



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0603
060307

BESLUT
2022-03-17
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 6086-21

Sid 1 (10)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Västerås slutliga beslut 2021-04-27 i ärende nr 4836-20, 4840-20, 4843-20, 4845-20, 4848-20, 4851-20, 4854-20, 4855-20, 4856-20, 63-21, 64-21, 65-21, 66-21, 67-21, 68-21, 69-21, 70-21, 71-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Carl Johan Cronstedt
Fullerö fideikommiss

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

Motpart

1. Torbjörn Ahlén
2. Ulla Ahlén
3. Philip Barklund
4. Ann Bokéus
5. Eddy Carborn
6. Niclas Carborn
7. Gunilla Fredrikzon
8. Lennart Fredrikzon
9. Carina Landell
10. Susanne Lindblom
11. Maj-Britt Lööf
12. Kethy Sandberg

Dok.Id 1777013

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

13. Isabell Svensson

14. Anna-Karin Thörnroth

Ombud för 1–14: Advokat Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

SAKEN

Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten fastställer arrendenämndens beslut.

 1. Carl Johan Cronstedt ska ersätta Torbjörn Ahléns och Ulla Ahléns (Kalvudden 14), Philip Barklunds och Isabell Svenssons (Kalvudden 15), Ann Bokéus (Fullerö Brygga 40), Eddy Carborns och Niclas Carborns (Fullerö Brygga 39), Gunilla Fredrikzons och Lennart Fredrikzons (Fullerö Brygga 41), Carina Landells och Anna-Karin Thörnroths (Fullerö Brygga 36), Susanne Lindbloms (Fullerö Brygga 34), Maj-Britt Lööfs (Kalvudden 7), samt Kethy Sandbergs (Fullerö Strand 53) rättegångskostnader i hovrätten med sammanlagt 95 000 kr, dvs. för vardera arrendetomt 10 556 kr, allt avseende ombudsarvode. Carl Johan Cronstedt ska också 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 2021 ska de årliga arrendeavgifterna för arrendeställena det första året vara följande.

Kalvudden 7	45 000 kr
Kalvudden 14	45 000 kr
Kalvudden 15	45 000 kr
Fullerö Brygga 34	25 000 kr
Fullerö Brygga 36	42 000 kr
Fullerö Brygga 39	22 200 kr
Fullerö Brygga 40	22 200 kr
Fullerö Brygga 41	30 000 kr
Fullerö Strand 53	30 000 kr

Avgifterna ska enligt beslutet vara indexerade med kalenderåret 2020 som basår.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Carl Johan Cronstedt (jordägaren) har yrkat att hovrätten ska fastställa arrendeavgiften avseende det första året enligt nedan.

Kalvudden 7	69 000 kr
Kalvudden 14	69 000 kr
Kalvudden 15	69 000 kr
Fullerö Brygga 34	27 000 kr
Fullerö Brygga 36	69 000 kr
Fullerö Brygga 39	27 000 kr
Fullerö Brygga 40	27 000 kr
Fullerö Brygga 41	42 000 kr
Fullerö Strand 53	42 000 kr

Jordägaren har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 60 000 kr, fördelat lika mellan motparterna.

Torbjörn Ahlén, Ulla Ahlén, Philip Barklund, Ann Bokéus, Eddy Carborn, Niclas Carborn, Gunilla Fredrikzon, Lennart Fredrikzon, Carina Landell, Susanne Lindblom, Maj-Britt Löf, Kethy Sandberg, Isabell Svensson och Anna-Karin Thörnroth (arrendatorerna) har motsatt sig jordägarens yrkanden. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 104 000 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslut till dess betalning sker. Ersättningen ska fördelas lika mellan arrendetomterna.

Om arrendatorerna förpliktas att ersätta jordägarens rättegångskostnader har de medgett att kostnaderna kan fördelas lika mellan arrendetomterna.

UTVECKLING AV 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.

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 denna överinstans 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).

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

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, d.v.s. inte de av jordägaren omförhandlade 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 hembuds rätt. 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.

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 vid sammanträdet och syn handlagts gemensamt med förevarande mål och mål ÖÄ 5357-20) 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 oskäligen 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 jämförbara 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 hovrätten. 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.

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).

Vid utgången i målet ska jordägaren förpliktas utge full ersättning för skäliga rättegångskostnader till arrendatorerna.

Arrendatorerna har yrkat ersättning av jordägaren för rättegångskostnader med sammanlagt 104 000 kr.

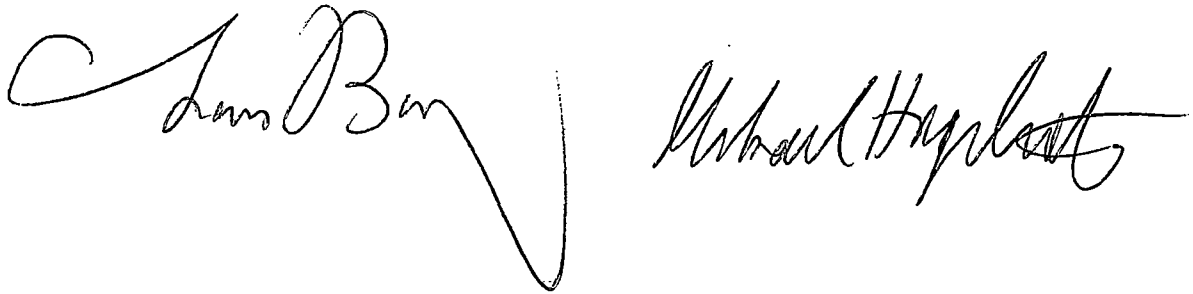
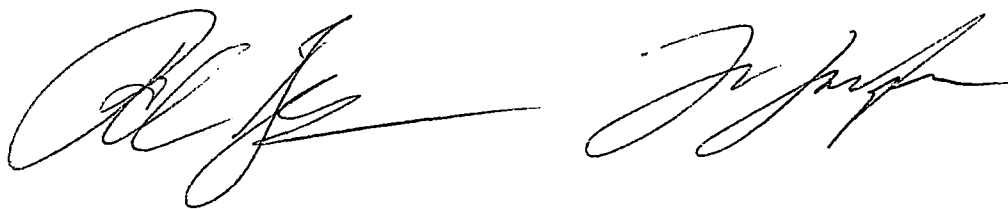
Arrendatorerna har förklarat att rättegångskostnaderna ska fördelas lika mellan de sammanlagt nio prövningsobjekten. Det innebär att innehavaren av respektive arrendeställe har yrkat ersättning av jordägaren med 11 556 kr. Jordägaren har inte vitsordat skäligheten av yrkade rättegångskostnader och bl.a. ifrågasatt att ombudets arbete rörande arrendatorernas rättsskyddsförsäkringar ska ersättas som rättegångskostnad i den omfattning som angetts i arbetsredogörelsen.

Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. En viss mindre kostnad avseende ombudets arbete med att vidta åtgärder för att en part ska kunna utnyttja sin rättsskyddsförsäkring kan anses skäligen påkallad för att kunna tillvara ta partens rätt. I detta fall har dock ungefär en femtedel av ombudets totala arbetstid ägnats åt arbete med arrendatorernas rättsskyddsförsäkring. Hovrätten anser att ombudets arbete med denna fråga haft en sådan omfattning att inte hela kostnaden för detta kan anses utgöra en ersättningsgill rättegångskostnad. En nedsättning av ombudskostnaden, som i övrigt får anses skälig, ska därför ske.

Hovrätten anser att en skälig ersättning för ombudsarvode uppgår till sammanlagt 95 000 kr, inklusive mervärdesskatt. Jordägaren ska förpliktas att ersätta arrendatorerna för deras rättegångskostnader med detta belopp, att fördelas mellan dem i enlighet med vad som framgår av hovrättens beslut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2022-04-07

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Lars Borg' and the second signature on the right is 'Mikael Hagelroth'.Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Petra Bergman' and the second signature on the right is 'Jan Gustafsson'.

