



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Västerås slutliga beslut 2020-10-16 i ärende nr 2553-19, 2554-19, 2555-19, 2556-19, 2557-19, 2558-19, 2560-19, 2561-19, 2564-19, 2565-19, 2567-19, 2570-19, 2571-19, 2575-19, 2576-19, 2577-19, 2578-19, 2582-19, 2584-19, 2585-19, 2586-19, 2589-19, 2590-19, 2591-19, 2592-19, 2593-19, 2594-19, 2597-19, 2600-19, 2603-19, 2604-19, 2605-19, 2606-19, 2607-19, 2611-19, 2612-19, 2636-19, 2782-19, 135-20, 136-20, 137-20, 138-20, 139-20, 140-20, 141-20, 142-20, 144-20, 145-20, 146-20, 147-20, 148-20, 149-20, 150-20, 151-20, 152-20, 153-20, 155-20, 156-20, 157-20, 158-20, 159-20, 160-20, 161-20, 162-20, 163-20, 164-20, 165-20, 167-20, 168-20, 169-20, 170-20, 171-20, 172-20, 173-20, 174-20 och 175-20, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Carl Johan Cronstedt
Fullerö Fideikommiss

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

Motpart

1. Lennart Afferdahl
2. Eva Andersson
3. Ingela Andersson
4. Anita Berglund
5. Maria Bergström
6. Torbjörn Bergström
7. Alan Björk
8. Maria Blomqvist
9. Pär Blomqvist

Dok.Id 1776215

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

10. Karina Börjesson
11. Lena Engström Kember
12. Anita Eriksson
13. Jan Eriksson
14. Per-Olof Eriksson
15. Per Evertsson
16. Irene Good
17. Tord Good
18. Ari Graan
19. Lars Grönwalls
20. Gert Gustafsson
21. Kenneth Gustafsson
22. Ulla Gustafsson
23. Stefan Hammar
24. Håkan Hammarqvist
25. Lena Hammarqvist
26. Margareta Hedkvist
27. Marie Hellman Sohlin
28. Kristina Idén
29. Ulla Joneby
30. Lars Lindgren
31. Joakim Lindström
32. Magnus Lundgren
33. Peggy Lundgren

34. Thure Morin
35. Christer Norell
36. Anton Osbakk
37. Mats Rosén
38. Anders Sohlin
39. Martin Sollander
40. Kent Svärth
41. Ulla Särhagen Björk
42. Ann Thalén-Dufour
43. Eva Thelenius
44. Tommy Thelenius
45. Arne Trangärd
46. Eva Trangärd
47. Bengt Westermark
48. Kerstin Westermark
49. Lars Widehn
50. Monica Widehn
51. Kristina Viljanen Morin
52. Cathrine Wirén

Ombud för 1–52: Advokat Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

Klagande och motpart

1. Ulla Lindström
2. Olle Lindström

Ombud för 1–2: Advokat Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

SAKEN

Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar arrendenämndens beslut endast på det sättet att hovrätten fastställer att arrendeavgiften för Fullerö Brygga 25 det första året ska vara 50 000 kr.
2. Carl Johan Cronstedt ska ersätta Lennart Afferdahls (Fullerö Brygga 33), Eva Anderssons och Lars Lindgrens (Fullerö Strand 57), Ingela Anderssons (Fullerö Strand 17), Anita Berglunds (Fullerö Brygga 46), Maria Bergströms och Torbjörn Bergströms (Fullerö Strand 5), Alan Björks och Ulla Särhagen Björks (Fullerö Strand 4), Maria Blomqvists och Pär Blomqvists (Fullerö Brygga 37), Karina Börjessons (Kalvudden 12), Lena Engström Kemblers (Landerö 5), Anita Erikssons och Gert Gustafssons (Fullerö Brygga 29), Jan Erikssons (Fullerö Brygga 24), Per-Olof Erikssons (Fullerö Brygga 35), Per Evertssons (Landerö 4), Irene Goods och Tord Goods (Fullerö Brygga 28), Ari Graans (Kalvudden 9), Lars Grönwalls (Fullerö Strand 8), Kenneth Gustafssons och Ulla Gustafssons (Fullerö Strand 52), Stefan Hammars (Fullerö Brygga 32), Håkan Hammarqvists och Lena Hammarqvists (Kalvudden 16), Margareta Hedkvists (Fullerö Strand 55), Marie Hellman Sohlins och Anders Sohlins (Fullerö Strand 58), Kristina Idéns (Fullerö Strand 18), Ulla Jonebys (Fullerö Strand 59), Joakim Lindströms (Kalvudden 17), Magnus Lundgrens och Peggy Lundgrens (Landerö 2), Thure Morins och Kristina Viljanen Morins (Fullerö Brygga 30), Christer Norells (Kalvudden 11), Anton Osbakks (Fullerö Strand 54), Mats Roséns (Fullerö Strand 50), Martin Sollanders (Fullerö Strand 9), Kent Svärthhs (Fullerö Brygga 44), Ann Thalén-Dufours (Fullerö Brygga 43), Eva Thelenius och Tommy Thelenius (Fullerö Brygga 38), Arne Trangärds och Eva Trangärds (Skärplinge M2), Bengt Westermarks och

Kerstin Westermarks (Fullerö Strand 1), Lars Widehns och Monica Widehns (Landro 6), och Cathrine Wiréns (Fullerö Strand 51) rättegångskostnader i hovrätten med sammanlagt 250 000 kr, dvs för vardera arrendetomt 6 757 kr, allt avseende ombudsarvode. Carl Johan Cronstedt ska också betala ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut tills betalning sker.

3. Carl Johan Cronstedt ska ersätta Ulla Lindströms och Olle Lindströms (Fullerö Brygga 25) rättegångskostnader i hovrätten med 18 700 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 2020 ska de årliga arrendeavgifterna för arrendeställena det första året vara följande.

Fullerö Strand 1	42 000 kr	Fullerö Strand 4	42 000 kr
Fullerö Strand 5	42 000 kr	Fullerö Strand 8	42 000 kr
Fullerö Strand 9	42 000 kr	Fullerö Strand 17	45 000 kr
Fullerö Strand 18	45 000 kr	Fullerö Strand 50	27 700 kr
Fullerö Strand 51	27 700 kr	Fullerö Strand 52	30 000 kr
Fullerö Strand 54	30 000 kr	Fullerö Strand 55	30 000 kr
Fullerö Strand 57	30 000 kr	Fullerö Strand 58	30 000 kr
Fullerö Strand 59	30 000 kr	Fullerö Brygga 24	42 000 kr
Fullerö Brygga 25	99 000 kr	Fullerö Brygga 28	22 200 kr
Fullerö Brygga 29	22 200 kr	Fullerö Brygga 30	22 200 kr
Fullerö Brygga 32	22 200 kr	Fullerö Brygga 33	22 200 kr
Fullerö Brygga 35	42 000 kr	Fullerö Brygga 37	22 200 kr
Fullerö Brygga 38	22 200 kr	Fullerö Brygga 43	30 000 kr
Fullerö Brygga 44	30 000 kr	Fullerö Brygga 46	22 200 kr
Kalvudden 9	42 000 kr	Kalvudden 11	42 000 kr
Kalvudden 12	30 000 kr	Kalvudden 16	45 000 kr
Kalvudden 17	42 000 kr	Landero 2	45 000 kr
Landero 4	45 000 kr	Landero 5	45 000 kr
Landero 6	45 000 kr	Skärplingen M2	30 000 kr

Avgifterna ska enligt beslutet vara indexerade med kalenderåret 2019 som basår.

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

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

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

Fullerö Strand 1	69 000 kr	Fullerö Strand 4	69 000 kr
Fullerö Strand 5	69 000 kr	Fullerö Strand 8	69 000 kr
Fullerö Strand 9	69 000 kr	Fullerö Strand 17	69 000 kr
Fullerö Strand 18	69 000 kr	Fullerö Strand 50	42 000 kr
Fullerö Strand 51	42 000 kr	Fullerö Strand 52	42 000 kr
Fullerö Strand 54	42 000 kr	Fullerö Strand 55	42 000 kr
Fullerö Strand 57	42 000 kr	Fullerö Strand 58	42 000 kr
Fullerö Strand 59	42 000 kr	Fullerö Brygga 24	69 000 kr
Fullerö Brygga 28	27 000 kr	Fullerö Brygga 29	27 000 kr
Fullerö Brygga 30	27 000 kr	Fullerö Brygga 32	27 000 kr
Fullerö Brygga 33	27 000 kr	Fullerö Brygga 35	69 000 kr
Fullerö Brygga 37	27 000 kr	Fullerö Brygga 38	27 000 kr
Fullerö Brygga 43	42 000 kr	Fullerö Brygga 44	42 000 kr
Fullerö Brygga 46	27 000 kr	Kalvudden 9	69 000 kr
Kalvudden 11	69 000 kr	Kalvudden 12	42 000 kr
Kalvudden 16	69 000 kr	Kalvudden 17	69 000 kr
Landero 2	69 000 kr	Landero 4	69 000 kr
Landero 5	69 000 kr	Landero 6	69 000 kr
Skärplingen M2	33 000 kr		

Jordägaren har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten med 51 000 kr.

Lennart Afferdahl, Eva Andersson, Ingela Andersson, Anita Berglund, Maria Bergström, Torbjörn Bergström, Alan Björk, Maria Blomqvist, Pär Blomqvist, Karina Börjesson, Lena Engström Kember, Anita Eriksson, Jan Eriksson, Per-Olof Eriksson, Per Evertsson, Irene Good, Tord Good, Ari Graan, Lars Grönwall, Gert Gustafsson, Kenneth Gustafsson, Ulla Gustafsson, Stefan

Hammar, Håkan Hammarqvist, Lena Hammarqvist, Margareta Hedkvist, Marie Hellman Sohlin, Kristina Idén, Ulla Joneby, Lars Lindgren, Joakim Lindström, Magnus Lundgren, Peggy Lundgren, Thure Morin, Christer Norell, Anton Osbakk, Mats Rosén, Anders Sohlin, Martin Sollander, Kent Svärth, Ulla Särhagen Björk, Ann Thalén-Dufour, Eva Thelenius, Tommy Thelenius, Arne Trangård, Eva Trangård, Bengt Westermark, Kerstin Westermark, Lars Widehn, Monica Widehn, Kristina Viljanen Morin och Cathrine Wirén (arrendatorerna) har motsatt sig jordägarens yrkanden. De har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 318 000 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.

Ulla Lindström och **Olle Lindström** har yrkat att hovrätten ska fastställa arrendeavgiften för Fullerö Brygga 25 till 45 000 kr. De har även yrkat att hovrätten ska fastställa att följande villkor avseende bostadsarrendets omfattning och ändamål ska gälla för den nya arrendeperioden:

”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.”

Yrkandet kvarstår även efter det att jordägaren genom särskild utfästelse tillåtit Ulla Lindström och Olle Lindström att bo permanent på arrendetomten.

Ulla Lindström och Olle Lindström har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten med 28 000 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslut till dess betalning sker.

Jordägaren har motsatt sig Ulla Lindströms och Olle Lindströms ändringsyrkanden.

UTVECKLING AV TALAN

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.

När det gäller Ulla Lindströms och Olle Lindströms yrkande om ändring av arrendeavgiften ska särskilt beaktas att lagens förarbeten ger tydliga besked om att ingånget arrendeavtal inte ska ändras så att en arrendator ges möjlighet att få tillgång till ett bostadsarrende med en överenskommen avgift och sedan få den sänkt.

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

Arrendatorerna samt Ulla Lindström och Olle Lindström har anfört i huvudsak samma omständigheter som i arrendenämnden med följande tillägg:

Om samtligas arrendeavgifter

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 omförhandlande avtalen där arrendatorerna har besittningsrätt. Någon

jämförelse ska heller inte ske med vad jordägaren hypotetiskt kan erhålla vid nyupplåtelse av råmark.

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

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

Om Ulla och Olle Lindströms arrendeavtal

Jordägarens påstående beträffande makarna Lindströms arrende om att arrendeavgiften inte kan sänkas vid en omprövning är fel. Avtalet avseende Fullerö Brygga 25 är uppsagt för villkorsändring av både jordägaren och Lindströms. Det finns därmed inget gällande avtal, varför hovrätten ska pröva varje enskilt villkors skälighet.

Fullerö Brygga 25 var inte någon nyupplåtelse då det var en arrendetomt redan 1977. Fullerö Brygga 25 var upplåtet för bostadsarrende fram till dess jordägaren förvärvade byggnaden på ofri grund från tidigare arrendator och överlät den till Lindströms. Lindströms har under de tio år de arrenderat Fullerö Brygga 25 vidtagit

omfattande byggnationer och förbättringsåtgärder på tomten. Majoriteten av de förbättringsåtgärder (såsom markarbete) som var vidtagna vid deras förvärv av Fullerö Brygga 25 har dessutom vidtagits av de arrendatorer som tidigare arrenderat Fullerö Brygga 25 och inte av jordägaren.

Vid avtalets tillkomst uppfattade Lindströms att de hade rätt att bo permanent och folkbokföra sig på Fullerö Brygga 25. Jordägaren uppgav att han inte skulle kontrollera fritidshusvillkorets efterlevnad, vilket Lindströms uppfattade som ett godkännande till permanentboende, särskilt eftersom jordägaren visste om att Lindströms skulle flytta permanent till Fullerö Brygga 25. Vidare är inskränkningen oskälig eftersom parterna tidigare har avtalat om en rätt att bo permanent på arrendestället. I förevarande fall är jordägaren medveten om att flertalet av arrendatorerna nyttjar sina bostadshus på Fullerö året runt och har i vissa fall muntligen givit godkännande därtill.

Om rättegångskostnader

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 (som vid sammanträdet och syn handlagts gemensamt med hovrättens mål ÖÄ 5357-20 och ÖÄ 6086-21). Vid sammanträdet har förhör under sanningsförsäkran hållits med Ulla Lindström och Carl Johan Cronstedt. Domstolen har hållit syn av prövningsobjekten och råmarken mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23 samt jämförelseobjekten Lönnbacksvägen 3, Lönnviksvägen 5 och Vinterviken 19. Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Arrendeavgiften för samtliga prövningsobjekt utom Fullerö Brygga 25

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 jämförliga arrenden. Om något jämförelsematerial inte föreligger uttalas endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. (Se prop. 1968:19 s. 84 ff.) Skälighetsbedömningen tar inte sin utgångspunkt i den enskilda 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 förhör har Carl Johan Cronstedt dock berättat att dessa tjänster hade reglerats genom en separat överenskommelse. Det han har uppgett i sitt förhör 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 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 nedan). 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 bevisning som åberopats i hovrätten föranleder inte någon annan bedömning. Det finns därför inte skäl att ändra arrendenämndens beslut i denna del.

Arrendeavgiften för Fullerö Brygga 25

Ulla och Olle Lindström har yrkat att arrendeavgiften för Fullerö Brygga 25 ska sänkas. Jordägaren har gjort gällande att det inte är möjligt att sänka arrendeavgiften vid en omprövning av ett tidigare ingånget arrendeavtal.

Ordalydelsen av omprövningsregeln i 10 kap 6 § första stycket jordabalken uppställer inte något hinder mot att avgiften för ett bostadsarrende sänks. Arrendeavgiften ska fastställas till vad som är skäligt när den prövas. Av förarbetena till den bestämmelsen framgår att det funnits ett tydligt syfte att möjliggöra avgiftssänkningar vid behov (se LU 1978/79:23 s. 21). Dessutom regleras jordägarens skyldighet att betala ränta, om det efter omprövning beslutas att arrendatorn ska betala ett lägre belopp, i 9 kap. 12 a § jordabalken, som även gäller vid bostadsarrenden genom hänvisning i 10 kap. 6 b §. Den bestämmelsen skulle saknat betydelse om det vid en omprövningstvist inte var möjligt att bestämma arrendeavgiften till ett lägre belopp än vad parterna avtalat om.

Det framgår även av förarbetena till den bestämmelsen att lagstiftarens avsikt har varit att reglera räntefrågan för den händelse att en villkorstvist avseende arrendeavgiften leder till en avgiftssänkning (prop. 1983/84:136 s. 70).

Vad gäller bedömningen av avgiftens storlek instämmer hovrätten i arrendenämndens bedömning att en skälig arrendeavgift beträffande sjötomter inom Fulleröområdet uppgår till ca 42 000 – 45 000 kr (jfr även Mark- och miljööverdomstolens avgöranden denna dag i mål nr ÖÄ 5357-20 och ÖÄ 6086-21). Fullerö Brygga 25 avviker inte från övriga sjötomter vare sig beträffande storlek eller belägenhet, men arrendenivån för tomten avviker starkt från andra arrendeavgifter. Eftersom avgiftsnivån bygger på ett mer än tio år gammalt avtal och inga nya avtal med motsvarande avgiftsnivå, såvitt framkommit, har tillkommit inom Västerås kan den betydligt högre avgiften inte ses som en indikation på ortens pris. Det ska beaktas att marken på Fullerö Brygga 25, till skillnad från övriga arrendetomter, redan var delvis iordningsställd av jordägaren och att den därmed får antas ha varit något mer attraktiv än en motsvarande tomt av råmarkskaraktär.

Vid en sammantagen bedömning anser hovrätten att en skälig arrendeavgift för Fullerö Brygga 25 uppgår till 50 000 kr. Arrendenämndens beslut ska därför ändras på så sätt att avgiften för Fullerö Brygga 25 fastställs till detta belopp avseende det första året i aktuell arrendeperiod.

