Advokatbyrån Nywa

Umeå 2021-04-15

Till
Högsta domstolen
Sänds endast per e-post till
hogsta.domstolen@dom.se

Ö 1691-21, R 1

Tom Fant m.fl. (”Arrendatorerna”) ./. Carl G:son Bonde (”Jordägaren”)

Undertecknad får med stöd av tidigare ingivna fullmakter och med hänvisning till Arrendatorernas överklagande anföra följande i rubricerade ärende.

SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

Som utvecklas nedan är det av *vikt för ledning av rättstillämpningen* att prövningstillstånd meddelas och överklagandet prövas av Högsta domstolen. Vidare föreligger *synnerliga skäl* för en prövning i Högsta domstolen.

PREJUDIKATDISPENS

Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen med ett klargörande och vägledning i nedan angivna rätts- och bevisfrågor.

1. En enhetlig bedömning av begreppet ”orten” saknas

Vid förlängning av bostadsarrendeavtal skall arrendeavgiften enligt 10 kap 6 § jordabalken bestämmas till ett skäligt belopp som *” (...) kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt”*. Av förarbetena till 10 kap. 6 § jordabalken framgår att *ortspriset* skall vara vägledande vid bedömningen av vad som utgör skälig avgift för bostadsarrenden. Ortsprismetoden har alltsedan 1960-talet varit utgångspunkten vid bedömningen av skälig avgift för bostadsarrenden. Detta innebär att skälig arrendeavgift fastställs genom en jämförelse med vad andra arrendatorer inom orten faktiskt betalar i arrendeavgift vid prövningstidpunkten. I villkorstvister är därmed andra arrendeavtal inom orten den viktigaste bevisningen och utgångspunkten för fastställande av skälig arrendeavgift.

Bedömningen av vad som är ”orten” skiljer sig åt mellan olika arrendenämnder och hovrätter runtom i Sverige. Bristen på enhetlighet uppmärksammades i SOU 2014:32 (s. 123), där Utredningskommittén konstaterade att det mellan arrendenämnder föreligger skillnader gällande avgränsningen av orten: *”Ibland godtas endast arrenden i det direkta närområdet, dvs. ett eller flera stugområden, en udde, en vik eller liknande. I andra fall görs jämförelser med arrenden som ligger betydligt längre bort än så. Någon entydig definition av begreppet orten synes, såvitt vi kan bedöma, inte finnas.”*

Det leder till en stor osäkerhet i villkorstvister att olika bedömningar av orten tillämpas i olika delar av landet, liksom att olika bedömningar av orten görs vid samma rättsinstanser.

Arrendeställena är belägna på ön Mörkö. På fastlandet finns tätorterna Södertälje ca tre (3) mil norröver samt Trosa och Vagnhärad söderöver. Ön Mörkö i sig är ca två (2) mil lång. Kustremsan på fastlandet utgörs av Södertälje och Trosa kommun.

I förevarande ärende har Svea hovrätt (”**Hovrätten**”) oriktigt bedömt att orten utgörs av enbart ön Mörkö i Södertälje. Hovrätten synes endast ha beaktat Jordägarens egna objekt på ön Mörkö, vilket är en alltför snäv avgränsning av orten.

I andra fall har Hovrätten beaktat jämförelseobjekt belägna mer än sju (7) mil från prövningsobjekten i Oxelösund. Se härom Hovrättens beslut 2020-12-07 i ärende ÖÄ 10413-19, där Hovrätten beaktade jämförelseobjekt belägna på Mörkö i Södertälje.