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

Föredragande har varit Harry Hodzic.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS
Arrendenämnden

PROTOKOLL
2021-04-12 – 2021-04-13
BESLUT
2021-04-27

Aktbilaga 43
Rotel 3

Ärende nr **4836-20**, 4840-20, 4843-20, 4845-20, 4848-20, 4851-20, 4854-20, 4855-20, 4856-20, 63-21, 64-21, 65-21, 66-21, 67-21, 68-21, 69-21, 70-21, 71-21, 72-21

Nämnden

Tf. hyresrådet Bo Lundborg (ordförande) samt ledamöterna Björn Qvarfort och Ove Fellin

Protokollförare

Beredningsjuristen Elleé Thunfeldt

Plats för sammanträde

Västmanlands tingsrätt samt prövnings- och jämförelseobjekt

Fastighet/Adress

Fullerö 1:1, Kalvudden 7, Västerås
Fullerö 1:1, Kalvudden 14, Västerås
Fullerö 1:1, Kalvudden 15, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 34, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 36, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 39, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 40, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 41, Västerås
Fullerö 1:1, Fullerö Strand 53, Västerås
Fullerö 1:1, Ön Tovan, Västerås

PARTER

Sökande och motparter

Ärende nr 4836-20 och 64-21 (Fullerö Brygga 36)

1. Carina Landell

Åsgatan 6 C

724 66 Västerås

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

2. Anna-Karin Thörnroth

Västra Bergsgatan 9 A

724 60 Västerås

Närvarande genom ombudet Johan Thörnroth vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Dok.Id 94049

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

Ärende nr 4840-20 och 68-21 (Kalvudden 7)

Maj-Britt Lööf
Bandverksgatan 100
724 79 Västerås

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4843-20 och 69-21 (Kalvudden 14)

1. Torbjörn Ahlén
Kalvudden 14
725 91 Västerås

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

2. Ulla Ahlén

Adress som 1

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4845-20 och 70-21 (Kalvudden 15)

1. Isabell Svensson
Djäknegatan 1 A
724 61 Västerås

Närvarande genom biträde 2 och 3 till ombudet vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

2. Philip Barklund

Adress som 1

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4848-20 och 67-21 (Fullerö Brygga 41)

1. Gunilla Fredrikzon
Släggkastargatan 3
722 41 Västerås

Närvarande genom biträde 3 till ombudet vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

2. Lennart Fredrikzon

Adress som 1

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4851-20 och 71-21 (Fullerö Strand 53)

Kethy Sandberg
Västra Utanbygatan 15
722 16 Västerås

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4854-20 och 63-21 (Fullerö Brygga 34)

Susanne Lindblom
Gudruns väg 55
723 55 Västerås

Närvarande genom ombudet Lennart Fredrikzon vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4855-20 och 65-21 (Fullerö Brygga 39)

1. Eddy Carborn
Bangatan 53
722 28 Västerås

Närvarande genom ombudet Lars-Erik Carborn vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

2. Niclas Carborn

Adress som 1

Närvarande genom ombudet Lars-Erik Carborn vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Ärende nr 4856-20 och 66-21 (Fullerö Brygga 40)

Ann Bokéus
Flugsnappargatan 32 lgh 1002
724 72 Västerås

Närvarande personligen vid platsen för besiktning dag 1, se nedan för övrig närvaro

Övrig närvaro för samtliga: Närvarande genom biträde 2 och 3 till ombudet vid samtliga platser för besiktning av prövningsobjekt och jämförelseobjekten Fullerö Brygga 25 samt marken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23 dag 1 kl. 9.00 – 11.30, närvarande genom ombud dag 2 och ej närvarande dag 1 kl. 11.30-17.20 (jämförelseobjekten Gångholmen Lönnbacksvägen 3, Gångholmen Lönnviksvägen 5 och Norra Björnö Vinterviken 19 och uppspelning av förhör)

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

Närvarande dag 1 genom biträde 2 kl. 9.00-9.30 och biträde 3 kl. 9.00-11.30, närvarande per videolänk dag 2, ej närvarande dag 1 kl. 11.30-17.20 (jämförelseobjekten Gångholmen Lönnbacksvägen 3, Gångholmen Lönnviksvägen 5 och Norra Björnö Vinterviken 19 och uppspelning av förhör)

Biträden till ombudet: 1. Praktikanten Frida Svärdlång

Adress som ombudet

Närvarande per videolänk dag 2, ej närvarande dag 1

2. Jens Andree
Fullerö Strand 11
725 90 Västerås
Närvarande dag 1 kl. 9.00-09.30 och dag 2, ej närvarande dag 1 kl. 09.30-17.20
(Fullerö Brygga 34, 36, 39, 40 samt 41, Fullerö Strand 53, Ön Tovan, jämförelse-
objekten och uppspelning av förhör)

3. Martin Sollander
Regattagatan 8
723 48 Västerås
Närvarande dag 1 kl. 9.00-11.30, ej närvarande dag 1 kl. 11.30-17.20 (jämförelse-
objekten Gångholmen Lönnbacksvägen 3, Gångholmen Lönnviksvägen 5 och Norra
Björnö Vinterviken 19 och uppspelning av förhör) och dag 2

Motparter

Ärende nr 72-21 (Ön Tovan)

1. Arne Degenkolbe
Gunnilbogatan 18 A
723 40 Västerås
Närvarande genom ombud dag 2 och ej närvarande i övrigt

Ombud: Advokaten Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå
Närvarande per videolänk dag 2

2. Kaj Degenkolbe
Adress som 1
Närvarande personligen dag 2 kl. 9.00-10.15, ej närvarande dag 1 och dag 2 kl. 10.15-
14.35

Sökande (samtliga ärenden enligt ovan) **och motpart** (samtliga ärenden enligt ovan
utom nr 72-21)

Fullerö Fideikommiss, 19460923-6999
c/o Carl Johan Cronstedt
Fullerö
725 91 Västerås
Närvarande personligen vid platser för besiktning av provningsobjekt och jämförelse-
objekten Fullerö Brygga 25 samt marken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga
23 dag 1 kl. 9.10-10.40 samt kl. 11.00-11.30 och dag 2, närvarande genom ombud dag
1 kl. 14.30-16.00 och dag 2, ej närvarande dag 1 kl. 9.00-9.10 (Kalvudden 7), 10.40-
11.00 (Ön Tovan), 11.30-14.30 (jämförelseobjekten Gångholmen Lönnbacksvägen 3,
Gångholmen Lönnviksvägen 5 och Norra Björnö Vinterviken 19) och 16.00-17.20 (del
av uppspelning av förhör)

Ombud: Advokaten Nils Larsson
Nordström Advokater AB
Box 1022
751 40 Uppsala
Närvarande per telefon dag 1 kl. 14.30-16.00 och dag 2 kl. 9.00-14.35, ej närvarande dag 1 kl. 9.00-14.30 (prövningsobjekten och jämförelseobjekten) och 16.00-17.20 (del av uppspelning av förhör)

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

DAG 1 2021-04-12

Besiktning av samtliga prövningsobjekt med adress Kalvudden, Fullerö Brygga, Fullerö Strand samt Ön Tovan och jämförelseobjekten med adress Fullerö Brygga 25, marken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23, Gångholmen Lönnbacksvägen 3, Gångholmen Lönnviksvägen 5 och Norra Björnö Vinterviken 19 äger rum. Besiktningen dokumenteras genom fotografier, aktbilaga 41 (USB).

Vid varje prövningsobjekt har ordföranden redovisat den av jordägaren respektive av eventuellt arrendatorn yrkade arrendeavgiften varefter eventuell närvarande arrendator och eventuell närvarande jordägare har beretts tillfälle att yttra sig.

Carl Johan Cronstedt uppger att Ön Tovan är en nyupplåtelse.

Arrendenämnden tar paus.

När sammanträdet återupptas håller arrendenämnden bevisupptagning i form av uppspelning av de av arrendatorerna åberopade förhören från 70-19 med Ulla Lindström, Christer Arbhage, Jens Andree och Cecilia Lindström, aktbilaga 42 (USB).

Sammanträdets dag 1 förklaras avslutad.

DAG 2 2021-04-13

Sammanträdet påropas och närvaron genomgås.

Kaj Degenkolbe uppger att han inte är ombud för sin bror Arne Degenkolbe.

Ordföranden redogör för ärendenas tidigare handläggning.

Agneta Gustafsson uppger att samtliga de avtalsvillkor som anges i det av arrendatorerna ingivna förslaget till bostadsarrendeavtal, aktbilaga 3, omfattas av yrkandena, aktbilaga 1, i de hänskjutna villkorstvisterna, att arrendatorerna vidhåller de grunder som tidigare anförts i ärendena och att arrendatorerna avser att utveckla grunderna för talan vid sammanträdet.

Nils Larsson uppger att jordägaren vidhåller samtliga de yrkanden som framställts i de hänskjutna villkorstvisterna, sin inställning till arrendatorernas yrkanden och de grunder som tidigare anförts i ärendena.

Ordföranden redogör för de av arrendatorerna respektive jordägaren yrkade arrendeavgifterna och de nuvarande arrendeavgifterna.

