SVEA HOVRÄTT
060203

BESLUT
2013-06-14
Stockholm

Ärende nr
ÖÄ 6451-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämndens i Västerås beslut 2012-06-20 i ärende nr 540-12, se bilaga A

KLAGANDE
1. Anders Nelson
Stenhagsgatan 11 B
723 47 Västerås

2. Marie Nelson
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Rolf Perlman
Kaplansgatan 2
722 14 Västerås

MOTPARTER
1. Daniel Eriksson
Gångholmen 1
725 91 Västerås

2. Mats Eriksson
Samma adress

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. Emma Gustafsson
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Västerås beslut på så sätt att den årliga arrendeavgiften avseende arrendestället på Lönnbacksvägen 3 inom Gångholmen bestäms till 17 000 kr.

2. Parterna ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

Telefax
08-561 675 59

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Marie Nelson och **Anders Nelson** (arrendatorerna) har yrkat att den årliga arrendeavgiften från och med den 22 maj 2012 ska fastställas till 13 000 kr jämte indexhöjning eller cirka 14 000 kr.

Daniel Eriksson och **Mats Eriksson** (jordägarna) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som vid arrendenämnden.

Arrendatorerna har bl. a. åberopat försäljningsstatistik över arrendetomter på Gångholmen och på Fullerö för att visa att försäljningspriserna inom områdena sjunkit märkbart de senaste åren i samband med de höjda arrendeavgifterna. Arrendatorerna har vidare ansett att deras tomt ska jämföras med tomter inom Gångholmen och inte med de enligt Svea hovrätts dom den 1 juli 2011 i mål nr F 1061-10 mer attraktiva arrendetomterna på Fullerö.

Jordägarna har som ytterligare jämförelsearrenden åberopat arrendeavgifterna för de övriga fyra tomterna på Gångholmen som prövades av Arrendenämnden i Västerås samtidigt som prövningsarrendet. Dessa arrendatorer har valt att inte överklaga arrendenämndens beslut. Jordägarna har även åberopat jämförbara arrenden inom det angränsande området Fullerö där Svea hovrätt i mål nr F 1061-10 bedömt åtta stycken bostadsarrenden av varierande karaktär. Jordägarna har särskilt framhållit arrendestället Fullerö Brygga B 45 och menat att prövningsarrendet är betydligt mer attraktivt än denna tomt därför att den bl. a. inte är skyddad mot insyn och inte heller får bebos permanent.

HOVRÄTTENS SKÄL

Skriftlig utredning har åberopats av såväl arrendedatorerna som jordägarna. Hovrätten har hållit syn på arrendestället och dess omgivningar jämte av jordägarna åberopad tomt Fullerö Brygga B 45.

Av 10 kap. 6 § jordabalken framgår att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeupplåtelse ska bestämmas till skäligt belopp. I det fall parterna inte kan komma överens om beloppet ska det årliga beloppet bestämmas så att det motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter.

Förarbetena till bestämmelsen ger ingen närmare ledning för hur avgiften ska beräknas (se NJA II 1968 s.166-169). Det uttalas i förarbetena att en arrendator ska vara skyddad mot oskäliga höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Vidare anförs att en viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförliga arrenden. Om något jämförelsematerial inte föreligger uttalas endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Prövningsarrendet består av en kuperad tomt där byggnationen av naturliga skäl koncentrerats till dess högsta punkt. I sydväst gränsar tomten till infartsvägen och i övriga väderstreck till arrendetomter med relativt nära belägna grannhus. Tomten ligger även nära väg 537 mot Tidö-Lindö. Den befintliga sjöutsikten/glimten finns på tomtens lägre belägna delar och kan säkerligen förbättras något vid avverkning av buskar och annan vegetation. Nere vid vattnet ca 400 meter från arrendetomten finns en av arrendatorerna anordnad gemensam brygga. Området vid bryggan hade vid hovrättens syn uppenbarligen relativt nyligen avverkats och avbuskats. Viken där bryggan är belägen gav ett dyigt och inte särskilt attraktivt intryck. Vid en jämförelse med den av jordägarna åberopade tomten vid Fullerö finner hovrätten att jordägarna inte förmått visa att prövningstomten har den potential som jämförelsetomten på Fullerö Brygga B 45 har avseende såväl sjöutsikten som när det gäller iordningställande av tomten.

Sammantaget finner hovrätten att den av arrendenämnden satta arrendenivån om 22 000 kr per år inte är skälig. Vad jordägarna anfört beträffande de arrendetomter vilkas innehavare inte valt att överklaga arrendenämndens beslut förändrar inte den bedömningen. Hovrätten bifaller därför arrendatorns yrkande på så sätt att den årliga arrendeavgiften på prövningsarrendet ska sättas till skäliga 17 000 kr.

Vid denna utgång ska parterna svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2013-07-05.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, samt tf. hovrättsassessorn Erika Enlund.

Föredraganden har varit Linda Ålander.

SVERIGES DOMSTOLAR

Anvisningar för överklagande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt. Överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen inom tre veckor från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i avgörandet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta domstolen fordras att prövningstillstånd meddelas. Högsta domstolen lämnar prövningstillstånd om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet 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 Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står Mark- och miljööverdomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta domstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som överklagas med angivande av Mark- och miljööverdomstolens avdelning samt datum för beslutet och målnummer,
2. i vilken del beslutet överklagas och den ändring i beslutet som yrkas,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende skälen för beslutet enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Ytterligare upplysningar lämnas av Mark- och miljööverdomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet.

Förenklad delgivning kan komma att användas i överinstans.

Ytterligare information finns att läsa på www.domstol.se