Vidare har Arrendenämnden i Västerås tolkat begreppet orten olika i skilda beslut. Arrendenämnden har i ärende 427-17 uttalat bl.a. följande om arrendeställen i Västerås vid sjön Mälaren. *Arrendetomterna på Hölo/Mörkö har fått sina avgifter fastställda utifrån sina förutsättningar och området kan inte jämföras med Gångholmen.* Vidare har Arrendenämnden 2020-10-16 i ärende 2553-19 avseende Fullerö i Västerås, uttalat bl.a. följande. *Om möjligt bör därför även bedömningar göras utifrån parternas utredningar om liknande områden….* Därefter har Arrendenämnden bedömt Jordägarens åberopade arrendeavtal på Mörkö i Södertälje och ett arrendeavtal i Oxelösund. I ett annat ärende 4836-20 avseende Fullerö har Arrendenämnden 2021-02-03 uttalat följande. *Jordägaren har åberopat besiktning av 11 arrendeställen på Mörkö i Södertälje kommun, ca 140 km från prövningsobjekten och besiktning av ett arrendeställe i Oxelösund, också ca 140 km från prövningsobjekten. Även om objekten kan vara av intresse för att fastställa skälig arrendeavgift räcker det med den information om objekten som går att utläsa med hjälp av annan bevisning, till exempel kartor och bilder.*

Även i landets övriga hovrätter och arrendenämnder skiljer sig bedömningen av ortens omfattning väsentligt, vilket medför rättsosäkerhet och avsaknad av förutsebarhet. Beroende på tolkningen av begreppet orten, d.v.s. vad som avses med ortens pris för jämförliga arrenden, blir de avgifter som ligger till grund för bedömningen om skälig avgift helt olika.

Arrendatorerna menar att orten utgörs av ett område inom cirka fyra (4) mils radie från Mörkös mitt, vilket som redovisas nedan ger ett helt annorlunda ortspris. Avgränsningen av orten har stöd av utredningskommitténs uttalande i SOU 2014:32 s. 243 om att orten är en ”*medelstor stad med omkringliggande friluftsområden inom några mils radie*” eller att ”*en några mil lång kuststräcka eller ett motsvarande sjösystem bör också kunna utgöra orten*”.

Avsaknaden av en enhetlig praxis av begreppet orten leder till en för parterna rättsosäker

prövning av avgiftens storlek. Det är därför av stor vikt för ledning av rättstillämpningen med ett klargörande och vägledning i frågan om ortens avgränsning.

2. Kan en jordägare åberopa egna avtal som bevis för yrkad avgift?

I villkorstvister för bostadsarrende förekommer att jordägare som bevis för skälig arrendeavgift åberopar avtal där jordägaren själv är part. Detta är fallet i förevarande ärende, där Jordägaren enbart åberopat sina egna avtal som bevis för sin yrkade avgift.

Arrendatorerna ifrågasätter att en jordägares egna avtal skall kunna styrka att storleken av den egna yrkade avgiften är skälig. När hyresnämnden skall fastställa skälig hyra för en hyreslägenhet görs inte jämförelser med hyresvärdens egna lägenheter. Istället sker jämförelse med hyran hos andra likvärdiga lägenheter hos andra fastighetsägare. På samma sätt bör en jordägare inte kunna åberopa sina egna beslutade avgifter som bevis för skälig arrendeavgift.

Arrendenämnden i Stockholm (”**Arrendenämnden**”) och Hovrätten har i förevarande ärende gjort bedömningen att vägledning avseende skäliga arrendeavgifter på Mörkö främst får sökas i Jordägarens egna avtal på Mörkö. Arrendatorerna ifrågasätter om Arrendenämndens och Hovrättens rättstillämpning är riktig. Eftersom frågan inte tidigare prövats av högre instanser bör prejudikatdispens meddelas.

3. För det fall att en jordägare kan åberopa sina egna avtal som bevis till styrkande av skälig avgift, vad är bevisvärdet av jordägarens avtal?

