



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Stockholms beslut 2021-12-21 i mål nr 1245-20, 18257-19, 1324-20, 1325-20, 1326-20, 1327-20, 1328-20, 1329-20, 1331-20, 1340-20, 1343-20, 1512-20, 4310-20, 4312-20, 1332-20, 1330-20, 1342-20, 1027-21, 1274-21, 1278-21, 1306-21, 1311-21, 1313-21, 1320-21, 1322-21, 1323-21, 1325-21, 1337-21, 1338-21, 1339-21, 1505-21 och 15300-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande och motpart

1. Erengisle Förvaltning AB, 559067-6861  
Hörningsholm  
153 93 Mörkö

Ombud: Jur.kand. Filip Herlitz  
Argum AB  
Box 5216  
102 45 Stockholm

2. Åke Adolfsson  
Björkvägen 4 A  
645 40 Strängnäs

3. Peter Andersson  
Mikaelgården  
Brogärdet 2  
153 91 Järna

4. Ulrike Andersson Stockhaus  
Samma adress som 3

5. Tom Fant  
Albrovägen 5  
153 38 Järna

6. Fredrik Forsgårdh  
Floragatan 10  
114 31 Stockholm

7. Ingegerd Kallings  
Alevägen 4  
182 67 Djursholm

Dok.Id 1921467

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

8. Marianne Kube  
Runvägen 10  
141 48 Huddinge

9. Anders Olsson  
Bergtallsvägen 34  
125 60 Älvsjö

10. Barbro Sahlin  
Vesslevägen 3  
131 50 Saltsjö-Duvnäs

11. Anna Sjöshult  
Sickla Kanalgata 85  
120 68 Stockholm

12. Fredrik Sjöshult  
Samma adress som 11

13. Emelie Sköldmark  
Murklevägen 94  
122 63 Enskede

14. Mats Sköldmark  
Samma adress som 13

15. Eva Svedling  
Hermelinsvägen 20 A  
146 37 Tullinge

16. Kerstin Terreborn  
Storgatan 65  
153 30 Järna

17. Olof Wengelin  
Mölnbovägen 23 R  
153 32 Järna

18. Håkan Westin  
Flottiljgatan 24  
753 37 Uppsala

19. Gertrud Westin Sjödahl  
Järnagatan 1  
151 71 Södertälje

20. Daniel Wikström  
Reginastigen 27 D  
141 32 Huddinge

Ombud för 2–20: Advokat Christel Hackman och biträdande jurist Malin Bergström  
Polaris Advokatbyrå HB  
Sveavägen 64  
111 34 Stockholm

**Motpart**

1. Jan Forsgårdh  
Bergviksgatan 6 B  
152 44 Södertälje

2. Marie Kuritzén  
Parkbacken 9  
147 63 Uttran

3. Magnus Kuritzén  
Samma adress som 2

4. Kjell Lindblom  
Gryningsvägen 31  
142 42 Skogås

5. Johan Stelling  
Mora 48  
153 95 Järna

Ombud för 1–5: Advokat Christel Hackman och biträdande jurist Malin Bergström  
Polaris Advokatbyrå HB  
Sveavägen 64  
111 34 Stockholm

6. Evangelia Edqvist  
Brunnsgatan 1  
172 68 Sundbyberg

7. Ole Åberg  
Teknikervägen 3  
141 73 Segeltorp

**SAKEN**

Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

---

## **HOVRÄTTENS AVGÖRANDE**

1. Hovrätten ändrar arrendenämndens beslut på så sätt att den årliga arrendeavgiften avseende angivna arrendeställen bestäms på följande sätt.

- a) Björnhagen 12 till 65 000 kr,
- b) Ekö 8 till 86 000 kr,
- c) Tokvik 1 till 91 000 kr, och
- d) Fårberget 1 till 78 300 kr.

I övriga delar står arrendenämndens beslut fast.

2. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Anders Olsson (Björnhagen 12) för rättegångskostnader i hovrätten med 27 138 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
3. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Emelie Sköldmark och Mats Sköldmark (Ekö 8) för rättegångskostnader i hovrätten med 18 092 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
4. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Jan Forsgårdh (Tokvik 1) för rättegångskostnader i hovrätten med 18 092 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
5. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Marie Kuritzén och Magnus Kuritzén (Hornö 1) för rättegångskostnader i hovrätten med 27 138 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
6. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Kjell Lindblom (Pålsundet 14) för rättegångskostnader i hovrätten med 27 138 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.

