ARRENDENÄMNDEN I GÖTEBORG

BESLUT
2015-07-08
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
2537-14 m.fl. Rotel 4
(se bilaga 1)

FASTIGHETER
Kyrkskärgården 1:1, Bryggholmen 1:1, Björkholmen 1:1, V:a Långholmen 1:1, Trumman 1:1, Ö:a Långholmen 1:1, och Grimmen 1:1, Hammarö

SÖKANDE
Hammarö Församling, 252002-0484
Box 47, 663 21 Skoghall

Ombud: Advokat Emma Eriksson
Landahl Advokatbyrå AB
Box 19143, 104 32 Stockholm

MOTPARTER
Se bilaga 1

Ombud:
Carina Hiltunen Karlsson
Musseronvägen 16, 663 42 Hammarö

Leif Löfgren
Skogsvägen 9, 663 33 Skoghall

Gunnar Settergren
Starrmyrsgatan 10, 654 69 Karlstad

SAKEN
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS BESLUT

1. Arrendenämnden bestämmer arrendeavgifterna för det första arrendeåret till de i bilaga 1 upptagna beloppen.
2. För de arrendeavtal som har ärendenummer 184-15 och högre ärendenummer godkänner arrendenämnden att den första avtalsperioden är kortare än fem år och avslutas den 30 april 2020.
3. I övrigt ska de avtalsvillkor som Hammarö Församling begärt gälla mellan parterna med de ändringar som anges i detta beslut på sid. 2 de två nedersta styckena.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
	Ullevigatan 15	031-314 03 60	031-314 03 70	måndag – fredag
404 83 Göteborg		E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se		09:00-12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00-15:00

YRKANDEN M.M.

Hammarö Församling äger och förvaltar fastigheter på Hammarö och på öarna utanför Hammarö. På fastigheterna har församlingen upplåtit ett stort antal bostadsarrenden. Arrendeavgifterna har varit i storleksordningen 4 000-6 000 kr/år. För flertalet arrendeavtal har avtalstiden löpt ut den 30 april 2015. För dessa arrenden är parterna ense om att avtalet ska förlängas i fem år. För arrendeavtalen där arrendenämndens ärendenummer är 184-15 eller ett högre nummer gäller att parterna är ense om att den första arrendeperioden ska vara kortare än fem år och anpassas så att arrendetiden löper ut den 30 april 2020. I dessa ärenden har arrendatorerna godkänt en kortare avtalstid än fem år.

Församlingen har nu begärt att villkoren för nästa arrendeperiod ska ändras och begärt att arrendenämnden ska besluta om de arrendeavgifter som framgår av bilaga 1 samt i övrigt fastställa de arrendevillkor som framgår av förslagen till arrendeavtal (arrendenämnden bifogar ett exempel på ett arrendeavtal som bilaga 2 till beslutet) som sänts till arrendatorerna med de ändringar som följer av nästa två stycken.

Församlingen har medgett att byggrätten i avtalen regleras enligt följande:
På arrendestället får byggnader uppföras i enlighet med av kommunen för området antagna områdesbestämmelser. För det fall sådana bestämmelser saknas får arrendatorn uppföra ett 60 kvm bostadshus och 20 kvm komplementbyggnad/er.
För byggnader/anläggningar som avviker ifrån områdesbestämmelserna eller vid uppförande av i lagen bygglovsundantagna komplementbyggnader som överstiger de i områdesbestämmelserna alt utanför dessa tillåten area krävs jordägarens skriftliga godkännande.

Parterna har vid sammanträde i nämnden den 17 februari 2015 enats om följande tillägg till arrendeavtalen:

Kommer arrenderättens värde att minskas till följd av myndighetsbeslut som medför att användningen av det upplåtna arrendeområdet inskränks får arrendatorn påkalla därav föranledd jämkning av arrendeavgiften.

Arrendatorerna har begärt att de nuvarande arrendeavgifterna ska vara oförändrade. I frågan om byggrätt har de upplyst att områdesbestämmelser saknas för Bröstgårdsholmarna, Lindön, Timmerökojan, V:a Klubben, Kattholmarna samt Märrholmen. De har vidare i vissa fall begärt justeringar av de arrendeområden som är markerade på de kartor som bifogats församlingens förslag till nya arrendeavtal.