Upplåtelse för fritidsändamål m.m. avseende Fullerö Brygga 25

Ulla och Olle Lindström har yrkat en villkorsändring vad gäller bostadsarrendets omfattning och ändamål som i huvudsak innebär att upplåtelsen av arrendetomten inte ska vara begränsad till fritidsändamål och att det inte ska råda något förbud mot att använda byggnaderna på tomten på ett sådant sätt att de kan bli folkbokförda på adressen. Som ovan nämnts har överklagandet i denna del vidhållits även sedan jordägaren genom en särskild överenskommelse med Ulla Lindström och Olle Lindström medgett att dessa för egen del får bo permanent på arrendetomten.

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

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

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

Det kan i vissa fall vara svårt att avgöra vad som är fritidsboende och vad som är permanentboende. I praktiken torde det vara svårt att kontrollera detta på annat sätt än genom folkbokföringen. Eftersom arrendet upplåtits för endast fritidsändamål kan villkoret om att vistelsen på arrendestället inte får vara av sådan omfattning att folkbokföring kan ske på arrendestället inte i sig anses oskäligt för en arrendator. Avtalet innehåller inte heller någon särskild sanktion vid arrendators avtalsbrott utan

hänvisar till förverkandegrunderna i 8 kap. 23 § jordabalken. Enligt denna bestämmelse har jordägaren rätt att säga upp avtalet bland annat om arrendatorn använder arrendestället för annat ändamål än vad som förutsatts vid upplåtelsen och inte rättar sig efter tillsägelse (8 kap. 23 § första stycket 3 och 10 kap. 5 § första stycket 1 jordabalken).

Utifrån vad som framkommit i målet anser hovrätten att Ulla och Olle Lindström haft anledning att tro att jordägaren inte skulle ingripa mot dem om de bosatte sig på arrendestället. Det stöds av den ensidiga utfästelsen från jordägarens sida i denna fråga som tillkommit under handläggningen i hovrätten. Sådan utfästelse har även funnits tidigare under arrendeperioden. Den omständigheten kan dock enligt hovrättens mening inte uppfattas som att jordägaren, vare sig vid avtalets ingående eller därefter, därigenom godtagit att arrendetomten för alltid skulle kunna avse ett permanentboende. Inte heller kan det som framkommit om hur jordägaren generellt agerat i förhållande till arrendatorer som folkbokfört sig på sina arrendeställen eller som vistats permanent på arrendestället utan att folkbokföring skett uppfattas som att jordägaren godtagit permanentboende.

Vid en sammantagen bedömning anser hovrätten att det inte finns skäl att ändra villkoren i det aktuella arrendeavtalet som tillåter enbart fritidsändamål och som begränsar omfattningen av boendet på arrendestället. Att Ulla och Olle Lindström har valt att investera i kostnadskrävande byggnader och anläggningsarbeten på tomten medför inte någon annan bedömning. Arrendenämndens beslut ska därför inte ändras i denna del.

Rättegångskostnader avseende samtliga arrenden utom Fullerö Brygga 25

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).

Jordägaren är i förhållande till samtliga arrendatorer, utom Ulla Lindström och Olle Lindström, förlorande part. Han ska därför förpliktas att utge full ersättning för dessa arrendatorers rättegångskostnader, såvitt kostnaderna varit skäligen påkallade för att tillvarata deras rätt (18 kap. 1 och 8 §§ rättegångsbalken).

Arrendatorerna, har yrkat ersättning av jordägaren för rättegångskostnader med sammanlagt 318 000 kr.

Arrendatorerna har förklarat att rättegångskostnaderna ska fördelas lika mellan de sammanlagt 37 prövningsobjekten. Det innebär att innehavaren av respektive arrendeställe har yrkat ersättning av jordägaren med 8 594 kr. Jordägaren har inte vitsordat skäligheten av yrkade rättegångskostnader och har 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 hälften 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 arbete kan 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 250 000 kr, inklusive mervärdesskatt. Jordägaren ska förpliktas att ersätta arrendatorerna detta belopp, att fördelas mellan dem i enlighet med vad som framgår av hovrättens beslut.

Rättegångskostnader avseende arrendet Fullerö Brygga 25

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

Ulla och Olle Lindström har förutom frågan om arrendeavgiftens storlek yrkat att ändamålet med upplåtelsen ska ändras och att villkoret om tillåten omfattning av vistelsen på arrendestället ska utgå. De har huvudsakligen vunnit framgång för sin talan om sänkt avgift, men deras yrkande om villkor kring permanent boende har inte bifallits.

Jordägarens medgivande genom en särskild överenskommelse att Ulla och Olle Lindström får bo permanent på arrendestället och därmed kan vara folkbokförda där så länge de bor kvar har inte medfört någon ändring av parternas talan i målet. Den påverkar därför inte bedömningen av i vilken utsträckning parterna vunnit eller förlorat målet i frågan om permanent boende.

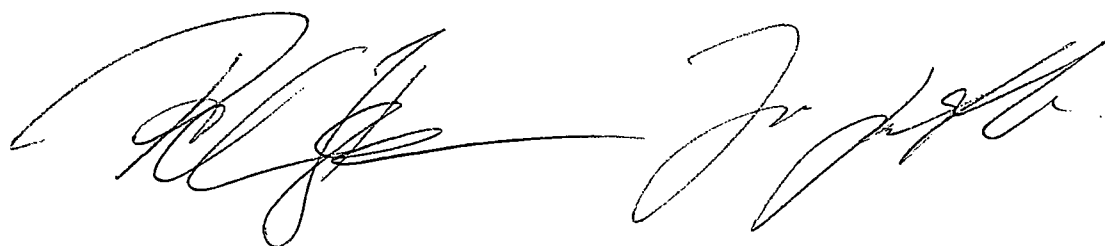
Den del av målet som Ulla och Olle Lindström förlorat kan inte anses vara av ringa betydelse. Rättegångskostnaderna för de olika delarna av målet kan inte särskiljas, men det finns anledning att utgå från att de totala rättegångskostnaderna till största del varit hänförliga till frågan om arrendeavgiftens storlek. Med hänsyn till detta och till utgången i målet anser hovrätten att jordägaren ska förpliktas att betala två tredjedelar av Ulla och Olle Lindströms rättegångskostnader.

De har begärt ersättning med 28 000 kr. Jordägaren har inte vitsordat skäligheten av yrkad ersättning.

Hovrätten bedömer att den yrkade ersättningen är skälig. Av detta belopp ska enligt vad som anförts ovan jordägaren ersätta Ulla Lindström och Olle Lindström med två tredjedelar, dvs. efter avrundning 18 700 kr, att fördelas lika mellan dem.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2022-04-07

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Lars Borg' and the signature on the right is 'Mikael Hagelroth'.Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Petra Bergman' and the 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 (skiljaktig).

Föredragande har varit Harry Hodzic.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig i fråga om arrendevillkoret avseende folkbokföring och anser att detta villkor bör utgå ur arrendeavtalen. Stycke fyra och följande under rubriken ”*Upplåtelse för fritidsändamål m.m. avseende Fullerö Brygga 25.*” i hovrättens skäl borde ha följande formulering.

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

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



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL

2020-09-28

2020-09-30 – 2020-10-02

BESLUT

2020-10-16

Aktbilaga 165

Rotel 3

Ärende nr **2553-19**, 2554-19, 2555-19, 2556-19, 2557-19, 2558-19, 2560-19, 2561-19, 2564-19, 2565-19, 2567-19, 2570-19, 2571-19, 2575-19, 2576-19, 2577-19, 2578-19, 2582-19, 2584-19, 2585-19, 2586-19, 2588-19, 2589-19, 2590-19, 2591-19, 2592-19, 2593-19, 2594-19, 2597-19, 2600-19, 2603-19, 2604-19, 2605-19, 2606-19, 2607-19, 2611-19, 2612-19, 2636-19, 2782-19, 135-20, 136-20, 137-20, 138-20, 139-20, 140-20, 141-20, 142-20, 143-20, 144-20, 145-20, 146-20, 147-20, 148-20, 149-20, 150-20, 151-20, 152-20, 153-20, 154-20, 155-20, 156-20, 157-20, 158-20, 159-20, 160-20, 161-20, 162-20, 163-20, 164-20, 165-20, 167-20, 168-20, 169-20, 170-20, 171-20, 172-20, 173-20, 174-20, 175-20

Nämnden

T.f. hyresrådet Bo Lundborg (ordförande) samt ledamöterna Fredric Bonde (ej närvarande under del av dag 1, se nedan), Björn Qvarfort och Ove Felin (närvarande under del av dag 1, se nedan)

Protokollförare

Beredningsjuristen Elleé Thunfeldt

Plats för sammanträdet

Västmanlands tingsrätt (dag 1 och dag 4) samt platser för besiktning (dag 2 och dag 3)

Fastighet/Adress

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 1, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 4, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 5, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 8, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 9, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 17, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 18, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 50, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 51, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 52, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 54, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 55, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 57, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 58, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Strand 59, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 22, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 24, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 25, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 27, Västerås

Dok.Id 91042

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

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 28, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 29, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 30, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 32, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 33, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 35, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 37, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 38, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 43, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 44, Västerås

Fullerö 1:1, Fullerö Brygga 46, Västerås

Fullerö 1:1, Kalvudden 9, Västerås

Fullerö 1:1, Kalvudden 11, Västerås

Fullerö 1:1, Kalvudden 12, Västerås

Fullerö 1:1, Kalvudden 16, Västerås

Fullerö 1:1, Kalvudden 17, Västerås

Fullerö 1:1, Landero 2, Västerås

Fullerö 1:1, Landero 4, Västerås

Fullerö 1:1, Landero 5, Västerås

Fullerö 1:1, Landero 6, Västerås

Fullerö 1:1, Skärplingen M2, Västerås

Sökande och motparter (om inte annat anges)

1. Lennart Afferdal

2. Eva Andersson

3. Ingela Andersson

4. Anita Berglund

5. Maria Bergström

6. Torbjörn Bergström

7. Åsa Bergström (endast sökande)

8. Alan Björk

9. Maria Blomqvist

10. Pär Blomqvist

11. Karina Börjesson

12. Anita Eriksson

13. Jan Eriksson

14. Monica Eriksson (endast sökande)

15. Per-Olof Eriksson

16. Per Evertsson

17. Irene Good

18. Tord Good
19. Ari Graan
20. Kristin Grönwalls (endast sökande)

21. Lars Grönwalls
22. Gerd Gustafsson
23. Kenneth Gustafsson
24. Ulla Gustafsson
25. Stefan Hammar

26. Håkan Hammarqvist
27. Lena Hammarqvist
28. Margareta Hedkvist
29. Marie Hellman Sohlin
30. Kristina Idén

31. Ulla Joneby, personligen närvarande dag 1 och dag 4, närvarande genom ombud dag 1 och dag 4
32. Christer Kember
33. Lars Lindgren
34. Joakim Lindström
35. Olle Lindström

36. Ulla Lindström
37. Magnus Lundgren
38. Peggy Lundgren
39. Thure Morin
40. Christer Norell

41. Anton Osbakk
42. Mats Rosen
43. Anders Sohlin
44. Martin Sollander, personligen närvarande dag 4, närvarande genom ombud dag 1 och dag 4
45. Kent Svärddh, personligen närvarande dag 4, närvarande genom ombud dag 1 och dag 4

46. Ulla Särhagen Björk
47. Ann Thalén-Dufour
48. Eva Thelenius
49. Tommy Thelenius
50. Rolf Tilstam

51. Vera Tilstam
52. Arne Trangård
53. Eva Trangård
54. Bengt Westermark

55. Kerstin Westermark

56. Lars Widehn

57. Monica Widehn

58. Cathrine Wirén

59. Lena Engström Kember (endast sökande)

60. Kristina Viljanen Morin

Samtliga, förutom 31, 44 samt 45, endast närvarande genom ombud dag 1 och dag 4
Närvaro vid platser för besiktningar, se nedan vid respektive besiktning

Ombud för samtliga: Advokaten Agneta Gustafsson

Advokatbyrån Nywa AB

Box 226

901 05 Umeå

Närvarande per videolänk dag 1 och dag 4, ej närvarande dag 2 och dag 3

Biträde till ombudet: Praktikanten Johanna Kourilehto

Närvarande per videolänk dag 1 och dag 4, ej närvarande dag 2 och dag 3

Biträde till 31 och till ombudet: Jens Andree

Fullerö Strand 11

725 90 Västerås

Närvarande dag 1 kl. 9.00 – 12.25, dag 2, dag 3 kl. 8.00 – 10.30 och dag 4, ej

närvarande dag 1 kl. 13.25- 15.30 och dag 3 kl. 10.30 – 11.30

Motpart och sökande

Fullerö Fideikommiss, 460923-6999

c/o Carl Johan Cronstedt

Fullerö

725 91 Västerås

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.00 – 12.25, dag 2 – dag 4 och närvarande genom

ombud dag 1 kl. 9.00 – 12.25 och dag 4

Ombud: Advokaten Elin Skeppstedt

Nordström Advokater AB

Box 1022

751 40 Uppsala

Närvarande dag 1 kl. 9.00 – 12.25 och närvarande per telefon dag 4, ej närvarande dag

1 kl. 13.25 – 15.30 samt dag 2 och dag 3

Motparter

1. Tomas Boldrup, ej närvarande

2. Christina Boldrup, ej närvarande

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

DAG 1 2020-09-28

Sammanträdet påropas och närvaron genomgås. Nämnden presenterar sig.

Ordföranden uppger att han och ledamoten Björn Qvarfort tidigare har prövat ärende 70-19 m.fl. avseende andra bostadsarrenden inom Fullerö 1:1 och att de har bedömt att dessa tidigare prövningar inte innebär att det föreligger jäv för dem båda att pröva nu aktuella ärenden.

Elin Skeppstedt uppger att jordägaren anser att det inte föreligger något hinder mot att hålla dagens sammanträde.

Agneta Gustafsson uppger att arrendatorerna yrkar att ledamoten Fredric Bonde ska förklaras vara jävig.

Ordföranden uppger att i anledning av den framställda jävsinvändningen kommer arrendenämnden att kalla in en ny ledamot som har förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt för att pröva jävsfrågan.

Arrendenämnden tar paus. Under pausen lämnar ledamoten Fredric Bonde sammanträdet.

När sammanträdet återupptas underrättas de närvarande om att ledamoten Ove Felin kommer att inställa sig till kl. 10.30 för prövningen av jävsfrågan.

Ordföranden uppger att nämnden föreslår att parterna ska undersöka möjligheterna att träffa en förlikning under tiden till dess att jävsfrågan kan prövas. Parterna förklarar sig vara villiga att ingå i förlikningsdiskussioner varefter sådana diskussioner inleds.

Ledamoten Ove Felin ansluter till sammanträdet för prövningen av jävsfrågan.

Prövning av jävsinvändning, se protokoll aktbilaga 179.

Ledamoten Ove Felin lämnar sammanträdet varefter ledamoten Fredric Bonde ansluter till sammanträdet.

Agneta Gustafsson uppger att arrendatorerna yrkar att sammanträdet ska ställas in och ärendena vilandeförklaras eftersom de avser att överklaga arrendenämndens beslut i jävsfrågan.

Elin Skeppstedt uppger att jordägaren bestrider yrkandena om att sammanträdet ska ställas in och ärendena vilandeförklaras.

Arrendenämnden tar paus för att överlägga i frågan om sammanträdet ska ställas in och ärendena vilandeförklaras.

När sammanträdet återupptas uppger Agneta Gustafsson att arrendatorerna frånfaller yrkandena om att sammanträdet ska ställas in och ärendena vilandeförklaras.

Förlikningsdiskussionerna fortsätter varefter nämnden konstaterar att det saknas förutsättningar att träffa överenskommelser.

Ordföranden uppger att det föreligger utestående preliminärfrågor angående partsställningen gällande vissa bostadsarrenden.

2556-19, 152-20 Fullerö Brygga 24

Ordföranden uppger att endast Jan Eriksson är upptagen som arrendator i 152-20 och i arrendekontraktet, men att både Jan Eriksson och Monica Eriksson har gett in ansökan i 2556-19.

Agneta Gustafsson uppger att för det fall parterna kan enas om att både Jan Eriksson och Monica Eriksson ska upptas som arrendatorer i det kommande arrendeavtalet kan Monica Eriksson frånfalla sin talan i 2556-19.

Carl Johan Cronstedt uppger att han inte brukar ha någon erinran mot önskemål om att en maka/sambo ska upptas som ytterligare arrendator i ett kommande arrendeavtal.

Agneta Gustafsson uppger att Monica Eriksson återkallar sin talan i 2556-19.

Ordföranden uppger att parterna därmed har enats om att endast Jan Eriksson är part såsom arrendator i 2556-19 och 152-20. Ärende nr 2556-19 skrivs av såvitt avser Monica Eriksson. Beslutet kan överklagas särskilt.

2589-19, 139-20 Fullerö Strand 8

Ordföranden uppger att endast Lars Grönwalls är upptagen som arrendator i 139-20 och i arrendeavtalet, men att både Lars Grönwalls och Kristin Grönwalls har gett in ansökan i 2589-19.

Agneta Gustafsson uppger att för det fall parterna kan enas om att Lars Grönwalls och Kristin Grönwalls ska upptas som arrendatorer i det kommande arrendeavtalet frånfaller Kristin Grönwalls sin talan i 2589-19.

Carl Johan Cronstedt uppger att han inte brukar ha någon erinran mot önskemål om att en maka/sambo ska upptas som ytterligare arrendator i ett kommande arrendeavtal.

Agneta Gustafsson uppger att Kristin Grönwalls återkallar sin talan i 2589-19.

Ordföranden uppger att parterna därmed har enats om att endast Lars Grönwalls är part såsom arrendator i 2589-19 och 139-20. Ärende nr 2589-19 skrivs av såvitt avser Kristin Grönwalls. Beslutet kan överklagas särskilt.