Ordföranden uppger att vid besiktningarna uppgav Carl Johan Cronstedt att arrendet Ön Tovan är en nyupplåtelse.

Carl Johan Cronstedt uppger att det är korrekt att arrendet Ön Tovan är en nyupplåtelse.

Nils Larsson uppger att jordägaren är villig att efter sammanträdet föra förlikningsdiskussioner med Kaj Degenkolbe och Arne Degenkolbe gällande arrendeavgiften för Ön Tovan.

Kaj Degenkolbe uppger att han anser att Ön Tovan är ett likvärdigt arrende med arrendet Skärplingen M2 som har en av arrendenämnden beslutad årlig arrendeavgift om 30 000 kr. Han kan dock, mot bakgrund av att han inte företräder Arne Degenkolbe, inte medge något belopp.

Agneta Gustafsson utvecklar grunderna för arrendatorernas talan varvid hon uppger sammanfattningsvis följande.

Det föreligger behov av ett helt nytt arrendeavtal i enlighet med arrendatorernas föreslagna villkor eftersom det nuvarande avtalet innehåller så mycket konstigheter. Enligt lagtexten ska annat villkor gälla om det är skäligt med hänsyn till avtalets innehåll, avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Det ska ske en prövning av varje villkor som jordägaren respektive arrendatorerna begär att arrendeavtalet ska innehålla. Villkoren i ett arrendeavtal ska vara tydliga och precisa. Det nuvarande arrendeavtalet ska anpassas till 2000-talet. I det nuvarande arrendeavtalet utgör villkor sex, sju, åtta och tio oskäliga villkor eftersom vart och ett av de villkoren innebär att det föreligger en risk för att arrenderätten kan förverkas.

Övriga omständigheter som kan beaktas är exempelvis parternas avtalsrelation såtillvida om det föreligger en ömsesidig respekt. Vidare ska odörerna från jordägarens jordbruksverksamhet beaktas. Det finns en förbränningsanläggning på området och jordägaren äger även kor inför vilka människor känner rädsla och obehag. Korna har smitit och gått in på arrendetomter och de har även odörer och spillning. Det är inte trevligt med lösspringande kor.

Arrendatorerna begär ändring av det nu gällande arrendeavtalet i de delar som detta inte överensstämmer med det ingivna förslaget till arrendeavtal. För att det ska kunna ske en helhetsbedömning av skäligheten har arrendatorerna gett in ett förslag till

arrendeavtal som i dess helhet är rimligt. Det ska inte göras någon åtskillnad mellan en gammal och en ny avtalsklausul eftersom detta skulle ge jordägaren ett stort övertag. De nya eller ändrade villkoren ska ses i sitt avtalsmässiga sammanhang. Det är känt att det föreligger problem med träden och att det inte finns några problem med sällskapsdjur. Det är känt att det föreligger problem med nyttjandegraden då Skatteverket anser att en arrendator som tillbringar sin huvudsakliga dygnsvila på arrendestället ska vara folkbokförd där.

Faktura

I arrendatorernas avtal är det tydligare angivet var fakturan ska skickas genom att arrendatorns namn, personnummer och adressen dit fakturan ska skickas är angiven. Någon uppgift om vart fakturor ska skickas finns inte i de nu gällande arrendeavtalen. Det finns en risk med jordägarens villkor om att arrendeavgiften ska erläggas i förskott utan anfordran i mitten av mars varje år. Om en arrendator inte får en faktura riskerar denne att glömma bort att arrendeavgiften ska betalas i mitten av mars. Arrenderätten kan förverkas om inte arrendeavgiften betalas. Lagstiftningen är en skyddslagstiftning där arrendatorns intresse av att få information om vilket belopp som ska betalas ska beaktas. Om det är fråga om ett indexbelopp ska arrendatorn dessutom beräkna arrendeavgiftens storlek och samtliga arrendatorer har inte förmågan att räkna ut hur konsumentprisindex har förändrats och därmed inte heller vilken avgift som ska betalas. Jordägaren tillställer arrendatorerna fakturor och det finns därmed ett partsbruk som kan dokumenteras. I 8 kap. 3 § jordabalken finns ett skriftlighetskrav som anger att de villkor som finns i arrendeavtalet ska framgå av det skriftliga dokumentet. Jordägaren är med hänsyn till reglerna i bokföringslagen och skattelagstiftningen skyldig att tillställa arrendatorerna fakturor eller betalningsavier och villkoret är därmed inte betungande för jordägaren. Enligt fjärde punkten tredje stycket i arrendatorernas förslag till arrendeavtal är arrendatorn alltjämt skyldig att betala arrendeavgiften även om denne inte skulle få någon faktura. Jordägaren hamnar således inte i något sämre läge om denne skulle ha en skyldighet att skicka en faktura

senast en månad innan arrendeavgiften ska vara betald. Ett villkor om faktura kan leda till att parterna undviker framtida tvister om betalningsdröjsmål och förverkande.

Bostadsändamålet

Arrendatorerna anser att jordägaren har upplåtit arrenderätten med en total nyttjanderätt för bostadsändamål och arrenderätten har funnits sedan 1900-talet. Jordägaren drabbas inte negativt av att arrendatorerna har möjlighet att bo permanent i sina egna hus. Enligt Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR) ska skyddet för den enskildes egendom beaktas. Arrendatorerna har nedlagt miljontals kronor i sin egendom på respektive arrendeställe och de har en äganderätt till byggnaderna, anläggningarna och även ofta den ditfraktade jorden på arrendeställena. Enligt arrendenämnden i Umeå är det så svårt att bestämma nyttjandegraden i en inskränkning till fritidsvillkor med hänsyn till exempelvis en student, en yrkesarbetande författare i coronatider eller en arbetssökande att det inte är rimligt med ett sådant villkor. Det föreligger alltså sedan början av 2000-talet ett partsbruk som innebär att det då och då finns permanentboende på arrendeställena. Detta har kommit till stånd dels genom muntliga eller skriftliga tilläggsavtal till arrendeavtalet mellan jordägaren och arrendatorerna, dels genom konkludent handlade från jordägaren gällande bl.a. Christer Arbhages arrendeställe innan denne förvärvade byggnaderna. Det är rimligt och skäligt att en arrendator får nyttja sin egen egendom i den omfattning som arrendatorn önskar.

Arrendetiden

Det är rimligt med en arrendetid på tio år eftersom det numera enligt bygglagstiftningen krävs en mycket högre standard för få bygga en bostadsbyggnad än den enklare bostadsstandarden som förelåg vid tidpunkten då reglerna om en femårig arrendetid tillkom i mitten på 1900-talet. Arrendatorerna har investerat miljontals kronor i byggnaderna och då arrenderätten är upplåten för bostadsändamål finns det en risk för att arrenderätten övergår till att bli en annan typ av arrende om det inte finns en bostads-

byggnad på arrendestället. Ovissheten om storleken av arrendeavgiften är psykiskt påfrestande för arrendatorerna. Vid en arrendetid om fem år finns det en risk för att det ständigt pågår arrendetvister. Att oavbrutet leva i ovisshet om villkoren i avtalsförhållandet är inte bra för varken jordägaren eller arrendatorerna.

Utgångspunkten för lagstiftningen är att vid arrendetidens början ska parterna känna till villkoren för arrendeupplåtelsen. Detta är särskilt viktigt för en arrendator. När arrendetvisterna överklagas till Svea hovrätt blir det en utdragen handläggningstid.

Ersättning utöver arrendeavgiften

Enligt arrendatorernas yrkade villkor ska det inte utgå någon ytterligare ersättning utöver arrendeavgiften. Jordägaren uttar olika avgifter som har samband med arrendeupplåtelsen, exempelvis bryggavgift och ersättning för markägarförklaring. Det ska inte förekomma någon annan ersättning än den skäligen arrendeavgiften som har bestämts av arrendenämnden.

Index

Det är inte rimligt med ett villkor om index vid en femårig arrendeperiod till skillnad mot vid en tioårig arrendeperiod.

Arrendeavgifternas storlek

Arrendena är indelade i kategorierna strandtomt, strandnära tomt och landtomter. Upplåtelseerna utgör råmarksupplåtelser och det saknas tomtgränser. Råmarken finns inte kvar utan denna har iordningställt av arrendatorerna. Arrendeavgiften ska bestämmas med hänsyn till arrendevillkoren – är villkoren bra eller dåliga för arrendatorerna. Om villkoren är dåliga för arrendatorerna ska det medföra en sänkning av storleken på arrendeavgiften.