7. Erengisle Förvaltning AB ska ersätta Johan Stelling (Busk 8) för rättegångskostnader i hovrätten med 27 138 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
  8. Parterna ska utöver vad som anges i punkter 2–7 svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.
-

**YRKANDEN OCH INSTÄLLNING** Jordägarens yrkanden nedan

Erengisle Förvaltning AB (jordägaren) har yrkat att hovrätten ska fastställa arrendeavgifterna enligt följande.

| Arrendeställe | Arrendator                                                       | Prövotidpunkt | Yrkat arrende |
|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fårberget 1   | Åke Adolfsson                                                    | 2020-04-01    | 130 000 kr    |
| Uggeltorp 3   | Peter Andersson och<br>Ulrike Andersson Stockhaus                | 2020-07-01    | 100 000 kr    |
| Fagersvik 3   | Evangelia Edqvist                                                | 2021-07-01    | 105 000 kr    |
| Pålsundet 8   | Tom Fant                                                         | 2021-04-01    | 105 000 kr    |
| Ekö 2         | Fredrik Forsgårdh                                                | 2020-04-01    | 157 000 kr    |
| Tokvik 1      | Jan Forsgårdh                                                    | 2021-10-01    | 140 000 kr    |
| Ekö-Långö 2   | Ingegerd Kallings                                                | 2020-04-01    | 75 000 kr     |
| Ekö 3         | Ingegerd Kallings,<br>Håkan Westin och Gertrud<br>Westin Sjödahl | 2020-04-01    | 157 000 kr    |
| Kallasvik 4   | Marianne Kube                                                    | 2021-10-01    | 115 000 kr    |
| Hornö 1       | Magnus Kuritzén och<br>Marie Kuritzén                            | 2020-04-01    | 70 000 kr     |
| Pålsundet 14  | Kjell Lindblom                                                   | 2021-07-01    | 70 000 kr     |
| Björnhagen 12 | Anders Olsson                                                    | 2021-04-01    | 125 000 kr    |
| Tormesta 12   | Barbro Sahlin                                                    | 2021-01-01    | 105 000 kr    |
| Kallasvik 3   | Anna Sjöshult och<br>Fredrik Sjöshult                            | 2021-10-01    | 115 000 kr    |
| Ekö 8         | Emelie Sköldmark och<br>Mats Sköldmark                           | 2021-04-01    | 120 000 kr    |
| Busk 8        | Johan Stelling                                                   | 2020-07-01    | 40 000 kr     |
| Ekö 7         | Eva Svedling                                                     | 2020-04-01    | 105 000 kr    |
| Örsta 1       | Kerstin Terreborn                                                | 2020-04-01    | 130 000 kr    |
| Örsta 2       | Olof Wengelin                                                    | 2021-04-01    | 130 000 kr    |

|             |                        |            |            |
|-------------|------------------------|------------|------------|
| Ekö 12      | Gertrud Westin Sjödahl | 2020-04-01 | 115 000 kr |
| Lövhamnen 4 | Daniel Wikström        | 2021-04-01 | 145 000 kr |
| Ekö-Långö 5 | Ole Åberg              | 2020-04-01 | 70 000 kr  |

Samtliga arrendatorer som är motparter till jordägaren har motsatt sig jordägarens ändringsyrkanden. **Arrendatorernas yrkanden nedan**

De arrendatorer som överklagat arrendenämndens beslut har yrkat att hovrätten ska fastställa arrendeavgiften enligt följande.

| Arrendeställe | Arrendator                                                       | Prövotidpunkt | Yrkat Arrende |
|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fårberget 1   | Åke Adolfsson                                                    | 2020-04-01    | 68 000 kr     |
| Uggeltorp 3   | Peter Andersson och<br>Ulrike Andersson Stockhaus                | 2020-07-01    | 68 000 kr     |
| Pålsundet 8   | Tom Fant                                                         | 2021-04-01    | 68 000 kr     |
| Ekö 2         | Fredrik Forsgårdh                                                | 2020-04-01    | 80 000 kr     |
| Ekö-Långö 2   | Ingegerd Kallings                                                | 2020-04-01    | 58 000 kr     |
| Ekö 3         | Ingegerd Kallings,<br>Håkan Westin och<br>Gertrud Westin Sjödahl | 2020-04-01    | 80 000 kr     |
| Kallasvik 4   | Marianne Kube                                                    | 2021-10-01    | 69 500 kr     |
| Björnhagen 12 | Anders Olsson                                                    | 2021-04-01    | 60 000 kr     |
| Tormesta 12   | Barbro Sahlin                                                    | 2021-01-01    | 68 000 kr     |
| Kallasvik 3   | Anna Sjöshult och<br>Fredrik Sjöshult                            | 2021-10-01    | 69 500 kr     |
| Ekö 8         | Emelie Sköldmark och<br>Mats Sköldmark                           | 2021-04-01    | 69 500 kr     |
| Ekö 7         | Eva Svedling                                                     | 2020-04-01    | 68 000 kr     |
| Örsta 1       | Kerstin Terreborn                                                | 2020-04-01    | 73 000 kr     |
| Örsta 2       | Olof Wengelin                                                    | 2021-04-01    | 73 000 kr     |
| Ekö 12        | Gertrud Westin Sjödahl                                           | 2020-04-01    | 68 000 kr     |
| Lövhamnen 4   | Daniel Wikström                                                  | 2021-04-01    | 69 500 kr     |