Lagstiftningen som reglerar bostadsarrende är en skyddslagstiftning där domstolen skall beakta den ekonomiskt underlägsna och svagare arrendatorns behov av skydd. En jordägare har i egenskap av den starkare avtalsparten en stor möjlighet att påverka de avtalade arrendeavgifterna. Vidare kan det inte uteslutas att Jordägaren har sidoavtal med rabatt, som inte framgår av de egna åberopade avtalen. Trots det synes Hovrätten bedömt att Jordägarens egna objekt bör utgöra grund vid fastställande av skälig avgift och synes ha tillmätt avtalen högt bevisvärde. Arrendatorernas uppfattning är att Jordägarens egna objekt skall ha ett lågt bevisvärde.

Frågan om bevisvärdet av parts egna avtal som jämförelseobjekt har inte tidigare varit uppe till prövning, varför prejudikatdispens bör meddelas.

EXTRAORDINÄR DISPENS

Vidare föreligger *synnerliga skäl* för att Högsta domstolen skall pröva Arrendatorernas överklagande av de skäl som utvecklas nedan.

1. Hovrätten har inte prövat Arrendatorernas samtliga invändningar

När en domstol avgör ett ärende skall det framgå av beslutet vilka skäl som ligger till grund för detsamma, om beslutet går någon part emot. Det är angeläget att domstolen inte försummar att bemöta den förlorande partens yrkanden, åberopanden och invändningar. Ofullständigt skrivna skäl kan vara skäl för att bevilja prövningstillstånd.[1]

Hovrätten har utan närmare motivering avfärdat följande invändningar i sammanfattande ordalag. Arrendatorernas invändningar angående (i) Jordägarens monopolställning som upplåtare av bostadsarrenden på Mörkö, (ii) Jordägarens rabatter och sidoavtal (iii) de negativa villkoren i Jordägarens arrendeavtal, (iv) Jordägarens beteende vid sin avverkning av träd och vid arrendators överlåtelse av sitt fritidshus, (v) att Jordägarens höga avgifter urholkar Arrendatorernas besittningsskydd, och (vi) att Jordägarens höga avgifter innebär att Arrendatorer tvingas sälja sina fritidshus. Det är sålunda ovisst om invändningarna överhuvudtaget har beaktats.

2. Arrendatorernas har inte fått lägga fram muntlig bevisning, vare sig i Arrendenämnden eller Hovrätten

Hovrätten beslutade 2020-04-22 att avvisa Arrendatorernas åberopade parts- och vittnesförhör. Avvisning skedde, trots att den muntliga bevisningen inte heller tagits upp

[1] Se Fitger m.fl., Lagen om domstolsärenden – En kommentar [JUNO version 3a], kommentaren till 28 §.

i Arrendenämnden. Beslutet strider mot Regeringsformen och EKMR om att det är en grundläggande rättighet att part skall få komma till tals och höras i eget rättsligt förfarande. Det kan vidare inte uteslutas att om parterna hade hörts, hade Hovrätten beaktat avtalens innehåll och övriga omständigheter samt beslutat om väsentligt lägre avgifter.

Hovrätten uttalade att sammanträde hållits i Arrendenämnden, vilket är oriktigt. Arrendenämnden höll endast sammanträde för *besiktning* av arrendeställen, utan att Arrendatorerna gavs möjlighet att utveckla sin talan eller uttala sig i sak.

Besiktning är inte ett *sammanträde*, utan en utredningsåtgärd avseende faktiska omständigheter i tvåpartsärenden av privaträttslig natur.[2] Att endast hålla besiktning innebär att Regeringsformens och EKMR:s krav på en rättvis rättegång inte uppfylls.

Sammanträde bör regelmässigt ske, särskilt när Arrendatorerna begär sammanträde för bevisupptagning.[3] Det är särskilt viktigt att enskild får höras om sina civila rättigheter och förpliktelser när det för den enskilde är fråga om hundratusentals kronor och avgiftsbeslutet kan få konsekvensen att den enskilde tvingas sälja sitt bostadshus.[4]

Utifrån det ovan anförda föreligger synnerliga skäl för att Högsta domstolen skall meddela prövningstillstånd och pröva Arrendatorernas överklagande.