Arrendeavgiften ska bestämmas utifrån avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt och utgångspunkten ska vara ortens pris för jämförliga arrendeställen. Den aktuella orten för prövningen är Västerås och Stockholmsområdet med Mörkö och Södertälje utgör inte likartade områden. Förhållandena i Oxelösund med det av jordägaren åberopade arrendeavtalet gällande Marudden 7 i Oxelösund utgör i likhet med arrenden i Umeå och på Västkusten inte likartade förhållanden eftersom de är utanför orten och därför inte ska beaktas vid nu aktuell prövning. Ortens pris för jämförliga arrendeställen uppgår med hänsyn till den åberopade ortsprisutredningen för jämförliga arrendeställen gällande Västerås, aktbilaga 11, till 11 000 kr – 37 000 kr. Vissa av de arrendeställen som ingår i ortsprisutredningen har en arrendetid om tio år. Villkoren i det nu gällande arrendeavtalet är sämre än villkoren i många andra avtal. I flera av de åberopade avtalen för de arrendeställen som ingår i ortsprisutredningen saknas villkor som inskränker nyttjanderätten till att inte omfatta permanentboende och om att hålla ordning på sällskapsdjur och dessutom uppgår arrendetiden till tio år.

Begreppet ”marknadsavgift” förekommer inte vad gäller bostadsarrenden. Eftersom det finns en ortsprisutredning gällande Västerås saknas anledning att överväga vad en arrendator i allmänhet är beredd att betala i arrendeavgift. Av ortsprisutredningen framgår att Fullerö redan har de högsta arrendeavgifterna i Västerås.

En nyupplåtelse föreligger enbart vid det första tillfället när råmark blir upplåten för bostadsarrende. Fullerö Brygga 25 är en nyupplåtelse, men det arrendet är inte jämförbart med de nu aktuella arrendena eftersom enligt det arrendeavtalet ingick, förutom att nyttja råmarken, även tjänster från jordägaren i form av schaktning och jordmassor. Marudden 7 i Oxelösunds kommun är en nyupplåtelse, men är dock egentligen en optionsrätt för arrendatorn att efter fem år förvärva tomten för dess marknadsvärde mot erläggande av en total arrendeavgift om 600 000 kr under arrendetiden.

Kalvudden 7

Tomten kan bli väldigt vattensjuk med hänsyn till de rådande ändringarna av vattennivån i Mälaren.

Kalvudden 14

Tomten är bättre än Kalvudden 7, men detta beror på arrendatorn har fyllt upp tomten med jordmassor med en höjd om 1-1,5 meter.

Fullerö Brygga 53

Tomten är belägen långt från vattnet och när träden är lövfria föreligger det en skymt av sjöutsikt. Det finns en väg samt hus mellan tomten och stranden.

Fullerö Brygga 34

Tomten är långsmal och tomtgränsen är oklar.

Arrendatorerna har själva, genom att bl.a. muddra, iordningställt en brygga för båtplatser och utöver arrendeavgiften betalar arrendatorerna även en avgift för bryggan till jordägaren. Vidare har jordägaren förklarat att även dennes personal ska ha möjlighet att nyttja bryggan.

Jämförelseobjekten

Arrendeavgifterna på Norra Björnö och Gångholmen uppgår till 17 500 kr – 37 000 kr och samtliga har en tioårig arrendeperiod. Vad gäller Gångholmen Lönnbacksvägen 3 är arrendeperioden tio år och arrendeavgiften 24 000 kr de tre inledande åren och därefter 27 000 kr.

Tillstånd för byggnader, ledningar m.m.

Det är rimligt att parterna följer lagar och regler vid byggnationer på arrendestället. Det är bra att det finns en information i arrendeavtalet om att det inte är tillåtet med åtgärder utanför arrendestället.

Fiske och jakt

Villkoret om jakt och fiske är ett förtydligande. Enligt nuvarande arrendeavtal ska sällskapsdjur hållas under "tillfredsställande uppsikt" och det är oklart vad detta innebär och om det är en grund för förverkande om en arrendator exempelvis inte har ordning på sin hund på arrendestället. Det framgår av förhören att jordägarens kor har beträtt arrendeställena och orsakat skada. Villkoret är onödigt och det är tillräckligt att det finns ett villkor om fiske och jakt i arrendeavtalet.

Vård av arrendestället

Det framgår av lagtexten att arrendestället ska hållas i vårdat skick och det är oklart vad som avses med det nuvarande villkoret om att det "ska hållas snyggt" på arrendestället.

Tillåtelse för ändringar

Det framgår att marken eroderar för vissa av strandtomterna. Arrendatorerna har därför byggt murar för att bibehålla marken som innefattas med råmarksupplåtelsen och en sådan mur utgör därför inte någon ändring av arrendestället och kan därför inte kräva jordägarens godkännande.

Träd på arrendestället

Villkoret tydliggör vad som ska ske med träd på arrendestället och jordägarens ansvar.

Överlåtelse av arrenderätten

Villkoret är en information till arrendatorn om hembudsrätten enligt 10 kap. 7 § jordabalken. Syftet med ändringen är att få ett rimligt villkor.

Upplåtelse av arrenderätten i andra hand

Villkoret är en information till arrendatorn om att det föreligger en rätt att hyra ut sin egen byggnad på arrendestället.

Besittningsskydd

Villkoret om besittningsskydd är en information till arrendatorn om att det finns en rätt till förlängning av arrendeavtalet.

Markägarförklaring

Vad gäller villkoret om markägarförklaring finns det ett partsbruk som innebär att jordägaren inte har något emot att lämna en sådan förklaring mot ersättning. Det är viktigt att en arrendator, som kan ha investerat miljontals kronor i sina byggnader, har möjlighet att pantsätta dessa om det föreligger ett behov av att uppta ett större lån utan att behöva betala en ersättning till jordägaren. Villkoren som arrendatorerna föreslår är en sammanställning av SEB:s, Nordeas, Swedbanks samt Handelsbankens villkor och markägarförklaringen ska utställas av bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen.

Parterna för förlikningsdiskussioner under nämndens ledning om trädvillkoret i samtliga arrendeavtal, förutom i arrendeavtalet gällande Ön Tovan. I samband detta inger Nils Larsson yttranden, aktbilaga 38 och 40, och Agneta Gustafsson yttrande, aktbilaga 39. Parterna kommer överens om att trädvillkoret i samtliga arrendeavtal, förutom i arrendeavtalet gällande Ön Tovan, ska ha följande lydelse:

”Träd på arrendetomten som tillhör Jordägaren får Arrendatorn inte avverka i annat fall än när Arrendatorn anser detta vara nödvändigt för uppförande av eller till skydd för

byggnad eller till skydd för människors hälsa. Före sådan avverkning ska dock samråd ske med Jordägaren om trädet är mer än 50 centimeter i diameter i brösthöjd.

Arrendatorn har rätt att på arrendetomten avverka träd och buskar som är högst 10 centimeter i diameter i brösthöjd. Avverkade träd tillfaller arrendatorn.”

Nils Larsson uppger att jordägaren är villig att justera trädvillkoret i samtliga föreliggande arrendeavtal, även i ärendena i Svea hovrätt, som har det nu gällande trädvillkoret i punkt 7 i enlighet med överenskommelsen.

Agneta Gustafsson uppger följande. Hon har tidigare under dagen fått ett SMS från Arne Degenkolbe i vilket han anför att han inte medger någon höjning av arrendeavgiften och att det saknas vatten, el samt båtplats på Ön Tovan. Efter samtal med Arne Degenkolbe är hon nu ombud även för honom och han ansluter sig till vad de övriga arrendatorerna anför om att ortens pris innebär att det inte finns någon grund för höjning av arrendeavgiften. Ön Tovan blir mindre varje år eftersom den eroderar av vattnet. Det är väldigt svårt att lägga till med båt vid ön. Eftersom det är fråga om en ö kan arrendestället endast nyttjas under en begränsad tid på året. Det tillkommer kostnader för att ha en båtplats på land och för att bygga en båtplats på ön. Hon är inte ombud för Kaj Degenkolbe.

Nils Larsson uppger att de yrkade arrendeavgifterna är skäliga och utvecklar grunderna för jordägarens inställning till arrendatorernas yrkanden varvid han sammanfattningsvis uppger följande.

Faktura

Enligt jordägaren föreligger det inte något behov av ett villkor avseende att jordägaren ska skicka en faktura eftersom de redan idag erhåller fakturor gällande

arrendeavgifterna. Jordägaren beräknar arrendeavgiften samt index för varje arrendator. Jordägaren vill inte ha ett fakturatvång eftersom det då inträder svårigheter att få betalt för arrendeavgiften eftersom jordägaren då måste visa att han skickat en faktura gällande avgiften för att få betalt.

