SVEA HOVRÄTT
Rotel 0603
060307

BESLUT
2022-03-17
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 5357-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämnden i Västerås slutliga beslut 2020-04-16 i ärende nr 70-19, 74-19, 77-19, 78-19, 79-19, 80-19, 81-19, 82-19, 254-19, 255-19, 256-19, 257-19, 259-19, 260-19, 261-19 och 262-19, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart
1. Jens Andree

2. Christer Arbhage

3. Jeanette Arbhage

4. James Foster

5. Cecilia Lindström

6. Britt-Inger Hansen Olsen

7. Lars Helmrich

8. Bo Jirving

9. Siv Jirving

10. Ulla Lakner

11. Kjell Lindmark

12. Rita Lindmark

Ombud för 1–12: Advokat Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

Klagande och motpart
Carl Johan Cronstedt
Fullerö fideikommiss

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 **E-post**: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

Ombud: Advokat Nils Larsson
Nordström Advokater AB
Box 1022
751 40 Uppsala

SAKEN
Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten fastställer arrendenämndens beslut.

2. Carl Johan Cronstedt ska ersätta Jens Andrees (Fullerö Strand 11), Christer Arbhages och Jeanette Arbhages (Kalvudden 13), James Fosters och Cecilia Lindströms (Landero 3), Britt-Inger Hansen Olsens (Fullerö Brygga 45), Lars Helmrichs (Fullerö Strand 21), Bo Jirvings och Siv Jirvings (Fullerö Strand 19), Ulla Lakners (Fullerö Brygga 23) samt Kjell Lindmarks och Rita Lindmarks (Fullerö Brygga 42) rättegångskostnader i hovrätten med sammanlagt 110 000 kr, dvs. för vardera arrendetomt 13 750 kr, allt avseende ombudsarvode. Carl Johan Cronstedt ska betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut tills betalning sker.

BAKGRUND

Arrendenämnden har i det överklagade beslutet fastställt att för den arrendeperiod som börjar den 14 mars 2019 ska de årliga arrendeavgifterna för arrendeställena det första året vara följande.

Fullerö Brygga 23	42 000 kr
Fullerö Brygga 42	30 000 kr
Fullerö Brygga 45	22 200 kr
Fullerö Strand 11	42 000 kr
Fullerö Strand 19	42 000 kr
Fullerö Strand 21	42 000 kr
Kalvudden 13	45 000 kr
Landero 3	45 000 kr

Avgifterna ska enligt beslutet vara indexerade med kalenderåret 2018 som basår.

Vidare beslutade arrendenämnden att arrendeavtalens villkor i övrigt ska gälla oförändrade. Det gäller bland annat att upplåtelsen endast avser en tomt för fritidsändamål och villkoret att arrendatorerna inte får använda byggnaderna på ett sådant sätt att de kan bli folkbokförda på arrendestället.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Jens Andree, Christer Arbhage, Jeanette Arbhage, James Foster, Cecilia Lindström, Britt-Inger Hansen Olsen, Lars Helmrich, Bo Jirving, Siv Jirving, Ulla Lakner, Kjell Lindmark och **Rita Lindmark** (arrendatorerna) har yrkat att villkoren om fritidsändamål och förbud för arrendator att använda sin egen bostadsbyggnad för permanentbostad på sådant sätt att arrendatorn kan bli folkbokförd på arrendestället ska utgå ur avtalen samt att hovrätten ska fastställa följande villkor avseende bostadsarrendets omfattning och ändamål.

”Arrendestället upplåts för *bostadsändamål*. Arrendatorn äger rätt att på Arrendestället uppföra och bibehålla bostadshus med tillhörande byggnader, staket och övriga anordningar för bostadsändamål såsom att anlägga avlopp, vattenbrunn, elledningar eller fiber för internet efter vederbörande myndighets tillstånd.”

Arrendatorerna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 176 000 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslut till dess betalning sker. Ersättningen ska fördelas lika mellan arrendetomterna.

Carl Johan Cronstedt (jordägaren) har motsatt sig arrendatorernas yrkanden och för egen del yrkat att hovrätten ska fastställa arrendeavgiften avseende det första året enligt nedan.

Fullerö Brygga 23	69 000 kr
Fullerö Brygga 42	42 000 kr
Fullerö Brygga 45	27 000 kr
Fullerö Strand 11	69 000 kr
Fullerö Strand 19	69 000 kr
Fullerö Strand 21	69 000 kr
Kalvudden 13	69 000 kr
Landero 3	69 000 kr

Jordägaren har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 87 627 kr exklusive mervärdesskatt, fördelat lika mellan arrendatorerna.

Arrendatorerna har motsatt sig jordägarens yrkanden. Om de förpliktas att ersätta jordägarens rättegångskostnader har de medgett att kostnaderna kan fördelas lika mellan arrendetomterna.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

Arrendatorerna har anfört detsamma som i arrendenämnden med i huvudsak följande tillägg:

Begränsning i arrendatorns rätt att nyttja sitt eget bostadshus på arrendestället strider mot deras äganderätt och utgör därför en oskälig inskränkning. En bostadsarrendator ska själv kunna bestämma i vilken omfattning den egna bostadsbyggnaden ska nyttjas. Inskränkningen är vidare otydlig och ger upphov till gränsdragningsproblem och tolkningstvister samt inbjuder till en godtycklig tillämpning från jordägarens sida. Villkoren medför även en risk för att arrenderätten förverkas med betydande värdeförstöring som följd. Det kan inte uteslutas att jordägaren använder villkoret som ett påtryckningsmedel gentemot arrendatorer som enligt jordägarens mening vistas i för hög utsträckning på sitt arrendeställe. Villkoren är därutöver oskäliga med hänsyn till arrendeavgiftens storlek och arrendatorernas egna investeringar. Hur arrendestället nyttjas medför inte kostnader eller olägenheter för jordägaren. Parterna kan vidare inte disponera över frågan om folkbokföring eftersom det följer av tvingade lagstiftning.

Det är vad arrendatorer inom orten faktiskt betalar för nyttjande av arrendeställen som rätten ska ta hänsyn till vid fastställande av skälig arrendeavgift, d.v.s. ortspriset. En marknad är dessutom inte vad en enstaka arrendator i ytterlighetsfall är villig att betala. Begreppet ”nyupplåtelse” avser första gången mark upplåts för arrende, dvs. inte de av jordägaren omförhandlande avtalen där arrendatorerna har besittningsrätt. Någon jämförelse ska heller inte ske med vad jordägaren hypotetiskt kan erhålla vid nyupplåtelse av råmark.

Värdeförändringar på *fastigheter* saknar betydelse vid fastställande av skälig avgift för bostadsarrende. Olika rättigheter och förändringar i marknaden orsakade av konjunkturen, corona-virus och räntor påverkar fastighetspriser såväl upp som ned. Ytterligare skäl att fastighetsprisernas utveckling inte kan beaktas för arrendetomter är att byggnader på ofri grund är svåra att belåna och därmed överlåta. Att skälig arrendeavgift inte kan fastställas utifrån marknadsvärde, prisutveckling på fastigheter, taxeringsvärde eller jordägarens önskade avkastning framgår av flera rättsfall från arrendenämnderna och hovrätterna.

Vissa av tomterna på Mörkö som jordägaren har åberopat som jämförelseobjekt har sedan 1900-talet varit iordningsställda av tidigare arrendatorer innan markägaren på Mörkö använde sin hembudsrätt. Markägaren har därefter överlåtit byggnaden på

arrendetomten till ett till markägaren närstående bolag. Vidare synes vissa av avtalen, såsom Örsta Hage 8, omfatta rätt till byggnader och anläggningar på tomten som markägaren förvärvat och därefter överlåtit till det närstående bolaget. Dessutom tillhandahåller det närstående bolaget flera tjänster, såsom ansökan om rivningslov, bygglov och strandskyddsdispens samt entreprenadtjänster.

Vad avser frågan om rättegångskostnader har jordägaren vid två tillfällen justerat sina avgiftsyrkanden i ärendet. Den timtaxa på 4 000 kr som jordägaren begär är väsentligt högre än vad försäkringsbolagen normalt ersätter enligt villkoren för rättsskydd. Vid bedömning av skäligheten bör även beaktas att motpartsombudet endast har företrätt en part.

Arrendatorernas ombud har på begäran av deras försäkringsbolag biträtt dem vid arbetet med att upprätta rättsskyddsansökningar och med att besvara ett stort antal frågor från försäkringsbolagen samt att i vissa fall begära omprövningar av försäkringsbolagens beslut. Detta har medfört ett omfattande arbete och har varit en förutsättning för att arrendatorerna ska ha möjlighet att tillvarata sin rätt och föra talan i hovrätten.

Jordägaren har anfört detsamma som i arrendenämnden med i huvudsak följande tillägg:

Med hänsyn till prisutvecklingen på marknaden och att arrendeavgifterna inte har höjts under en tioårsperiod är arrendeavgifterna för låga. Av utredningen framgår att arrendenivåerna har stigit kraftigt. Det finns en stor skillnad i avgiftsnivåer mellan nytecknade och omförhandlade avtal och det är de förstnämnda som ger besked om vad arrendatorer i allmänhet är villiga att betala.

Avgiften för arrendetomten Fullerö Brygga 25 som uppgår till 90 000 kr per år ger stöd för att de avgiftsnivåer som jordägaren yrkar är skäliga.