Arrendatorerna, utom Evangelia Edqvist och Ole Åberg, har också yrkat att hovrätten, med stöd av bestämmelsen i 10 kap. 6 a § jordabalken, ska bestämma att arrendeavgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid, s.k. trappning.

Åke Adolfsson, Tom Fant, Fredrik Forsgårdh, Ingegerd Kallings, Marianne Kube, Anders Olsson, Barbro Sahlin och Olof Wengelin Håkan Westin, Gertrud Westin Sjö Dahl har vidare yrkat att hovrätten ska bestämma avtalstiden till 10 år vad avser arrendestället Fårberget 1, Pålsundet 8, Ekö 2, Ekö-Långö 2, Kallasvik 4, Björnhagen 12, Tormesta 12, Örsta 2 Ekö 3 och Ekö 12.

Jordägaren har motsatt sig arrendatorernas ändringsyrkanden.

Samtliga parter, utom Evangelia Edqvist och Ole Åberg, har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

#### UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

Arrendatorerna Evangelia Edqvist och Ole Åberg har inte särskilt yttrat sig. Jordägaren och de arrendatorer som företräds av ombud har i hovrätten i allt väsentligt åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på samma sätt som vid arrendenämnden och lagt till i huvudsak följande.

#### **Jordägaren**

#### **Jordägarens utveckling av talan nedan**

##### *Arrendeperioden*

En avtalstid om fem år är sedvanlig och kan inte anses vara oskälig. Att jordägaren för processer om arrendeavgiftens storlek är inte sådana särskilda förhållanden som utgör skäl att frånga vad som i normalfallet godtas som skälig avtalstid. Förhållandet att en arrendator lagt ner betydande resurser på ett arrendeställe ligger i upplåtelsens natur och utgör inte skäl att sätta tiden längre än fem år. Arrendatorerna har varit medvetna om att arrendeperioden varit fem år vid ingående av respektive arrendeavtal.



*Arrendeavgiftens storlek*

*Allmänt om jämförelsematerialet*

Arrendenämnden har beslutat om arrendeavgifter som klart understiger den prisnivå som jämförelsematerialet ger stöd för. Det stora underlag av frivilligt ingångna avtal som jordägaren har lagt fram och som avser objekt som ligger i direkt anslutning till provningsobjekten, och där merparten av jämförelseobjekten är tecknade inom ett år före eller efter respektive omregleringstidpunkt, visar att arrendenämnden fastställt arrendeavgifter som inte motsvarar skälig avgift som jordägaren har rätt till. Dessa jämförelseobjekt är också tidsmässigt av störst betydelse för prövningen (jfr NJA 2013 s. 491).

Arrendatorernas sammanställning avseende avgifter inom Södertälje, Nyköping och Oxelösund, kan inte ge någon vägledning av betydelse för bedömningen av arrendeavgifter på Mörkö. Samtliga jämförelseobjekt som åberopats av arrendatorerna ligger långt utanför det tidsmässigt relevanta tidsintervallet samt är resultatet av tidigare domar och bygger således inte på frivillighet. Vidare är samtliga avtal numera uppsagda för villkorsändring av jordägaren. Hovrätten har tidigare konstaterat att avgifter som åsatts genom beslut i arrendenämnd eller domstol lämpar sig mindre väl som jämförelseobjekt (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 24 juni 2014 i mål nr ÖÄ 10784-13).

*Nyupplåtelser*

Majoriteten av arrendetomterna på Mörkö är helt eller delvis belägna inom strandskyddat område. Möjligheten att upplåta bostadsarrende i form av råmark inom strandskyddat område är obefintlig med hänsyn till gällande strandskyddslagstiftning och det saknas reell möjlighet att på ett renodlat sätt pröva vad en arrenderätt på råmark är värd på den fria marknaden med ett fritt val av arrendator.