Bostadsändamålet

En jordägare upplåter mark för det ändamål denne anser är lämpligt. I arrendeavtalen anges vad gäller upplåtelsens ändamål att en arrendator har rätt att uppföra och bibehålla bostadshus för fritidsändamål. Anledningen till bestämmelsen är att jordägaren önskar bibehålla en karaktär av exklusivitet för området. Enligt arrendeavtalet får arrendet inte användas på ett sådant sätt att det blir en permanentbostad och arrendatorn kan bli folkbokförd på adressen. Det ska vara ett fritidshusområde för människor som vill ha väldigt fina tomter nära Mälaren. Om området skulle bli ett område för permanentboende kommer dess karaktär att ändras. Det är inte skäligt att ändra en jordägarers grundläggande ändamål med upplåtelsen. Andra arrendatorer kommer att bli störda av de permanentboende på området. Eftersom det finns för få komplementbyggnader på arrendena uppstår det lager utomhus och det blir trängre på tomterna när arrendatorerna flyttar ut. Dessa förhållanden är inte trevliga för det attraktiva fritidshusboendet.

Arrendetiden

De problem som framförts är generella problem gällande arrendetiden. För att en längre arrendetid ska bestämmas vid en förlängning krävs det skäl för särskilda villkor. Vid en förlikning kan det vara aktuellt att komma överens om en arrendetid om tio år, men det föreligger inte skäl att tvinga på jordägaren en sådan arrendetid. Egendoms-skyddet gäller även för jordägaren.

Arrendeavgiften

Det saknas rättslig grund för att införa ett villkor om att jordägaren inte får ta ut några andra avgifter än arrendeavgiften av arrendatorerna. Det föreligger en möjlighet för parterna att träffa överenskommelser utöver arrendeavtalet.

Index

Vad gäller index så ska ett arrendeavtal kunna förlängas utan att parterna begär villkorsändring eller säger upp arrendeavtalet. Om det inte finns något index i arrendeavtalet tvingas en villkorsändring fram.

Fiske och jakt

Lössspringande hundar är inte bra vare sig för de vilda djuren eller för jakt. Jordägaren har en styrande roll över hur hela området ska vara. Både arrendatorerna och jordägaren har ett intresse av att område behåller sitt attraktionsvärde. Andemeningen av att området ska hållas ”snyggt” och ”vårdat” är densamma.

Hembudsskyldigheten

Det föreligger inte några skäl till ändring av bestämmelsen till den av arrendatorerna föreslagna lydelsen.

Uthyrningsrätt

Det finns inte några inskränkningar i rätten för arrendatorerna att hyra ut sina egna byggnader utöver de inskränkningar som följer av lag. Det finns inte några skäl att ändra avtalet.

Byggnationer

Det finns inte några inskränkningar i rätten att bygga på arrendetomten utöver de som följer av plan- och bygglagstiftningen.

Inskrivning

Det behövs inte någon inskrivning av ett bostadsarrendeavtal för att få sakrättsligt skydd. Enligt 7 kap. 10 § jordabalken finns en rätt att få samtliga nyttjanderättsavtal förutom hyra och arrende inskrivna och i 7 kap. 13 § jordabalken anges att det finns ett fullt sakrättsligt skydd för hyra och arrende. Det är därför inte skäligen med ett villkor om att arrendeavtalet får inskrivas. Inskrivningar innebär problem med att rensa i fastighetsregistret.

Markägarförklaring

Jordägaren är positivt inställd till att i den löpande förvaltningen medge en markägarförklaring i det enskilda fallet. Det är fråga om en säkerhetsöverlåtelse som innebär att arrendatorn överläter arrendestället till en bank som aldrig tillträder marken.

Markägarförklaringen innebär att det finns en option för banken att tillträda marken om inte lånet återbetalas. Att tvinga jordägaren att förbehållslöst underteckna en markägarförklaring innebär att jordägaren tvingas ingå avtal med tredje man, ett avtal med ett för jordägaren okänt innehåll. Jordägaren kommer att i framtiden vara mer positivt inställd till markägarförklaringar eftersom dessa är nödvändiga för arrendatorerna.

Carl-Johan Cronstedt uppger följande.

Fakturor

Vad gäller fakturor kan det avseende ett arrende finnas flera arrendatorer som har skilda adresser och om det uppställs ett villkor om faktura måste fakturor skickas till samtliga arrendatorer, möjligen med mottagningsbevis.

Jämförelseobjektet Fullerö Brygga 25

Vad gäller Fullerö Brygga 25 förelåg det vid upplåtelsen speciella förhållanden såtillvida att arrendatorerna var tvungna att riva det hus som fanns på tomten. Eftersom tomten omfattade ett smalt markområde på andra sidan om en väg breddade han istället tomten med tre lastbilar med jord och så bestämde de att tomtgränsen istället skulle vara vid vägen. Han har inte levererat någon annan jord till Fullerö Brygga 25 utan den jord som arrendatorerna har tillfört tomten därutöver har de införskaffat av någon annan. Arrendatorernas ersättning överstiger värdet av det arbete som han har utfört på tomten.

Övriga villkor

Villkoren är bland annat till för att skydda arrendatorerna mot förekomst av lösspringande hundar på området, upplag av egendom på tomterna, misskötsel av tomterna, uthyrning i en större omfattning med tillåtelse till folkbokföring och att området ändras från ett fritidsområde till en förort med permanentboende. Att någon enstaka arrendator får tillåtelse till permanentboende påverkar inte områdets karaktär, men om det skulle finnas ett allmänt tillstånd för permanentboende skulle så komma att ske. Husen skulle då bli större och förutsättningarna i området för de arrendatorer som önskar ha ett fritidsboende skulle försämrats.

Parterna bereds tillfälle till förlikningsdiskussioner under nämndens ledning vad gäller arrendeavgifterna varefter det konstateras att det saknas förutsättningar att träffa en överenskommelse.

Agneta Gustafsson håller slutanförande.

Nils Larsson håller slutanförande.

Carl-Johan Cronstedt håller slutanförande.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.00 – 17.20 (dag 1) och 9.00 – 14.35 (dag 2),
förklaras avslutat med tillkännagivande att beslut kommer att meddelas genom att
hållas tillgängligt på arrendenämndens kansli den 27 april 2021 kl. 14.00.

Arrendenämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 27 april 2021 kl. 14.00)

1. För den arrendeperiod som börjar den 14 mars 2021 ska de årliga arrendeavgifterna
det första året vara enligt följande.

<u>Arrendator</u>	<u>Tomt</u>	<u>Avgift</u>
Maj-Britt Lööf	Kalvudden 7	45 000 kr
Ulla Ahlén Torbjörn Ahlén	Kalvudden 14	45 000 kr
Isabell Svensson Philip Barklund	Kalvudden 15	45 000 kr
Susanne Lindblom	Fullerö Brygga 34	25 000 kr
Carina Landell Anna-Karin Thörnroth	Fullerö Brygga 36	42 000 kr
Niclas Carborn Eddy Carborn	Fullerö Brygga 39	22 200 kr
Ann Bokéus	Fullerö Brygga 40	22 200 kr
Gunilla Fredrikzon Lennart Fredrikzon	Fullerö Brygga 41	30 000 kr
Kethy Sandberg	Fullerö Strand 53	30 000 kr

För samtliga avtal ska gälla att arrendeavgiften ska vara indexerad med kalenderåret 2020 som basår.

För samtliga avtal ska gälla att andra stycket i punkten 7 ska ersättas med följande.

”Träd på arrendetomten som tillhör Jordägaren får Arrendatorn inte avverka i annat fall än när Arrendatorn anser detta vara nödvändigt för uppförande av eller till skydd för byggnad eller till skydd för människors hälsa. Före sådan avverkning ska dock samråd ske med Jordägaren om trädet är mer än 50 centimeter i diameter i brösthöjd. Arrendatorn har rätt att på arrendetomten avverka träd och buskar som är högst 10 centimeter i diameter i brösthöjd. Avverkade träd tillfaller arrendatorn.”

I övrigt ska villkoren gälla oförändrade.

2. Arrendenämnden avslår Fullerö Fideikommiss yrkande om ändrad arrendeavgift för Ön Tovan. Villkoren ska gälla oförändrade.

SKÄL

BAKGRUND

Arrendatorerna arrenderar enligt arrendekontrakt mark för bostadsarrende av jordägaren på fastigheten Fullerö 1:1 i Västerås.