Svea hovrätt har i beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 uttalat att prisjämförelser kan göras med andra likartade områden och hänfört de av jordägaren

åberopade jämförelseobjekten på Mörkö dit. Avståndsmässigt är Mörkö och Fullerö jämförbara i förhållande till Stockholmsområdet och marknaden av arrendatorer som vill bo vid strand och strandnära är ekonomiskt stark. Skillnaden mellan Mälaren och Östersjön är inte av avgörande betydelse.

Ett nytecknat arrendeavtal avseende arrendetomten Marudden 7 i Oxelösunds kommun har en årlig arrendeavgift på 120 000 kr. Tomten uppläts efter budgivning och avtalet innehåller sedvanliga villkor, vilket talar för att arrendemarknaden var beredd att betala 120 000 kr för arrendetomten. Detta avtal bekräftar ytterligare att strandtomter betingar höga avgifter och att avgiften för Fullerö Brygga 25 samt arrendeavtalen på Mörkö korrekt återspeglar marknadens betalningsvilja. Arrendenivåerna på omförhandlade avtal har i Oxelösund länge legat lägre än i övriga områden då kommunen inte aktivt har verkat för höjda avgifter.

Av Statistiska Centralbyråns uppgifter om konsumentprisutvecklingen sedan 1981 framgår att marknadsprisökningen för fritidshus är väsentlig. Av Skatteverkets modell för beräkning av taxeringsvärden framgår att 1000 kvm strandtomt möjlig att avstycka på Fullerö, värdeområde 1980028, har ett beräknat taxeringsvärde för tomten på tre miljoner kr. För Mörkö, värdeområde 181003, ges besked om ett beräknat taxeringsvärde på 2 233 000 kr för en motsvarande tomt. Taxeringsvärdena sätts inte högre på Mörkö än på Fullerö utan förhållandet är det motsatta. Detta visar att strandtomter på Fullerö, vid Mälaren, är väl så attraktiva på marknaden som strandtomter på Mörkö, vid Östersjön. Det saknas skäl för att inte detta skulle gälla även arrendetomter. Nyligen såldes en fastighet norr om Landero som gränsar till jordägarens fastighet för ca åtta miljoner kronor.

Arrendatorernas yrkade villkorsändring innebärande att arrendeavtalet inte ska innehålla någon begränsning av upplåtelsen till fritidsändamål är inte skälig. En sådan begränsning är ett mycket vanligt villkor på marknaden och arrendatorerna har varit införstådda med, eller i vart fall bör ha känt till, att upplåtelsen endast avsett fritidsändamål. Arrendeavtalet är tydligt formulerat då det innebär att arrendatorerna inte får folkbokföra sig på arrendestället.

Motparternas rättegångskostnader är oskäligt höga. Det ifrågasätts att arbete med rättsskydd ska ersättas som rättegångskostnad i den omfattning som yrkas. Det är inte riktigt att det i hovrätten tar längre tid att föra talan för flera parter. Det är den faktiska kostnaden och inte timarvodet som är avgörande och i den delen är arrendatorernas begärda ersättning högre än jordägarens. Arrendatorerna har även fört in omfattande material om generella ortsprisnivåer och ifrågasättanden som hovrätten har avfärdat i ett liknande ärende (ÖÄ 8305-19).

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har hållit sammanträde i målet. Vid sammanträdet har förhör under sanningsförsäkran hållits med Ulla Lindström (part i hovrättens mål ÖÄ 12196-20 som under sammanträdet och vid syn har handlagts gemensamt med förevarande mål och mål ÖÄ 6086-21) och Carl Johan Cronstedt. Domstolen har hållit syn på prövningsobjekten och råmarken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23 samt jämförelseobjekten Fullerö Brygga 25, Lönnbacksvägen 3, Lönnviksvägen 5 och Vinterviken 19. Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Arrendeavgifterna

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgift med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (10 kap. 6 § första stycket jordabalken).

I förarbetena anges att en arrendator ska vara skyddad mot oskäliga höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon 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. (Se prop. 1968:19 s. 84 ff.) Skälighetsbedömningen tar inte sin utgångspunkt i den enskilde arrendatorns

ekonomiska förhållanden, utan i vad som objektivt sett får anses vara ett skäligt belopp på arrendemarknaden (prop. 2019/20:125 s. 39 f.).

Vad avser jämförelser med Fullerö Brygga 25 har arrendatorerna gjort gällande att den arrendeavgift som makarna Lindström och jordägaren avtalat om även syftade till att kompensera jordägaren för tilläggstjänster. I sitt förhör har Carl Johan Cronstedt dock berättat att dessa tjänster hade reglerats genom en separat överenskommelse. Det han har uppgett får stöd av den skriftliga överenskommelse mellan honom och makarna Lindström som har åberopats i målet. Hovrätten anser därför inte att det har visats att arrendeavgiften för Fullerö Brygga 25 avsåg att kompensera jordägaren för andra prestationer än de som framgår av det skriftliga avtalet.

Det står däremot klart att Ulla Lindström och Olle Lindström när avtalet ingicks trodde att de fick behålla det befintliga huset och även bosätta sig permanent på arrendetomten. Marken på Fullerö Brygga 25 var också delvis iordningställd av jordägaren och får därmed anses ha varit något mer attraktiv än en motsvarande tomt av råmarkskaraktär (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande denna dag i mål nr ÖÄ 12196-20). Dessa omständigheter får antas ha inverkat på deras vilja att betala den avtalade avgiften. Hovrätten anser därför i likhet med arrendenämnden att förutsättningarna vid arrendeavtalets ingående var speciella och att arrendet därför inte kan användas som jämförelseobjekt för att fastställa skäliga arrendenivåer inom Fullerö.

Hovrätten instämmer även i övrigt i arrendenämndens bedömning när det gäller arrendeavgifterna. Den ytterligare utredning som åberopats i hovrätten föranleder inte någon annan bedömning. Det finns därför inte skäl att ändra arrendenämndens beslut i denna del.

Upplåtelse för fritidsändamål m.m.

Arrendatorerna har yrkat att användningen av arrendetomterna inte ska vara begränsad till fritidsändamål och att villkoret som innebär ett förbud att använda byggnader på

arrendetomterna på ett sådant sätt att innehavaren kan bli folkbokförd där inte ska gälla för den fortsatta arrendeperioden.

Villkor avseende annat än avtalstidens längd som part ställt upp ska gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (10 kap 6 § andra stycket jordabalken). De nya eller ändrade villkoren ska ses i sitt avtalsmässiga sammanhang (NJA 2013 s. 82). Bestämmelsen motsvarar den s.k. generalklausulen i 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) och är avsedd att tillämpas på motsvarande sätt (prop. 1978/79:183 s. 20 f.) Vid införandet av bestämmelsen uttalade lagstiftaren vidare att tillämpliga delar i förarbetsuttalandena till generalklausulen (prop. 1975/76:81 s. 118-130 och 135-147) bör tjäna till vägledning samt att det vid den närmare avvägningen även bör sökas ledning i den utomrättsliga normen god sed i arrendeförhållanden (prop. 1978/79:183 s. 36 och 40).

Bedömningen av om ett villkor ska anses oskäligt är många gånger beroende av hur avtalet är utformat i övrigt. Villkor som ger den ena avtalsparten ensam beslutanderätt i en viss fråga, om det råder ett missförhållande mellan parternas förmåner och skyldigheter eller om det följer oproportionerliga rättsföljder vid kontraktsbrott är sådana omständigheter som kan medföra att ett avtalsvillkor anses oskäligt (prop. 1975/76:81 s 118 f.).

Vad avser avtalets innehåll kan hovrätten inledningsvis konstatera att villkor som endast tillåter att ett bostadsarrende används för fritidsändamål, ofta uttryckt att arrendetomten upplåts för fritidsändamål kombinerat med villkor som innebär ett förbud mot folkbokföring, förekommer i de flesta arrendeavtal som parterna har åberopat i målet. Syftet torde ofta vara, såsom jordägaren har uppgett, att bibehålla ett områdes karaktär av fritidsbebyggelse. Att ett bostadsarrende upplåts för enbart fritidsändamål kan inte anses oskäligt.

Det kan i vissa fall vara svårt att avgöra vad som är fritidsboende och vad som är permanentboende. I praktiken torde det vara svårt att kontrollera detta på annat sätt än

genom folkbokföringen. Eftersom arrendena upplåtits för endast fritidsändamål kan villkoret om att vistelsen på arrendestället inte får vara av sådan omfattning att folkbokföring sker på arrendestället inte i sig anses oskäligt för en arrendator. Avtalet innehåller inte heller någon särskild sanktion vid arrendators avtalsbrott utan hänvisar till förverkandegrunderna i 8 kap. 23 § jordabalken. Enligt denna bestämmelse har jordägaren rätt att säga upp avtalet bland annat om arrendatorn använder arrendestället för annat ändamål än vad som förutsatts vid upplåtelsen och inte rättar sig efter tillsägelse (8 kap. 23 § första stycket 3 och 10 kap 5 § första stycket 1 jordabalken). Arrendatorn har alltså möjlighet till rättelse innan uppsägning kan ske.