[2] 17 § LAH och prop. 1978/79:183 s. 43.
[3] Svea HovR ÖH 3315-15, Svea HovR ÖH 5794-15, Svea HovR ÖH 4368-16 och Svea HovR ÖH 8972-18.
[4] Som framgår av Svea HovR ÖH 9188-14 och Svea HovR ÖH 6633-16 kan högre instans med hänsyn till instansordningens princip, återförvisa ärendena till lägre instans om beslutet överklagas och muntlig bevisning åberopas i högre instans för det fall att sammanträde med förhörsuppgift inte tidigare ägt rum i lägre instans.

GRUNDER FÖR ÖVERKLAGANDET

Arrendatorerna vidhåller de omständigheter som åberopats i Hovrätten och får nedan utveckla skälen till varför Hovrättens beslut skall ändras.

1. Skälig arrendeavgift

Hovrätten har oriktigt fastställt att arrendeavgiften för respektive arrendeställe skall höjas med cirka 10 000 kr – 50 000 kr per år, vilket innebär årlig arrendeavgift om 45 000 kr – 70 000 kr.

De beslutade avgifterna är oskäliga eftersom de inte motsvarar arrenderätternas värde med hänsyn till arrendeavtalens innehåll och omständigheterna i övrigt. Skälig arrendeavgift uppgår rätteligen till av Arrendatorerna yrkat belopp utifrån ortspriset med beaktande av de enskilda förhållandena för respektive prövningsobjekt.

De Arrendatorer som år 2016 hade en avgift om 19 940 kr, riskerar att få betala retroaktiv avgift överstigande 200 000 kr jämte ränta, om Hovrättens avgiftsbeslut om 60 000 kr vinner laga kraft.[5]

2. Orten och ortspriset

Orten utgörs i förevarande ärende av ett område om ca fyra (4) mil från Mörkös mitt. Vid bestämmande av orten bör beaktas att det på Mörkö, såvitt Arrendatorerna känner till, endast finns en upplåtare av bostadsarrenden d.v.s. Jordägaren. Arrendenämnden i Umeå uttalade 2011-07-01 i ärende nr 222-10 m.fl. att ”*det ter sig (…) inte givet att godta arrendeavgifter som accepterats av arrendatorer hos en enstaka upplåtare som uttryck för ”ortens pris”*. Jordägaren hade i ärendet åberopat att cirka sextio (60) av vederbörandes egna arrendatorer hade accepterat de av jordägaren yrkade arrendeavgifterna.[6]

[5] Jordägarens nya yrkade avgift om 90 000 kr per år fr.o.m. år 2021 är inte skälig och urholkar besittningsskyddet.
[6] Se även Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2012-09-07 i ÖÄ 653-11 (Sörmjöle), där Hovrätten uttalade att det

Hovrätten har gjort en alltför snäv begränsning av orten och oriktigt bedömt att vägledning avseende arrendeavgifter på Mörkö främst får sökas i Jordägarens egna avtal på Mörkö.

Orten och storleken av densamma kan som framgår av SOU 2014:32 variera utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Om tillräckligt jämförelsematerial från andra jordägare föreligger i det direkta närområdet kan orten begränsas. Men om det i närområdet endast finns enstaka jordägare kan dennes avtal inte påvisa något ortspris. I sådant fall skall orten utvidgas, vilket är fallet för arrendeställena på Mörkö.

Ortspriset uppgår till ca 10 000 kr – 45 000 kr, vilket styrks av de drygt 200 arrendeavtal som Arrendatorerna åberopat. Hovrätten har bortsett från de av Arrendatorerna åberopade avtalen (”**Jämförelseobjekten**”), vilka i huvudsak har likartade förhållanden som prövningsobjekten och visar vad arrendatorer inom orten faktiskt betalar i arrendeavgift. Det är relevanta och aktuella avtal. Även om vissa skillnader finns beträffande trafik, natur och bebyggelse är skillnaderna inte så stora att avtalen inte kan ge vägledning för fastställandet av skälig arrendeavgift för prövningsobjekten.