Avtalen löper för en tid av fem år och jordägaren och samtliga arrendatorer utöver Arne Degenkolbe och Kaj Degenkolbe har begärt villkorsändring till avtalstidens utgång den 14 mars 2021. Befintliga arrendevillkor, bortsett från arrendeavgiftens storlek, framgår av protokollsbilaga A. Avtalet avseende Ön Tovan (Arne Degenkolbe och Kaj Degenkolbe) innehåller dock till viss del annorlunda villkor och är ingånget för tiden från och med den 14 september 2015 till den 14 mars 2021, protokollsbilaga B.

YRKANDEN M.M.

Arrendatorerna respektive jordägaren har yrkat att arrendenämnden fastställer arrendeavgifterna till de belopp som framgår nedan. Jordägaren har även yrkat att grundavgiften ska svara mot indextalet för kalenderåret 2020 vid indexjustering.

Kalvudden 7

Maj-Britt Löf

Jordägarens yrkande: 99 000 kr

Arrendatorns yrkande: 40 000 kr

Kalvudden 14

Ulla Ahlén och Torbjörn Ahlén

Jordägarens yrkande: 99 000 kr

Arrendatorns yrkande: 40 000 kr

Kalvudden 15

Isabell Svensson och Philip Barklund

Jordägarens yrkande: 99 000 kr

Arrendatorns yrkande: 40 000 kr

Fullerö Brygga 34

Susanne Lindblom

Jordägarens yrkande: 33 000 kr

Arrendatorns yrkande: 22 200 kr

Fullerö Brygga 36

Carina Landell

Anna-Karin Thörnroth

Jordägarens yrkande: 99 000 kr

Arrendatorns yrkande: 40 000 kr

Fullerö Brygga 39

Niclas Carborn

Eddy Carborn

Jordägarens yrkande: 33 000 kr

Arrendatorns yrkande: 22 200 kr

Fullerö Brygga 40

Ann Bokéus

Jordägarens yrkande: 33 000 kr

Arrendatorns yrkande: 22 200 kr

Fullerö Brygga 41

Gunilla Fredrikzon och Lennart Fredrikzon

Jordägarens yrkande: 66 000 kr

Arrendatorns yrkande: 27 700 kr

Fullerö Strand 53

Kethy Sandberg

Jordägarens yrkande: 66 000 kr

Arrendatorns yrkande: 27 700 kr

Ön Tovan

Arne Degenkolbe och Kaj Degenkolbe

Jordägarens yrkande: 66 000 kr

Arrendatorn har inte medgett någon ändring

Arrendatorerna, förutom Arne Degenkolbe och Kaj Degenkolbe, har yrkat att arrendenämnden fastställer arrendeperioden till tio år och i övrigt fastställer villkoren i enlighet med protokollsbilaga C - D med den ändringen att punkten 9 ska ersättas av följande.

”Träd på arrendetomten som tillhör Jordägaren får Arrendatorn inte avverka i annat fall än när Arrendatorn anser detta vara nödvändigt för uppförande av eller till skydd för byggnad eller till skydd för människors hälsa. Före sådan avverkning ska dock samråd ske med Jordägaren om trädet är mer än 50 centimeter i diameter i brösthöjd. Arrendatorn har rätt att på arrendetomten avverka träd och buskar som är högst 10 centimeter i diameter i brösthöjd. Avverkade träd tillfaller arrendatorn.”

Jordägaren har medgett att arrendeavtalen ska innehålla en bestämmelse i enlighet med vad som enligt arrendatorernas yrkande ska ersätta punkt 9 i arrendatorernas förslag på avtal och yrkat att den ska ersätta punkt 7 andra stycket i de befintliga avtalen, men i övrigt bestritt arrendatorernas yrkanden.

GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.

Parternas talan framgår av vad som antecknats ovan.

UTREDNINGEN

På arrendatorernas begäran har ljud- och bildupptagningar från förhör under sanningsförsäkran som den 10 mars 2020 hållits i arrendenämndens ärende nr 70-19 m.fl. med Jens André, Christer Arbhage och Cecilia Lindström spelats upp och vittnesförhör som hållits i samma ärenden samma dag med Ulla Lindström spelats upp.

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.

Besiktning har skett av provningsobjekten och på arrendatorernas begäran av marken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23, utvisande obebyggd naturmark, av en

tomt på Gångholmen i Västerås kommun med adress Lönnviksvägen 5, av en tomt på Gångholmen i Västerås med adress Lönnbacksvägen 3 samt av en tomt med adress Vinterviken 19 på Norra Björnö i Västerås. På jordägarens begäran har besiktning skett av tomten Fullerö Brygga 25.

ARRENDENÄMNDENS BEDÖMNING

Andra villkor än arrendeavgiftens storlek och avtalstidens längd

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 (jfr t.ex. Bäärnhjelm 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.

Upplåtelse inte endast för fritidsändamål (punkt 2)

I de befintliga avtalen anges att arrendeobjektet är tomter för fritidsändamål (punkt 3) och att upplåtelseerna avser tomter för fritidsbruk och att byggnaderna inte får användas som permanent bostad på sådant sätt att innehavaren kan bli mantalsskriven på adressen (punkt 6). 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 arrendestället och i något fall gett arrendatorn rätt att bo permanent på arrendestället påverkar inte denna bedömning.

Faktura (punkt 4)

Inget annat har framkommit än att jordägaren, i enlighet med vad jordägaren har gjort gällande, beräknar arrendeavgiften samt index för varje arrendator och sänder uppgift om avgiftens storlek till arrendatorerna. Det har inte framkommit att fel belopp har betalats av någon arrendator. Någon särskild anledning att särskilt reglera att faktura ska utfärdas och sändas till arrendatorerna kan då inte anses finnas.

Indexuppräknig (punkt 5)

Arrendatorerna har gjort gällande att indexuppräknig inte ska ske om arrendenämnden kommer fram till att arrendeperioden ska vara kortare än tio år.

Det måste generellt anses ligga i båda parter 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 uppräknig ske på ett sätt som kan antas svara mot kommande ökningar. Det kan då inte anses skäligt att ändra avtalet så att indexuppräknig 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 2020 som basår (i stället för kalenderåret 2010). Oavsett löptid saknas således anledning att ändra avtalet så att indexuppräknig inte ska ske.

Upplåtelse i andra hand (punkt 11)

Arrendatorernas 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. I de befintliga avtalen har inget annat avtalats. Det följer därför av lag att arrendatorerna får hyra ut sina byggnader i enlighet med vad arrendatorerna önskar få infört i avtalen.

Arrendatorerna har argumenterat för att det bör tydliggöras i avtalet att arrendatorerna har den rätt som följer av lag. Mot bakgrund av lagens klara ordalydelse, och att lagens utgångspunkt får anses vara att det inte ska behöva regleras, saknas anledning att mot jordägarens vilja förtydliga avtalet med vad som följer av lag.

Markägarförklaring (punkt 12)

En rätt till en markägarförklaring är mycket ingripande för jordägaren med mycket svåröverblickbara konsekvenser, innebärande bland annat att jordägaren kan tvingas att ingå avtal med en för honom okänd tredje man. Det måste därför finnas mycket speciella omständigheter för att en sådan ska kunna införas mot jordägarens vilja (jfr. t.ex. Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 6 juli 2020 i mål nr ÖÄ 3904-19). I ärendena har, utöver generella påståenden om nyttan av markägarförklaringar, inte framförts något om vilken nytta en markägarförklaring innebär för de enskilda arrendatorerna. De av arrendatorerna begärda villkoren kan då inte anses skäligen. Att jordägaren tidigare avgett markägarförklaring, att jordägaren har betingat sig ersättning för avgivande av markägarförklaring och att skriftlighetskravet i jordabalken innebär att samtliga arrendevillkor ska framgå av parternas arrendeavtal påverkar inte denna slutsats.

Övriga bestämmelser (Ordningsregler, regler om hembud, regler om inskrivning m.m.)

Parterna är överens om innehållet i en ny bestämmelse om träd på arrendestället.

De befintliga ordningsregler m.m. som enligt arrendatorerna ska utgå ur avtalen och/eller ersättas av andra bestämmelser 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 ur avtalet. Det har inte heller framkommit omständigheter som gör det skäligt att mot jordägarens vilja lägga till någon av de av arrendatorerna föreslagna bestämmelserna.