Det har inte framkommit att jordägaren vid avtalens tillkomst eller därefter agerat på ett sätt som gett arrendatorerna anledning att anta att villkoret inte skulle tillämpas. Det har inte heller framkommit att jordägaren medvetet förhållit sig passiv till arrendatorer som folkbokfört sig på sina arrendeställen i de fall det inte träffats särskilda överenskommelser om fastboende. Att jordägaren i vissa fall inte har agerat mot arrendatorer som vistats permanent på arrendestället utan att folkbokföring skett kan inte uppfattas som att jordägaren därigenom godtagit permanentboende.

Vid en sammantagen bedömning anser hovrätten att det inte finns skäl att ändra på villkoren i de aktuella arrendeavtalen som endast tillåter fritidsändamål och som begränsar omfattningen av vistelsen på arrendeställena. Att arrendatorerna har valt att investera i kostnadskrävande byggnader och anläggningsarbeten på tomterna medför inte någon annan bedömning. Arrendenämndens beslut ska därför inte heller ändras i denna del.

Rättegångskostnader

Vid överklagande av en arrendenämnds beslut får hovrätten med tillämpning av 18 kap. rättegångsbalken förplikta den ena parten att ersätta den andra parten för dennes rättegångskostnader i ärendet (se 8 kap. 31 a § jordabalken och 32 § lagen [1996:242] om domstolsärenden).

Enligt 18 kap. 4 § rättegångsbalken ska, då det i samma mål förekommer flera yrkanden och parterna vinner ömsom, vardera parten bära sina kostnader eller jämkad ersättning tilläggas ena parten. Om kostnaderna för olika delar av målet kan särskiljas, ska ersättningsskyldigheten bestämmas därefter. Är det som en part har förlorat av endast ringa betydelse kan parten ändå få full ersättning för sina kostnader.

Utgången i målet innebär att arrendatorerna har vunnit den del av målet som rör arrendeavgifternas storlek. De har förlorat målet i den del som rör frågan om upplåtelse för endast fritidsändamål och därtill hörande villkor om tillåten omfattning av vistelsen på arrendestället.

Den del av målet som arrendatorerna förlorat kan inte anses vara av ringa betydelse. Rättegångskostnaderna för de olika delarna av målet kan inte särskiljas men det finns anledning att utgå från att de totala rättegångskostnaderna till största del varit hänförliga till frågan om arrendeavgifternas storlek. Med hänsyn till detta och till utgången i målet anser hovrätten att jordägaren ska förpliktas att betala två tredjedelar av arrendatorernas rättegångskostnader såvitt kostnaderna varit skäligen påkallade för att tillvarata deras rätt (18 kap. 8 § rättegångsbalken).

Arrendatorerna har yrkat ersättning av jordägaren för rättegångskostnader med sammanlagt 176 000 kr. Arrendatorerna har förklarat att rättegångskostnaderna ska fördelas lika mellan de sammanlagt åtta prövningsobjekten. Det innebär att innehavaren av respektive arrendeställe har yrkat ersättning av jordägaren med 22 000 kr. Jordägaren har inte vitsordat skäligheten av yrkade rättegångskostnader.

Jordägaren har bl.a. ifrågasatt att ombudets arbete rörande arrendatorernas rättsskyddsförsäkringar ska ersättas som rättegångskostnad i den omfattning som angetts i arbetsredogörelsen.

Arbete med att bistå huvudmannen med ansökan om ianspråktagande av rättsskyddsförsäkring får i viss utsträckning anses vara ersättningsgillt som rättegångskostnad enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken. Hovrätten anser att ombudets arbete med denna fråga haft en sådan omfattning att inte hela kostnaden för arbetet kan

utgöra en ersättningsgill rättegångskostnad. En viss nedsättning av ombudskostnaden, som i övrigt får anses vara skälig, ska därför ske.

Hovrätten anser att en skälig ersättning för ombudsarvode uppgår till sammanlagt 165 000 kr, inklusive mervärdeskatt. Av detta belopp ska enligt vad som anförts ovan jordägaren ersätta arrendatorerna med två tredjedelar, sammanlagt 110 000 kr, att fördelas mellan dem i enlighet med vad som framgår av hovrättens beslut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2022-04-07

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Mikael Hagelroth, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig).

Föredragande har varit Harry Hodzic.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig i fråga om arrendevillkoret avseende folkbokföring och anser att detta villkor bör utgå ur arrendeavtalen. Stycke fyra och följande under rubriken ”*Upplåtelse för fritidsändamål m.m.*” i hovrättens skäl borde ha följande formulering.

Vad avser avtalets innehåll kan hovrätten inledningsvis konstatera att villkor som endast tillåter att ett bostadsarrende används för fritidsändamål, ofta uttryckt som ett förbjud mot folkbokföring eller mantalsskrivning, förekommer i de flesta arrendeavtal som parterna har åberopat i målet. Syftet torde ofta vara, såsom jordägaren har uppgett, att bibehålla ett områdes karaktär av fritidsbebyggelse. Hovrätten bedömer att villkoret om fritidsändamål är skäligt medan villkoret om folkbokföring, som var skäligt vid avtalets ingående, blivit oskäligt med hänsyn till samhällsutvecklingen och nuvarande förhållanden.

Någon klar gräns mellan vad som är fritidsboende och vad som är permanentboende finns knappast och det torde även vara mycket svårt att kontrollera detta på annat sätt än genom folkbokföringen. Samhällsutvecklingen har dock inneburit att det blivit vanligare med flera boenden än ett permanentboende och ett fritidsboende vilket kan innebära att en arrendator, utan att använda arrendestället mera än ett normalt fritidsboende, enligt folkbokföringslagen (1991:481) ska vara folkbokförd på arrendestället. Hovrätten anser därför att villkoret om folkbokföring numera är oskäligt och ska tas bort. Att arrendatorn enligt nuvarande formulering ska ges möjlighet till rättelse innan uppsägning sker medför ingen annan bedömning. Arrendenämndens beslut ska därför ändras i denna del.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

ÖVERLÄGGNINGS-
PROTOKOLL
2020-04-14
BESLUT
2020-04-16

Aktbilaga 162
Ärende nr Rotel 3
70-19, 261-19
74-19, 256-19
77-19, 257-19
78-19, 255-19
79-19, 259-19
80-19, 260-19
81-19, 254-19
82-19, 262-19

Nämnden
T.f. hyresrådet Bo Lundborg (ordförande) samt ledamöterna Lennart Andersson och Björn Qvarfort

Protokollförare
Handläggaren Annica Bohlin Sornelid

Plats för överläggningen
Nämndens kansli samt per telefon

Fastighet/Adress
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 23, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 42, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 45, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Strand 11, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Strand 19, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Strand 21, Västerås
Fullerö 1:1, Kalvudden 13, Västerås
Fullerö 1.1, Landero 3, Västerås

PARTER (ej närvarande)

Sökande och motpart

Fullerö Fideikommiss, 460923-6999
c/o Carl Johan Cronstedt
Fullerö
725 91 Västerås

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Elin Skeppstedt
Nordström Advokater AB
Box 1022
751 40 Uppsala

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40, 721 04 Västerås	Sigurdsgatan 22, Västerås	021-31 05 90 **E-post**: hyresnamndenivasteras@dom.se www.domstol.se		måndag – fredag 08:30–16:00

Motparter och sökande

Ärende nr 70-19 och 261-19

Ulla Lakner
Fullerö Brygga 23
725 91 Västerås

Ärende nr 74-19 och 256-19

1. Kjell Lindmark
Kornbodsgatan 51
724 81 Västerås

2. Rita Lindmark
Kornbodsgatan 51
724 81 Västerås

Ärende nr 77-19 och 257-19

Britt-Inger Hansen Olsen
Fullerö Brygga 45
725 91 Västerås

Ärende nr 78-19 och 255-19

Jens Andree
Fullerö Strand 11
725 90 Västerås

Ärende nr 79-19 och 259 -19

1. Bo Jirving
Snytenvägen 19
724 82 Västerås

2. Siv Jirving
Snytenvägen 19
724 82 Västerås

Ärende nr 80-19 och 260-19

Lars Helmrich
Kallfrontsgatan 2
723 50 Västerås

Ärende nr 81-19 och 254-19

1. Christer Arbhage
Kalvudden 13
725 91 Västerås

2. Jeanette Arbhage
Kalvudden 13
725 91 Västerås

Ärende nr 82-19 och 262-19

1. James Foster
Landero 3
725 91 Västerås

2. Cecilia Lindström
Landero 3
725 91 Västerås

Ombud för samtliga: Advokaten Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

Saken
Ändring av arrendevillkor; bostadsarrende

_____

Det antecknas att ärendena har handlagts genom skriftväxling samt sammanträde med besiktning den 10 och 12 mars 2020.

Arrendenämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 16 april 2020)

För den arrendeperiod som börjar den 14 mars 2019 ska de årliga arrendeavgifterna för arrendeställena det första året vara enligt följande.

Arrendator	Tomt	Avgift
Ulla Lakner	Fullerö Brygga 23	42 000 kr
Kjell Lindmark Rita Lindmark	Fullerö Brygga 42	30 000 kr
Britt-Inger Hansen Olsen	Fullerö Brygga 45	22 200 kr
Jens Andree	Fullerö Strand 11	42 000 kr
Bo Jirving Siv Jirving	Fullerö Strand 19	42 000 kr
Lars Helmrich	Fullerö Strand 21	42 000 kr
Christer Arbhage Jeanette Arbhage	Kalvudden 13	45 000 kr
Cecilia Lindström James Foster	Landero 3	45 000 kr

För samtliga tomter ska gälla att arrendeavgiften ska vara indexerad med kalenderåret 2018 som basår.