2590-19, 157-20 Fullerö Brygga 30

Ordföranden uppger att tidigare har Per Löf varit part såsom arrendator i båda ärendena, men att Agneta Gustafsson den 17 september 2020 har inkommit med en skrivelse, aktbilaga 151, från Thure Morin och Kristina Viljanen Morin enligt vilken de har förvärvat byggnaden beläggen på Fullerö Brygga 30 från Per Löf och inträtt i arrendeavtalet avseende Fullerö Brygga 30 och därmed är nya arrendatorer.

Agneta Gustafsson uppger att enligt ett tilläggsavtal avseende byte av arrendator undertecknat den 2 september 2019 av Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin och Carl Johan Cronstedt har Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin övertagit arrendeavtalet avseende Fullerö Brygga 30 från den tidigare arrendatorn Per Löf.

Ordföranden uppger att jordägaren inte har gett in ansökan i 157-20 mot Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin utan mot Per Löf.

Agneta Gustafsson uppger att Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin godtar att jordägaren ska anses ha gett in ansökan mot dem i rätt tid och att ansökan ska anses avse dem.

Ordföranden uppger att det följaktligen har skett ett partsbyte i 2590-19 av arrendator från Per Löf till Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin och att parterna är överens om att jordägarens ansökan i 157-20 ska anses gälla arrendatorerna Thure Morin samt Kristina Viljanen Morin. På arrendatorsidan ska således Thure Morin och Kristina Viljanen Morin rätteligen anses vara parter.

2604-19, 173-20 Landero 4

Ordföranden uppger att endast Per Evertsson är upptagen som arrendator i 173-20 och i tilläggsavtalet till arrendeavtalet, men att både Per Evertsson och Åsa Bergström har gett in ansökan i 2604-19 och att de gör gällande att jordägaren har accepterat att Åsa Bergström har tillträtt som arrendator genom att de har meddelat jordägaren att Per Evertsson har överlåtit en del av byggnaden till Åsa Bergström.

Agneta Gustafsson uppger att för det fall parterna kan enas om att Per Evertsson och Åsa Bergström ska upptas som arrendatorer i det kommande arrendeavtalet frånfaller Åsa Bergström sin talan i 2604-19.

Carl Johan Cronstedt uppger att han inte brukar ha någon erinran mot önskemål om att en maka/sambo ska upptas som ytterligare arrendator i ett kommande arrendeavtal.

Agneta Gustafsson uppger att Åsa Bergström återkallar sin talan i 2604-19.

Ordföranden uppger att parterna därmed har enats om att endast Per Evertsson är part såsom arrendator i 2604-19 och 173-20. Ärende nr 2604-19 skrivs av såvitt avser Åsa Bergström. Beslutet kan överklagas särskilt.

2606-19, 174-20 Landero 5

Ordföranden uppger följande. Endast Lena Engström Kembler är upptagen som arrendator i 174-20 och i arrendeavtalet, men det är Christer Kembler som har gett in ansökan i 2606-19. Christer Kembler och Lena Engström Kembler har anfört att arrendator i 2606-19 rätteligen ska vara Lena Engström Kembler och att ansökan har gjorts av Christer Kembler såsom fullmäktig för Lena Engström Kembler. Fullmäktigeförhållandet har dock inte kommit till arrendenämndens kännedom förrän den 20 juni 2020.

Elin Skeppstad uppger att jordägaren godtar att Lena Engström Kembler har gett in ansökan i rätt tid.

Ordföranden uppger att talan i 2606-19 följaktligen ska anses ha getts in av arrendatorn Lena Engström Kembler och att part på arrendatorsidan således rätteligen ska vara Lena Engström Kembler.

143-20 Fullerö Strand 22

Carl Johan Cronstedt uppger att han återkallar sin talan mot Tomas Boldrup och Christina Boldrup eftersom parterna har ingått ett nytt arrendeavtal.

Arrendenämnden avkunnar i jordägarens närvaro följande

BESLUT

Arrendenämnden avskriver Fullerö Fideikommiss talan i 143-20 mot Tomas Boldrup och Christina Boldrup från vidare handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga F

Överklagandeskrift, ställd till Svea hovrätt, ges in till tingsrätten senast den 19 oktober 2020.

Arrendeavgifterna

Parterna uppger att den i bilaga 1 till arrendenämndens beslut av den 9 juni 2020, aktbilaga 140, intagna uppställningen över de yrkade arrendeavgifterna är korrekt såvitt avser nu aktuella ärenden.

Arrendevillkor

Agneta Gustafsson uppger att det är korrekt att arrendatorerna yrkar att arrendenämnden ska fastställa villkoren i enlighet med bilaga 2 till arrendenämndens beslut av den 9 juni 2020 med den justeringen att villkoret i punkten 12 andra stycket i första hand ska ersättas med följande skrivning:

”Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla sedvanlig markägarförklaring utställd till av Arrendatorn anvisad bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen. Arrendatorn ska för markägarförklaringen utge en ersättning om

1 000 kr i samband med Jordägarens överlämnande av densamma.”

I andra hand ska villkoret i punkten 12 andra stycket ersättas med följande skrivning:

”Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla sedvanlig markägarförklaring utställd till av Arrendatorn anvisad bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen med innehåll som framgår av bilaga 1 [protokollsbilaga E]. Arrendatorn ska för markägarförklaringen utge en ersättning om 1 000 kr i samband med Jordägarens överlämnande av densamma.”

Agneta Gustafsson uppger vidare att det är korrekt att det i omnämnda bilaga 2 ska anges att arrendeavtalet ska vara gällande från 2020-03-14 – 2030-03-13.

Elin Skeppstedt uppger att jordägaren bestrider arrendatorernas yrkanden.

Elin Skeppstedt uppger att det är korrekt att jordägaren begär att indexuppräkning ska ske från 2019 och att indexåret i det tidigare arrendeavtalet alltså ska ändras från 2009 till 2019.

Elin Skeppstedt inger budhistorik Oxelösund Marudden 7, aktbilaga 169, och överlämnar en kopia av handlingen till Jens Andree samt uppger att hon skickar en kopia per e-post till Agneta Gustafsson.

Elin Skeppstedt, Carl Johan Cronstedt, Jens Andree och Ulla Joneby uppger att de inte kommer att inställa sig till bevisupptagningen i form av uppspelning av de av arrendatorerna åberopade förhören från 70-19 med Ulla Lindström, Christer Arbhage, Jens Andree och Cecilia Lindström.

Arrendenämnden tar paus.

När sammanträdet återupptas håller tingsrätten 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 178 (USB).

Sammanträdets dag 1 förklaras avslutad.

DAG 2 2020-09-30

Besiktning av samtliga prövningsobjekt med adress Fullerö Strand samt Fullerö Brygga och jämförelseobjekten med adress Fullerö Brygga 25 samt allmänningen mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 2 äger rum. Besiktningen dokumenteras genom fotografier, aktbilaga 175 (USB).

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

Jens Andree uppger att arrendatorerna inte längre åberopar Norra Björnö Vinterviken 19 som jämförelseobjekt.

Fullerö Strand 1

Arrendatorerna Bengt Westermark och Kerstin Westermark närvarar personligen. Bengt Westermark inger yttrande, aktbilaga 170, och redogör för innehållet i detsamma.

Fullerö Strand 4

Arrendatorerna Alan Björk och Ulla Särhagen Björk närvarar inte personligen.

Fullerö Strand 5

Arrendatorerna Torbjörn Bergström och Maria Bergström närvarar inte personligen.

Carl Johan Cronstedt uppger att det föreligger en brist på strandtomter i området.

Fullerö Strand 8

Arrendatorn Lars Grönwalls närvarar personligen. Lars Grönwalls inger foto från 1997, aktbilaga 171, och uppger följande. När de övertog arrendet var det bara sten överallt och de fick därför köra bort sten i tre månader för att därefter forsla dit jord. De ville vid övertagandet fälla vissa björkar, men fick inte tillåtelse till detta. De har trots detta fällt björkar.

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Han övertog gården 2006 och den tidigare ägaren nekade alltid nedtagning av träd. Han brukar inte motsätta sig att träd tas ned om inte träden är väldigt fina. Arrendatorn får behålla virket om så önskas.

Fullerö Strand 9

Arrendatorn Martin Sollander närvarar inte personligen.

Jens Andree uppger följande. De nedlagda kostnaderna för huset och arbeten på tomten uppgår till 4,2 miljoner kr. På våren stiger vattnet 40 cm.

Fullerö Strand 17

Arrendatorn Ingela Andersson närvarar inte personligen.

Fullerö Strand 18

Arrendatorn Kristina Idén närvarar personligen.

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Strandtomterna har ett betydligt högre värde än övriga tomter eftersom de dels ligger vid vattnet, dels har egen brygga med egen strand.

Fullerö Strand 50

Arrendatorn Mats Rosén närvarar inte personligen.

Stefan Rosén, son till Mats Rosén, uppger följande. Delar av året är tomten tidvis under vatten och för att försöka få undan vattnet har de lagt ned dräneringsslangar i marken. Vid väta blir det sättningar i marken.

Fullerö Strand 51

Arrendatorn Cathrine Wirén närvarar personligen. Cathrine Wirén uppger sammanfattningsvis följande. Hon blir störd av en otrevlig lukt hänförlig till halmbränningen. Tomten är sankmark. Alltsedan det skedde en avverkning i skogen vid tomtgränsen hamnar delar av tomten under vatten vid regn. Tomten består av sten med fyllnadsmassa och det finns inte någon jord. Framför tomten finns det numera hus och därför ser hon endast en glimt av Mälaren. Hon har mer sjöutsikt på vintern. Tomten saknar tillgång till vattnet och vägen utanför tomten är väldigt trafikerad vilket föranleder mycket vägdamm och motorljud. Hon kommer inte att ha råd att bo kvar ifall arrendavgiften höjs i enlighet med vad jordägaren har begärt.

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Han går inte in på arrendetomterna och avverkar träd. Han har tagit ned träd i samband med att ledningar har dragits ned av träd. Om det finns döda träd som en arrendator anser ska avverkas kan denne meddela honom detta per e-post.

Fullerö Strand 52

Arrendatorn Ulla Gustafsson närvarar inte personligen.

Kenneth Gustafsson, make till Ulla Gustafsson uppger följande. Det finns en stor björk som står nära huset.

Fullerö Strand 54

Arrendatorn Anton Osbakk närvarar inte personligen.

Fullerö Strand 55

Arrendatorn Margareta Hedkvist närvarar personligen. Margareta Hedkvist uppger följande. Tomten är i stora delar en naturtomt med mycket sten och många träd. Alltsedan det skedde en avverkning i skogen vid tomtgränsen blir det väldigt vått på tomten när det regnar och vattnet rinner även in under huset.

Fullerö Strand 57

Arrendatorn Lars Lindgren närvarar personligen. Lars Lindgren uppger följande. De har dränerat hela tomten och tagit bort en hel del sten. Delar av året är carporten under vatten. Det rinner vatten under huset och det har varit mögel under hela huset.

Carl Johan Cronstedt uppger att han var tvungen att låta avverka en del skog för ett år sedan på grund av att träden var angripna av granbarkborre.

Fullerö Strand 58

Arrendatorn Anders Sohlin närvarar inte personligen.

Fullerö Strand 59

Arrendatorn Ulla Joneby närvarar personligen. Ulla Joneby uppger följande. Tomten är kuperad och det är sten överallt. En del av tomten (vid en hög ek) står under vatten hela året vilket hon har försökt åtgärda genom att bl.a. plantera växter.

Allmänningen mellan Fullerö Strand 22 och Fullerö Brygga 23

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Allmänningen var jämförelseobjekt även 2009. Det är en stenig slänt som löper fram till stranden och det finns behov av att röja sly. Det är möjligt att bygga hus med brygga på området.

Fullerö Brygga 24

Arrendatorn Jan Eriksson närvarar personligen. Jan Eriksson uppger följande. Vägen utanför tomten har anlagts av arrendatorerna och de har lagt på 3,5 ton väggrus på vägen. Det har varit problem med marknivån och marken har varit vattensjuk. Han har

lagt på 14 dumperlass om vardera ca 20 ton med sprängsten för att höja marknivån. Vidare har 35 lastbilslass med makadam om vardera ca 15 ton tillförts marken och det har skett utfyllnad med jord. Han måste slå vassen vid tre tillfällen per år och ursprungligen var det 50 m med vass in mot stranden.

Fullerö Brygga 25

Arrendatorn Ulla Lindström närvarar personligen. Ulla Lindström uppger att hon inte känner till antalet lastbilslass som åtgick vid utfyllnaden av marken.

Carl Johan Cronstedt uppger följande att det har skett utfyllnad av ett dike vid carporten och att diket har flyttats.

Fullerö Brygga 27

Arrendatorn Rolf Tilstam närvarar personligen. På fråga från ordföranden uppger Rolf Tilstam att de inte önskar justera den yrkade arrendeavgiften om 27 700 kr. Rolf Tilstam uppger vidare följande. Marken framför tomten är en allmänning och var tidigare igenvuxen. Det är mycket trafik på vägen på grund av att arbetsmaskiner transporteras till pråmar i hamnen. Det är mycket oljud från grävmaskiner som lastar sprängsten i hamnen,

Fullerö Brygga 28

Arrendatorerna Irene Good och Thord Good närvarar personligen och ger in foton, aktbilaga 172. Irene Good och Thord Good uppger följande. Det är en skogstomt och det finns tallar som borde tas ned. På grund av träden är tomten väldigt skuggig. Marken är väldigt sank och på grund av att det är stopp i ett dike rinner det vatten under huset. På våren blir tomten översvämmad eftersom det kommer vatten från skogen och de därför måste pumpa undan vattnet. Tomten saknar plana ytor. Arrendatorerna sköter vägen utanför tomten.

Fullerö Brygga 29

Arrendatorn Gert Gustafsson närvarar personligen. Gert Gustafsson uppger följande. Tomten är stenig och varje vår måste de pumpa bort vatten eftersom tomten blir översvämmad. De har byggt en mur för att försöka hindra vattnet från skogen att nå tomten.

Fullerö Brygga 30

Arrendatorn Thure Morin närvarar personligen. Thure Morin uppger följande. Det finns väldigt många träd på tomten och i skogen som lutar mot huset. Det har fallit ned en del grenar på marken och han har även kapat grenar för att tomten ska bli ljusare. Det finns väldigt kraftiga rötter i marken vilka begränsar nyttjandet av tomten,

Fullerö Brygga 32

Arrendatorn Stefan Hammar närvarar personligen. Stefan Hammar uppvisar fotografier från 1934 av tomten vilka avfotograferas, se aktbilaga 175.

Fullerö Brygga 33

Arrendatorn Lennart Afferdahl närvarar inte personligen.

Fullerö Brygga 35

Arrendatorn Per-Olof Eriksson närvarar inte personligen.

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Tidigare var ett äldre par arrendatorer och för att de skulle kunna behålla arrendet sänkte han deras arrendeavgift. Den nuvarande arrendatorn är ny.

Fullerö Brygga 37

Arrendatorn Pär Blomqvist närvarar personligen. Pär Blomqvist uppger följande. Tomten är skuggig och han har tagit bort en hel del träd. Han har forslat bort mycket sten och fyllt på med jord.

Fullerö Brygga 38

Arrendatorn Tommy Thelenius närvarar personligen. Tommy Thelenius uppger följande. Det har tagits bort 50 träd och mycket sten från tomten. På grund av att det finns en bäck invid tomten har det varit översvämning på tomten.

Fullerö Brygga 43

Arrendatorn Anna Thalén-Dufour närvarar inte personligen.

Ulla Joneby uppger att hon har fått e-post från Anna Thalén-Dufour angående tomten med tillhörande bilder och att hon kommer skicka e-postmeddelandet till arrendenämnden.

Carl Johan Cronstedt uppger att det finns en gångstig från tomten till en för samtliga arrendatorer gemensam brygga.

Fullerö Brygga 44

Arrendatorn Kent Svärd närvarar personligen. Kent Svärd uppger att det finns väldigt många döda träd runt tomten.

Carl Johan Cronstedt uppger följande. Det finns inte några hus framför tomten som skymmer utsikten mot Mälaren. Han känner inte till något om några träd som han ombetts ta ned.

Fullerö Brygga 46

Arrendatorn Anita Berglund närvarar inte personligen.

Sammanträdets dag 2 förklaras avslutad.

Ulla Joneby inkommer till arrendenämnden med e-postmeddelande från Anna Thalén-Dufour angående tomten med tillhörande bilder, aktbilaga 173.

DAG 3 2020-10-01

Besiktning av samtliga prövningsobjekt med adress Kalvudden, Landero samt Skärplingen och jämförelseobjekten med adress Gångholmen Lönnbacksvägen 3 och Gångholmen Lönnviksvägen 5 äger rum. Besiktningen dokumenteras genom fotografier, aktbilaga 175 (USB).

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

Kalvudden 9

Arrendatorn Ari Graan närvarar inte personligen.

Kalvudden 11

Arrendatorn Christer Norell närvarar personligen. Christer Norell uppger följande. Det har forslats bort mycket sten från tomten. På grund av att marken består av sten är det svårt att få en bra gräsmatta. Vattennivån varierar och han har en egen ö.

Carl Johan Cronstedt uppger att tomten är en av de större tomterna.

Kalvudden 12

Arrendatorn Carina Börjesson närvarar inte personligen.

Martin Börjesson, Carina Börjessons make och ombud, uppger på fråga från ordföranden att Carina Börjesson justerar den yrkade arrendeavgiften till 27 700 kr eftersom tomten är en strandnära tomt. Martin Börjesson uppger vidare följande. Gårdens kor brukar gå på vägen utanför tomten och uträttar även sina behov där. Detta förhållande leder till att de har stora problem medflugor. Barnbarnen vågar inte passera genom kohagen utanför tomten. Vägen har gropar.