Sammanfattande slutsats om ändring av andra villkor än arrendeavgiftens storlek och avtalstidens längd

Arrendenämnden anser sammanfattningsvis att det såvitt avser andra villkor än arrendeavgiftens storlek inte mot jordägarens vilja är skäligt att ändra de befintliga avtalen utöver vad som har medgetts av jordägaren. Som en följd därav kan det inte heller anses skäligt att strukturera om avtalen.

Förlängningstid (punkt 3)

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 arrendeavtalet till arrendetidens utgång, krävs enligt praxis tungt vägande skäl för att det mot jordägarens vilja ska finnas särskild anledning att förlänga arrendetiden till tio 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 att en arrendeperiod om tio 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 underhålls-åtgärder 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.

Arrendeavgift (p 4)

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 oskäligen 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 jämförbara arrenden (se t.ex. NJA II 1968:2 s. 166 ff.). Enligt praxis anses det vara naturligt att i första hand söka stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten - allra främst avseende nyupplåtelse - 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 och utifrån en allmän skälighetsbedömning.

Grundläggande om tomterna som bedöms m.m.

Arrendatorerna har gjort gällande att det är tomterna som råmark som ska bedömas. Arrendenämnden delar denna uppfattning. Utgångspunkt ska därför tas i skälig avgift för råmarken.

Arrendenämnden har att bestämma skälig avgift för tio tomter. När det handlar om tomter som ligger nära varandra finns det dock ofta inte någon anledning att differentiera mellan dessa om förhållandena är likartade. Det innebär att tomterna som utgångspunkt kan delas in i kategorier och parterna har själva delat in tomterna i de tre kategorierna strandtomter, strandnära tomter och landtomter.

Parternas utredningar om jämförbara arrenden på orten

Som angetts ovan anses det vara naturligt att allra främst söka stöd i nyupplåtelse på orten. Jordägaren har åberopat jämförelseobjektet Fullerö Strand 25. Enligt arrendeavtalet ingånget den 22 september 2009 mellan jordägaren och Ulla Lindström arrenderar Ulla Lindström tomten mot en arrendavgift om 90 000 kr per år. Omständigheterna vid avtalets ingående var dock speciella. Ulla Lindström har till exempel i det uppspelade förhöret med henne uppgett att hon trodde att hon betalade lika mycket som alla andra och att arbeten utfördes på tomten i samband med upplåtelsen. Tomten hade dessförinnan också varit bebyggd och det framstår som att det inte var råmark som uppläts. Det rör sig vidare om en enstaka toppavgift. Jämförelseobjektet Fullerö Strand 25 får därför anses vara av liten relevans som jämförelseobjekt.

Även upplåtelsen av Ön Tovan är, enligt jordägarens uppgifter under sammanträdet, en nyupplåtelse. Enligt avtalet ingånget den 8 september 2015 uppgår arrendavgiften till 25 000 kr jämte uppräkningsindex enligt konsumentprisindex. Jordägaren har beträffande denna tomt yrkat att arrendavgiften ska fastställas till 66 000 kr. Det motsvarar vad jordägaren har yrkat för strandnära tomter och jordägaren synes således vara av uppfattning att tomtens attraktivitet kan jämföras med strandnära tomter. Baserat på detta skulle skälig avgift för de strandnära tomterna som utgångspunkt kunna uppskattas till drygt 25 000 kr. Enligt arrendenämndens bedömning får Ön Tovan dock anses något mindre attraktiv än en typisk strandnära tomt.

Arrendeavgifter på orten framgår i övrigt av den utredning som har lagts fram av arrendatorerna och besiktning har skett av fyra jämförelseobjekt i Västerås kommun. De får anses befinna sig inom orten.

Den av arrendatorerna framlagda utredningen visar att avgifterna på orten generellt ligger lägre än befintlig avgift för prövningsobjekten. Prövningsobjekten får dock generellt anses något mer attraktiva än jämförelseobjekten. De prövningsobjekt som är strandtomter kan till exempel anses något mer attraktiva än jämförelseobjektet Lönnviksvägen 5 med en arrendeavgift på 37 000 kr och de strandnära tomterna kan i attraktivitet anses vara något mer attraktiva än jämförelseobjekten med adress Lönnbacksvägen 3, med en arrendeavgift på 24 000 – 27 000 kr.

De befintliga avgifterna avseende prövningsobjekten är överenskomna mot bakgrund av Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 avseende åtta närliggande tomter. Det har, såvitt framkommit i ärendena, på orten inte ingåtts några frivilliga överenskommelser om högre arrendeavgifter än de som följer av Svea hovrätts beslut. 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.

Enligt arrendenämndens bedömning kan utifrån parternas kategorisering, mot bakgrund av vad som angetts ovan, skälig arrendeavgift som en utgångspunkt uppskattas till 42 000 kr för strandtomter, 30 000 kr för strandnära tomter och 22 000 kr för landtomter.

Den utredning som lagts fram kan inte antas ge en fullständig bild. Den kan dock ändå anses som tillräcklig för en första bedömning av skälig arrendeavgift för prövningsobjekten. Utifrån denna utgångspunkt kan de skäliga arrendeavgifterna för de enskilda prövningsobjekten uppskattas enligt följande.

Strandtomterna

Samtliga strandtomter har liknande lägen och stora likheter. De skiljer sig dock åt och förhållandena kan inte anses vara så likartade att de går att sammanföra till en kategori. Tomterna på Kalvudden, 7, Kalvudden 14 och Kalvudden 15 får med sina avskilda lägen och även i övrigt bra lägen med plana tomter anses ha sådana värdehöjande faktorer att avgiften bör vara något högre än för utgångspunkten för strandtomter. Skälig avgift för Kalvudden, 7, Kalvudden 14 och Kalvudden 15 kan därför uppskattas till 45 000 kr. Skälig avgift för Fullerö Brygga 36 kan, i enlighet med utgångspunkten, uppskattas till 42 000 kr.

Strandnära tomter

Arrendenämnden har att pröva två, enligt parternas indelning i kategorier, strandnära tomter. Beträffande båda tomterna saknas anledning att göra avsteg från utgångspunkten att skälig avgift kan uppskattas till 30 000 kr.

Landtomter

Arrendenämnden har att pröva tre, enligt parternas indelning i kategorier, landtomter. Det kan dock noteras att Fullerö Brygga 34 har ett sådant läge att den kan kategoriseras som en ett mellanting mellan en landtomt och en strandnära tomt. Skälig arrendeavgift kan därför uppskattas till 25 000 kr. Beträffande övriga landtomter, Fullerö Brygga 39 och Fullerö Brygga 40, saknas det anledning att göra avsteg från utgångspunkten att skälig arrendeavgift kan uppskattas till 22 000 kr.

Ö-tomter

Ön Tovan kan inte anses passa in i någon av parternas kategorier. Det rör sig om en strandtomt på en egen ö och det är en nyupplåtelse enligt ett avtal ingånget 2015.

Som angetts ovan har jordägaren begärt samma arrendeavgift för denna tomt som för de strandnära tomterna (Fullerö Brygga 41 och Fullerö Strand 53). Tomten är belägen på en icke gästvänlig ö och det får anses stå klart att det skulle innebära höga kostnader att förbättra tomten. Skälig arrendeavgift kan därför inte uppskattas till en högre avgift än enligt parternas avtal.

Risk för otillräcklig eller missvisande bild

Arrendenämnden har ovan uppskattat skäliga arrendeavgifter/utgångspunkter baserade på utredningen 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 (innefattande en allmän skälighetsbedömning).

Parternas utredningar om liknande områden

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 (innefattande en allmän skälighetsbedömning)

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 sannolikt 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 avseende närliggande tomter på Fullerö 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 de strandnära tomterna höjs med 2 000 kr men landtomterna ligger kvar uppgår skäliga avgifter till 42 000 kr för strandtomterna, 29 700 kr för de strandnära tomterna och 22 200 kr för landtomterna. Om, i enlighet med vad som angetts ovan, hänsyn även tas till att skälig arrendeavgift för vissa strandtomter med väldigt bra lägen är något högre än skälig arrendeavgift för övriga strandtomter uppgår skälig arrendeavgift för dessa till 45 000 kr. I enlighet med vad som angetts ovan får ön Tovan anses något mindre attraktiv än ordinära strandnära tomter.

Sammanfattande slutsatser

Parternas utredningar om jämförliga lägen på orten och arrendenämndens bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala (innefattande en allmän skälighetsbedömning) ger i stort sett samma resultat och den bild som framkommer av utredningen om jämförliga arrenden på orten kan inte anses ha motsagts av vad som i övrigt framkommit. Avgifterna ska därför fastställas till det som framgår av arrendenämndens beslut. Eftersom arrendatorerna avseende Fullerö Brygga 39 och Fullerö Brygga 40 genom sina yrkanden får anses ha medgett 22 200 kr fastställs avgiften för dessa till 22 200 kr och inte till 22 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga E

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, senast den 18 maj 2021.