I övrigt ska villkoren gälla oförändrade.

SKÄL

BAKGRUND

Arrendatorerna arrenderar enligt arrendekontrakt mark för bostadsarrende av jordägaren.

Avtalen löper för en tid av fem år och såväl jordägaren som arrendatorerna har begärt villkorsändring till avtalstidens utgång den 13 mars 2019.

De i ärendena aktuella tomternas avgifter per den 14 mars 2009 prövades av Svea hovrätt i beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10. Befintlig arrendeavgift för respektive tomt, i enlighet med Svea hovrätts beslut, framgår nedan under ”Yrkanden m.m.”. Övriga befintliga arrendevillkor framgår av bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

Ärende nr 70-19 och 261-19

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Brygga 23 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Ulla Lakner bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Ulla Lakner yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Ulla Lakner yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Ullla Lakner yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Ulla Lakners yrkanden.

Ärende nr 74-19 och 256-19

Befintlig avgift uppgår till 25 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Brygga 42 fastställer arrendeavgiften till 60 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Kjell Lindmark och Rita Lindmark bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 27 700 kr.

Kjell Lindmark och Rita Lindmark yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Kjell Lindmark och Rita Lindmark yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Kjell Lindmark och Rita Lindmark yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Kjell Lindmark och Rita Lindmarks yrkanden.

Ärende nr 77-19 och 257-19

Befintlig avgift uppgår till 20 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Brygga 45 fastställer arrendeavgiften till 30 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Britt-Inger Hansen Olsen bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 22 200 kr.

Britt-Inger Hansen Olsen yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Britt-Inger Hansen Olsen yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Britt-Inger Hansen Olsen yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Britt-Inger Hansen Olsens yrkanden.

Ärende nr 78-19 och 255-19

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Strand 11 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Jens Andree bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Jens Andree yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Jens Andree yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Jens Andree yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Jens Andrees yrkanden.

<u>Ärende nr 79-19 och 259-19</u>

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Strand 19 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Bo Jirving och Siv Jirving bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Bo Jirving och Siv Jirving yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Bo Jirving och Siv Jirving yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Bo Jirving och Siv Jirving yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Bo Jirving och Siv Jirvings yrkanden.

Ärende nr 80-19 och 260-19

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Fullerö Strand 21 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Lars Helmrich bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Lars Helmrich yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Lars Helmrich yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Lars Helmrich yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Lars Helmrich yrkanden.

Ärende nr 81-19 och 254-19

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Kalvudden 13 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Christer Arbhage och Jeanette Arbhage bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Christer Arbhage och Jeanette Arbhage yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Christer Arbhage och Jeanette Arbhage yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas

att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga 1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Christer Arbhage och Jeanette Arbhage yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Fullerö Fideikommiss bestrider Christer Arbhage och Jeanette Arbhages yrkanden.

Ärende nr 82-19 och 262-19

Befintlig avgift uppgår till 36 000 kr jämte uppräkning med konsumentprisindex (indexår 2008).

Fullerö Fideikommiss yrkar att arrendenämnden avseende Landero 3 fastställer arrendeavgiften till 90 000 kr. Vid indexjustering ska denna grundavgift svara mot indextalet för kalenderåret 2018.

Cecilia Lindström och James Foster bestrider Fullerö Fideikommiss yrkande och yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till 40 000 kr.

Cecilia Lindström och James Foster yrkar att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till 10 år.

Cecilia Lindström och James Foster yrkar att arrendenämnden fastställer arrendevillkoren i enlighet med bilaga 2.

Cecilia Lindström och James Foster yrkar att arrendenämnden fastställer att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, yrkas att arrendenämnden fastställer att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga

1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Fullerö Fideikommiss bestrider Cecilia Lindström och James Fosters yrkanden.

GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.

Arrendatorerna

Arrendeavgifternas storlek

De av jordägaren begärda avgifterna är inte skäliga. De av arrendatorerna begärda avgifterna är skäliga. Arrendeavgifterna ska fastställas utifrån ortspriset och ortsprismetoden.

Följande omständigheter ska påverka arrendeavgifterna i nedsättande riktning.

- Marken har utarrenderats som råmark.

- Det förekommer att arrendatorerna störs av dålig lukt från emissioner från jordägarens förbränningsanläggning.

- Arrendatorerna har tillkommande kostnader för elektricitet, avlopp och vatten, internet och sophämtning. Arrendatorerna har även betydande kostnader för att hålla vägarna till Fullerö Strand, Kalvudden och Landero. Arrendatorerna bekostar årligen plogning, sandning samt inköp av grus till vägarna.

- Arrendatorerna lägger årligen ner ett betydande antal timmar av ideellt arbete på och utanför de egna tomterna.

- Arrendatorerna har inte möjlighet att nyttja tomterna hur de vill då det finns begränsningar beträffande fritidsändamål och förbud mot folkbokföring.

- Arrendeperioden är oskäligt kort.
- Det är negativt för arrendatorerna att jordägaren inte behöver skicka fakturor.
- Indexuppräkning är betungande för arrendatorerna.
- Jordägarens ordningsregler innebär begränsningar av arrendatorernas nyttjanderätter.
- Inskränkningar i rätten att hyra ut egen byggnad påverkar arrendatorerna negativt.
- Jordägarens friskrivningar från allt ansvar avseende egna vägar på fastigheten är oskäliga.

Arrendeperiodernas längd

Det är av vikt för arrendatorerna att en arrendeperiod om 10 år fastställs för att säkerställa trygghet i deras nyttjande av arrendeställena. För att arrendatorerna ska kunna besluta om större underhållsåtgärder och investeringar är det viktigt med en längre avtalstid än fem år. Arrendatorerna vill veta vad kostnaden är om de lånar för att bygga om. Det är idag en annan standard än det var förr, till exempel avseende vatten.

Markägarförklaring

Det är skäligt att jordägaren ska ge sitt godkännande till att arrendatorn får utnyttja arrenderätten som säkerhet.

Jordägaren kräver tre procent av köpeskillingen för att ge markägarförklaring. Jordägarens önskade avkastning är således tre procent av köpeskillingen. Det finns ingen grund för det. Alla avgifter och ersättningar ska framgå av avtalet.

Övriga ändringar

De gamla avtalsvillkoren ska inte längre gälla. Det är inte skäligt. I stället ska nya villkor tillämpas. De begärda villkoren är skäliga. Skälen till de nya villkoren är följande.

Fritidsändamål

Det är skäligt att villkoren inte ska innehålla någon begränsning till att upplåtelsen ska vara för fritidsändamål.

Arrendatorn har en total nyttjanderätt. Det är därför inte skäligt att inskränka avtalet till fritidsändamål. Det är också svårt att avgöra vad som är fritid när man är pensionär eller arbetslös. Att ha ett förbud mot folkbokföring strider vidare mot folkbokföringslagen.

Jordägaren har sagt till arrendatorer att området ska detaljplaneras. Jordägaren fick dock inte lov av Västerås stad att göra så många tomter. Området blev därför inte detaljplanelagt. Jordägaren har därefter ändrat sig. Jordägaren upplåter mark för byggnad och tillåter vissa arrendatorer att folkbokföra sig på sina tomter. Jordägaren har därigenom konkludent accepterat att arrendatorer skriver sig där och bor där permanent.

Faktura

Det ska finnas en skyldighet för jordägaren att sända fakturor eftersom det är en olägenhet för arrendator att inte få fakturor. Att fakturor ska upprättas följer av såväl skattelagstiftning som konsumentskyddslagstiftning. Fakturaadressen kan vara både e-postadress och fast postadress.

Upplåtelse i andra hand

Det är skäligt att arrendatorerna ska få hyra ut sina byggnader i andra hand. Uthyrning skulle inte menligt påverka områdets karaktär och sänka attraktionsvärdet för grannar.

Indexuppräkning

Det är oskäligt med en indexklausul om arrendeperioden är kortare än 10 år.

Ordningsföreskrifter

Träd orsakar skador på byggnader och egendom. Stormfällning förekommer och träd har blåst omkull. Arrendatorerna har flera gånger begärt att jordägaren ska fälla farliga träd eftersom det finns risk att tomter, hus och personer skadas. Jordägaren och förvaltaren har utfäst att träd ska tas bort men träden är ännu inte borttagna. Arrendatorerna ska därför ha rätt att avverka sina egna träd. Fruktträd som arrendatorerna har planterat ska arrendatorerna ha rätt att avverka. Annars ska jordägaren ansvara för skador. Det handlar om handlingsdirigerande villkor för att parterna ska veta vem som har ansvaret.

Flertalet av de befintliga ordningsreglerna fyller inte någon funktion. Avtalen innehåller till exempel villkor om aktsamhet vid framförande av bil, sannolikt utanför arrendestället vilket saknar betydelse för arrendeupplåtelsen. Beträffande ansvar för husdjur regleras det i lagen om tillsyn över hundar och katter. Utöver att det är oskäligt att en lösspringande hund ska kunna medföra att arrenderätten förverkas är regeln överflödig eftersom det regleras i lag. Eftersom jordägarens villkor inte har med arrendeavtalets syfte om upplåtelse för bostadsarrende att göra saknas skäl att behålla ordningsreglerna.