På Mörkö finns fyra jämförelseobjekt där arrenderätten under de senaste åren har kunnat utbudas till fritt val för spekulanter (Tormesta 2, Björnhagen 14, Lövhagen 5 samt Örsta 8). Avgiftsnivåerna uppgår till mellan 84 000 kr och 156 000 kr. Avtalen är ingångna ett år före eller efter aktuell omregleringstidpunkt. Arrendatorerna har för

dessas nyupplåtelser erlagt avtalsenliga avgifter. Med hänsyn till att arrendatorerna av dessa tomter erlagt ersättning motsvarande värdet av de nyttigheter som övertas, ska upplåtelseerna betraktas på samma sätt som om det vore fråga om nyupplåtelse av råmark.

De årliga höjningarna av arrendeavgifterna för dessa arrenden har utgått från 2008 års värdetidpunkt. Svea hovrätt har i beslut den 30 juni 2011 i mål nr ÖÄ 2434-10 bedömt att arrendeavgiften för Tormesta 2 uppgick till 35 000 kr vid värdetidpunkten 2008. I samband med att arrendeavgifterna bestämdes utgick parterna från de värden som fastställts vid 2008 års värdetidpunkt och justerade dessa endast med hänsyn till KPI från 2008 fram till året då det aktuella avtalet skulle åsättas ny arrendeavgift. Förfarandet har använts vid omförhandling för åren 2009, 2010, 2011 samt 2012.

Den genomsnittliga höjningen som en fri och konkurrensutsatt marknad givit besked om vid dessa upplåtelser uppgår till 156,5 procent i förhållande till de värden som bedömdes vara korrekta år 2008 av hovrätten samt efterföljande förlikningsförhandling med sakkunnig.

*Avtal i samband med överlåtelse av arrenderätten*

Vid avtal som träffats i anslutning till överlåtelse av arrenderätten har tillträdande arrendatorer haft ett helt fritt val att acceptera villkoren, eller avstå från att förvärva befintliga byggnader och anläggningar från den avträdande arrendatorn och avstå från att ingå ett arrendeförhållande med jordägaren.

Resultaten av arrendeavgifterna för de arrendeavtal som tecknats i anslutning till att arrendeställen och dess byggnader har överlåtits visar att avgiften ökat med i snitt 125 procent räknat från 2008 års värde. Dessa avtal visar med tydlighet på hur arrenderättens objektiva värde är högre än när villkorsförhandlingar är begränsade till att föras med sittande arrendator med besittningsskydd och rätt till förlängning. Omförhandlade avtal där jordägaren är begränsad till att förhandla med sittande arrendator påverkas i inte obetydlig omfattning mot lägre avgifter.

*Frivilliga överenskommelser*

Överenskommelser om förlängning som har träffats på frivillig grund i anslutning till att arrendeperioden ska förlängas visar på klart högre arrendavgifter på Mörkö än vad som följer av arrendenämndens beslut. Totalt finns 12 jämförelseobjekt som med justerad arrendavgift för värdetidpunkten 2020 överstiger 100 000 kr, och 13 jämförelseobjekt med en justerad arrendavgift för värdetidpunkten 2021. Detta innebär att ca 6 procent av det totala bostadsarrendebeståndet på Mörkö redan har avgifter överstigande 100 000 kr per år. Jordägaren har sedan arrendenämndens beslut träffat ytterligare frivilliga avtal med befintliga arrendatorer på Mörkö. Vilka bevekelsegrunder som respektive arrendator har haft varierar säkert, men eftersom samtliga arrendatorer har rätten att låta villkorens skälighet prövas, går det inte att komma till någon annan slutsats än att avtalen ingåtts just frivilligt.

En kvalificerad majoritet (70 procent) av de arrendatorer som berörs av villkorsändring med prövningstidpunkt under år 2020 eller 2021 har accepterat de av jordägaren föreslagna villkoren, vilket även varit fallen för de arrendatorer på Mörkö som sagts upp med begäran om villkorsändring med prövningstidpunkter under åren 2017–2022. Att majoriteten återkommande har kunnat träffa frivilliga överenskommelser med jordägaren utgör i sig ett mycket starkt bevis för att de av jordägaren yrkade villkoren, inklusive avgiftsjusteringarna, är skäliga.

Av totalt 217 avtalsförhållanden i vilka villkorsändring har begärts med prövningstidpunkt under perioden 2018–2022 är det endast 80 som har avgjorts, eller ligger för prövning vid arrendenämnden eller hovrätten, d.v.s. endast en tredjedel. Den stora majoriteten i form av två tredjedelar av arrendatorerna på Mörkö, har i samförstånd kommit överens med jordägaren om villkoren när avtalen har förlängts. Att två tredjedelar av arrendatorerna har kunnat träffa överenskommelser med jordägaren utgör ett starkt bevis på att avtalen är frivilliga.