Carl Johan Cronstedt uppger att korna endast betar utanför Kalvudden under tre veckor varje sommar och att vägen går igenom en kohage.

Kalvudden 16

Arrendatorn Håkan Hammarqvist närvarar personligen. Håkan Hammarqvist uppger följande. Han har lagt 70 ton singel på vägen och 60 ton grus på tomten för att hindra tomten från att bli översvämmad vid kraftigt regnande. Han har muddrat, utfört markarbeten och uppfört en ny brygga till en totalkostnad om 300 000 kr.

Kalvudden 17

Arrendatorn Joakim Lindström närvarar inte personligen.

Håkan Hammarqvist uppger att tomten var igenvuxen innan Joakim Lindström övertog arrendet.

Carl Johan Cronstedt uppger att genom att den nye arrendatorn till Kalvudden 16 har utfört markarbeten och byggt pিরer har utsikten från tomten förbättrats.

Landero 2

Arrendatorn Peggy Lundgren närvarar inte personligen.

Christer Kember uppger följande. Fram till 1980 var föreningen "Flottans Män" arrendator och då gick tomtgränsen invid husets baksida och strandlinjen var täckt av vass. Arrendatorn har iordningsställt marken ner till stranden och även gjort utfyllningar på sidan av tomten.

Landero 4

Arrendatorn Per Evertsson närvarar personligen. Per Evertsson uppger följande. De har gjort omfattande markarbeten för att försöka återställa stranden och tomten. De har tillfört 600 ton sand, 600 ton jord samt 2 000 ton muddermassor och detta har gjort att

marknivån har höjts med en meter. Vattnet är grunt vilket gör att det är svårt att lägga till med båt. Tidigare fanns det mycket vass som de har tagit bort.

Landero 5

Arrendatorn Lena Engström Kembler närvarar inte personligen.

Christer Kembler, make till Lena Engström Kembler, uppger följande. De har iordningsställt tomten och då utfört omfattande markarbeten, tagit bort träd, byggt brygga och muddrat. De har fyllt upp marken mer än en meter och även gjort en väg utanför tomten. Stranden kräver ständiga underhållsarbeten.

Landero 6

Arrendatorerna Lars Widéhn och Monica Widéhn närvarar inte personligen.

Jens Andree uppger följande. Det finns två stora ekar på tomten och det är risk för att grenar faller ned på huset.

Carl Johan Cronstedt uppger det har skett omfattande utfyllnader av marken.

Gångholmen Lönnbacksvägen 3

Arrendenämnden konstaterar att någon arrendator inte är hemma varför någon mer utförlig besiktning inte kan vidtas av tomten då tillåtelse till detta saknas.

Jens Andree uppger att de fotografier som tagits av tomten i 70-19 kan användas även i detta ärende.

Gångholmen Lönnviksvägen 5

Arrendenämnden konstaterar att någon arrendator inte är hemma varför någon mer utförlig besiktning inte kan vidtas av tomten då tillåtelse till detta saknas.

Jens Andree uppger att de fotografier som tagits av tomten i 70-19 kan användas även i detta ärende.

Skärplingen M2

Arrendatorerna Eva Trangärd och Arne Trangärd närvarar personligen. Eva Trangärd och Arne Trangärd uppger följande. Tomten är en ö och de saknar rinnande vatten, avlopp och el. De har solcellsbatterier. Det finns en del döda träd som måste tas ned.

Carl Johan Cronstedt uppger att det är korrekt att en del träd måste tas ned.

Sammanträdets dag 3 förklaras avslutad.

DAG 4 2020-10-02

Sammanträdet påropas och närvaron genomgås.

Carl Johan Cronstedt inger återkallelse, aktbilaga 177, och uppger att han har träffat ett nytt arrendeavtal gällande Fullerö Brygga 27 med arrendatorerna Rolf Tilstam och Vera Tilstam och att parterna därför gemensamt återkallar 2588-19 och 154-20.

Arrendenämnden avkunnar i parternas närvaro följande

BESLUT

Arrendenämnden avskriver 2588-19 och 154-20 gällande Fullerö Brygga 27 från vidare handläggning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga F

Överklagandeskrift, ställd till Svea hovrätt, ges in till arrendenämnden senast den 23 oktober 2020.

Ordföranden uppger följande. Under besiktningarna har det framkommit att det på och kring arrendetomterna finns många träd som arrendatorerna upplever är problematiska och som de vill att antingen jordägaren eller de själva ska åtgärda. Jordägaren har också uppgett att jordägaren inte motsätter sig åtgärdande av vissa träd. Arrendenämnden föreslår därför att parterna ska försöka träffa en överenskommelse gällande dessa träd.

Parterna bereds tillfälle till diskussioner under nämndens ledning gällande åtgärdande av träd på och kring arrendetomterna. Parterna föreslår att nämnden ska lägga fram ett förslag till överenskommelse.

Arrendenämnden tar paus. När sammanträdet återupptas lägger arrendenämnden fram följande förslag till överenskommelse:

”Arrendatorerna ska senast den 15 november 2020 överlämna en förteckning över de träd som de önskar ska tas ned alternativt beskäras till jordägaren. Av förteckningen ska det framgå vilka träd som utgör en omedelbar fara. Av förteckningen ska det även framgå vilka träd som arrendatorerna anser att arrendatorerna respektive jordägaren ska bekosta nedtagningen alternativt beskärningen av.

Jordägaren ska senast den 31 januari 2020 lämna skriftligt besked till arrendatorerna om vilka träd som ska tas ned alternativt beskäras och vem som ska stå kostnaden för respektive åtgärd för respektive träd.

Som utgångspunkt ska virket tillfalla jordägaren om inte annat överenskoms i varje enskilt fall.

Träd som utgör omedelbar fara ska skyndsamt åtgärdas.”

Parterna uppger att de antar arrendenämndens förslag till överenskommelse.

Carl Johan Cronstedt uppger att han åtar sig att projektera åtgärdandet av de träd som utgör omedelbar fara.

Agneta Gustafsson håller slutanförande och inger Power Point-presentation, aktbilaga 176.

Carl Johan Cronstedt håller slutanförande.

Elin Skeppstedt håller slutanförande.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.00 – 15.30 (dag 1), 8.00 – 16.15 (dag 2), 8.00 – 11.45 (dag 3) och 9.00 – 13.55 (dag 4) förklaras avslutat med tillkännagivande att beslut kommer att meddelas genom att hållas tillgängligt på arrendenämndens kansli den 16 oktober 2020 kl. 14.00.

Arrendenämnden håller enskild överläggning och fattar följande

BESLUT (att meddelas den 16 oktober 2020 kl. 14.00)

För den arrendeperiod som börjar den 14 mars 2020 ska de årliga arrendeavgifterna för arrendeställena det första året vara enligt följande.

<u>Arrendator</u>	<u>Tomt</u>	<u>Avgift</u>
Bengt Westermark Kerstin Westermark	Fullerö Strand 1	42 000 kr
Alan Björk Ulla Särhagen Björk	Fullerö Strand 4	42 000 kr

Torbjörn Bergström Maria Bergström	Fullerö Strand 5	42 000 kr
Lars Grönvalls	Fullerö Strand 8	42 000 kr
Martin Sollander	Fullerö Strand 9	42 000 kr
Ingela Andersson	Fullerö Strand 17	45 000 kr
Kristina Idén	Fullerö Strand 18	45 000 kr
Mats Rosén	Fullerö Strand 50	27 700 kr
Cathrine Wirén	Fullerö Strand 51	27 700 kr
Ulla Gustafsson	Fullerö Strand 52	30 000 kr
Anton Osbakk	Fullerö Strand 54	30 000 kr
Margareta Hedkvist	Fullerö Strand 55	30 000 kr
Lars Lindgren Eva Andersson	Fullerö Strand 57	30 000 kr
Anders Sohlin	Fullerö Strand 58	30 000 kr
Ulla Joneby	Fullerö Strand 59	30 000 kr
Jan Eriksson	Fullerö Brygga 24	42 000 kr
Olle Lindström Ulla Lindström	Fullerö Brygga 25	99 000 kr
Irene Good Thord Good	Fullerö Brygga 28	22 200 kr
Anita Eriksson Gert Gustafsson	Fullerö Brygga 29	22 200 kr
Thure Morin Kristina Viljanen Morin	Fullerö Brygga 30	22 200 kr
Stefan Hammar	Fullerö Brygga 32	22 200 kr
Lennart Afferdahl	Fullerö Brygga 33	22 200 kr
Per-Olof Eriksson	Fullerö Brygga 35	42 000 kr

Pär Blomqvist	Fullerö Brygga 37	22 200 kr
Eva Thelenius Tommy Thelenius	Fullerö Brygga 38	22 200 kr
Anna Thalén-Dufour	Fullerö Brygga 43	30 000 kr
Kent Svärth	Fullerö Brygga 44	30 000 kr
Anita Berglund	Fullerö Brygga 46	22 200 kr
Ari Graan	Kalvudden 9	42 000 kr
Christer Norell	Kalvudden 11	42 000 kr
Carina Börjesson	Kalvudden 12	30 000 kr
Håkan Hammarqvist	Kalvudden 16	45 000 kr
Joakim Lindström	Kalvudden 17	42 000 kr
Peggy Lundgren	Landero 2	45 000 kr
Per Evertsson	Landero 4	45 000 kr
Christer Kember	Landero 5	45 000 kr
Lars Widéhn Monica Widéhn	Landero 6	45 000 kr
Eva Trangård Arne Trangård	Skärplingen M2	30 000 kr

För samtliga tomter ska gälla att arrendeavgiften ska vara indexerad med kalenderåret 2019 som basår.

I övrigt ska villkoren 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 såväl jordägaren som arrendatorerna har begärt villkorsändring till avtalstidens utgång den 14 mars 2020. Befintliga arrendevillkor, bortsett från arrendeavgifternas storlek, framgår av protokollsbilaga A. Avtalet avseende Fullerö Brygga 25 (Ulla Lindström och Olle Lindström) innehåller till viss del annorlunda villkor och är ingånget för tiden från och med den 14 september 2009 till och med den 14 mars 2020, protokollsbilaga B.

YRKANDEN M.M.

Arrendatorerna respektive jordägaren har yrkat att arrendenämnden fastställer arrendeavgiften till de belopp som framgår av protokollsbilaga C. Jordägaren har även yrkat även att grundavgiften ska svara mot indextalet för kalenderåret 2019 vid indexjustering.

Arrendatorerna har yrkat att arrendenämnden fastställer villkoren i enlighet med protokollsbilaga D med den justeringen att villkoret i punkten 12 andra stycket i första hand ska ersättas med följande skrivning:

”Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla sedvanlig markägarförklaring utställd till av Arrendatorn anvisad bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen. Arrendatorn ska för markägarförklaringen utge en ersättning om 1 000 kr i samband med Jordägarens överlämnande av densamma.”

I andra hand ska villkoret i punkten 12 ersättas med följande skrivning:

”Arrendatorn har rätt att av Jordägaren erhålla sedvanlig markägarförklaring utställd till av Arrendatorn anvisad bank eller kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen med innehåll som framgår av bilaga 1 [protokollsbilaga E]. Arrendatorn ska för markägarförklaringen utge en ersättning om 1 000 kr i samband med Jordägarens överlämnande av densamma.”

Jordägaren har bestritt arrendatorernas yrkanden.

GRUNDER, OMSTÄNDIGHETER M.M.

Arrendatorerna

Nya avtalsstommar

De av arrendatorerna yrkade villkoren är skäliga. Dessutom ska avtalen innehålla samtliga villkor som arrendeupplåtelsen avser. De avtalsvillkor som tillkommit genom partsbruk, sedvänja eller parternas konkludenta handlande ska framgå av de skriftliga avtalen.

De tidigare gällande arrendeavtalen innehåller i huvudsak samma villkor, dock skiljer de sig åt i några fall. Arrendeavtalen innehåller konkludenta villkor, såsom att jordägaren årligen ska tillställa arrendatorerna fakturor avseende arrendeavgiften. De innehåller också muntliga villkor och jordägaren har till exempel till vissa arrendatorer utfäst rätt att bo permanent på arrendestället. Vidare innehåller de skriftliga sidoöverenskommelser. Jordägaren har till exempel till vissa arrendatorer lämnat markägarförklaringar mot ersättningar om 87 000 - 93 000 kr. De innehåller slutligen skriftliga villkor som framgår av de avtalsdokument som jordägaren ingivit i ärendena, vilka dock inte återspeglar arrendeavtalens fullständiga innehåll.

Avtalsvillkor utöver arrendeavgiftens storlek och avtalstid

Allmänt

De gällande arrendeavtalen är uppsagda för villkorsändring, vilket innebär att arrendenämnden är skyldig att fritt pröva varje villkors skälighet utifrån de omständigheter som parterna åberopat och nämnden finner styrkta.

Vid arrendenämndens prövning finns det i nu aktuellt fall, där båda parter sagt upp arrendeavtalen för ändrade villkor, inget gällande avtal. Med anledning därav är det en sedvanlig skälighetsbedömning som ska göras för varje villkor utifrån de av parterna åberopade omständigheterna och framlagda bevisningen. En jämförelse kan i och för sig göras med skälighetsbedömning enligt 36 § avtalslagen. 36 § avtalslagen avser dock villkor i gällande avtal, som ska lämnas helt eller delvis utan avseende.

Vid skälighetsbedömningen är det riskabelt att göra skillnad mellan en gammal och en ny avtalsklausul. Det skulle ge jordägaren ett klart övertag.

Upplåtelse av arrendetomt för annat än fritidsboende (punkt 2)

Utgångspunkten vid upplåtelse av arrende för bostadsändamål är att jordägaren erhåller ersättning och att arrendatorn fritt kan nyttja marken för uppförande av eller bibehållande av bostad. Villkoret enligt det av arrendatorerna yrkade avtalet, som inte innehåller någon begränsning avseende t.ex. fritidsändamål, är skäligt och ska fastställas. Detta överensstämmer med att bostadsarrende i sig är en total nyttjanderätt till marken, oftast råmark, som upplåts.

Enligt de befintliga avtalen är upplåtelseerna endast för fritidsändamål. Även om det skriftliga avtalet är en utgångspunkt måste tolkningen av avtalet dock utgå från ett brett underlag av tolkningsdata för att utfallet ska bli riktigt. Hänsyn ska tas till omständigheterna vid avtalets ingång, vad som förevarit vid förhandlingarna,

konkludent agerande, parternas avsikt med avtalet och hur avtalet tillämpats genom bakomliggande omständigheter i övrigt. Tolkningen av ovan angivna omständigheter ger tidigare gällande avtals innehåll. Det skriftliga villkoret, om upplåtelse för fritidsändamål och förbud mot folkbokföring, är således inte avgörande för vad som tidigare ska anses vara avtalat rörande rätten att nyttja arrendestället för bostadsändamål, vilket upplåtelsen avser. Jordägaren är medveten om arrendatorernas avsikt att uppföra ett bostadshus samt i flera fall arrendatorns avsikt att nyttja desamma som permanentbostad. Av förhören framgår att jordägaren konkludent och i vissa fall genom skriftligt sidoavtal genom åren accepterat permanentboende på provningsobjekten.

Parternas konkludenta handlande genom åren med uppförande av hus för permanentboende och installation av bredband för internet på 58 arrendeställen samt jordägarens muntliga utfästelse till makarna Lindström vid Fullerö Brygga 25 är tolkningsdata om de tidigare gällande avtalets innehåll, det vill säga att jordägaren i flera arrendeavtal har accepterat permanentboende.

Jordägaren har genom åren accepterat permanentboende på ett flertal arrendetomter, såväl uttryckligen som för t.ex. Ulla Lindström, som underförstått för flera arrendatorer som sökt och beviljats bygglov för uppförande av bostäder för permanentboende. Jordägaren uppgav 2010 att det fanns flera arrendetomter och friköpta tomter på Fullerö Strand där familjerna bodde permanent samt ett hyreshus för permanentboende på Kalvudden.

Av förhören framgår att jordägaren hyr ut för permanentboende inom Fullerö samt tidigare hade för avsikt att exploatera området med ett bostadsområde för permanentboende.

Det är oskäligt att på 2000-talet inskränka nyttjanderätten till bostadsarrendeställena med uppförda permanentbostäder till att enbart avse fritidsändamål.

Arrendenämnden ska sammanfattningsvis - utifrån en skälighetsbedömning med beaktande av tidigare inträffade förhållanden såsom godkännande till permanentboende i vissa fall samt omständigheterna i övrigt som att det är fråga om permanentbostäder som är uppförda på prövningsobjekten och att jordägaren själv har haft för avsikt att exploatera området för permanentboende - fastställa att arrendatorernas yrkade villkor i punkten 2 i arrendatorernas förslag till arrendeavtal ska gälla och att jordägarens villkor om fritidsändamål och förbud för arrendatorn att använda sin egen bostadsbyggnad för permanentboende på sådant sätt att arrendatorn kan bli folkbokförd på arrendestället inte ska gälla.

Faktura avseende arrendeavgiften (punkt 4)

Det är skäligt att jordägaren, i god tid innan den årliga arrendeavgiften ska betalas, är skyldig att sända arrendatorn en faktura innehållande uppgifter för betalning av avgiften.

Det är negativt för arrendatorerna att jordägarens skyldighet att sända faktura inte finns tydligt reglerad i arrendeavtalet. Särskilt när arrendatorn riskerar den kraftiga rättsföljden att arrenderätten kan förverkas om inte avgiften är betald med rätt belopp på förfallodagen. Åtgärden är inte betungande, särskilt när avgiften är så hög och index kan utgå.