Övrigt

Jordägarens avtalsvillkor är omoderna och inbjuder till ensidig och godtycklig bedömning och tolkningsproblem vilket strider mot syftet att jordabalken ska vara en skyddslagstiftning för arrendatorer.

Fullerö Fideikommiss

Arrendeavgifternas storlek

De av jordägaren begärda avgifterna är skäliga. De överstiger inte marknadsavgifter. Läget på arrendetomterna är extremt bra och i direkt närhet till Västerås men ändå med mycket fin natur- och kulturmiljö.

Svea hovrätt beslutade den 1 juli 2011 om följande nivåer: 36 000 kr för strandtomter, 25 000 kr för strandnära tomter och 20 000 kr för s.k. landtomter. Den utveckling som skett av arrendeavgifter sedan 2011 ger besked om att marknadsavgiften per den 14 mars 2019 i vart fall är på den nivå som jordägaren yrkar.

Vid hovrättens beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 var villkoren och förhållandena samma som vid den prövning som nu ska göras. Det som är av relevens är därför huvudsakligen i vilken utsträckning avgifterna därefter har ökat. De har ökat med minst 50 procent.

Tomterna på Fullerö är mycket attraktiva. Tillgången på tomter är mycket liten men efterfrågan är enormt stor.

Arrendeperiodens längd

Det finns inte skäl att ändra arrendeperiodens längd till tio år. Fem år är marknadsmässigt och skäligt.

Markägarförklaring

Det är inte skäligt att mot jordägarens vilja ta in en bestämmelse om att jordägaren ska vara tvungen att ge en markägarförklaring eller endast ha rätt att ta emot viss ersättning.

Ändringar enligt arrendatorernas avtal

Samtliga förslag till förändringar enligt arrendatorernas avtal bestrids. De är inte skäliga.

Fritidsändamål och upplåtelse i andra hand

Om arrendatorerna tillåts att upplåta i andra hand och bo permanent på tomterna innebär det en drastisk förändring som kommer att påverka hela områdets karaktär och attraktionsvärde. Det vill inte jordägaren som vill bevara fritidsmiljön.

Fritidsändamål

Jordägaren bestrider ändring avseende fritidsboende. Upplåtelserna avser, som framgår av kontrakten, tomter med byggnader för fritidsbruk. Området ligger i ett känsligt naturområde vid Mälaren och vid Fullerö Säteri som är ett byggnadsminne. Vägen till Fullerö Strand och Fullerö Brygga går också genom mark som är byggnadsminnesskyddad samt genom en enfilig allé inom mark som är klassad som historisk mark. Om tillåtelse skulle medges för permanentboende skulle biltrafiken öka avsevärt och vara till stort men för gården, miljön och boende. Vidare skulle en drastisk förändring ske i områdets miljö.

Permanentboende agerar på ett annat sätt än fritidsfolk.

Upplåtelse i andra hand

Arrendatorernas yrkande att de ska få upplåta sina byggnader i andra hand bestrids. Lagens definition av vad som är bostadsarrende är att uppföra och bibehålla bostadshus att nyttjas av arrendatorn och honom närstående. Vidare anges i lagen att arrendatorn inte får nyttja arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen. Uthyrning skulle menligt påverka områdets karaktär och sänka attraktionsvärdet för grannar. Det blir en klar påverkan av att hus bebos av andra än ägarna.

Faktura

Det är inte lämpligt att jordägaren måste skicka en faktura. Detta mot bakgrund av att arrendatorer då kan hävda att de inte har fått någon faktura och lagens bestämmelser om betalning då kan sättas ur spel.

Indexuppräkning

Det är inte oskäligt att ha en indexklausul.

Jordägaren meddelar varje år varje enskild arrendator hur arrendatorn ska räkna fram vad arrendatorn ska betala efter indexuppräkning.

Ordningsföreskrifter

De befintliga avtalen innehåller en bestämmelse om uppsikt över sällskapsdjur och ordning och reda. Det är för arrendatorernas bästa.

Övrigt

Det finns inte någon anledning att byta ut kontrakten mot helt nya.

UTREDNINGEN

På arrendatorernas begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med Jens Andree, Christer Arbhage och Cecilia Lindström och vittnesförhör hållits med Ulla Lindström.

Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning, innefattande bland annat uppgifter om arrendeavgifter och försäljningspriser och utvecklingen av avgifter och priser i närheten av Västerås och på andra platser, inklusive Mörkö i Södertälje kommun och i Oxelösunds kommun, samt Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 med fastställande av arrendeavgifter avseende de i ärendet aktuella tomterna.

Besiktning har skett av prövningsobjekten samt på jordägarens begäran av tomten Fullerö Brygga 25 och på arrendatorernas begäran av jämförelseobjekten marken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23, en tomt på Gångholmen i Västerås kommun med adress Lönnviksvägen 5, en tomt på Gångholmen i Västerås kommun med adress Lönnbacksvägen 3 samt en tomt på Norra Björnö i Västerås kommun med adress Vinterviken 19.

ARRENDENÄMNDENS BEDÖMNING

Skälig arrendeavgift

I 10 kap 6 § jordabalken anges att arrendeavgiften ska utgå med skäligt belopp vid förlängning av arrendeavtal. Det anges också att för det fall jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften ska vara ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I förarbetena anges 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 arrendatorer. Det anges också att viss vägledning kan fås från ortens pris för jämförliga arrenden. Enligt praxis anses det vara naturligt att i första hand söka stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och, om detta inte ger en tillräcklig bild eller kan antas ge en missvisande bild, i andra liknande områden. Om arrendeavgiften inte kan bestämmas utifrån detta kan ledning sökas i vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Parternas utredningar om jämförbara arrenden på orten

Besiktning har skett av jämförelseobjekten med adress Lönnviksvägen 5 och Lönnbacksvägen 3 på Gångholmen i Västerås kommun samt på Vintervägen 5 på Norra Björnö i Västerås kommun. Arrendeavgiften för dessa objekt uppgår, enligt avtal daterade den 22 maj 2017, den 1 oktober 2017 respektive den 1 maj 2018, till 37 000 kr, 22 000 kr respektive 17 500 kr. Arrendeavgifter på orten framgår också av den utredning som har lagts fram av arrendatorerna. De besiktigade jämförelseobjekten skiljer sig relativt mycket från prövningsobjekten och den utredning som i övrigt åberopats kan inte antas ge en fullständig bild. Den utredning som har lagt fram kan dock ändå anses som tillräcklig för en första bedömning av skälig arrendeavgift för prövningsobjekten.

Strandtomterna

Fullerö Strand 11, 19 och 21, Fullerö Brygga 23, Landero 3 samt Kalvudden 13, som alla är strandtomter, kan samtliga anses något mer attraktiva än jämförelseobjektet Lönnviksvägen 5 med en arrendeavgift på 37 000 kr (i 2017 års nivå).

Enligt de befintliga avtalen avseende Fullerö Strand 11, 19 och 21, Fullerö Brygga 23, Landero 3 samt Kalvudden 13, med arrendeavgifter i enlighet med Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10, uppgår arrendeavgifterna för 2019 efter indexuppräkning till ungefär 40 000 kr. Det har, såvitt framgår av den utredning som

har lagts fram i ärendena, efter hovrättens beslut inte ingåtts några frivilliga överenskommelser på högre nivåer på orten.

Det kan inte heller anses ha framkommit att det innan Svea hovrätts beslut hade ingåtts några avtal om arrendeavgifter på högre nivå avseende tomter på orten att ta i beaktande. Jordägaren har åberopat ett arrendeavtal ingånget den 22 september 2009 mellan jordägaren och Ulla Lindström avseende Fullerö 25 enligt vilket Ulla Lindström arrenderar tomten mot en arrendavift om 90 000 kr per år gällande till och med den 13 mars 2020, men omständigheterna synes vid ingåendet ha varit speciella. Ulla Lindström har i förhöret med henne uppgett att hon trodde att hon betalade lika mycket som alla andra och arbeten utfördes också på tomten i samband med upplåtelsen. Det rör sig vidare om en enstaka toppavgift.

Fullerö Strand 11, 19 och 21, Fullerö Brygga 23, Landero 3 samt Kalvudden 13 har liknande lägen och mycket stora likheter. De skiljer sig dock åt i vissa avseenden, både såvitt avser väderstreck och avskildhet, och alla kan inte anses vara helt likvärdiga. Tomterna på Kalvudden 13 och Landero 3 får med sina mer avskilda lägen och även med beaktande av lägena i övrigt anses vara något mer attraktiva än övriga strandtomter.

Baserat på det ovanstående, samt det som i övrigt framgår i utredningen avseende tomter i närheten av Västerås, kan skälig arrendeavgift för Kalvudden 13 och Landero 3 uppskattas till 45 000 kr och skälig arrendeavgift för Fullerö Strand 11, 19 och 21 samt Fullerö Brygga 23 uppskattas till 42 000 kr.

Den strandnära tomten och landtomten

Enligt de befintliga avtalen avseende Fullerö Brygga 42 och Fullerö Brygga 45, med arrendeavgifter i enlighet med Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10, uppgår arrendeavgifterna för 2019 efter indexuppräkning till ungefär 28 000 kr respektive 22 000 kr.