*Uppräkning av avgiften under avtalstiden*

Uppräkningsavtalen på Mörkö har huvudsakligen tio års löptid medan de avtal vars avgifter nu ska bestämmas har fem års löptid. I flera tidigare beslut från arrendenämnden och hovrätten har i skälen skönsmässigt angivits att avtalets längd kan antas

ha viss höjande betydelse för betalningsviljan, vilket för avtal med fast basarrende som enbart justeras mot KPI får anses vara en rimlig slutsats. För avtal med en succesivt ökande basavgift på grund av en fast uppräkningsfaktor vid sidan av KPI blir emellertid läget ett annat. Det har i andra prövningar inte heller funnits någon urvalsgrupp där attraktiviteten har kunnat bedömas mot bakgrund av faktiskt utfall.

För 2022, som var första året som villkorsändringar inkluderat alternativa erbjudanden till alla där villkorsändring begärts, har 27 avtal om bostadsarrende förlängts genom frivilliga överenskommelser. Av dessa 27 ingångna avtal är 14 uppräkningsavtal, dvs lite drygt hälften och resterande 13 har valt en femårig avtalstid. Hade uppräkningsavtalen varit långt mer attraktiva hade också setts en kraftig övervikt av uppräkningsavtal bland de ingångna avtalen, vilket alltså inte är fallet.

I jordägarens jämförelsematerial finns 27 jämförelseobjekt där basarrendet uppräknas med en fast uppräkningsfaktor, vid sidan av den framtida utvecklingen av KPI. Av dessa avtal har 23 stycken en löptid på 10 år och fyra har löptid på 15 år. Basarrendet för avtal med längre löptid än fem år höjs med mellan 3–4 procent per år och basarrendet justeras därefter, på samma sätt som gäller för de sedvanliga 5-årsavtalen, i enlighet med förändringen av KPI.

När avgifterna för dessa avtal ska jämföras med prövningsobjekt, blir det inte rättvisande att endast beakta avgiften vid avtalstidens ingång, då denna inte återspeglar betalningsåtagandet, vilket arrendatorn förbinder sig till för perioden som ska jämföras. För att göra en korrekt bedömning av vilken nivå som jämförelsetalet för ett uppräkningsavtal ska ha måste en beräkning göras för att korrekt fastställa ett jämförelsetal som sedermera kan sättas i relation till jämförelseobjekt. Bara genom att se till uppräkningsavtalens betalningsåtaganden blir jämförelsen rättvis och avtalsmodellerna jämförbara.

#### *Försäljningspriset vid överlåtelse*

Arrendeavgifternas storlek har inte en minskande effekt på försäljningspriset vid försäljning av arrendestället. Statistiken visar att det under de senaste fem åren kommer att ha sålts fler arrendeställen än under någon annan 5-årsperiod sedan 2001.

Dessa försäljningar har, med något enstaka undantag, genomförts på den öppna marknaden med hjälp av fastighetsmäklare och inte sällan lett till budgivning mellan olika spekulanter. Även priset vid överlåtelse, satt i relation till arrendebyggnadernas taxeringsvärde (s.k. K/T-tal), visar vidare att även överlåtelsepriset relativt taxeringsvärdet är stigande över åren.

*Klassificering av arrendetomter i olika kategorier*

Det finns på Mörkö ett relativt stort intervall mellan de arrendetomter som betingar högst respektive lägst årlig arrendebetalt. Jordägarens yrkade arrendebetalter har utgått från individuella bedömningar utefter respektive arrendetomts beskaffenhet, läge och individuella förutsättningar i övrigt.

Vid bedömningen av vad som utgör skälig arrendebetalt ska hänsyn tas till arrendetomternas individuella förutsättningar. Det är för snävt att dela in prövningsobjekten i kategorier så som arrendenämnden gjort. Detta ger en missvisande bild av arrendetomternas grundförutsättningar. Denna indelning leder till en allt för generell och skönsmässig bedömning, vilket måste vara i motsats till lagstiftarens avsikt med att betalterna ska vara skäliga för varje enskilt arrendeförhållande.

Om klassificeringen ska tillämpas vid aktuell prövning, måste värdet för respektive kategori sättas ett betydligt bredare spann så att även tomterna inom respektive kategori kan sättas en skälig betalt, differentierad gentemot de övriga.

*Frågan om stegvis betalthöjning s.k. trappning*

Bestämmelsen i 10 kap. 6 a § jordabalken om att betalten vid särskilda skäl ska betalas med lägre belopp under en skälig tid är enligt övergångsbestämmelserna inte tillämplig. Detta eftersom villkorsändringen begärts före den 1 juli 2020.