Arrendatorerna har flera förpliktelser som framgår av arrendeavtalet. Jordägaren har, å andra sidan, enligt avtalet inga förpliktelser mot arrendatorerna utöver tidigare upplåten råmark. Det är skäligt att arrendeavtalet föreskriver att jordägaren en gång per år ska upprätta faktura där arrendeavgift och beräkning av index framgår. Att faktura ska upprättas överensstämmer med skattelagstiftning, konsumentskyddslagstiftning och bokföringslagen.

Jordägaren har genom åren muntligen, eller i vart fall konkludent, utfäst olika rättigheter till arrendatorerna. Jordägaren har muntligen uppgett att fakturor kommer

att tillställas arrendatorerna per e-post eller per post om e-post saknas. Till skydd för arrendatorerna är det viktigt att samtliga villkor framgår av det skriftliga arrendeavtalet. Särskilt när jordägaren i framtiden kommer att företrädas av annan förvaltare är det för arrendatorernas trygghet av vikt att samtliga villkor finns dokumenterade.

Eftersom jordägaren genom åren har upprättat och tillställt arrendatorerna fakturor har det uppkommit ett partsbruk. Det är skäligt att partsbruket fastställs i det skriftliga arrendeavtalet, särskilt när arrendatorerna riskerar förverkande om någon glömmer att betala avgiften om vederbörande inte får faktura.

Indexuppräknig (punkt 5)

Vid lagens kortaste arrendetid om fem år är det inte skäligt med index, särskilt inte när jordägaren som i förevarande ärenden yrkar fördubbling av arrendeavgiften vid arrendetidens utgång. Avsikten med index är att undvika återkommande tvister rörande arrendeavgiftens storlek då avgiften genom index följer prisutvecklingen i samhället genom konsumentprisindex.

Träd (punkt 9)

Det föreligger problem med jordägarens träd och jordägaren har helt bortsett från arrendatorernas meddelanden om att det föreligger risk för att jordägarens träd kan komma att orsaka person- och sakskada. Det är därför skäligt att ett villkor som reglerar jordägarens träd på provningsobjekten införs i de skriftliga arrendeavtalen.

Upplåtelse i andra hand (punkt 11)

Arrendatorn ska kunna hyra ut sina egna byggnader i andra hand, till exempel för närståendes skötsel av arrendestället eller vid arrendatorns utlandsvistelse på grund av arbete, studier eller annat skäl.

Markägarförklaring (punkt 12)

Det ska finnas en rätt till så kallad markägarförklaring. En markägarförklaring innebär att jordägaren ger sitt godkännande till att arrendatorn får överlåta arrenderätten till exempelvis en bank såsom en säkerhetsrätt. Arrendatorn har ofta behov av en markägarförklaring. Det är numera vanligt att omfattande belopp investeras i arrendeställen och byggnader på ofri grund. I anledning härav har arrendatorer ofta behov av ekonomisk finansiering. Det kan exempelvis röra sig om ett förvärv där köparen måste låna pengar från en bank för att ha råd med köpeskillingen. Det kan även röra sig om en bodelning på grund av dödsfall eller skilsmässa, där omläggning av lån krävs för att byggnaden skall övergå till den ena eller den andra parten. I alla dessa fall kräver banken en markägarförklaring som säkerhet för att bevilja det aktuella lånet.

Det finns många exempel på att familjer är i behov av att finansiera och pantsätta sitt boende. Att par separerar, att människor avlider och att arrendatorer vill sälja sin byggnad på ofri grund är normalt. Att en arrendator fritt kan förfoga över sin byggnad är mycket viktigt för den enskilda arrendatorn, men även viktigt för marknaden i stort. Om en arrendator vill sälja sin stuga, men jordägaren vägrar lämna markägarförklaring till förvärvaren, kan i många fall någon försäljning av byggnaden på ofri grund inte ske. Arrendatorn kan då tvingas att väsentligt sänka försäljningspriset på stugan för att någon överlåtelse alls ska kunna genomföras. Det kan i sammanhanget noteras att en markägarförklaring inte är en direkt överlåtelse av arrenderätten, utan godkännande av säkerhetsrätt. Överlåtelse av arrenderätten blir aktuell först om arrendatorn skulle missköta sitt lån, vilket är mycket ovanligt vid bostadsarrenden. Att ett villkor om markägarförklaring finns i arrendeavtalet är till fördel både för arrendatorerna och jordägaren och är skäligt. Arrendatorerna tillsäkras trygghet och har vidare incitament att investera i sin byggnad på ofri grund. Jordägaren å andra sidan gynnas av att arrendatorerna investerar och vidtar förbättringsåtgärder på fastigheten, vilket indirekt höjer värdet och trivseln i hela området. Slutligen är villkoret skäligt utifrån den

tvingande regeln om att villkoren i bostadsarrendeavtal ska vara skriftligen noterade. Jordägare har underlåtit att skriftligen nedteckna villkoret om arrendatorns rätt till markägarförklaring.

I prop. 1968:19 s. 25 uttalades att kreditfrågan borde beaktas vid utformningen av de nya arrendebestämmelserna. Lagstiftaren förutsåg då arrendatorns behov av att använda sin bostadsbyggnad på ofri grund som säkerhet, vilket arrendatorer, banker och jordägare därefter löst genom säkerhetsöverlåtelseavtal med markägarförklaring. Av SOU 1984:22 s. 19 framgår att säkerhetsöverlåtelse på 1980-talet har fått en ej obetydlig användning. Vidare framgår att det finns ett stort intresse av att egendom i form av byggnad på annans mark ska kunna utnyttjas som kreditsäkerhet på ett smidigt sätt. Av Bror Rittris bok om bostads- och anläggningsarrende från 1985 framgår att bruket av säkerhetsöverlåtelser då var ganska spritt. Allt sedan dess har markägarförklaringar förekommit i det praktiska rättslivet och är en på finansmarknaden etablerad säkerhet. Frågan om pantsättning av byggnad på ofri grund har även behandlats i Ds 2001:21. I SOU 2014:32 noterades att det finns ett utbrett missnöje hos arrendatorer rörande avgiftsbestämningen och att de begränsade möjligheterna att pantsätta arrendestället fått ökad betydelse efterhand som större ekonomiska investeringar på arrendestället blivit vanligare. De återkommande utredningarna stödjer att det finns ett behov av och är skäligt med en rätt för arrendatorn till markägarförklaring i just bostadsarrendeavtal och det finns ett beaktansvärt behov av och är skäligt med villkor som reglerar arrendatorns rätt till markägarförklaring i bostadsarrendeavtalet.

Arrendatorernas rätt till markägarförklaring är manifesterad av jordägarens och vissa arrendatorers konkludenta handlande, som vid behov faktiskt erhållit markägarförklaring. Jordägaren har genom sitt konkludenta handlande visat sin partsvilja att lämna markägarförklaring, vilket arrendatorer har accepterat varvid villkoret utgör avtalsinnehåll i vissa tidigare arrendeavtal, oavsett om villkoret dokumenterats i arrendeavtalet eller i sidodokument, vilket skett i ett antal fall.

Markägarvillkoret ska i enlighet med skriftkravet i 8 kap jordabalken framgå av arrendeavtalet. Det är skäligt att arrendatorernas rätt till markägarförklaring dokumenteras i parternas arrendeavtal. Jordägaren har till arrendatorerna upplåtit arrendeställena för bostadsändamål och har således överlåtit den totala nyttjanderätten till prövningsobjekten till arrendatorerna.

Att jordägaren lämnat markägarförklaring till vissa arrendatorer, varvid de erhållit finansiering med arrenderätten och sin egen bostadsbyggnad som säkerhet, föranleder inte att jordägaren lider något men. Jordägaren har vid flera tillfällen lämnat markägarförklaring till vissa arrendatorer, dock genom att nyttja arrendatorers beroende ställning och betingat sig en oskäligt hög ersättning för markägarförklaringen om 87 000 - 93 000 kr, ersättning som har sin grund i bostadsarrendeupplåtelsen, är i sig oskäligt hög och utgör skäl för att reglera partsbruket i det skriftliga avtalet.

Lydelsen i arrendatorernas yrkade villkor om rätt till markägarförklaring är inte oklar. I vart fall är lydelsen inte oklar med vidtagen justering och förtydligande. Bilaga 1 är en sammanfattning av markägarförklaringsvillkoret som banker och andra kreditinstitut som står under tillsyn av Finansinspektionen tillämpar och har tillämpat i decennier vid säkerhetsöverlåtelse av arrenderätt och byggnad på ofri grund. Med andra ord en på finansmarknaden sedvanlig markägarförklaring som etablerats genom partsbruk. Att markägarförklaringar avtalats mellan arrendatorer, banker och jordägare i flera decennier motsäger att villkoret eller rättsläget skulle vara oklart. Tvärtom har parterna utan rättsliga tvister tillämpat markägarförklaringar i decennier, vilket styrker dess tydlighet, klarhet, förekomst, ändamålsenlighet och skälighet.

Genom markägarförklaringsvillkoret kommer jordägaren vara skyldig att säkerhetsöverlåta arrenderätten under tiden arrendatorn har kredit hos ett på marknaden förekommande och av Finansinspektionen godkänd bank eller godkänt kreditinstitut. Enligt den sedvana som utvecklats har markägarförklaring inte lämnats till någon okänd tredje man.

Markägarförklaringen är inte betungande för jordägaren som upplåter mark för bostadsbyggnad. En markägarförklaring kan jämföras med när en ägare till en bostadsfastighet belånar och pantsätter sin fastighet hos bank eller kreditinstitut, där inte heller banken även vid ianspråktagande av panten ska äga fastigheten. Beträffande riskbedömningen är inte avsikten att banken ska vara bostadsarrendator. I det undantagsfall som arrendator inte fullgör sina förpliktelser till banken hamnar jordägaren i ett bättre läge, jämfört med om markägarförklaring inte föreligger då vederbörande har rätt till hembud. För det fall att markägarförklaring inte föreligger saknar jordägaren, enligt 10 kap. 7 § 3 st jordabalken, hembud om byggnaden på ofri grund försäljes genom exekutiv auktion genom Kronofogdemyndighetens försorg.

Arrendatorerna har sammanfattningsvis stort behov av att erhålla villkor om rätt att erhålla markägarförklaring, ett behov som observerats i flera statliga utredningar allt sedan 1968. Jordägaren har vid flera tillfällen lämnat markägarförklaring till vissa av arrendatorerna.

Arrendatorernas yrkande om rätt att få det mellan vissa parter tillämpade villkoret skriftligen dokumenterat är sålunda skäligt, liksom det är skäligt att för övriga arrendatorer fastställa rätten att erhålla sedvanlig markägarförklaring, mot en skälig ersättning om 1 000 kr, vilket är skäligt utifrån att fråga om bostadsarrendeavtal.

Ordningsreglerna i parternas avtal ska utgå

Ordningsreglerna i parternas befintliga avtal är otydliga. Det medför att det finns ett betydande tolkningsutrymme till nackdel för arrendatorerna. Ovissheten rörande hur ett avtalsvillkor ska tolkas innebär i sig att det föreligger skäl att förändra villkoret, särskilt i föreliggande fall när ordningsvillkoren är vidlyftiga och avser förhållandena utanför arrendestället.

Arrendenämnden ska tillse att samtliga avtalsvillkor är ett resultat av en väl gjord avvägning mellan jordägarens och arrendatorernas intressen, där det faktum att fråga är

om skyddslagstiftning särskilt ska beaktas. Vissa av jordägarens avtalsvillkor är omoderna och inbjuder till ensidig godtycklig bedömning och tolkningsproblem, vilket strider mot syftet att jordabalken ska vara en skyddslagstiftning för arrendatorer. Dessutom bör arrendenämnden beakta att arrendatorns brott mot en ordningsregel kan få till följd att jordägaren yrkar att arrenderätten ska förverkas. Med anledning därav ska endast tydliga villkor som har ett för parterna åberopat berättigat syfte kvarstå i arrendeavtalet. Jordägarens ordningsregler är överflödiga och otydliga, varför de ska utgå ur parternas arrendeavtal.

I jordägarens avtal förekommer ordningsregler som arrendatorn förpliktigas att iaktta såsom att samtliga byggnader på tomten skall underhållas väl, att det åligger arrendatorn att hålla snyggt och välordnat inom det upplåtta området samt att det är förbjudet att spika i träden. Jordägarens ordningsregler utgör en begränsning av arrendatorernas totala nyttjanderätt till marken för bostadsändamålet samt utgör i vissa fall inskränkningar i arrendatorernas rättigheter som följer av lag. Som exempel härpå kan nämnas den stränga vårdplikt som jordägaren ålägger arrendatorn i arrendeavtalet, vilken dessutom inbjuder till tolkningssvårigheter om vad som avses med ”snyggt och välordnat”.

Vad avser villkoret rörande spikning i träd kan motivet till detsamma ifrågasättas och villkoret är överflödigt. Villkoret kan för arrendatorn få oerhörda konsekvenser om tredje man spikar i träd, utan arrendatorns vetskap, kanske i samband med inbrott i arrendatorns byggnad.

Jordägarens ordningsregler kan misstolkas och inbjuder till betydande mått av skönsmässiga bedömningar, vilket gör desamma oskäligen och inte skall fastställas.

Jordägarens friskrivning från allt ansvar avseende egna vägar på fastigheten är oskäligt.

Förlängningstid (punkt 3)

Det är skäligt och föreligger särskild anledning att fastställa arrendetiden till tio år. Det är av vikt för arrendatorerna att en arrendeperiod om tio år fastställs, för att säkerställa trygghet i deras nyttjande av arrendeställena, som upplåtits för bostadsändamål för att arrendatorerna ska kunna besluta om större underhållsåtgärder och investeringar på provningsobjekten är det skäligt med en längre avtalstid än lagens minimitid fem år.

Det är mycket viktigt för arrendatorerna att under en längre tid veta vad som gäller i rättsförhållandet med jordägaren. Numera överklagas ofta arrendenämnders beslut till hovrätten, varför det vid en arrendeperiod om fem år riskeras att tvist pågår i högre instans för en arrendeperiod, samtidigt som tvist initieras i arrendenämnden för en kommande arrendeperiod. Denna omständighet talar ensamt för en arrendeperiod om tio år. Det var inte lagstiftarens avsikt att en arrendator ständigt skall leva i ovisshet och osäkerhet rörande vilka villkor, såsom avgiftens storlek m.m., som ska gälla i rättsförhållandet med jordägaren.

Sammanfattningsvis åberopar arrendatorerna följande omständigheter som var och en utgör en särskild anledning för en arrendeperiod om tio år

a) att arrendatorerna skall ges en trygghet i sitt nyttjande av sitt arrendeställe och i rättsförhållandet med jordägaren veta vilka villkor som gäller mellan parterna.

b) att om arrendatorerna ska kunna besluta om samt genomföra investeringar och vidta större förbättringsåtgärder på provningsobjekten är det väsentligt med en längre avtalstid.

c) att byggreglerna kräver helt andra investeringar i byggnaden än när reglerna om bostadsarrenden infördes med minimitiden om fem år i mitten av 1960-talet.

En arrendeperiod om tio år är skäligt och utgör en rimlig balanserad avvägning mellan arrendatorernas och jordägarens respektive intressen. Samtidigt som en arrendeperiod

om tio år är betydligt kortare än de 49 år, som lagen maximalt medger och som var det normala innan nuvarande regler infördes i jordabalken.

Arrendatorerna åberopar tungt vägande skäl för att det finns särskild anledning att förlänga arrendetiden till 10 år. Bygglagstiftningen avseende uppförande eller renovering av bostadsbyggnad är till exempel helt annorlunda på 2000-talet jämfört med 1900-talet. Det medför ökade investeringar. Arrendatorerna har vidare behov av visshet i rättsförhållandet med jordägaren. Vidare har och kommer arrendatorerna att göra betydande ekonomiska investeringar, varför det för arrendatorerna är av betydelse att veta vilken arrendeavgift som utgår för prövningsobjekten. Nu nämnda omständigheter utgör var och en för sig särskild anledning för en arrendeperiod om tio år, särskilt när lagstiftaren har utgått från att arrendeperioden kan fastställas till 49 år.

Arrendeavgift (punkt 4)

Skälig arrendeavgift för prövningsobjekten uppgår till av arrendatorerna yrkade belopp. De av jordägaren yrkade avgifterna är synnerligen oskäliga.

Utöver den ersättning för det upplåtna bostadsarrendet som framgår av parternas skriftliga avtal, tillskansar sig jordägaren ytterligare synnerligen hög ersättning för att bevilja markägarförklaringar. Avgiften har sin grund i bostadsarrendeförhållandet och debiteras i strid med lagens syfte. Ersättningen för markägarförklaringen som vissa arrendatorer nödgats betala innebär definitivt att de avgifter som jordägaren yrkar är oskäliga.

Det föreligger inte några skäl som motiverar de av jordägaren yrkade höjningarna av arrendeavgifterna.

Skälig arrendeavgift skall fastställas utifrån ortspriset och ortsprismetoden. Ortssprismetoden innebär att skälig arrendeavgift fastställs genom en jämförelse med vad andra arrendatorer inom orten faktiskt betalar i arrendeavgift.

För att kunna fastställa vad som utgör ortspriset för orten måste först den relevanta orten avgränsas. Vad som utgör orten varierar och beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Om tillräckligt jämförelsematerial från andra jordägare föreligger i det direkta närområdet kan orten begränsas. Om detta inte är möjligt får orten istället utvidgas, t.ex. om det i närområdet endast finns ett litet antal andra jordägare, varvid mängden avtal inte påvisar något ortspris.

Orten utgör ett område med några mils radie från prövningsobjekten. Endast jämförelseobjekt inom orten ska beaktas vid fastställande av skälig arrendeavgift.