Fullerö Brygga 45 kan anses ha ungefärligen samma attraktivitet som jämförelseobjektet med adress Lönnbacksvägen 3 med en arrendeavgift på 22 000 kr men vara något mer attraktiv än jämförelseobjektet med adress Vinterviken 18 med en arrendeavgift på 17 500 kr. Fullerö Brygga 42 får anses vara mer attraktiv än dessa båda jämförelseobjekt men mindre attraktiv än jämförelseobjektet med adress Lönnviksvägen 5 med en arrendeavgift på 37 000 kr och i attraktivitet ligga mellan jämförelseobjekten med adress Lönnbacksvägen 3 och Lönnviksvägen 5.

Baserat på det ovanstående, samt det som i övrigt framgår av utredningen avseende tomter i närheten av Västerås, kan skälig arrendeavgift avseende Fullerö Brygga 42 uppskattas till 30 000 kr och skälig arrendeavgift avseende Fullerö Brygga 45 uppskattas till 22 000 kr.

Risk för otillräcklig eller missvisande bild

Arrendenämnden har kommit fram till skäliga arrendeavgifter baserade på parternas utredningar om jämförbara arrenden på orten. Det jämförelsematerial som har åberopats är dock begränsat. Det finns därför en risk för att arrendenämndens slutsatser är baserade på en otillräcklig eller missvisande bild. Om möjligt bör därför även bedömningar göras utifrån parternas utredningar om liknande områden och/eller vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

<u>Parternas utredningar om liknande områden</u>

Jordägaren har som bevisning åberopat ett relativt stort antal avtal avseende arrenden på Mörkö i Södertälje kommun och även hänvisat till arrendenivåerna på Mörkö och att dessa under en tioårsperiod har ökat med minst 50 procent. Dessa tomter ligger dock ungefär 150 km från prövningsobjekten. De ligger också vid kusten och i Stockholmsområdet. De måste därför anses vara belägna på en helt annan marknad med helt andra förutsättningar. Det kan sammanfattningsvis därför inte anses röra sig om ett liknande område. Jordägaren har också hänvisat till ett arrendeavtal avseende en

nyupplåtelse i Oxelösunds kommun. Även detta avtal har ingåtts på en helt annan marknad med helt andra förutsättningar. Några utredningar om liknande områden utanför orten kan därför inte anses ha förebringats i ärendena.

Vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala

Det faktum att tomterna på Mörkö i Södertälje kommun inte finns inom ett liknande område betyder inte att avgifterna helt saknar relevans och enligt arrendenämndens bedömning talar även nivåerna på Mörkö, som med sitt läge får anses betydligt mer attraktivt, för att de nivåer som arrendenämnden kommit fram till baserat på parternas utredningar om jämförliga arrenden på orten är skäliga. Beträffande avgiftsökningarna på Mörkö, med 50-procentiga ökningar, kan konstateras att marknaderna inte synes vara i fas med varandra och att ökningarna inte kan anses vara av någon större betydelse.

Ledning kan till viss del, i enlighet med Svea hovrätts uttalande i beslutet av den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 att det finns ett samband mellan marknadsvärdet för en bostadstomt och arrendevärdet för motsvarande tomt, sökas i den allmänna utvecklingen av priser för tomter. En stor del av senare års ökning av marknadsvärdet för tomter är dock hänförligt till låga räntor och Svea hovrätt har senare uttalat att det med hänsyn till utvecklingen mot låga räntenivåer är tveksamt att det finns en likartad trend (se till exempel Svea hovrätts beslut den 3 juli 2015 i ärende nr ÖÄ 190-15). Arrendenämnden instämmer i detta. Utvecklingen av priser på tomter får därför anses vara av mindre betydelse.

Det finns, såvitt arrendenämnden känner till, inte på orten eller liknande områden några arrenden på så höga nivåer som avgifterna avseende strandtomterna. Inte heller vid tidpunkten för hovrättens beslut fanns det, såvitt arrendenämnden känner till, några arrendeavgifter på så höga nivåer på orten eller liknande områden. Det finns ett antal områden med bostadsarrendeupplåtelser utmed Mälaren, både på södra och norra sidan av Mälaren och både i Västmanlands län och Södermanlands län. Arrendeavgifterna

ligger, baserat på arrendenämndens kännedom om de avgifter som finns, betydligt lägre än avgifterna på Fullerö.

Arrendatorernas yrkanden överensstämmer ungefär med en ökning enligt konsumentprisindex. Det får anses troligt att en ökning av skälig avgift har skett på sådant sätt att den motsvarar höjningen i enlighet med konsumentprisindex. Som utgångspunkt ska därför avgifterna bestämmas i enlighet med arrendatorernas yrkanden. Arrendenämnden delar dock hovrättens bedömning i beslutet den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 att det bör skilja något mer mellan landtomter och strandnära tomter innebärande att om jordägaren vid denna tidpunkt hade yrkat högre avgifter för strandtomter och strandnära tomter hade avgifterna för dessa tomter blivit något högre. Om hänsyn tas till detta så att avgifterna för strandtomterna och den strandnära tomten höjs med 2 000 kr men landtomten ligger kvar uppgår skäliga avgifter till 42 000 kr för strandtomterna, 29 700 kr för den strandnära tomten och 22 200 kr för landtomten. Om, i enlighet med vad som angetts ovan, hänsyn även tas till att skälig arrendeavgift för Kalvudden 13 och Landero 3 är något högre än skälig arrendeavgift för övriga strandtomter uppgår skälig arrendeavgift för Kalvudden 13 och Landero 3 till 45 000 kr.

Sammanfattande slutsatser

Parternas utredningar om jämförliga lägen på orten och arrendenämndens bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala ger i stort sett samma resultat och den bild som framkommer av parternas utredningar om jämförliga arrenden på orten kan inte anses ha motsagts av vad som i övrigt framkommit. Avgifterna ska därför fastställas till 45 000 kr för Kalvudden 13 och Landero 3, 42 000 kr för Fullerö Strand 11, 19 och 21 och Fullerö Brygga 23, 30 000 kr för Fullerö Brygga 42 och, i enlighet med vad som yrkats av Britt-Inger Hansen Olsen, 22 200 kr för Fullerö Brygga 45.

10 års arrendetid

Arrendatorerna har yrkat en ändring av arrendetiden från fem år till tio år.

Enligt 10 kap. 6 § jordabalken är utgångspunkten att förlängning ska ske med fem år och det krävs att det av särskild anledning är lämpligare med en annan tid än fem år för att förlängning ska ske med annan tid. Mot bakgrund av de konsekvenser en tioårig arrendetid medför för jordägaren, till exempel avseende möjligheterna att säga upp hyresavtalet till arrendetidens utgång, krävs enligt praxis tungt vägande skäl för att det mot jordägarens vilja ska finnas särskild anledning att förlänga arrendetiden till 10 år. Ett skäl kan vara att förhandlingarna har dragit ut så långt på tiden att arrendetiden närmar sig sitt slut. Några sådana skäl finns dock inte här. Arrendatorerna har anfört att det är av vikt för dem och att en arrendeperiod om 10 år fastställs för att säkerställa trygghet i deras nyttjande av arrendeställena och att det är viktigt med en längre avtalstid än fem år för att arrendatorerna ska kunna besluta om större underhållsåtgärder och investeringar. Det saknas anledning att betvivla detta. De skäl som har framförts är dock sådana som gäller för alla arrendatorer och som får anses vara en del av systemet. Det faktum att flera personer har gjort stora investeringar på sina tomter kan inte anses påverka detta faktum. De har arrenderat tomter med en arrendetid på fem år och måste ha varit medvetna om detta. Avtalstiden ska således inte ändras.

Övriga ändringar

Arrendatorerna har yrkat att villkoren ska ändras i enlighet med ett nyupprättat avtal. Avtalet innehåller, utöver ny arrendeavgift och ny arrendetid, såväl redaktionella som materiella ändringar. Parterna har dock huvudsakligen argumenterat i följande frågor.

- Jordägaren ska vara skyldig att ge sitt godkännande till att arrendatorn får använda arrenderätten som säkerhet
- Det ska inte finnas någon begränsning till att upplåtelsen ska vara för fritidsändamål

- Arrendatorerna ska fritt få upplåta sina byggnader i andra hand
- Det ska finnas en skyldighet för jordägaren att sända fakturor
- Det är bara skäligt med indexuppräkning om arrendetiden är 10 år eller mer
- Ordningsregler ska ändras

Allmänt

Vid förlängning av arrendeavtal ska, enligt 10 kap 6 § jordabalken, villkor som inte avser förlängningstiden och arrendeavgiften gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Bedömningen ska göras med utgångspunkt i den så kallade generalklausulen i 36 § avtalslagen (jämför t.ex. Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen, kommentaren till 9 kap. 9 §) och en begäran om nya eller ändrade villkor måste också ses i sitt avtalsmässiga sammanhang (se t.ex. NJA 2013 s. 82). Utgångspunkten är därför att det som avtalats ska gälla och att det för att det ska vara skäligt att göra ändringar i avtalet krävs att det finns tungt vägande skäl att ändra avtalet och att det av särskild anledning framstår som oskäligt att inte ändra avtalet.

Markägarförklaring

Det befintliga avtalet innehåller inte någon bestämmelse om att jordägaren ska vara skyldig att medverka till att arrendatorn kan belåna sina byggnader.