**Arrendatorerna**      **Arrendatorernas utveckling av talan nedan**

*Arrendeperioden*

Arrendatorerna har lagt ner betydande resurser för att iordningsställa råmark och egna byggnader på marken. Jordägarens agerande tvingar arrendatorerna att frekvent genomgå processer i arrendenämnden och hovrätten avseende villkorsändringar. Det finns därmed sådan särskild anledning som motiverar en förlängningstid om 10 år.

*Arrendeavgiftens storlek*

*Allmänt om jämförelsematerialet*

De arrendeavgifter som arrendenämnden beslutat om är inte skäliga med hänsyn till arrendetomternas skick, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt samt överstiger kraftigt arrenderättens värde.

Arrendenämnden har i sitt beslut helt bortsett ifrån andra nyligen avgjorda ärenden av såväl arrendenämnden som hovrätten för liknande arrendetomter i området samt har i sitt beslut gjort en oskälig bedömning av arrendeavgiften för de olika kategorierna. Det är även felaktigt att besluta om skillnad i arrendeavgift mellan år 2020 och 2021.

Arrendatorernas jämförelseobjekt är jämförbara med provningstomterna och ska beaktas vid bedömningen av vad som utgör skälig arrendeavgift. De arrendeavgifter som hovrätten tidigare har fastställt måste anses väga tungt vid bedömningen av vad som är skäliga avgifter för provningsobjekten. De av jordägaren begärda avgifterna är omotiverade och överstiger kraftigt arrenderättens värde.

En jämförelse bör också göras med arrenden inom ett vidare område än Mörkö.

Hovrätten har i tidigare avgörande ansett att en bedömning ska göras utifrån jämförliga arrenden avseende sådana som inte är belägna inom det närmaste området.

Arrendetomterna Lilla Fjärdsvall är jämförbara med arrendetomterna på Mörkö och de är satta utifrån marknadsmässiga grunder.

*Nyupplåtelser*

Arrendeställena Tormesta 2, Lövhagen 5, Örsta 8 och Björnhagen 14, ska inte beaktas som nyupplåtelser. En nyupplåtelse är de fall då råmarken inte åtgärdats, vilket inte är fallet för nämnda objekt eftersom samtliga dessa tomter har iordningsställts då det har funnits/finns bostadshus på tomterna.

*Avtal i samband med överlåtelse av arrenderätten*

Pandemin har haft en effekt på priserna för fritidshus då dessa ökat på grund av den stora efterfrågan, vilket även medfört en tillfällig större efterfrågan på bostadsarrenden med höjda arrendeavgifter som följd. Köpare har varit villiga att acceptera höjda arrendeavgifter för att kunna erhålla ett fritidsboende. Jordägaren har då kunnat begära orimliga arrendeavgifter på grund av ökad efterfrågan. Denna uppgång - som är tillfällig och är en följd av pandemin - ska lämnas utan avseende.

Att den arrendenivå som jordägaren begär är oskäligen framgår även av de försäljningar som arrendatorer på Mörkö försökt få till stånd. Av redovisade försäljningar framgår att de höga arrendeavgifterna påverkar arrendatorerna möjligheter att sälja till marknadsmässigt pris.

*Frivilliga överenskommelser*

Jordägarens dominans över upplåtna arrenden på Mörkö ger en monopolliknande ställning. Jordägaren har arrendeavtal med olika löptid, vilket medför att jordägaren i princip hela tiden har pågående tvister. De av jordägaren åberopade arrendeavtalen måste utifrån dessa förhållanden bedömas med stor försiktighet eftersom flera arrendatorer har känt sig tvingade att acceptera den nya avgiften för att undvika ytterligare processer som skapar en stor press och osäkerhet för arrendatorerna. Flera arrendatorer har under aktuell hovrättsprocess bekräftat att man accepterat en högre avgift, som man inte ansett skäligen, till följd av detta. Därutöver måste beaktas att frivilliga avtal också träffas i anslutning till att arrendatorn vill överlåta sitt arrendeställe, vilket givetvis påverkar arrendatorns benägenhet att ingå avtal.

Flera av jordägaren åberopade jämförelseobjekt har avtal som börjar löpa år 2022, dvs. mellan ett och två år senare än de avtal som omfattas av prövningen i aktuellt mål.

Arrendeavgiften för dessa arrenden kan inte tas till intäkt för en bedömning av arrendeavgiften för provningstomterna. Svea hovrätt har i tidigare avgörande konstaterat att avtal som börjar löpa mellan ett och fyra år senare än de avtal som omfattas av provningen inte kan läggas till grund för att höja arrendeavgifterna.