Arrendatorerna bestrider jordägarens påstående om att arrendeavgiften skall fastställas utifrån en marknadsavgift och vad marknaden av arrendatorer är beredd att betala vid en nyupplåtelse. Det är inte förenligt med gällande rätt.

Ortsprisutredning

Arrendatorerna har i en ortsprisutredning sammanställt jämförelseobjekt med likartade förhållanden som prövningsobjekten inom orten. Av ortsprisutredningen framgår att de avgifter som andra jordägare debiterar för arrendeställen nära Fullerö är väsentligt lägre än de avgifter som jordägaren yrkar i förevarande ärenden. Ortsprisutredningen utvisar vid prövningstidpunkten ett ortspris om ca 20 000 kr.

Eftersom det finns ett gediget underlag för ortens pris på jämförliga arrenden ska arrendenämnden inte pröva vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i arrendeavgift för prövningsobjekten eller göra en allmän skälighetsuppskattning av avgiften.

De avgifter som arrendatorerna yrkar motsvarar ortspriset om cirka 20 000 kr med beaktande av förhållandena på prövningsobjekten samt arrendeavtalens innehåll och övriga omständigheter.

Arrendatorerna har åberopat 44 arrendeavtal, vilka samtliga är belägna inom orten. De 44 arrendeavtalen som åberopats som jämförelseobjekt utgör en gedigen orsprisutredning som ska ligga till grund för att bedöma skälig arrendeavgift för prövningsobjekten.

Skälig arrendeavgift inom orten motsvarar av arrendatorerna yrkade avgifter om 40 000 kr, 27 700 kr, 22 200 kr respektive 17 700 kr.

Kommentarer i anledning av åberopade jämförelseobjekt på Mörkö i Södertälje kommun och i Oxelösund

Orten omfattar inte Mörkö och Oxelösund. Jordägarens åberopade arrendeavgifter för arrendeställen belägna på Mörkö och i Oxelösund saknar därför helt betydelse. Mörkö och Oxelösund ligger långt från Fullerö. Avståndet mellan Fullerö Strand och Pålundet vid bron till Mörkö är fågelvägen cirka nio mil och med bil cirka 15 mil.

Oaktat att Mörkö ligger utanför orten och därför inte skall beaktas vid fastställande av skälig avgift, är arrendeställena på Mörkö belägna vid havet och inte vid en insjö såsom Fullerö. Naturen och omgivningarna på Mörkö är helt olik Fullerös och därför inte jämförbara. På Mörkö förekommer vidare ett flertal hemliga sidoavtal med rabatter, vilka inte framgår av arrendeavtalen. Det är ovisst hur stor påverkan rabatterna på Mörkö har haft på arrendeavgifternas utveckling på Mörkö och vilken avgift som arrendatorn de facto betalar. När Svea hovrätt fastställde avgifter på Mörkö var de hemliga sidoavtalen med rabatter inte kända för domstolen. Flera år därefter vitsordade jordägaren på Mörkö i Arrendenämnden i Stockholm att det på Mörkö föreligger sidoavtal med rabatter. Även i Arrendenämndens ärende 70-19 har det, dock först efter Arrendatorernas ifrågasättande, framkommit att det föreligger hemliga sidoavtal med rabatter på Mörkö. Förutom de hemliga sidoavtalen med rabatter och att Mörkö ligger utanför orten avser avtalen på Mörkö arrendeställen som arrendatorer i

snart 100 år har vidtagit förbättringsåtgärder på. Det är därför inte fråga om nyupplåtelse av arrendeavtal avseende råmark.

Arrendenämnden har i ärende nr 427-17 konstaterat att arrendetomterna på Mörkö har fått sina arrendeavgifter fastställda utifrån sina förutsättningar och att området inte kan jämföras med Gångholmen, vilket beslut Svea hovrätt fastställt i ÖÄ 12187-17. Precis som Gångholmen, som ligger några minuter från prövningsobjekten, inte kan jämföras med Mörkö kan inte heller prövningsobjekten vid Fullerö jämföras med arrendeställen belägna på Mörkö.

Promemorian som jordägaren åberopat som avser prisutvecklingen på Mörkö i Södertälje kommun i Stockholms län saknar helt betydelse varför den inte ska beaktas vid fastställande av skälig arrendeavgift vid Fullerö. För det första avser promemorian förhållanden utanför orten, det vill säga arrendeställena på Mörkö är belägna cirka 15 mil från orten vid havet i annan kommun och i ett annat län. För det andra avser värdeökningen (prisökningarna på arrendatorernas byggnader m.m.) de förbättringsåtgärder som arrendatorerna vidtagit på respektive arrendeställe på Mörkö. För det tredje är det en partsinlaga i en annan arrendetvist vid Mörkö upprättad av denne jordägares förvaltningsbolag, Bordsjö Skogar AB, vilken har lågt bevisvärde. För det fjärde kan noteras att prisutvecklingen på bostäder peakade under år 2017 och har därefter mattats av bl.a. på grund av amorteringskrav. För det femte avser analysen av K/T-tal år 2017 och inte prövningstidpunkten 2020, dvs visar inte hur prisutvecklingen sett ut under de senaste åren. Sammanfattningsvis saknar promemorian avseende prisutvecklingen på arrendatorernas byggnader direkt hänförliga till arrendatorernas förbättringsåtgärder på sina egna byggnader belägna på arrendeupplåtelser på Mörkö helt betydelse för fastställande av skäliga arrendeavgifter vid Fullerö.

Kommentarer avseende prövningsobjektet, och det av jordägaren som jämförelseobjekt
åberopade, Fullerö Brygga 25

Arrendenämnden konstaterade i beslut 2010-01-15 i ärende 109-09 m.fl. att Fullerö Brygga 25 är att "anse som ett enstaka unikum som icke kan anses utgöra någon praxis." Arrendeavgiften på Fullerö Brygga 25 har dessutom träffats utifrån att en byggnad ingick samt att jordägaren skulle utföra markarbeten i samband med upplåtelsen, vilka nyttigheter motsvarar betydande belopp. Arrendeavgiften på Fullerö Brygga 25 motsvarar därför inte arrenderättens värde, då avgiften bestämts utifrån andra nyttigheter och rättigheter än råmarkens värde. Arrendatorerna på Fullerö Brygga 25 har därutöver yrkat sänkt avgift.

Beträffande jordägarens påstående att Ulla Lindström "inte erhöll något mer än arrendekontraktet förutom en skyldighet att betala rivning av den gamla stugan till en kostnad av 50 000 kr." får följande anföras. Av förhöret med Ulla Lindström framgår att makarna Lindström var av uppfattningen, när de lämnade bud på tomten med därpå uppförd byggnad och anläggningar, att de skulle ha rätt att renovera den befintliga byggnaden och således fortsatt kunna nyttja densamma. Makarna Lindström förvärvade byggnaden och påbörjade därför renovering av byggnaden på Fullerö Brygga 25. När Jordägaren påtalade att makarna Lindström inte hade rätt att fortsatt nyttja byggnaden tvingades de riva densamma och uppföra en ny bostadsbyggnad, vilken är avsedd för permanentboende. Av förhöret framgår vidare att jordägaren ensidigt i efterhand ändrar lämnade muntliga uppgifter om möjlighet till permanentboende och ombyggnation av förvärvad befintlig byggnad samt att Ulla Lindström klandrar sig själv för att makarna Lindström litade på jordägarens ord vid avtalets ingång. Det är således en skillnad mellan vad Ulla Lindström de facto erhöll för sin årliga arrendeavgift gentemot vad Ulla Lindström trodde att hon skulle erhålla när hon lämnade bud på arrenderätten med tillhörande byggnader på trädgårdstomten Fullerö Brygga 25, vilken inte var råmark. Den gemensamma partsavsikten har sedan visat sig inte vara överensstämmande, vilket innebär att jordägarens påstående om att Fullerö Brygga 25 skulle visa vad ett fritt val av arrendator är villig att betala för

arrendekontraktet inte är med verkligheten överensstämmande. Dessutom var det ingen nyupplåtelse av råmark i och med att arrendestället var iordningställt med äldre bostadshus och trädgård. Fullerö Brygga 25 är inte någon "ren arrendetomt".

Rörande jordägarens allmänt hållna påstående om att vederbörande vidtar underhåll och att intäkter går till investeringar bör betonas att jordägaren allt sedan råmarken uppläts inte vidtagit vare sig underhåll eller investerat i provningsobjekten. Däremot har jordägaren vidtagit åtgärder vid Fullerö Brygga 25, som därför inte kan tjäna som Jämförelseobjekt. Av arrendenämndens beslut 2010-01-15 i ärende 109-09 framgår på s. 22 att Fullerö Brygga 25 torde vara att anse som ett enstaka unikum som icke kan anses utgöra någon praxis.

Nedlagda kostnader på tomterna

Arrendatorerna har i generationer lagt ned miljontals kronor på provningsobjekten, vilket medfört att priset för arrendatorernas byggnader och andra anläggningar ökat. Arrendatorernas egna insatser för att förbättra provningsobjekten ska inte beaktas vid bedömningen av arrendeavgiften. Arrendatorerna har på provningsobjekten själva vidtagit och bekostat samtliga åtgärder för att iordningställa råmarken till trädgårdar, anlägga vatten och avlopp samt uppföra byggnader, vilka sedan 1900-talet renoverats eller i vissa fall rivits varvid nya byggnader uppförts med 2000-talets standard. Flera arrendatorer ångrar att de tecknade arrendeavtal och nedlagda investeringar på provningsobjekten, då de inte sina vildaste fantasier kunde föreställa sig de negativa följderna av att vara bostadsarrendator på 2000-talet, trots att vissa blev varnade för att ingå arrendeavtal.

Arrendatorerna har på respektive arrendeställe nedlagt betydande personella och ekonomiska investeringar och åstadkommit värdehöjande förbättringar, vilket värde jordägaren inte har rätt till vid lämnande av markägarförklaring eller ska beaktas vid fastställande av arrendeavgiften.

Markens beskaffenhet m.m.

Råmark

Den arrenderade marken har till arrendatorerna upplåtits som ren råmark. Det innebär att det är arrendatorerna själva som iordningställt prövningsobjekten till det skick och utseende de har idag. Jordägaren har inte haft några kostnader för de förbättringar som arrendatorerna tillfört prövningsobjekten.

Arrendatorerna lägger årligen ned betydande belopp och eget ideellt arbete på att underhålla och förbättra prövningsobjekten. Departementschefen framhöll i prop. 1968:19 s. 86 att förbättringar som arrendatorn själv bekostat och vilka höjt arrendeställets värde självfallet inte skulle kunna utgöra grund för en höjning av arrendeavgiften.

Störningar i form av dålig lukt

Det förekommer att arrendatorerna störs av dålig lukt i form av immissioner från jordägarens förbränningsanläggning och jordägarens övriga anläggningar i dennes bedrivna näringsverksamhet inom slottsområdet. De olägenheter som luktstörningarna medför för arrendatorerna ska beaktas vid bedömningen av arrendeavgiften.

Arrendatorernas tillkommande kostnader för arrendestället

Arrendeavgiften ska bestämmas med hänsyn till de totala kostnader som en arrendator har för sitt arrendeställe. Arrendatorerna har för prövningsobjekten tillkommande kostnader för elektricitet, avlopp och vatten. Vidare tillkommer kostnad för internet och sophämtning för arrendatorernas byggnader på prövningsobjekten.

Arrendatorerna har även betydande kostnader för att hålla vägarna till Fullerö Strand, Kalvudden och Landero, varvid Arrendatorerna årligen bekostar plogning, sandning samt inköp av grus till vägarna.

Ideellt arbete som arrendatorerna utför

Arrendatorerna lägger årligen ner ett betydande antal timmar av ideellt arbete på och utanför provningsobjekten. Det arbete som arrendatorerna utför utan ersättning förbättrar fastigheten och kommer jordägaren tillgodo kostnadsfritt, vilket skall beaktas såsom en övrig omständighet när arrendenämnden fastställer arrendeavgiften. Härvid ska särskilt beaktas det arbete som arrendatorerna utför, utan ersättning, för att hålla vägarna till Fullerö Strand, Kalvudden och Landero, vilket arbete kommer jordägaren till godo i sin näringsverksamhet då vägarna trafikeras med jordägares tunga jordbruksmaskiner.

Oskäligen avtalsvillkor

De befintliga avtalen är oskäligen och innehåller oskäligen avtalsvillkor. Om ändringar inte görs ska det påverka arrendeavgifternas storlek.

Övrigt

Jordägares yrkade avgifter är på den nivån att den skulle kunna betraktas som varande ocker, eftersom jordägares yrkade avgift står i uppenbart missförhållande till vederlaget i form av råmark. Ett hyresavtal avseende nyttjande av hyra av byggnad och mark mot en avgift om 26 040 kr visar att yrkade avgifter står i uppenbart missförhållande till tillhandhållen råmark. Av förhören framgår bostadsarrende-institutets dåliga rykte hos fastighetsmäklare främst på grund av presumtiva intressenters rädsla för framtida extremt höga arrendeavgifter. Av förhören framgår vidare att av Arrendatorerna yrkade avgifter är skäligen utifrån de personligen berättelser om de höga avgifternas konsekvenser där arrendatorerna hamnat i ett moment 22.

Arrendatorernas markanläggningar och byggnader, som de investerat miljoner kronor i, är näst intill osäljbara till det pris som motsvarar arrendatorns investeringar, på grund av bostadsarrendeinstitutets numera dåliga rykte med jordägarens extrema, oförutsägbara yrkanden om fördubblad avgift. Jordägarens yrkade avgifter är dessutom oskäliga då endast höginkomsttagare har möjlighet att betala den yrkade avgiften. Överlåtelse av arrendekontrakt och nyupplåtelse av råmark är två helt skilda företeelser.

En grundläggande förutsättning för att ett avtal ska bedömas som en nyupplåtelse är att den mark som upplåts verkligen är råmark, vilket var skicket på den mark som arrendatorerna en gång i tiden ingick avtal om att arrendera. I nu aktuellt ärende har arrendatorerna åberopat syn av råmark, dvs. "allmänningen" som skulle kunna vara nyupplåtelse.

Jordägaren sammanblandar vad arrendatorerna faktiskt överlåter när ett arrende överlåts. Det är inte en fastighet, utan arrendatorns egna byggnader och anläggningar, som arrendatorn genom åren uppfört och vidtagit förbättringsarbeten på som arrendatorn överlåter. Beträffande Kalvudden 16 förvärvades år 2005 en mindre sommarstuga för 1 000 000 kr. Arrendatorn har därefter uppfört nya byggnader och anläggningar såsom bostadshus och stor brygga och efterföljande betydande förbättringsåtgärder på tomten. Försäljningen av arrendatorns byggnader m.m. tog månader och slutligen fanns en köpare som var beredd att betala 3 500 000 kr för arrendatorns egendom. I relation till av arrendatorn nedlagda kostnader och arrendatorns arbete har värdeutvecklingen varit negativ. Likartade förhållanden föreligger beträffande Fullerö Strand 4, som såldes för 4 000 000 kr efter att omfattande renoveringar genomförts av tidigare ägare. Under 2019 sålde grannen till Kalvudden 16, det vill säga arrendatorn till Kalvudden 17, sitt vinterbonade nyrenoverade mindre fritidshus med modernt uppvärmningssystem för en köpeskilling om 1 275 000 kr. Ytterligare exempel är Fullerö Strand 9 där den tidigare ägarens totala köp- och renoveringskostnader uppgick till drygt 4 000 000 kr, vilken senare

nödgades sälja sina byggnader m.m. för 2 900 000 kr. Som framgår ovan är det arrendatorns investeringar som denne, i vissa fall, får igen när arrendatorn säljer byggnaden m.m. Oaktat härvid ska inte arrendatorns förbättringsåtgärder på arrendestället beaktas när avgiften för råmarken ska bestämmas.

Jordägaren har, förutom Fullerö Brygga 25 som av flera skäl inte är jämförbar, inte åberopat någon bevisning inom orten. Beträffande Fullerö Brygga 25 var omständigheterna vid ingående av avtalet rörande Fullerö Brygga 25 speciella och det rör sig om en enstaka toppavgift. Det jämförelsematerial som jordägaren i övrigt åberopar avser andra orter inom Sverige och ska därför inte beaktas. Inte heller finns det grund för att fastställa arrendeavgiften utifrån något marknadspris, oavsett vilken avkastning jordägaren önskar för bostadsupplåtelseerna.

Arrendatorernas uppgifter under besiktningen om tomternas belägenhet m.m.

Arrendatorerna har, i enlighet med vad som anges ovan, i samband med besiktning framfört synpunkter, huvudsakligen att marken är mycket stenig och sank och att mycket arbete, inklusive utfyllnadsarbete, har utförts på tomterna. Vissa arrendatorer har också påpekat att olägenheter uppkommer i anledning av eldning i jordägarens förbränningsanläggning. På Kalvudden och Landero har vidare framförts av arrendatorer att det är en olägenhet att tomterna är belägna i närheten av kohagar och att dessa måste passeras för att nå arrendeställena.

Jordägaren

Jordägaren har beträffande grunder, omständigheter m.m. hänvisat till arrendenämndens ärende nr 70-19 samt inkommit med vissa ytterligare grunder, omständigheter m.m.

Ny avtalsstomme

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

Avtalsvillkor utöver arrendeavgiftens storlek och avtalstid

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

Fritidsändamål och upplåtelse i andra hand (punkt 2 och 11)

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

Fritidsändamål (punkt 2)

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

Faktura (punkt 4)

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

Indexuppräknig (punkt 5)

Det är inte oskäligt att ha en indexklausul.