I arrendatorernas nya avtal anges ”Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla säkerhetsöverlåtelse av detta arrendeavtal, s.k. markägarförklaring, i samband med att Arrendatorn lämnar sina byggnader på Arrendestället som säkerhet för kredit.” Arrendatorerna har därutöver särskilt yrkat att arrendenämnden ska fastställa att rätt till markägarförklaring ska föreligga utan att jordägaren får möjlighet att betinga sig extra ersättning för lämnande av markägarförklaring. Alternativt, i andra hand, har yrkats att arrendenämnden ska fastställa att ersättningen för markägarförklaring inte får överstiga

1 000 kr, som ett tillägg till arrendeavgiften, i samband med att jordägaren lämnar markägarförklaringen till arrendatorn.

Ordalydelsen i arrendatorernas avtal är mycket oklar och kan ge upphov till olika tolkningar. Bestämmelsen bör dock i vart fall betyda att jordägaren förbinder sig att alltid godta en överlåtelse till den som ger lån till en arrendator. Med denna skrivning skulle en arrendator därför till och med kunna tvinga jordägaren att godta en överlåtelse till t.ex. en kriminell motorcykelklubb. Det får anses uppenbart att en sådan klausul är oskälig.

Även om klausulen utvecklas till att även ange att den som säkerheten ställs till ska vara ett kreditinstitut som jordägaren skäligen bör nöja sig med, vilket sannolikt bör vara ett grundkrav för de flesta jordägare för att frivilligt godta en liknande klausul, bör bestämmelsen i detta fall inte anses skälig.

En rätt till markägarförklaring är mycket ingripande för jordägaren. Genom denna tvingas han i praktiken ingå avtal med en för honom okänd tredje man. Det måste därför finnas mycket speciella omständigheter för att en sådan bestämmelse ska kunna införas mot jordägarens vilja, till exempel om arrendatorn på uppmaning av jordägaren har investerat i byggnader och finansiering diskuterats i samband med detta och jordägaren låtit påskina att jordägaren kommer att medverka. Det har dock inte framkommit att någon liknande situation föreligger. Samtliga arrendatorer som har gjort investeringar på tomterna eller förvärvet hus på tomterna har varit, eller bör i vart fall ha varit, väl medvetna om svårigheterna att belåna byggnaderna.

En bestämmelse om att, i enlighet med arrendatorernas alternativa yrkande, jordägaren endast ska ha rätt till viss ersättning för att avge en markägarförklaring kan inte anses skälig även om det görs frivilligt för jordägaren att avge en markägarförklaring. En sådan reglering innebär att jordägaren helt fråntas möjligheten att göra riskbedömningar. Det kan inte antas ligga i någon parts intresse.

Upplåtelse inte endast för fritidsändamål

I de befintliga avtalen anges att upplåtelsen avser tomt för fritidsbruk och att byggnaderna inte får användas som permanent bostad på sådant sätt att innehavaren kan bli mantalsskriven på adressen. Samtliga arrendatorer har vid tecknande av arrendeavtalet varit, eller bör i vart fall ha varit, medvetna om att tomterna endast är upplåtna för fritidsändamål. Det kan inte anses ha framkommit några sådana omständigheter som innebär att det är skäligt att de mot jordägarens vilja ska få använda tomterna för annat än fritidsändamål. Tomterna är belägna på fritidshusområden och annat har inte framkommit än att jordägaren har för avsikt att bevara områdena som fritidshusområden. Det har inte framkommit att jordägaren har uppmuntrat arrendatorerna att bosätta sig permanent på tomterna. Det faktum att jordägaren, som bland annat framgått av förhöret med Ulla Lindström, inte agerat mot personer som valt att bosätta sig permanent på tomterna påverkar inte denna bedömning.

Upplåtelse i andra hand

Arrendatorernas nya avtal innehåller en bestämmelse enligt vilken arrendatorn får hyra ut sin egen byggnad på arrendestället om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren.

Enligt 8 kap. 20 § jordabalken får arrendatorn hyra ut egen byggnad på arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren och inte annat avtalats. Såväl jordägaren som arrendatorerna synes i sin argumentering ha utgått från att annat har avtalats. De befintliga avtalen innehåller dock inte några sådana bestämmelser. Det följer därför av lag att arrendatorerna får hyra ut sina byggnader om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren. Mot bakgrund av lagens klara ordalydelse saknas anledning att förtydliga avtalet med vad som följer av lag. Någon annan skrivning har inte yrkats av arrendatorerna.

Faktura

Jordägaren har uppgett att han varje år har meddelat arrendatorerna hur arrendeavgiften ska beräknas. Det har inte heller framkommit att fel belopp har betalats. Någon särskild anledning att särskilt reglera att faktura ska utfärdas och sändas till arrendatorerna kan då inte anses finnas.

Indexuppräkning

Det måste generellt anses ligga i båda parters intresse att arrendenivåerna kan ändras så att avtalet inte behöver omförhandlas för att få en ändring av avgiften till stånd. Med användning av index enligt det befintliga avtalet, konsumentprisindex, kan en uppräkning ske på ett sätt som kan antas svara mot kommande ökningar. Det kan då inte anses skäligt att ändra avtalet så att indexuppräkning inte ska göras. Den befintliga indexklausulen ska därför inte ändras på annat sätt än att, i enlighet med jordägarens yrkande, arrendeavgiften ska vara indexerad med kalenderåret 2018 som basår (i stället för kalenderåret 2008).

Ordningsregler m.m.

De befintliga ordningsreglerna är i vissa avseenden otydliga och följer även till viss del av lag. Det har dock inte framkommit omständigheter som gör att det är skäligt att de utgår från avtalet.

Arrendatorernas avtal innehåller en särskild bestämmelse om träd på arrendestället. Bakgrunden till bestämmelsen synes vara att jordägaren inte har varit aktiv i den utsträckning som arrendatorerna har önskat. Det kan dock inte av denna anledning anses skäligt att lägga till den av arrendatorerna föreslagna bestämmelsen. Detta mot bakgrund av att ansvaret för nedfallna träd och dylikt som inte regleras i avtalet regleras av lag.

Övrigt

Inget har framkommit som innebär att det i övrigt mot jordägarens vilja är skäligt att ändra det befintliga avtalet eller att ersätta det med ett nytt ”skelett”.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3
Överklagande senast den 7 maj 2020

Som ovan

Annica Bohlin Sornelid
Protokollet uppvisat/

Bilaga 1 2014

Arrendekontrakt

1. Arrendeupplåtare
Fullerö Fideikommiss, Carl Johan Cronstedt
725 91 Västerås
nedan kallad jordägare

2. Arrendator
Lakner Ulla
Logportsvägen 25
724 82 Västerås

Arrendenämnden i Västerås
2019 -01- 08
Dnr 70-19
Akt.bil. 2

nedan kallad arrendator

3. Arrendeobjekt
En tomt för fritidsändamål, belägen på fastigheten Fullerö 1:1, betecknad:

Fullerö Brygga B23

Arrendatorn äger rätt att uppföra och/eller bibehålla sig tillhörigt/tillhöriga bostadshus för fritids- ändamål.

4. Uppsägning och arrendetid
Upplåtelsen gäller för en tid av fem år,

2009-03-14 till 2014-03-13

Uppsägningen eller begäran om villkorsändring skall meddelas motparten i den ordning som enligt 8 kap. 8 § jordabalken och 10 kap. 3 § jordabalken gäller för uppsägning.

5. Arrendeavgift
Arrendeavgiften utgör för det första arrendeåret **kr: 36000:-**

För varje följande arrendeår skall arrendeavgiften uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för kalenderåret 2008. Avgiften skall för respektive år regleras i enlighet med 100% av den procentuella förändringen av konsumentprisindex. Därvid skall basindex jämföras med kalenderårsindex för kalenderåret närmast före det aktuella arrendeårets början. Indexjustering får aldrig medföra att grundavgiften underskrids.

Arrendeavgiften skall erläggas i förskott utan anfordran senast den 14 mars varje år. Första arrendeavgiften enligt detta kontrakt skall alltså erläggas den 2009-03-14.

Inbetalning skall ske till Fullerö Säteri, plusgirokonto **491 43 52-2**. Efter den 14 mars utgår dröjsmålsränta med diskkonto + 8% och påminnelseavgift 140kr.

6. Byggnader och anläggningar på arrenderad tomt
HYRES- OCH ARRENDENÄMNDEN I VÄSTERÅS
Rotel 3
INKOM: 2019-01-08
MÅL-NR: 70-19
AKTBIL: 2

För all bebyggelse gäller att den skall överensstämma med gällande författningar och vad kommunens byggnadsnämnd och andra berörda myndigheter kan medgiva eller föreskriva. Detta omfattar också anläggningar som vatten, avlopp och elinstallationer.

Samtliga byggnader på tomten skall underhållas väl. Då upplåtelsen avser tomt med byggnader för fritidsbruk, får dessa inte användas som permanent bostad på sådant sätt att innehavaren kan bli mantalsskriven på denna bostadsadress.

7. Övrig användning

Det åligger arrendatorn att hålla snyggt och välordnat inom det upplåtna området. Tomten får sålunda inte användas som uppställningsplats för fordon, husvagnar, upplagsplats för avfall eller annat och inte heller någon form av industriell verksamhet. Att spika i träden är också förbjudet. Detta gäller särskilt jordägaren tillhörig angränsande mark.

Avverkning av träd över åtta cm i brösthöjd på tomten får ske endast efter skriftlig överenskommelse mellan parterna i varje särskilt fall. Fällt virke tillfaller jordägaren.