Hovrätten har rörande Arrendatorernas avtal endast noterat att *”av den genomsnittliga arrendenivån som arrendatorerna åberopar till stöd för sina yrkanden ger endast en mycket begränsad ledning för prövningen av vad som är en skälig arrendeavgift för de olika prövningsobjekten”*.

Påståendet är oriktigt eftersom den ingivna ”Ortsprisutredningen” som Hovrätten lyfter fram är en *sammanställning* av de åberopade avtalen för att tydliggöra avgiften och arrendetiden på respektive Jämförelseobjekt. De ingivna avtalen (som ingivits såväl i

material som åberopades avsåg ett mycket begränsat geografiskt område med ett litet antal jordägare, varför de åberopade arrendeavtalen inte ansågs utgöra tillräckligt underlag för bedömning av ortens pris. Detsamma anfördes även av arrendenämnden, vilket beslut meddelades av hyresrådet Erik Gerleman, tillika medförfattare till "Arrendelagen" Norstedts kommentar till 10 kap. JB om bostadsarrende.

pappersform som digitalt) är åberopade och utgör bevis om Jämförelseobjektens innehåll och visar avgifter mellan 10 000 kr – 45 000 kr, d.v.s. ortspriset. Mot bakgrund av ovan anförda är Hovrättens bedömning av Arrendatorernas jämförelseavtal oriktig.

3. Arrendeavtalens innehåll

Hovrätten har vid avgiftens bestämmande inte beaktat *arrendeavtalens innehåll* och de flertalet för Arrendatorerna negativa villkoren. De negativa villkoren i Jordägarens avtal som skall medföra lägre avgift är följande:

- *att* Arrendatorns rätt att nyttja arrendestället och därmed sin egen bostadsbyggnad, är begränsad till fritidsändamål. Detta medför ovisshet hur uttrycket ”fritid” skall tolkas för t.ex. en student, författare eller pensionär.
- *att* en arrendeperiod om fem år, som är lagens kortaste, medför flera negativa konsekvenser för Arrendatorerna. Avtal för en kort period medför stor osäkerhet i vad som kommer gälla i arrendeförhållandet mellan Arrendatorerna och Jordägaren och därtill ständigt återkommande rättsprocesser om skäliga villkor vart femte år. De ofta förekommande rättsprocesserna med höga höjningar är psykiskt påfrestande för Arrendatorerna, som i vissa fall just därför nödgats sälja sina hus. Dessutom är den ständiga oron om Arrendatorn överhuvudtaget kommer ha ekonomisk förmåga att betala arrendeavgiften och oron över vad avgiften kommer bli vid nästa arrendeperiod om fem år, särskilt som i förevarande fall när det beslutats om mer än tre gånger så hög avgift jämfört med tidigare.[7] Vidare vågar inte Arrendatorerna vidta investeringar när avgiften kan komma att höjas med flera hundratusen kr under en arrendeperiod.[8]

[7] Som framgår ovan har vissa av Arrendatorerna vid prövningstidpunkten 2016 en arrendeavgift om 19 940 kr. I Arrendenämnden handläggs arrendetvister med prövningstidpunkt 2020, 2021 och 2022. Arrendatorerna, som har överklagat avgifterna från 2016 och 2017 till Högsta domstolen, oroar sig även och lever i ovisshet rörande vilken avgift som de ska betala från år 2021 respektive 2022.

[8] När den beslutade avgiften är väsentligt högre än avgiften för den tidigare perioden har det införts en möjlighet för arrendatorn att begära att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Se härom 10:6a JB, vilken regel dock endast gäller i villkorstvister fr.o.m. 2020-07-01, d.v.s. ej nu aktuella avgifter.

