus åren 2012 till 2014 inom "Havängs sommarby" (dvs. det aktuella om-

rådet) uthyrningsprospekt, arrendekontrakt, överlåtelseavtal rörande arrendeobjekt och arrendenämndens beslut avseende bostadsarrende Högalid Åstorp.

SKÄLEN FÖR HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Parterna är överens om att alla arrendetomter ska ha samma arrendeavgift. Detta innebär att riktmärket för arrendeavgiften ska vara de tomter inom provningsområdet som har lägst attraktionskraft.

Arrendatorernas yrkanden innebär att de medger en viss höjning av tidigare gällande grundavgift. De nya avgifterna ska således sättas lägst till vad arrendatorerna medgett. För avgift därutöver krävs att jordägarna kan visa att arrenderätterna hade ett högre värde per den 1 maj 2011.

Parterna är överens om att det inte i området finns några nyupplåtna arrendetomter varför man måste använda sig av omförhandlade arrendekontrakt i andra arrendeområden som jämförelseobjekt.

De av parterna åberopade jämförelseobjekten i Löddeköpinge, Högalid samt Sölvesborg finner hovrätten inte vara av betydelse som jämförelseobjekt, då de är belägna alltför långt ifrån provningsobjekten.

Hovrätten finner vidare att andra i målet åberopade uppgifter, som priser på försålda fritidstomter och fritidshus, hyresannonser samt campingavgifter, inte kan användas vid provningen eftersom de avser helt andra marknader med andra marknadsvillkor.

Som jämförelseobjekt kvarstår i målet de åberopade jämförelsearrendena i anslutning till Åhus samhälle. Hovrätten har besiktigat dessa områden i den utsträckning parterna begärt.

Hovrätten konstaterar först att de i Åhus Östra Sand synade objekten har varit föremål för hovrättens prövning i mål ÖÄ 1625-10, varvid de då aktuella provningsobjekten åsatts en arrendeavgift på 21 000 kr att gälla från den 1 juni 2010.

Övriga synade jämförelseobjekt är belägna söder om Åhus, dels i Åhus Äspet, dels i Yngsjöstrand eller Yngsjö havsbad.

Hovrätten gör utifrån vad som åberopats och vad som konstaterats vid synen den bedömningen att en normal årlig arrendeavgift i anslutning till Åhus samhälle, beroende på läget i förhållande till stranden och till samhället, torde ligga mellan 18 000 kr och 24 000 kr för tomter inte understigande 1 000 kvm med kommunalt vatten, bebyggda med friliggande fritidshus på ungefär 70 kvm. De nämnda värdena avser lägen mellan ett avstånd på ungefär en kilometer från stranden och strandnära lägen.

Frågan är då hur arrendenivåerna i provningsområdet bör förhålla sig till arrendenivåerna i jämförelseområdena.

Vid synen har noterats att Havängs fritidsby ligger som en solitär utan service i ett skogsområde ungefär två kilometer från Östersjöstranden och rätt nära Ravlunda skjutfält. Närmaste väg till stranden är ungefär två kilometer lång och den sista hälften är endast framkomlig till fots. Vill man nå stranden med bil är det ungefär fem kilometer allmän bilväg till antingen Haväng (Verkeåns mynning) eller Vitemölla. Service finns på ungefär fem kilometers avstånd i Kivik, Brösarp eller Vitaby.

Det kan konstateras att kommunalt vatten finns och att bostadshusens storlek inte avviker uppåt i förhållande till jämförelseobjektens, även om detaljplanen enligt uppgift medger större byggrätt. Tomterna i provningsområdet samt vägar och grönområden synes generellt vara i mindre vårdat skick än jämförelseobjekten, särskilt i jämförelse med förhållandena i Åhus Östra Sand.

Havängs fritidsby anges i den ovan nämnda utredningen, Simrishamns kommuns *Policy för utbyggnad av bostäder kring Ravlunda skjutfält*, antagen år 2007, ligga på 100 dB-kurvan för skjutfältet. Området är således utsatt för bullerstörningar.

Arrendatorerna har åberopat att taxeringsvärdena för normaltomter i provningsområdet är satt till 350 000 kr och framhållit att åberopade strandnära tomter i anslutning till Åhus samhälle har taxeringsvärden som är mer än dubbelt så höga.

Enligt hovrättens mening går det inte att göra en direkt jämförelse mellan taxeringsvärdenivåer och arrendenivåer, men hovrätten konstaterar ändå att taxeringsvärdena för bostadstomter indikerar områdets olika status i förhållande till varandra.

Hovrätten anser med beaktande av det sagda att arrendeavgifterna för provningsobjekten bör ligga klart under de arrendenivåer som är normala för bostadsarrenden i anslutning till Åhus samhälle.

Med denna utgångspunkt finner hovrätten, som tar hänsyn till det rätt isolerade läget, avståndet och tillgängligheten till strand, områdets allmänna skötsel samt påverkan från Ravlunda skjutfält, att den årliga arrendeavgiften för envar av arrendetomterna bör bestämmas till 13 000 kr.

Vid denna utgång bör vardera parten stå sina egna rättgångskostnader.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande får ske senast den 18 december 2012.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Clevesköld och Lars Henriksson, tekniska rådet Per-Gunnar Andersson (referent) samt adjungerade ledamoten Marianne Forsström. Domarna är eniga.

Anvisningar för överklagande

Överklagandet skall göras skriftligen. Om avgörandet innehåller beslut i fråga som avses i 49 kap. 5 § rättegångsbalken eller 37 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, får detta överklagas särskilt.

Överklagandet ställs till Högsta domstolen men skall ges in till hovrätten. Det skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken HUR MAN ÖVERKLAGAR.

Målet eller ärendet tas upp av Högsta domstolen endast om Högsta domstolen lämnar tillstånd till det, s.k. prövningstillstånd.

Prövningstillstånd kan meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen; eller
2. det finns synnerliga skäl till en sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets eller ärendets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål eller ärenden, som samtidigt föreligger till bedömning, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga.

Prövningstillstånd behövs inte när justitiekanslern eller en justitieombudsman överklagar i mål om allmänt åtal.

Upplysningar

I överklagandet till Högsta domstolen skall Ni ange

1. Ert namn, postadress och telefonnummer
2. den dom eller det beslut som överklagas samt målets eller ärendets nummer och dagen för avgörandet
3. den ändring i domen eller beslutet som yrkas
4. grunderna för överklagandet (de skäl som Ni åberopar) och i vilket avseende hovrättens skäl enligt Er mening är oriktiga
5. de bevis Ni vill åberopa och vad Ni vill styrka med varje särskilt bevis
6. de omständigheter Ni åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas.

Överklagandet bör vara egenhändigt undertecknat av Er eller Ert ombud.