SKÄL

Församlingen har anfört i huvudsak följande. Församlingen har som utgångspunkt åsatt arrendena på land 25 000 kr i årsavgift och arrendena på öarna 15 000 kr i årsavgift. Från dessa nivåer har församlingen gjort justeringar uppåt och nedåt. Justeringar har gjorts för t.ex. läge, utsikt, och störningar m.m. Som jämförelser åberopar församlingen beträffande ötomter främst att arrendenämnden redan år 2010 åsatte en arrendetomt på Rävön en avgift på 13 000 kr/år. Det motsvarar idag en nivå på 15 000 kr/år. Beträffande tomter på fastlandet åberopar församlingen främst arrendenivån i Fågelviks-Rud där hovrätten 2014 bestämt en arrendeavgift till 20 000 kr/år varefter flera arrendeavtal i området förlängts med en avgift om 22 000 kr/år. Vad gäller de av arrendatorerna åberopade jämförelserna menar församlingen att dessa inte är jämförbara bl.a. då de ligger i mindre attraktiva lägen längre från Karlstad och då avgifterna i dessa områden inte är anpassade till marknaden.

Arrendatorerna har anfört i huvudsak följande. De nuvarande avgifterna är skäliga. Många av arrendeställena har utsikt mot Skoghalls industriområde. Arrendena på öarna är svårtillgängliga och kräver tillgång till egen båt. En så individuell bedömning av avgiften som jordägaren vill göra är inte möjlig. I bedömningen har jordägaren tagit in faktorer som ska räknas arrendatorn tillgodo såsom storleken på byggnaderna och andra anordningar som bryggor och trädäck som arrendatorn anlagt. En jämförelse bör främst ske med ett arrende på Bråne intill Gruvöns bruk i Grums. Parterna kom där år 2009 överens om en avgift på 3 000 kr/år. Detta arrendeställe är liksom de arrenden som nu ska prövas beläget intill en stor industri. För arrendeställena i Trummans gamla

fiskehamn gäller att de har en annan karaktär än övriga arrenden då de ligger tätt samman utan några egentliga tomter.

Utredningen

Parterna har åberopat ett jämförelsematerial med bl.a. fotografier av jämförelseobjekt.

Arrendenämnden har besiktigat prövningsarrendena. Nämnden har därvid till fots besett alla landfasta arrenden och passerat flertalet arrenden på ötomter med båt.

Arrendenämndens bedömning

Arrendeavgiften
Vid förlängning av arrendeavtal ska arrendeavgiften utgå 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. Det framgår av 10 kap. 6 § 1 st. jordabalken.

Utöver vad som nu sagts ger lagtexten inte några anvisningar för hur avgiften ska bestämmas. Av förarbetena framgår att frågan om hur avgiften närmare ska fastställas har överlämnats till rättstillämpningen (se bl.a. prop.1968:19 s. 86). Avgiftens storlek grundas på en helhetsbedömning. Fastighetens beskaffenhet, läge, storlek, förekomst av vatten och avlopp, el, vägar m.m. har i rättspraxis haft betydelse för avgiftens storlek. Arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. Har fritidsbebyggelsen koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden kan ledning hämtas från ortens pris för jämförliga arrenden. När det inom ett område finns likartade tomter, vars arrendatorer för samma period har godtagit samma avgift som jordägaren yrkar för en aktuell prövningstomt, utgör det ett starkt argument för en motsvarande avgift för prövningstomten. Om något sådant jämförelsematerial inte finns, får frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan

antas vara beredda att betala. I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt att göra en skälighetsuppskattning av avgiften (se bl.a. prop. 1968:19 s. 86 och prop. 1970:20 del B 2 s. 812).

Den utredning parterna åberopat om jämförbara arrenden utgör enligt arrendenämndens mening inte ett tillräckligt underlag för att utifrån ortsprismaterial eller arrendeavtal bestämma arrendeavgiften för prövningstomterna. Arrendenämnden har därför att genom en allmän skälighetsuppskattning bestämma arrendeavgiften för prövningsobjekten.