Större ändringar av tomtens eventuella vattenlinje eller topografi samt sprängning, schaktning och andra dylika större ingripanden får endast utföras efter jordägarens skriftliga medgivande.

8. Jakt och fiske
Jakt och fiskerätt ingår inte i upplåtelsen utan förbehålles jordägaren. Det åligger arrendatorn att hålla sina sällskapsdjur under tillfredsställande uppsikt.

9. Skatter
Fastighetsskatt och andra eventuella skatter avseende tomten erlägges av jordägaren. Fastighetsskatt och andra skatter avseende arrendatorns byggnader erlägges av arrendatorn.

10. Vägar och anläggningar
Jordägaren ikläder sig inte något åtagande beträffande anläggning och underhåll av vägar på eller till området. All biltrafik inom området skall ske med all tillbörlig hänsyn och försiktighet.

11. Överlåtelse

Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap. 7 § jordabalken följas. Lydelsen av nyss nämnda bestämmelser bifogas detta avtal, se nedan.

12. Inskrivning
Detta arrendekontrakt får inte inskrivas.

13. Övrigt
Beträffande grunder för arrenderättens förverkande hänvisas till 8 kap. 23 § jordabalken. I avseende på övriga förhållanden, som inte berörts eller reglerats i detta kontrakt, skall jordabalkens arrendelagstiftning lända till efterrättelse.

Detta arrendekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Västerås 2011-10-05

Jordägare

Carl Johan Cronstedt

Västerås den 11-09-20
Ort och Datum

Arrendator

Ulla Lakner
Namnförtydligande

Namnförtydligande

10 kap. 7§ jordabalken.

7§ Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnader på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

1. Parter

Nedan angivna parter kallas härefter "**Jordägaren**" respektive "**Arrendatorn**", oavsett om det är flera personer som arrenderar marken.

Jordägaren

Carl-Johan Cronstedt, Fullerö Fideikomiss, 460923-6999

Postadress: Fullerö, 725 91 Västerås

E-postadress: kontor@fullerosateri.se

Telefonnr: 021 – 520 51, 0708 – 66 66 84

Arrendatorn

Namn:_____, personnr: _____

Namn: _____, personnr: _____

Namn: _____, personnr: _____

Fakturaadress: _____

E-postadress: _____

Telefonr: _____

2. Bostadsarrendets omfattning och ändamål

Arrendestället utgör del av fastigheten Västerås Fullerö 1:1 med beteckningen:

_____ härefter kallat "**Arrendestället**".

Arrendestället upplåts för *bostadsändamål.* Arrendatorn äger rätt att på Arrendestället uppföra och bibehålla bostadshus med tillhörande byggnader, staket och övriga anordningar för bostadsändamål såsom att anlägga avlopp, vattenbrunn, elledningar eller fiber för internet efter vederbörande myndighets tillstånd.

3. Arrendeperiod

Arrendeavtalet gäller under perioden 2019-03-14 -- 2029-03-13, härefter kallad "**Arrendeperioden**".

Uppsägning av arrendeavtalet skall ske skriftligen senast ett (1) år före arrendeperiodens utgång. Vid utebliven uppsägning är avtalet förlängt på oförändrade villkor under fem (5) år med ovan angiven uppsägningstid.

4. Arrendeavgiften och dess betalning

Arrendeavgiften uppgår till:
a. *fyrtiotusen (40 000) kr* för sjötomt,
b. *tjugosjutusensjuhundra (27 700) kr* för sjönära tomt,
c. *tjugotvåtusentvåhundra (22 200) kr* för landtomt.

I detta avtal kallas ersättningen för upplåtelse arrenderätten som Arrendatorn vid var tid skall erlägga till Jordägaren för "**Arrendeavgiften**".

Arrendeavgiften erläggs *årligen i förskott senast den 14 mars* varje år genom betalning till Jordägarens plusgirokonto 491 43 52-2. Jordägaren skall senast en (1) månad före Arrendeavgiftens förfallodag sända Arrendatorn en faktura avseende Arrendeavgiften till Arrendatorns ovan i ingressen angivna fakturaadress. Arrendatorn är skyldig att betala Arrendeavgiften, även om vederbörande inte skulle få en faktura.

För det fall att Arrendeavgiften inte betalas i rätt tid utgår avgift för de åtgärder som Jordägaren vidtar i enlighet med lag om ersättning för *inkassokostnader*. Vidare utgår *dröjsmålsränta* enligt räntelagen.

Under Arrendeperioden får Arrendeavgiften *inte ändras*, oavsett om partsbyte äger rum, markägarförklaring eller annat godkännande lämnas från Jordägaren eller förändring i skattelagstiftningen äger rum. Jordägaren har sålunda inte rätt att betinga sig *ytterligare ersättning* för upplåtelsen av arrenderätten utöver Arrendeavgiften jämte index, dröjsmålsränta och ersättning för inkassoåtgärder enligt lag.

Jordägarens skyldighet att erlägga *fastighetsskatt/avgift* för sin mark och Arrendatorns skyldighet att erlägga fastighetsskatt/avgift för sin byggnad på ofri grund regleras i skattelagstiftningen och inte genom detta arrendeavtal.

5. Index[1]

Arrendeavgiften skall under Arrendeperioden omräknas med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (Iindex) med 1980 som basår i enlighet med följande grunder:

Arrendeavgiften anses vara anpassad till förändringarna i indextalet för oktober månad 2018, som är 331 (bastalet). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats med minst tre (3) enheter i förhållande till bastalet, skall Arrendeavgiften ändras med samma procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

För att ändringen skall ske fordras att index för någon oktobermånad, i förhållande till de indextal som gällde vid det senaste tillfället då Arrendeavgiften ändrats enligt denna klausul, höjts eller sänkts med minst tre (3) enheter. Vid beräkning av index skall endast hela tal

[1] Skäligt med index om arrendeperioden är 10 år eller längre.

beaktas och omräkning av Arrendeavgiften skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Arrendeavgiften avrundas på samma sätt till heltal kronor. Arrendeavgiften skall dock aldrig sättas lägre än den i kontraktet angivna. Ändringar i Arrendeavgiften sker från 14 mars året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Jordägaren skall i fakturan redovisa beräkningen av index och den beloppsmässiga förändring som index medfört.

6. Tillstånd för byggnader, ledningar m.m.

Byggnad, markanläggning eller annan tillståndspliktig åtgärd på Arrendestället skall ske i enlighet med gällande *lagar och bestämmelser.* Som exempel kan härvid noteras att Arrendatorn är skyldig att ansöka om bygglov för bygglovspliktig byggnad eller anläggning.

Utanför Arrendestället har Arrendatorn inte rätt att, utan Jordägarens godkännande, framdra el-, internet- vatten-, telefon- eller avloppsledningar till Arrendestället. Arrendatorn äger inte heller rätt att genom ledning eller dike, utan Jordägarens medgivande, avbörda spillvatten utanför Arrendestället.

7. Vård av Arrendestället

Arrendatorn ska hålla Arrendestället i *vårdat skick.*

8. Fiske och jakt

Med arrenderätten följer ej rätt till jakt eller fiske inom Arrendestället.

9. Träd på Arrendestället

Arrendatorn har rätt att avverka sina egna träd inom Arrendestället. Avverkning av Jordägarens träd får inte ske utan Jordägarens samtycke. Om Jordägaren lämnar sådant samtycke tillfaller trädet Arrendatorn utan särskild ersättning. För det fall att Jordägaren inte skriftligen svarar eller lämnar godkännande till Arrendatorns begäran om trädfällning ansvarar Jordägaren för samtliga skador som drabbar person eller egendom på grund av att Jordägaren inte ombesörjt erforderlig avverkning av Jordägarens träd på Arrendestället.

10. Överlåtelse av arrenderätten

Enligt 10 kap 7 § jordabalken gäller följande vid överlåtelse vid arrenderätten.
1 st: Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.
2 st: Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.
3 st: Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

11. Upplåtelse av arrenderätten i andra hand

Arrendatorn får *hyra ut* sin egen byggnad på Arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för Jordägaren.

12. Övriga villkor

Arrendatorn har enligt reglerna i jordabalken *besittningsskydd* och rätt till förlängning av bostadsarrendeavtalet. De rättigheter som Arrendatorn har enligt nämnda skyddslagstiftning förbinder sig Jordägaren att tillse att Arrendatorn skriftligen tillförsäkras vid eventuell överlåtelse av fastigheten där Arrendestället är beläget eller upplåtelse av rättighet rörande Arrendestället.

Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla säkerhetsöverlåtelse av detta arrendeavtal, s.k. *markägarförklaring*, i samband med att Arrendatorn lämnar sina byggnader på Arrendestället som säkerhet för kredit.

Detta arrendeavtal får inte inskrivas utan övereskommelse med Jordägaren.

Detta arrendeavtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Ort och datum	Ort och datum
Jordägaren	**Arrendatorn**
Carl-Johan Cronstedt	Signatur
	Namnförtydligande
	Signatur
	Namnförtydligande
	Signatur
	Namnförtydligande

SVERIGES DOMSTOLAR

Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

   Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

   Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:
https://www.domstol.se/hyra-arrende

Anvisningar för överklagande – HAN • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2018-11

SVERIGES DOMSTOLAR
www.domstol.se

Bilaga

Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om

2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstadomstolen.se

Anvisning för överklagande HR, avgörande, med pt • Producerat av Domstolsverket • 2017-07