Som ovan

Elleé Thunfeldt

Protokollet uppvisat/

Arrendekontrakt

1. Arrendeupplåtare

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

2. Arrendator

Lindblom Susanne o Lars
Gudruns väg 55
723 55 Västerås

nedan kallad arrendator

3. Arrendeobjekt

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

Fullerö Brygga B34

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,

2011-03-14 till 2016-03-13

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: 20190:-

För varje följande arrendeår skall arrendeavgiften uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för kalenderåret 2010. 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 2011-03-14.

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

6. Byggnader och anläggningar på arrenderad tomt

För all bebyggelse gäller att den skall överensstämma med gällande författningar och andra myndigheters 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.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS
Rote1 3

Överens-
komst: 2021-01-11
MÅN: 63-21

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.

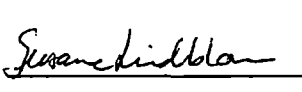
Västerås 111005


Västerås 2011-10-01
Ort och Datum

Jordägare

Arrendator


Carl Johan Cronstedt


Susanne Lindblom
Namnförtydligande


Lars Luvotzou
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.

Arrendekontrakt

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

2. Arrendator
Arne Degenkolbe 700428-7012
Trefoten 110
733 94 Sala

Kaj Degenkolbe 700428-6998
Kapellgatan 24C lgh 1105
732 45 Arboga

nedan kallad arrendator

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

Ön Tovan

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 och ett halft år,

2015-09-14 till 2021-03-14

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. Arrendavgift
Arrendavgiften utgör för det första arrendeåret
kr: 25.000:-

För varje följande arrendeår skall arrendavgiften
uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för
kalenderåret 2015. Avgiften skall för respektive år
regleras i enlighet med 100% av den procentuella
förändringen av konsumentprisindex. Därvid skall
basindex jämföras med kalenderårsindex för kal-
enderåret närmast före det aktuella arrendeårets
början. Indexjustering får aldrig medföra att grund-
avgiften underskrids.

Arrendavgiften skall erläggas i förskott utan
anfordran senast den 14 mars varje år. Första
arrendavgiften enligt detta kontrakt skall erläggas
den 14 september 2015 med halva
arrendavgiften 12.500:-

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

6. Byggnader och anläggningar på arrenderad tomt

För all bebyggelse gäller att den skall överens-
stämma 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
eller upplagsplats för avfall eller annat och inte
heller någon form av industriell verksamhet.

Arrendatorn har rätt att avverka träd på ön.
Arrendatorn måste dock efterfölja regler och
förfordningar vid avverkning. Fällt virke tillfaller
arrendatorn.

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 för-
behålles 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 beträf-
fande anläggning och underhåll av vägar eller
anläggningar på eller till området.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS
ROTET 3

Skattelövens 91-11
och vad 21

Andra berörda

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.

Detta avtal gäller under förutsättning att bygglovets förlängs eller förnyas samt att arrendatorn betalat överlåtelseavgiften på 50.000:-.

Västerås

4 sept 2015

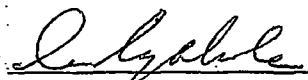

Ort och Datum

8 sept 2015

Jordägare

Arrendator


Carl Johan Cronstedt

 
Arne Pettersson Arne Pettersson
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 skällig 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 godkänns av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTALHYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

INKOM: 2020-12-18

MÅLNR: 4836-20

AKTBIL: 3

1. Parter

Nedan angivna parter kallas härfter "**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: _____

Telefonnr: _____

2. Bostadsarrendets omfattning och ändamål

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

_____ härfter 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 --, härafter 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. Arrendavgiften och dess betalning

Arrendavgiften uppgår till:

- a. fyrtiotusen (40 000) kr för sjötomt,
- b. tjugosjatusensjuhundra (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 "**Arrendavgiften**".

Arrendavgiften 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 Arrendavgiftens förfallodag sända Arrendatorn en faktura avseende Arrendavgiften till Arrendatorns ovan i ingressen angivna fakturaadress. Arrendatorn är skyldig att betala Arrendavgiften, även om vederbörande inte skulle få en faktura.

För det fall att Arrendavgiften 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 Arrendavgiften *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 Arrendavgiften 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. Index¹

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

Arrendavgiften anses vara anpassad till förändringarna i indextalet för oktober månad 2020, som är 337,0 (bastalet). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats med minst tre (3) enheter i förhållande till bastalet, skall Arrendavgiften 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 Arrendavgiften 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 skäligen 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 sedvanlig markägarförklaring utställd till av Arrendatorn anvisad bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen med det innehåll som framgår av bilagd markägarförklaring.

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

Jordägaren

Carl-Johan Cronstedt

Ort och datum

Arrendatorn

Signatur

Namnförtydligande

Signatur

Namnförtydligande

Bilaga:
Markägarförklaring

Markägarförklaring

Banken

..... ("Banken")

Arrendator, tillika Kredittagare och ägare av Byggnaderna

..... ("Arrendatorn")

Markägare

..... ("Markägaren")

Markområde, tillika arrendestället

Tomt för bostadshus nr på (del av) fastigheten ("Markområdet")

HYRES- OCH ARRENDE- NÄMNDEN I VÄSTERÅS

INKOM: 2020-12-18

MÅLNR: 4840-20

AKTBIL: 4

1. Arrendatorn har till *säkerhet* för sina förpliktelser mot Banken genom avtal om säkerhetsöverlåtelse överlåtit all den rätt till Markområdet som tillkommer Arrendatorn enligt arrendeavtalet med Markägaren samt samtliga byggnader och anläggningar m.m. ("**Byggnaderna**") som tillhör Arrendatorn och som är uppförda eller kan komma att uppföras på Markområdet.
2. Överlåtelsen skall inte innebära att Arrendatorns förpliktelser enligt *Arrendeavtalet* övergår till Banken. Enligt säkerhetsöverlåtelseavtalet skall Arrendatorn fortsätta att erlägga arrendeavgifter, skatter och andra ersättningar av vad slag det vara må som Arrendatorn enligt Arrendeavtalet skall svara för eller vilka den som innehar nyttjanderätten till Markområdet eller äganderätten till Byggnaderna på annat sätt är skyldiga att erlägga. Ändring av Arrendeavtalet får inte göras utan Bankens godkännande.
3. Markägaren bekräftar genom denna Markägarförklaring:
 - a. att denne har underrättats om och *godkänner* säkerhetsöverlåtelsen av arrendestället till Banken.
 - b. att denne inte tidigare erhållit *meddelande* om överlåtelse eller pantsättning av arrenderätten eller överlåtelse eller pantsättning till annan.
4. Markägaren medger att Banken äger rätt att realisera och överlåta arrenderätten och i sitt ställe sätta annan arrendator som skäligen kan nöjas som arrendator av den som vid denna tidpunkt är ägare till Markområdet. Först skall dock Markägaren erbjudas återta arrendet m.m. i enlighet med reglerna om *hembud* i 10 kap 7 § st 2 Jordabalken.
5. Banken har underrättat Markägaren om att Arrendatorn, så länge deras förbindelser gentemot Banken fullgörs, får behålla *besittningen* till Markområdet enligt Arrendeavtalet och nyttjandet av Huset. Skulle anledning till *förverkande av arrenderätten* eller någon annan grund som berättigar Markägaren att vägra förlängning av Arrendeavtalet uppkomma förbinder sig Markägaren att inte åberopa sig därpå utan att först skriftligen underrätta Banken om förhållandet och bereda Banken möjlighet att under skälig tid undanröja ifrågavarande förverkande eller hävningsgrund.
6. Markägaren åtar sig att före *överlåtelse* av Markområdet ombesörja att köparen av Markområdet övertar åtagandet enligt denna Markägarförklaring samt att Banken underrättas om överlåtelsen av Markområdet.
7. Markägaren är införstådd med och godkänner att Byggnaderna och arrenderätten *återgår* till Arrendatorn när denne har fullgjort samtliga sina förpliktelser mot Banken.

Denna markägarförklaring är upprättad och undertecknad i tre (3) exemplar, av vilka Arrendatorn Banken och Jordägaren erhållit var sitt exemplar.

Ort och datum

Arrendatorn

Ort och datum

Banken

Ort och datum

Markägaren



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>



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.hogstodomstolen.se