Särskilt när det gäller frågan hur ett områdes allmänna attraktivitet ska påverka skälighetsbedömningen vill arrendenämnden peka på hovrättens för Västra Sverige avgörande den 11 juni 2014 (ÖÄ 4956-13) där avgiften för ett bostadsarrende på ön Gullholmen i Bohusläns skärgård som några år tidigare hade förvärvats för 4 950 000 kr vid en allmän skälighetsbedömning åsattes en arrendeavgift på 27 000 kr/år från år 2013. Det anförda rättsfallet visar enligt arrendenämndens mening att sambandet mellan ett områdes allmänna attraktivitet och arrendeavgiften är svagt.

Det rör sig om ett stort antal arrenden på samma ort. Församlingen har efter att ha "åsatt" arrendena "grundavgifterna" 25 000 kr för fastlandstomt och 15 000 kr för ötomt hävdat att avgifterna ska differentieras efter olika tillägg och avdrag.

Sedan församlingen numera godtar att tomterna får bebyggas i enlighet med de områdesplaner som finns eller med minst ett 60 kvm bostadshus och 20 kvm komplementbyggnad/er har frågan om byggrätten för de enskilda arrendena i huvudsak tappat sin betydelse.

Vid besiktningen har arrendenämnden funnit att arrendeställena i Trummans fiskehamn har mycket begränsade tomter och saknar avskildhet. De ska därför åsättas lägre värde än de övriga arrendena på fastlandet.

Det får anses vara en betydande skillnad i attraktivitet mellan ett arrende på fastlandet och ett som ligger på en ö och saknar reguljär båtförbindelse. Arrendenämnden delar uppfattningen att arrendena på öarna ska ha lägre avgift än arrendena på fastlandet.

I samma område brukar enligt arrendenämndens erfarenhet arrendeavgifterna ofta vara desamma för avtal som löper på samma tid. Det är ofta svårt att urskilja skillnader i kvaliteter på de enskilda tomterna som motiverar skilda arrendenivåer. Nämnden har vid besiktningen av arrendetomterna - bortsett från de i Trummans fiskehamn samt från skillnaden mellan ötomter och fastlandstomter - med nedan angivna undantag för ett fåtal fastlandstomter - inte kunnat finna tillräckliga skäl för att differentiera avgifterna på det sätt församlingen har gjort.

Med hänsyn till vad som framkommit i ärendet och med beaktande av att det är församlingen som har begärt att arrendeavgiften ska ändras och har bevisbördan för de begärda arrendeavgifterna, finner arrendenämnden skäligt att bestämma arrende-avgiften för det första arrendeåret enligt följande. Avgifterna för ötomterna och för tomterna i Trummans fiskehamn ska vara 12 000 kr/år medan avgifterna för de övriga fastlandstomterna ska vara 20 000 kr/år.

Undantag från denna bedömning finner arrendenämnden ska göras för några fastlandstomter där tomten utgör en strandtomt som är så belägen att är möjligt att anlägga en skyddad brygga eller hamnanläggning som är användbar även för större fritidsbåtar. Detta gäller tomterna med avtal nummer 304, 305 och 306 på Björkholmen där arrendeavgiften därför bör bestämmas till 22 000 kr/år.

Övriga frågor

Beträffande ärende med ärendenummer 184-15 eller ett högre nummer är parterna ense om att den första arrendeperioden ska vara kortare än fem år och anpassas så att arrendetiden löper ut den 30 april 2020. Arrendenämnden godkänner för dessa arrenden en kortare avtalstid än fem år.

Församlingen har till sina begärda nya avtalsvillkor bifogat kartor som utvisar arrendetomternas gränser. I vissa fall har arrendatorerna under sammanträdet den 10 juni 2015 och därefter begärt justeringar av dessa arrendeområden. För de fall där församlingen inte tagit ställning till önskemålen om ändrade arrendeområden kan arrendenämnden inte pröva dessa önskemål om justeringar. I de fall församlingen har godtagit ändringen av arrendeområdet är överenskommelsen gällande mellan parterna.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till hovrätten för Västra Sverige som ska pröva överklagandet. **Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till arrendenämnden.**

För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 29 juli 2015.**

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut som du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av detta beslut.



Hans Henriksson
I beslutet har deltagit hyresrådet Hans Henriksson (ordförande) samt ledamöterna Erik Du Rietz och Stig Karlsson. Beslutet är enhälligt.