- *att* Arrendatorernas rätt att hyra ut sina egna byggnader i andra hand begränsas genom Jordägarens policy[9] om sublokation i normalt högst två (2) månader per år. Det är, till skillnad mot vad som gäller enligt lag, Jordägaren som ensidigt beslutar om Arrendatorn skall medges att hyra ut sina byggnader för längre tidsperiod, vilket skall påverka avgiften i nedsättande riktning.
- *att* Jordägarens ordningsregler innebär en negativ begränsning av Arrendatorernas nyttjanderätt.

Vad gäller respektive arrendeavtals innehåll åberopas att Arrendatorerna utöver arrendeavgiften har betydande tillkommande kostnader för att överhuvudtaget kunna nyttja sina arrendeställen.

Det faktum att Jordägaren i sina egna avtal tillämpar villkoren för andra arrendatorer på Mörkö medför inte i sig att villkoren är att anse som skäliga.

4. Omständigheterna i övrigt

Hovrätten synes, trots lagens ordalydelse om *övriga omständigheter*, inte beaktat de av Arrendatorerna åberopade omständigheterna vid bedömningen av skälig avgift.

Hovrätten har inte beaktat de övriga omständigheter som råder för arrendeställena på Mörkö, såsom *att* arrendeställena är upplåtna som råmark vars utseende framgår av de av Arrendatorerna åberopade bilderna på råmark, *att* Jordägaren hyr ut bostadshus med trädgård med en hyra som marginellt överstiger och i vissa fall understiger arrendeavgiften för råmark med likartade lägen, *att* det goda och respektfulla avtalsförhållandet mellan Jordägaren och Arrendatorer som rådde under 1900-talet har försvunnit under 2000-talet, *att* Jordägaren är svår att få kontakt med och inte besvarar skrivelser, *att* det är svårt för Arrendatorer att delge Jordägaren sin begäran om villkorsändring, *att* Jordägaren avverkat skog utan föregående samråd, *att*

[9] Genom en andrahandsuthyrning skulle Arrendatorer, som så önskar, kunna finansiera Jordägarnas yrkade höga avgift och behålla sitt eget bostadshus. Jordägarens egen policy för uthyrning medför inte att begräsningen är skälig, då vederbörande kan ändra sin policy.

Arrendatorerna känner otrygghet vid de återkommande och långdragna rättstvisterna rörande skäliga arrendevillkor, *att* Jordägaren har en monopolställning på Mörkö *att* vissa Arrendatorer inte orkat med de negativa avtalsförhållandet och därför sålt sitt fritidshus (som i vissa fall varit i familjens ägo i generationer), är för Arrendatorerna negativa omständigheter som i sig medför att den beslutade avgiften skall sänkas.

5. Jordägarens bevisning i form av egna avtal

Det är Jordägaren som har bevisbördan och skall styrka skäligheten av sitt beloppsmässiga yrkande.

Hovrätten synes dock okritiskt ha fastställt avgiften utifrån Jordägarens egna avtal på Mörkö, utan att beakta vilka avgifter andra jordägare inom orten debiterar. Hovrätten har inte ansett att det *”framkommit skäl att underkänna jordägarens jämförelseobjekt”.*

Som angivits ovan har Jordägaren endast åberopat avtal på Mörkö där han själv är part. Jordägarens egna arrendeavtal kan rimligen inte utgöra bevis för att den egna yrkade arrendeavgiften är skälig. I vart fall bör avtalen ha ett mycket lågt bevisvärde eftersom omständigheterna vid avtalens tillkomst samt vad som faktiskt föranlett att arrendatorer undertecknat avtal med mer än dubbelt och i vissa fall tredubbelt så hög avgift är okända. Det kan sålunda inte uteslutas att omständigheter som framgår av 3 kap. avtalslagen förelegat i samband med avtalens tillkomst.