Av jordägarens 134 åberopade "frivilliga avtal" har ca 38 procent särskilda omständigheter kring avtalens tecknande eller avtalsvillkor som särskiljer sig från provningsobjekten, varför dessa avtal inte kan läggas till grund för bedömningen om skälig arrendeavgift. Vidare har 22 av avtalen "värdeår" 2022. Vissa av jämförelseobjekten är vidare permanentboende, eftersom arrendatorerna är folkbokförda på arrendeställenas adresser.

#### *Uppräkning av avgiften under avtalstiden*

Avtal som har en avtalstid om 10 eller 15 år innebär en större trygghet och förutsebarhet och det är därmed mer attraktivt att ingå ett sådant avtal, med en känd uppräkning om 4 procent, än avtal som har en avtalstid om 5 år där jordägaren kan begära höjning som i aktuellt mål med mellan 52 och 152 procent vart femte år. Vad jordägaren anfört angående osäkerheten i KPI kan bortses ifrån eftersom även arrendatorerna med 5-åriga avtal har detta villkor.

#### *Klassificering av arrendetomter i olika kategorier*

Kategorisering av arrendetomter som såväl hovrätten som arrendenämnden i flera mål har tillämpat och som får anses vedertagen för området ska fortsatt gälla. Vid beaktande av arrendeavgifternas storlek för respektive kategori och i förhållande till varandra kan tidigare avgöranden tjäna som vägledning. Det är tydligt, vid en uppdelning av arrendetomter på sätt som arrendenämnden nu valt att följa, att de olika kategorierna även i förhållande till varandra har ett visst värde. Skillnaden i arrendeavgift mellan t.ex. "Arrendetomt utan sjöutsikt" jämfört med "Arrendetomt med begränsad sjöutsikt" torde vara ungefär densamma oavsett vilken nivå som utgör en skälig arrendeavgift. Det mervärde en kategori har jämfört med en annan baseras på deras grundförutsättningar. Detta oaktat kan det finnas ett visst spann inom kategorierna.



Hovrätten har i tidigare beslut fastställt skillnaderna i värde mellan de olika kategorierna. Hovrätten har då funnit att det mellan kategorierna finns en skillnad mellan 5 000 kr –10 000 kr. De av arrendenämnden nu beslutade nivåskillnaderna mellan kategori 1–4 och kategori 6–8 saknar helt grund och är helt felaktig. Arrendenämnden har även i sitt beslut fastställt olika arrendeavgifter inom samma kategori, beroende på om villkorsändringen ska ske från den 1 april 2020 eller från den 1 april 2021. Enligt tidigare hovrättsavgörande föreligger inte någon skillnad i arrendeavgiften för de inom ramen för processen aktuella arrendetomterna oaktat från vilken tidpunkt som arrendeavgiften ska träda i kraft (se Svea hovrätts beslut den 28 september 2022 i mål nr ÖÄ 978-21).

*Några särskilda omständigheter angående klassificeringen*

***Björnhagen 12***

Mark- och miljödomstolen beslutade den 8 mars 2022 att inte ge tillstånd till att återställa den brygga som funnits på arrendet sedan femtiotalet. Domen har fått laga kraft. Avsaknaden av brygga minskar drastiskt arrendetomtens värde och detta förhållande är något som även jordägaren instämt i. Avsaknaden av brygga medför att stranden i stort sett blir omöjlig att nå på grund av stora inslag av vass och bryggan utgör således en förutsättning för tillgänglighet till stranden. Aktuell tomt får anses tillhöra kategori 5 ”Svårtillgängliga strandtomter”.

***Ekö 8***

Arrendenämnden har jämfört Ekö 8 med Kallasvik 3 och 4. Trots detta har arrendenämnden beslutat om en arrendeavgift om 91 000 kr för Ekö 8 men en avgift om 86 000 kr för Kallasvik 3 och 4. Någon förklaring till skillnaderna har inte lämnats av arrendenämnden.

***Tokvik 1***

Arrendenämndens klassificering av Tokvik 1 som tomt tillhörande kategori 2 är i sig felaktig och arrendetomten bör rätteligen tillhöra kategori 3. Arrendatorn själv har bekostat muddring av vik, anläggning av strand och brygga. Utan arrendatorns arbete hade tomten således inte haft någon egentlig strand. Det arbete som arrendatorn lagt

ner ska inte medföra en högre avgift, varför tomten bör betraktas utifrån den kategori den skulle tillhöra utan arrendatorns arbete.