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

Upplåtelse i andra hand (punkt 11)

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

Markägarförklaring (punkt 12)

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

Ordningsföreskrifter

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

Förlängningstid (punkt 3)

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

Arrendeavgift (punkt 4)

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

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

Svea hovrätt beslutade den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-10 om följande nivåer på närliggande tomter:

36 000 kr för strandtomter, 25 000 kr för strandnära tomter och 20 000 kr för s.k. landtomter. Den utveckling som skett av arrendeavgifter sedan 2011 ger besked om att marknadsavgiften per den 14 mars 2019 i vart fall är på den nivå som jordägaren yrkar. Det som är av relevans är därför huvudsakligen i vilken utsträckning avgifterna därefter har ökat. De har ökat med minst 50 procent.

I hovrättens beslut 2011 angående den närliggande objekten på Fullerö anges att skillnaden mellan arrendeavgiftens storlek mellan den strandnära tomten och landtomten borde ha varit större men att även det yrkade beloppet för landtomten är skäligt. Det innebär att jordägarens höjning avseende strandtomten och de strandnära tomterna kunde ha varit större än som yrkades.

Arrendeavgifternas ökning på Mörkö i Södertälje kommun

Jordägaren åberopar 13 arrendeavtal på Mörkö. Det rör sig om tomter med

fint läge enligt nya avtal. Arrendeavgifterna för tomterna med bästa läge uppgår till 80 000 - 90 000 kr och avgifterna för tomterna med sämre lägen uppgår till 50 000 - 70 000 kr. Avtalen är tecknade 2016 och 2018.

Jordägaren åberopar en promemoria benämnd ”Utveckling av bostadsarrendeavgifter för perioden 2011 - 2019” upprättad av Bordsjö Skogar AB. Bordsjö Skogar AB är en förvaltning på Mörkö med 230 arrenden. Av en sammanställning av prisutvecklingen framgår att fastighetspriserna för fritidshus har stigit med 69 procent under perioden.

I promemorian finns en tabell över utvecklingen av bostadsarrendevärderna. Bordsjö Skogar AB har tittat på sina egna avgälder och kommit fram till att de har haft en starkt ökande utveckling, att medelvärdet uppgår till 46,8 procent och att medianvärdet uppgår till 42,5 procent.

I promemorian finns en tabell med överlåtelsepriser avseende bostadsarrenden i förhållande till taxeringsvärden. Av tabellen framgår att priserna på överlåtelseerna har ökat.

Svea hovrätt ansåg i ett beslut från 2011 att tomter på Gångholmen framstod som mindre attraktiva och avfärdade dem. I stället gjordes en skälighetsbedömning. Fullerö Brygga 25 med en avgift på 90 000 kr och en tomt på Hörnö på Mörkö med en avgift på 85 000 kr användes som underlag. I förevarande ärenden finns 13 nytecknade avtal på Mörkö i stället för en tomt på Hörnö.

I hovrättens beslut den 20 juni 2011 i ärende nr 2434-10 fastställde hovrätten avgifter för tomter på Mörkö.

Hovrätten fastställde avgiften för Långens-Länsta 3 till 40 000 kr. Jordägaren åberopar i dag ett avtal från 2018 där avgiften är 61 250 kr. Samma gäller Långens-Länsta 5.

Hovrätten fastställde avgiften för Björnhagen 2 till 50 000 kr. I det avtal från

2018 som har getts in är avgiften 75 000 kr per år. Enligt beslutet uppgick avgiften för Pålsundet 11 till 40 000 kr. Enligt ett avtal från 2018 är avgiften 60 000 kr. Hovrätten fastställde avgiften för Sanda Hage 1 till 40 000 kr. Enligt ett avtal från 2016 är avgiften 85 000 kr.

Hovrätten fastställde avgiften för Sanda Hage 3 till 60 000 kr. Enligt ett avtal från 2018 är avgiften 93 200 kr.

Hovrätten fastställde avgiften för Tolmesta 7 till 40 000 kr. Enligt ett avtal från 2018 är avgiften 59 000 kr.

De övriga avtalen som har getts in i ärendet har inte prövats av hovrätten. Det rör sig om frivilliga avtal med höga avgifter. Det avtal som har lägst avgift avser Tolmesta 6. Det är en b-tomt där det går en väg mellan tomten och stranden. Avgiften är 46 000 kr för 2018.

De frivilliga överenskommelserna visar att det på Mörkö har träffats frivilliga överenskommelser som väl överstiger en 50 procentig höjning.

I beslutet angående prövningsobjekten av den 1 juli 2011 fäste hovrätten tydligt avseende vid Fullerö Brygga 25 och Hornö. Nu finns det ännu fler frivilliga överenskommelser.

Om man jämför Mörkö och Fullerö kan man konstatera att det är långt till ”civilisationen” från Mörkö och att Fullerö är bättre på detta område. Attraktionsvärdet är mycket högt.

Arrendeavtal i Oxelösund

Det finns ett nytecknat arrendeavtal avseende Marudden 7 i Oxelösund med en årlig arrendeavgift på 120 000 kr. Jordägaren Oxelösunds kommun gav en lokal mäklare i uppdrag att lägga ut arrendetomten. Det fanns ett flertal intressenter. Efter budgivning

landade den årliga arrendeavgiften på 120 000 kr och det ingivna avtalet tecknades vilket innehåller på marknaden vanliga arrendevillkor. Fakta talar för sig själv att marknaden av arrendatorer har varit beredd att betala 120 000 kr per år i arrendeavgift för att få möjlighet att bygga ett nytt hus på arrendestället Marudden 7 i Oxelösund. Detta nytecknade arrendeavtal visar att strandtomter på marknaden betingar höga avgifter samt att Fullerö Brygga 25 och arrendeavtalen på Mörkö återspeglar marknadens betalningsvilja.

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 Andrée, 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, samt - översiktligt - av en tomt på Gångholmen i Västerås kommun med adress Lönnviksvägen 5 och av en tomt på Gångholmen i Västerås med adress Lönnbacksvägen 3. Arrendatorerna har också åberopat arrendenämndens bilder från besiktningarna av tomterna med adress Lönnviksvägen 5 och Lönnbacksvägen 3 i arrendenämndens ärende nr 70-19.

ARRENDENÄMNDENS BEDÖMNING

Arrendenämnden har att pröva ett relativt stort antal ärenden. Förutsättningarna för de flesta ärenden är likvärdiga. Förutsättningarna avseende arrendeavtalet beträffande Fullerö Brygga 25 skiljer sig dock väsentligt från förutsättningarna avseende övriga arrendeavtal. Arrendenämnden tar därför först ställning till yrkade ändringar avseende övriga arrendeavtal och därefter behandlas Fullerö Brygga 25 särskilt.

Grundläggande om prövningen av andra villkor än arrendavgiftens storlek och avtalstidens längd

Allmänt

Vid förlängning av arrendeavtal ska, enligt 10 kap 6 § jordabalken, villkor som inte avser förlängningstiden och arrendavgiften 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.

Arrendatorerna har pläderingsvis, med hänvisning till NJA 1983 s. 385, gjort gällande att bedömningen endast ska göras med utgångspunkt i 36 § avtalslagen när fråga är om prövning av befintliga avtal och att arrendenämndens prövning inte avser befintliga avtal då det i ärendena rör sig om uppsagda avtal. Arrendenämnden noterar i anledning härav att Högsta domstolen i NJA 1983 s. 385, mot bakgrund av att avtalet löpte, tillämpade 36 § avtalslagen direkt och att rättsfallet inte påverkar bedömningen enligt

10 kap. 6 § jordabalken. Det kan vidare konstateras att inget annat har framkommit än att båda parter har begärt villkorsändring per den 14 mars 2020. Ingen part yrkar i arrendenämnden att något avtal ska upphöra.

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)

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

Indexuppräknings (punkt 5)

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 ökning. 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 2019 som basår (i stället för kalenderåret 2009).

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. Mot bakgrund av lagens klara ordalydelse saknas anledning att 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 ÖÅ 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 skäliga.

I sammanhanget kan, mot bakgrund av arrendatorerna har gjort gällande att jordägaren hamnar i ett bättre läge med en markägarförklaring eftersom jordägaren saknar möjlighet till hembud om byggnaden säljs på offentlig auktion, noteras att utmätningsordningen enligt 4 kap. utsökningsbalken kommer att tillämpas vid auktionen och att annan egendom därför kan tas i anspråk för täckande av skulderna.

Ordningsregler m.m.

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

Arrendatorernas avtal innehåller en särskild bestämmelse om träd på arrendestället. Bakgrunden till bestämmelsen synes vara att jordägaren inte har varit aktiv i den utsträckning som arrendatorerna har önskat. Det kan dock inte av denna anledning anses skäligt att lägga till den av arrendatorerna föreslagna bestämmelsen. Detta mot bakgrund av att ansvaret för nedfallna träd och dylikt som inte regleras i avtalet regleras av lag. Därtill kommer att representanter för arrendatorer och jordägaren vid arrendenämndens sammanträde den 2 oktober 2020 kom överens om former för samverkan mellan arrendatorer och jordägaren avseende fällning av träd.

Övrigt

Inget har framkommit som innebär att det i övrigt mot jordägarens vilja är skäligt att ändra de befintliga avtalen eller att ersätta dem med nya stommar. Det har inte framkommit att det har ingåtts några muntliga eller konkludenta avtal på sådant sätt att det påverkar bedömningen av ärendena i större utsträckning än som angetts ovan.

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 en ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendatorer, det vill säga att jordägaren ska vara berättigad till en ersättning som motsvarar marknadsavgiften. Det anges också att viss

vägledning kan fås från ortens pris för jämförliga 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 arrende-avgifter på orten och, om detta inte ger en tillräcklig bild eller kan antas ge en missvisande bild, i andra liknande områden. Om arrendeavgiften inte kan bestämmas utifrån detta kan ledning sökas i vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala och utifrån en allmän skälighetsbedömning.

Grundläggande om tomterna som bedöms

Arrendatorerna har gjort gällande att det är tomterna som råmark som ska bedömas. Arrendenämnden delar denna uppfattning förutom såvitt avser Fullerö Brygga 25 (som behandlas särskilt nedan) eftersom åtgärder som arrendatorn har vidtagit på själva marken i praxis inte har ansetts böra leda till en högre arrendeavgift. Såvitt avser samtliga tomter förutom Fullerö Brygga 25 har inget annat framkommit än att det är råmark som har upplåtits. Utgångspunkt ska därför tas i skälig avgift för råmarken.

Det har av arrendatorer framförts relativt många synpunkter på de arrenderade tomternas marks beskaffenhet. De har också hänvisat till arbete som lagts ned på tomterna och störningar från omgivningen m.m. Mycket av detta tas i beaktande genom att det är råmarken som åsätts en arrendeavgift. Arrendenämnden har dock även i övrigt tagit vad som angetts - och som framkommit vid besiktningen - i beaktande vid bedömningen av arrendeavgifterna för de enskilda tomterna.

Parternas utredningar om jämförbara arrenden på orten

Besiktning har översiktligt skett av jämförelseobjekten med adress Lönnviksvägen 5 och Lönnbacksvägen 3 på Gångholmen i Västerås kommun. Dessa objekt, belägna ca 5 km från merparten av provningsobjekten, befinner sig inom orten. Arrendeavgiften för dessa objekt uppgår, enligt avtal daterade den 22 maj 2017 och den 1 oktober 2017, till 37 000 kr respektive 22 000 kr. Arrendeavgifter på orten framgår också av den

utredning som har lagts fram av arrendatorerna. De besiktigade jämförelseobjekten och i övrigt åberopade objekten skiljer sig relativt mycket från prövningsobjekten och den utredning som i övrigt åberopats kan inte antas ge en fullständig bild. Den utredning som har lagt fram kan dock ändå anses som tillräcklig för en första bedömning av skälig arrendeavgift för prövningsobjekten.

Arrendenämnden har att bestämma skälig avgift för ett stort antal ärenden. 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 kan delas in i kategorier. Parterna har själva delat in tomterna de tre kategorierna strandtomter, strandnära tomter och landtomter. Enligt arrendenämndens bedömning kan utifrån denna kategorisering, mot bakgrund av vad som ange nedan, skälig arrendeavgift som en utgångspunkt uppskattas till 42 000 kr för strandtomter, 30 000 kr för strandnära tomter och 22 000 kr för landtomter.

De befintliga avgifterna avseende prövningsobjekten är överenskomna mot bakgrund av Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i ärende nr F 1061-0 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. Jordägaren har åberopat arrendeavtalet ingånget den 22 september 2009 mellan jordägaren och Ulla Lindström avseende Fullerö 25 enligt vilket Ulla Lindström arrenderar tomten mot en arrendavgift om 90 000 kr per år gällande till och med den 13 mars 2020, men omständigheterna var därvid speciella. Det har bland annat inte rört sig om en upplåtelse av råmark. Ulla Lindström har vidare i förhöret med henne uppgett att hon trodde att hon betalade lika mycket som alla andra och arbeten utfördes också på tomten i samband med upplåtelsen. Det rör sig vidare om en enstaka toppavgift.

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. De prövningsobjekt som är strandtomter kan anses något mer attraktiva än jämförelseobjektet Lönnviksvägen 5 med en arrendeavgift på 37 000 kr, de strandnära tomterna kan i attraktivitet anses ligga mellan jämförelseobjekten med adress Lönnbacksvägen 3, med en arrendeavgift på 22 000 kr, och Lönnviksvägen 5, med en arrendeavgift på 37 000 kr, och landtomterna får anses vara något mindre attraktiva.

Strandtomter

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. Vissa får anses ha sådana värdehöjande faktorer att avgiften bör vara något högre än för övriga strandtomter. Samtliga tomter på Landero får, med sina avskilda lägen och även i övrigt bra läge med plana tomter vara något mer attraktiva. Till denna kategori hänförs av samma anledning även Kalvudden 16. Även Fullerö Strand 17 och 18, med bland annat plana tomter och utevaror av skymmande träd utanför tomten, får anses tillhöra denna kategori. Skälig avgift för denna kategori kan uppskattas till 45 000 kr. Skälig avgift för övriga kan uppskattas till 42 000 kr.

Strandnära tomter

De strandnära tomternas beskaffenhet skiljer sig relativt mycket åt. De kan huvudsakligen delas in i tre kategorier: Strandnära tomter på Fullerö Strand och Kalvudden, strandnära tomter på Fullerö Strand med något sämre läge än övriga tomter på Fullerö Strand och strandnära tomter på Fullerö Brygga.

Merparten av de strandnära tomterna på Fullerö Strand och Kalvudden har bättre sjöutsikt än de strandnära tomterna på Fullerö Brygga. Detta vägs dock upp av det mer fria läget för tomterna på Fullerö Brygga. Det finns därför, som utgångspunkt, inte

någon anledning att differentiera mellan de strandnära tomterna och skälig arrendeavgift kan uppskattas till 30 000 kr. Fullerö Strand 50 och Fullerö Strand 51 får dock anses mindre attraktiva på grund av sina nedsänkta lägen, vägens placering och brist på sjöutsikt. Skälig arrendeavgift kan därför inte anses överstiga den av arrendatorerna yrkade avgiften om 27 700 kr.

Landtomter

Samtliga landtomter får anses ha likartade förhållanden. Skälig arrendeavgift kan därför uppskattas till 22 000 kr för samtliga.

Ö-tomter

Skärplingen M2 kan inte anses passa in i någon av parternas kategorier. Det rör sig om en strandtomt med ett mycket bra läge på en egen ö. Det måste dock samtidigt tas i beaktande att det rör sig om en tomt där det är svårt att utföra bygg- och andra entreprenader samt att det inte finns några allmänna kommunikationer till ön. Vid en sammantagen bedömning finner arrendenämnden dock att den i attraktivitetshänseende kan jämföras med en strandnära tomt och att skälig arrendeavgift därför kan uppskattas till 30 000 kr.

Risk för otillräcklig eller missvisande bild

Arrendenämnden har kommit fram till skäliga arrendeavgifter baserade på parternas utredningar om jämförbara arrenden på orten. Det jämförelsematerial som har åberopats är dock begränsat. Det finns därför en risk för att arrendenämndens slutsatser är baserade på en otillräcklig eller missvisande bild. Om möjligt bör därför även bedömningar göras utifrån parternas utredningar om liknande områden och/eller vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala (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. Därtill kommer att en jämförelse med andra liknande områden inte låter sig göras utan att det är utrett hur orternas relativa attraktivitet på marknaden förhåller sig till varandra. Någon sådan utredning föreligger inte i ärendet. 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, bortsett från Skärplingen M2, 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.

Beträffande Skärplingen M2 har arrendatorerna begärt en sänkning av avgiften. Denna sänkning kan, som framgår ovan, inte anses motiverad. I enlighet med vad som angetts ovan får Skärplingen M2 i attraktivitet anses jämbördig med 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 parternas utredningar 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.

Särskilt avseende Fullerö Brygga 25

Beträffande merparten av i målet aktuella frågeställningar saknas beträffande Fullerö Brygga 25 anledning att göra någon annan bedömning än den som görs beträffande övriga tomter. Såvitt avser arrendeavgiftens storlek, rätten att använda lägenheten för annat än fritidsändamål och avtalstid gör hyresnämnden därutöver följande bedömningar.

Upplåtelse inte enbart till fritidsboende (punkt 2)

Ulla Lindström har i förhör uppgett följande.