De avtal som Jordägaren åberopat och ingåtts efter prövningstidpunkterna 2016 respektive 2017 skall i vart fall inte beaktas.

Dessutom består vissa av Jordägarens bostadsarrenden på Mörkö av flera objekt som tidigare har utgjort två separata arrendeställen, men som sedan slagits ihop när byggnaderna förvärvats av samma ägare. Jordägaren har inte redovisat att avgiften avser sammanslagna arrendeavtal med dubbel avgift.

Hovrättens slutsats att *”den omständigheten att jordägaren i vissa fall har lämnat*

rabatter på arrendeavgifterna kan inte läggas till grund för slutsatsen i arrendenivåerna på Mörkö har påverkats på ett oskäligt sätt” är oriktig.

Det kan ifrågasattas om angiven arrendeavgift i av Jordägaren åberopade egna avtal motsvarar det belopp som faktiskt betalas med hänsyn till det system med personliga rabatter och krediteringar som Jordägaren tillämpar. Krediteringar och rabatter innebär att den faktiska arrendeavgiften följaktligen inte alltid framgår av de av Jordägaren åberopade arrendeavtalen.

Av Jordägarens åberopade egna avtal framgår att cirka 20 % av arrendeavtalen har någon form av rabatt. Sålunda är det inte fråga om att "enstaka" arrendatorer har rabatt, utan ett stort antal. Av Jordägarens egna avtal, som avser prövningstidpunkten år 2016, erhöll 10 av totalt 22 arrendatorer rabatter på belopp mellan 5 000 kr – 42 600 kr. Jordägaren har endast redovisat vissa avtal med rabatter som förekommer på Mörkö, dock endast cirka 65 av totalt cirka 235 arrendeavtal. Det finns sålunda ett mörkertal avseende flera Mörköavtal, vars faktiska avgift som betalas netto är okänd.

Det är okänt vilken påverkan Jordägarens hemliga rabatter har och har haft på den kraftiga avgiftsökningen som förevarit för arrendeställen på Mörkö det senaste decenniet.

Vidare har Hovrätten inte tagit hänsyn till Jordägarens *monopolliknande ställning* på Mörkö. Eftersom Jordägaren ensam upplåter bostadsarrenden kan Jordägaren i princip fritt bestämma sina arrendeavgifter på Mörkö, utan förankring i ortspriset och vad andra jordägare debiterar, och därefter åberopa avtalen som bevis för ytterligare höjd avgift.

Jordägarens åberopade avtal med höga arrendeavgifter ger en missvisande bild av vad en arrenderätt på Mörkö är värd. De investeringar som arrendatorn i generationer gjort på sitt bostadshus och arrendeställen medför att arrendatorn tvingas att acceptera höga arrendeavgift för att inte förlora värdet av de *monetära investeringar* som gjorts på arrendestället och de omfattande *affektionsvärden* som många Arrendatorer och deras familjer känner för sina arrendeställen. Detta skapar en inlåsningseffekt, vilken

återspeglas i de höga arrendeavgifterna på Mörkö.

Med hänvisning till vad som anförs ovan kan inte Jordägarens egna avtal tillmätas någon, eller i vart fall ringa, betydelse vid bedömningen av om Jordägarens yrkade avgift är skälig. Jordägaren har inte styrkt att ortspriset eller arrenderätternas värde har ökat på ett sätt som motiverar beslutad arrendeavgift.

6. Arrendatorernas bevisning

Arrendatorerna åberopar samma bevisning i Högsta domstolen som i Hovrätten.

6.1 Arrendatorernas åberopade avtal

Arrendatorerna har åberopat drygt tvåhundra (200) arrendeavtal som visar vid prövningstidpunkterna 2016 och 2017 gällande avgifter inom orten. De åberopade Jämförelseobjekten visar såväl den högsta avgiften om 45 000 kr som den lägsta avgiften om 10 000 kr inom orten, exklusive Jordägarens egna objekt på Mörkö. Noterbart är att den genomsnittliga avgiften inom orten uppgår till cirka 25 000 kr per år inklusive Jordägarens egna åberopade objekt på Mörkö.

Hovrätten har i vissa fall helt bortsett från avtalen och andra fall gjort en oriktig bedömning av avtalets innehåll och omständigheterna på och vid Jämförelseobjektet. Jämförelseobjekten avser arrendeställen med likartade förhållanden som arrendeställena, och innehåller i många fall betydligt bättre villkor än Jordägarens arrendeavtal, t.ex. rörande rätten till permanentboende.

Vidare har flera av Jämförelseobjekten betydligt bättre förhållanden såsom utsikt, närhet till vatten, skydd från vind och vildsvin, bättre kommunikationer samt möjlighet att ansluta objektet till vatten och avlopp med flera andra bekvämligheter som vissa av arrendeställena på Mörkö saknar.

Sammanfattningsvis är Jämförelseobjekten inom orten aktuella och relevanta, varför de skall ligga till grund för bedömningen av skälig arrendeavgift.

6.2 Arrendatorernas vittnesattester

Jordägaren motsatte sig att Arrendatorernas åberopade muntliga bevisning skulle få förebringas, varefter Hovrätten meddelat beslut i enlighet därmed och hänvisade Arrendatorerna till att föra bevisning därom på annat sätt. Med anledning härav har Arrendatorerna nödgats upprätta och åberopa vittnesattester.

Hovrätten synes helt ha bortsett från Arrendatorernas åberopade vittnesattester, av vilka det bl.a. framgår att Jordägarens monopolställning på Mörkö och de hemliga rabatterna av avgiften har medfört att avgifterna har skenat på ett sätt som inte motsvarar arrendeställenas värde samt övriga åberopade omständigheter.

7. Sammanfattning

Sammanfattningsvis har Hovrätten gjort en oriktig bedömning i frågan om skälig avgift för arrendeställena med beaktande av ortspriset, förhållandena på det enskilda arrendestället, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Hovrätten har inte haft fullständigt underlag för sitt beslut då Hovrätten inte tillåtit muntlig bevisning. Vidare är det ovisst i vilken mån Hovrätten beaktat Arrendatorernas bevisning. I vart fall har Hovrätten inte gjort en korrekt bedömning av Arrendatorernas åberopade bevisning. Hovrättens värdering av Arrendatorernas åberopade Jämförelseobjekt samt Jordägarens åberopade bevisning i form av egna avtal på Mörkö är oriktig. Jordägaren har i förevarande ärenden inte styrkt att yrkade arrendeavgifter är skäliga. Arrendatorerna däremot har genom åberopade tvåhundra (200) arrendeavtal, Jämförelseobjekten, styrkt att ortens pris uppgår till mellan 10 000 kr – 45 000 kr per år jämte index, exklusive Jordägarens egna avtal.

Därtill synes Hovrätten helt ha bortsett från arrendeavtalens innehåll, som har flera för Arrendatorerna negativa villkor. Härvid bör särskilt framhållas arrendetidens längd och för Arrendatorerna övriga negativa villkor, som inte finns i Jämförelseobjekten, såsom begränsningen till fritidsboende och andrahandsuthyrning med flera för Arrendatorerna betungade villkor.

Inte heller synes Hovrätten ha beaktat de övriga omständigheter som framgår av åberopad bevisning rörande avtalsförhållandet, arrendeupplåtelsen samt försämringar av vissa arrendeställen under tidigare avtalsperiod p.g.a. Jordägarens avverkning och skador från vildsvin.

Mot bakgrund härav och med hänvisning till vad Arrendatorerna åberopat i Hovrätten, är de av Hovrätten fastställda avgifterna oskäliga och skall ändras i enlighet med Arrendatorernas yrkande.

Umeå dag som ovan

Agneta Gustafsson
Advokat