Hon och hennes man kände till att det i kontraktet stod att upplåtelsen var för fritidsändamål. De uppgav dock för jordägaren att de hade för avsikt att bo permanent i huset. Jordägaren svarade då ”jag är ju inte den som springer i buskarna och ser var folk bor någonstans”, vilket de uppfattade som att de skulle kunna bo permanent på arrendestället. De folkbokförde sig därför på arrendestället när de flyttade dit i april 2011. Efter ungefär ett halvår fick de dock ett e-mail från jordägaren att de inte fick vara skrivna på arrendestället. Då köpte de en lägenhet i Västerås. Därefter skickade de 2014 eller 2015 ett e-mail till jordägaren med uppgift om att de skulle vilja bosätta sig på arrendestället. Jordägaren ingick då ett skriftligt avtal med dem om en tidsbegränsad rätt för dem att folkbokföra sig på arrendestället i fem eller sex år för att de skulle kunna se till att det var lugnt i området. Den tidsbegränsade period de skulle få vara folkbokförda löper fortfarande.

Det som framkommit talar med viss styrka för att en bestämmelse som innebär att det ingångna tidsbegränsade avtalet om rätt för arrendatorerna att bo permanent på arrendestället ska gälla även efter att det har löpt ut. Mot detta ska dock ställas jordägarens intressen. Jordägaren har, enligt arrendatorernas uppgifter, tillåtit permanentboende för att någon ska se till området året runt. Om detta behov upphör saknas anledning att tillåta boendet. Ulla Lindström och Olle Lindström har också varit

medvetna om att avtalet har tidsbegränsats. Det kan därför sammanfattningsvis inte anses vara skäligt att ta in en bestämmelse som i praktiken utsträcker den tid som jordägaren i särskilt avtal har godkänt.

Förlängningstid (p 3)

Till skillnad från övriga avtal hade avtalet när avtalstiden löpte ut inte löpt i fem år. Det hade löpt i mer än tio år. I likhet med övriga avtal anges i avtalsvillkoren dock att det förlängs med fem år i taget. Det har inte framkommit att det enbart mot bakgrund av att avtalet ursprungligen löpte med en tioårig avtalstid av särskild anledning är lämpligt med en förlängningstid om fem år i taget.

Arrendeavgift (p 4)

I upplåtelseavtalet avseende Fullerö Brygga 25 anges följande.

Detta arrendeavtal avser nyupplåtelse av bostadsarrende. På arrendetomten finns nu hus som på grund av ålder är av låg kvalitet som ägs av jordägaren. Jordägaren skall i samråd med arrendatorn och på dennes bekostnad ansöka om bygglov för uppförande av ett nytt fritidshus och för att riva befintliga hus. När lagakraftvunnet bygglov föreligger skall jordägaren på arrendatorns bekostnad riva befintliga byggnader och bortforsla rivningsmaterial från tomten. Om förutsatt bygglov inte skulle meddelas äger arrendatorn frånträda detta avtal.

I avtalet anges också att arrendeavgiften för det hela första kalenderåret, den 14 mars 2010 till den 14 mars 2011, ska vara 90 000 kr. För tiden dessförinnan, det första halvåret, ska arrendeavgiften vara 45 000 kr (7 500 kr per kalendermånad). Det anges dock också att varje påbörjad kalendermånad ska vara avgiftsfri, dock högst fyra månader, om bygglov inte är beslutat vid arrendetidens början och jordägaren inte utfört rivning. Bestämmelsen är, mot bakgrund av att avtalet har undertecknats efter arrendetidens början, svårtolkad. Avsikten synes dock ha varit att arrendatorerna inte skulle betala någon arrendeavgift förrän de aktuella arbetena hade utförts av jordägaren.

Av förhöret med Ulla Lindström samt av jordägarens och Ulla Lindströms uppgifter under besiktningen framgår att den tomt som Ulla Lindström och Olle Lindström förvärvade var en iordningsställd trädgårdstomt och att jordägaren, utöver vad som angavs i det skriftliga avtalet, utförde visst extra arbete, huvudsakligen utfyllnadsarbeten av tomten.

Av förhöret med Ulla Lindström framgår vidare att hon och Olle Lindström därefter betalade för rivning av befintlig byggnad och bortforsling av material till en kostnad om 50 000 kr efter att först ha investerat 50 000 kr i byggnaden. Sammanfattningsvis får tomten mot ovanstående bakgrund anses upplåten i det skick som den var efter att jordägaren hade utfört arbeten, dock med undantag av att den befintliga byggnaden ska anses ha varit upplåten. Vid bedömningen av denna tomt ska utgångspunkt därför tas i detta skick och inte i tomten som råmark.

Det har inte framkommit att det på orten eller i något likartat område finns några andra upplåtelser av iordningsställda tomter.

Av förhöret med Ulla Lindström framgår att hon och hennes man inte ansåg att avgiften var för hög innan de förstod att grannarnas arrendeavgifter, som när de bestäms ska värderas utifrån den råmark som förelåg vid upplåtelsefallet på - såvitt har framkommit i ärendena - 1940-talet var lägre. De synes således själva vid avtalets ingående ha ansett att arrendeavgiften var rimlig och varit beredda att betala denna. Av förhöret med Ulla Lindström framgår vidare att det vid tecknande av avtalet fanns åtminstone ytterligare en intressent. Det framgår också att de när de hade fått veta att grannarna ogillade att de hade ingått ett avtal om 90 000 kr ville annullera avtalet, huvudsakligen på grund av att de förstod vilken stämning det skulle bli bland grannarna om de fortsatte med avtalet. Det pågick processer om grannarnas arrendeavgifter och grannarna trodde att de var i maskopi med jordägaren.

Arrendatorerna har i ärendena, vilket har bekräftats i samband med besiktningarna, gjort gällande att många arrendatorer har lagt ner betydande belopp på tomterna. Arrendatorer i allmänhet kan också antas vara beredda att betala betydligt högre avgifter för iordningsställda tomter än tomter med mycket skog och stenar och sank mark, vilket i övrigt huvudsakligen varit fallet på Fullerö. Markarbeten kan normalt antas betinga höga kostnader och som framkommit vid besiktningen har det på Fullerö rört sig om mycket arbeten som behövt göras.

Mot ovanstående bakgrund framstår den överenskomna avgiften som marknadsmässigt motiverad, och en presumtion får då anses föreligga för att den avtalade arrendeavgiften motsvarar skälig avgift (jämför t.ex. Bror Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, s. 153 ff.). Inget har framkommit som kan anses innebära att presumtionen har brutits. Med hänsyn till indexuppräkning uppgår avgiften enligt avtalet ingånget 2009, enligt arrendenämndens beräkningar, per den 14 mars 2020 till drygt 100 000 kr ($334,26/299,66 \times 90\,000$). Den av jordägaren yrkade avgiften får då anses skälig och jordägarens yrkande ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga F

Överklagandeskrift, ställd till Svea hovrätt, ges in till arrendenämnden senast den 6 november 2020.

Som ovan

Elleé Thunfeldt

Prot. uppv./

B35

2015

Arrendekontrakt

1. Arrendepplåtare
Fullerö Fideikommiss, Carl Johan Cronstedt
725 91 Västerås
nedan kallad Jordägare

2. Arrendator

nedan kallad arrendator

3. Arrendeobjekt

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

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,

2010-03-14 till 2015-03-14

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

För varje följande arrendeår skall arrendavgiften uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för kalenderåret 2009. 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.

Arrendavgiften skall erläggas i förskott utan anfordran senast den 14 mars varje år. Första arrendavgiften enligt detta kontrakt skall alltså erläggas den 14 mars 2010.

Inbetalning skall ske till Fullerö Säteri, bankgirokonto 5688-7684. 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 stämma med gällande författningar och kommunens byggnadsnämnd och andra berörda myndigheter kan medgiva eller föreskriva. Detta omfattar också anläggningar som vatten, avlopp och elinstallationer.

Samtliga byggnader på tomt 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 ångränsande mark.

Avverkning av träd över åtta cm i brösthöjd på tomt 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 kläder 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.

650319-7089 Arrendenämnden i Västerås 2020-01-13
Dnr 160-20
Akt.b.1. 2

8% och HYRES- OCH ARRENDE- NÄMNDEN I VÄSTERÅS Rotel 3 INKOM: 2020-01-13 OVANFÖR 160-20 AVFALL: 2
--

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

Ort och Datum

Jordägare

Arrendator

Carl Johan Cronstedt

Namnförtydligande

Namnförtydligande

10 kap. 7§ jordabalken.

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

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

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

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

Arrendekontrakt

1. Arrendeupplåtare

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

2. Arrendator

Olla och Ulla Lindström
Sorby 12
725 92 Västerås
Tel 0220-42289

Arrendenämnden i Västerås 2010-03-13
Dnr 153-20
Akt.bl. 2

nedan kallad arrendator

3. Arrendeobjekt

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

Fullerö Brygga nr 25 (se bifogad tomtkarta)

Detta arrendeavtal avser nyupplåtelse av bostadsarrende. På arrendetomten finns nu hus som på grund av ålder är av låg kvalitet som ägs av jordägaren. Jordägaren skall i samråd med arrendatorn och på dennes bekostnad ansöka om bygglov för uppförande av ett nytt fritidshus och för att riva befintliga hus. När lagakraftvunnet bygglov föreligger skall jordägaren på arrendatorns bekostnad riva befintliga byggnader och bortforsla rivningsmaterial från tomt. Om förutsatt bygglov inte skulle meddelas äger arrendatorn fråntråda detta avtal.

4. Uppsägning och arrendetid

Upplåtelsen gäller från och med den 14 september 2009 till och med den 14 mars 2020. Uppsägning eller villkorsändring skall ske skriftligen senast tolv månader före arrendetidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem år i taget.

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 är 45.000 kr (7.500 kr per kalendermånad) för det första halvåret fram till den 14 mars 2010.

Om vid arrendetidens början bygglov inte är beslutat och jordägaren inte utfört rivning skall varje påbörjad kalendermånad innan så skett vara avgiftsfri och nedan överenskommen förskotts betalning av avgift inträder då först per den första dagen i den därefter påföljande kalendermånaden. Avgiftsfria månader enligt ovan gäller dock längst för de första 4 månaderna.

Arrendeavgiften är för det första hela arrendeåret, 14 mars 2010 – 14 mars 2011, nittiotusen (90.000) kronor.

För varje följande arrendeår skall arrendeavgiften uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för kalenderåret 2009. 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 varje år.

Inbetalning skall ske till Fullerö Säteri AB, 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 vad kommunens byggnadsnämnd och andra berörda myndigheter kan medgiva eller föreskriva. Detta omfattar också anläggningar som vatten, avlopp och elinstallationer.

Samtliga byggnader på tomt 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 tomt 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

HYRES- OCH ARRENDE- NÄMNDEN I VÄSTERÅS Rotel 3 INKOM: 2020-01-13 MÅLNR: 153-20 AVGIFTEN 2
--

andra dylika större ingripanden får endast utföras efter jordägarens skriftliga medgivande.

8. Jakt och fiske

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

9. Skatter

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

10. Vägar och anläggningar

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

11. Stängselskyldighet

Arrendatorn är skyldig att hålla tomten inhägnad till skydd mot större hemdjur.

13. 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.

14. Övrigt

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

15. Anslutningsavgift

För anslutning av vatten, avlopp och el betalar arrendatorn tvåhundra tusen kronor (200.000 kr) till Arrendeupplåtaren. Avgiften betalas senast 15 dagar efter kontraktets undertecknande.

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

Västerås

2009-09-22

Västerås 2009-09-22

Ort och Datum

Jordägare

Arrendator

Carl Johan Cronstedt

Ulla Lindström

Olle Lindström

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 skäligen 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 bödelning, 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.

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

Ärende nr	Arrendetomt	Arrendator	Yrkad avgift
2553-19 och 160-20 kr	Fullerö Brygga 35	Per-Olof Eriksson	40 000 kr /99 000
2554-19 och 140-20 kr	Fullerö Strand 9	Martin Sölander	40 000 kr/99 000
2555-19 och 175-20 kr	Länderö 6	Lars Widehn Monica Widehn	40 000 kr/99 000
2556-19 och 152-20 kr	Fullerö Brygga 24	Jan Eriksson	40 000 kr/99 000
2557-19 och 167-20 kr	Kalvudden 9	Ari Gran	40 000 kr/99 000
2558-19 och 153-20 kr	Fullerö Brygga 25	Olle Lindström Ulla Lindström	40 000 kr/99 000
2560-19 och 149-20 kr	Fullerö Strand 57	Lars Lindgren Eva Andersson	27 700 kr/66 000
2561-19 och 136-20 kr	Fullerö Strand 1	Bengt Westermark Kerstin Westermark	40 000 kr/99 000
2564-19 och 163-20 kr	Fullerö Brygga 43	Ann Thalén-Dufour	27 700 kr/66 000
2565-19 och 164-20 kr	Fullerö Brygga 44	Kent Svärth	27 700 kr/66 000
2567-19 och 144-20 kr	Fullerö Strand 50	Mats Rosén	27 700 kr/66 000
2570-19 och 145-20 kr	Fullerö Strand 51	Cathrine Wirén	27 700 kr/66 000
2571-19 och 146-20 kr	Fullerö Strand 52	Ulla Gustafsson	27 700 kr/66 000
2575-19 och 147-20 kr	Fullerö Strand 54	Anton Osbakk	27 700 kr/66 000

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

2576-19 och 141-20 kr	Fullerö Strand 17	Ingela Andersson	40 000 kr/99 000
2577-19 och 148-20 kr	Fullerö Strand 55	Margareta Hedkvist	27 700 kr/66 000
2578-19 och 142-20 kr	Fullerö Strand 18	Kristina Idén	40 000 kr/99 000
2582-19 och 137-20 kr	Fullerö Strand 4	Alan Björk Ulla Särhagen Björk	40 000 kr/99 000
2584-19 och 150-20 kr	Fullerö Strand 58	Anders Sohlén Marie Hallnäs Sohlén	27 700 kr/66 000
2585-19 och 138-20 kr	Fullerö Strand 5	Torbjörn Bergström Maria Bergström	40 000 kr/99 000
2586-19 och 151-20 kr	Fullerö Strand 59	Ulla Joneby	27 700 kr/66 000
2589-19 och 139-20 kr	Fullerö Strand 8	Lars Grönvalls	40 000 kr/99 000
2590-19 och 157-20 kr	Fullerö Brygga 30	Thure Morin Kristine Viljanen Morin	22 200 kr/33 000
2591-19 och 168-20 kr	Kalvudden 11	Christer Norrell	40 000 kr/99 000
2592-19 och 155-20 kr	Fullerö Brygga 28	Irene Good Thord Good	22 200 kr/33 000
2593-19 och 156-20 kr	Fullerö Brygga 29	Anita Eriksson Gert Gustafsson	22 200 kr/33 000
2594-19 och 169-20 kr	Kalvudden 12	Catrina Bötjesson	27 700 kr/66 000
2597-19 och 158-20 kr	Fullerö Brygga 32	Stefan Hammar	22 200 kr/33 000

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

2600-19 och 159-20 kr	Fullerö Brygga 33	Lennart Afferdal	22 200 kr/33 000
2603-19 och 172-20 kr	Ladero 2	Peggy Lundgren Magnus Lundgren	40 000 kr/99 000
2604-19 och 173-20 kr	Ladero 4	Pet Evertsson	40 000 kr/99 000
2605-19 och 161-20 kr	Fullerö Brygga 37	Pär Blomqvist	22 200 kr/33 000
2606-19 och 174-20 kr	Ladero 5	Lena Engström-Kemler	40 000 kr/99 000
2607-19 och 162-20 kr	Fullerö Brygga 38	Eva Thelenius Tommy Thelenius	22 200 kr/33 000
2611-19 och 165-20 kr	Fullerö Brygga 46	Anita Berglund	22 200 kr/33 000
2612-19 och 135-20 kr	Skärplingen M2	Eva Trangård Arne Trangård	17 700 kr/33 000
2636-19 och 170-20 kr	Kalvudden 16	Håkan Hammarqvist	40 000 kr/99 000
2782-19 och 171-20 kr	Kalvudden 17	Joakim Lindström	40 000 kr/99 000

Arrendeavtal 190111

BOSTAD SARRENDEAVTAL

Arrendenämnden i Västerås	
2019-06-20	YRFES. GCH ARRENDE NÄMNDEN VÄSTERÅS Retel 3
Dnr	
Akt.bil.	
INKOM:	2019-06-20
MÅLN:	2553-19
ÅKTbil:	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@fullerosaterl.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 2020-01-14 - 2030-03-13, 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 angivna uppsägningstid.

4. Arrendeavgiften och dess betalning

Arrendeavgiften uppgår till:

- a. fyrtiotusen (40 000) kr för sjötomt,
- b. tjugosjutusensjuhundra (27 700) kr för sjönära tomt,
- c. tjugotvåtusentvåhundra (22 200) kr för landtomt.

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

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

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

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

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

5. Index¹

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

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

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

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

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

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

6. Tillstånd för byggnader, ledningar m.m.

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

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

7. Vård av Arrendestället

Arrendatorn ska hålla Arrendestället i vårdat skick.

8. Fiske och jakt

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

9. Träd på Arrendestället

Arrendatorn har rätt att avverka sina egna träd inom Arrendestället. Avverkning av Jordägarens träd får inte ske utan Jordägarens samtycke. Om Jordägaren lämnar sådant samtycke tillfaller trädet Arrendatorn utan särskild ersättning. För det fall att Jordägaren inte skriftligen svarar eller lämnar godkännande till Arrendatorns begäran om trädfallning ansvarar Jordägaren för samtliga skador som drabbat 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 sälja annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

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

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

11. Upplåtelse av arrenderätten i andra hand

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

12. Övriga villkor

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

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

Detta arrendeavtal får inte inskrivas utan överenskommelse 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

Signatur

Namnförtydligande

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
Rotel 3

INKOM: 2020-04-30
MÅLNR: 2553-19
AKTBIL: 134

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 arrendavgifter, 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 skällig 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 domvillan 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