*Tidigare tvister avseende arrenden på Mörkö*

Arrendeavgifter på Mörkö har under flera år varit föremål för prövning i arrendenämnden och hovrätten. Det finns anledning att anta att jordägaren fortsättningsvis kommer att försöka höja arrendeavgifterna genom att löpande säga upp arrendatorerna för villkorsändring. Detta handlande kommer medföra att många arrendatorer känner sig nödgade att acceptera den av jordägaren höjda arrendeavgiften och jordägaren kan således driva upp arrendeavgifterna på ett sätt som inte kan anses förenligt med skyddsbestämmelsen i 10 kap. jordabalken om oskäligen höjningar av arrendeavgiften. Detta förhållande måste beaktas vid bedömning av vad som utgör skälig arrendeavgift.

*Frågan om stegvis avgiftshöjning s.k. trappning*

För det fall att hovrätten skulle bifalla jordägarens yrkanden kommer arrendatorerna att få en avgiftshöjning med mellan ca 52–152 procent. Det finns därmed skäl för hovrätten att besluta om stegvis höjning av arrendeavgiften i enlighet med 10 kap. 6 a § jordabalken.

**UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN**

Hovrätten har hållit syn på samtliga prövningsobjekt och vissa av jordägaren och arrendatorerna åberopade jämförelseobjekt.

Parterna har åberopat samma skriftliga bevisning som i arrendenämnden samt gett in ytterligare skriftlig bevisning i hovrätten.

## HOVRÄTTENS SKÄL

## Hovrättens sammanfattning

### Arrendeperioden

Som arrendenämnden har redogjort för ska en arrendeperiod, enligt huvudregeln i 10 kap. 6 § jordabalken, vara fem år vid förlängning 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. Enligt hovrätten har det inte framkommit sådana särskilda förhållanden som skulle kunna ligga till grund för att frånga vad som i normalfallet godtas som skäligt. Vad arrendatorerna anfört om betydande investeringar och återkommande processer i arrendenämnden och hovrätten förändrar inte den bedömningen. Hovrätten instämmer därför i arrendenämndens bedömning om att avtalsperioden inte ska ändras.

### Arrendeavgiftens storlek

#### *Utgångspunkter för hovrättens prövning*

Hovrätten ansluter sig till arrendenämndens beskrivning av rättsläget och tillvägagångssättet när det gäller att bestämma skälig arrendeavgift. I hovrätten har parterna, liksom i arrendenämnden, till stor del uppehållit sig vid jämförelseobjekten och hur dessa ska bedömas i förhållande till prövningsobjekten. Hovrätten delar i huvudsak arrendenämndens bedömning av hur jämförelseobjekten ska behandlas och vilka av dessa som ska ges störst tyngd vid bestämmandet av skälig arrendeavgift och detta även med beaktande av de nya jämförelseobjekt som tillkommit i hovrätten.

I praxis anses generellt att ett antal faktorer ska beaktas vid avgiftsbestämningen. Områdets attraktivitet och arrendetomtens läge, storlek, byggrätt, topografi, utsikt, insyn och tillgänglighet ska beaktats. Arrendetomter som har egen strand, möjlighet att ha brygga, är lätta att ta sig till, ligger avskilt eller har en väl tilltagen byggrätt anses generellt sett ha ett högt värde. Förutsättningarna i allmänhet för bad och friluftsliv liksom graden av störning från omgivningen t.ex. vägar beaktas också vid bestämmandet av avgiftsnivån. Därtill bör även beaktas om prövningstomten enligt arrendeavtalet får användas endast för fritidsändamål.

På ett område som Mörkö är närheten till och utblicken över havet av betydelse för avgiftsnivån. Arrendetomterna på den östra sidan av Mörkö är därför generellt sett mer attraktiva, då stranden på den västra sidan är mer vassbeväxt och därmed mer svåråtkomlig. För arrenden som har egen strand är exempelvis förutsättningarna att ha brygga och förtöja en egen båt faktorer som värderas högt.

I likhet med arrendenämnden anser hovrätten att det är lämpligt att följa systematiken med klassificering av arrendetomter i olika kategorier för arrendena på Mörkö eftersom prövningsobjektens förhållanden är likartade. Att tomterna som utgångspunkt delas in i kategorier innebär inte ett åsidosättande av den bedömning som ska göras vid bestämmandet av skälig arrendeavgift utifrån arrendetomtens individuella förutsättningar. Efter indelningen i kategorier får en individuell bedömning göras om avgiften för en viss tomt inom en kategori bör justeras. Justeringar av beloppet kan göras i båda riktningarna utifrån skillnaderna mellan arrendetomterna.

#### *Bedömningen i detta fall*

Den ortsprisutredning som parterna har presenterat är tämligen omfattande och innehåller bland annat ett stort antal jämförelseobjekt som främst är belägna på Mörkö. Av utredningen framgår vidare att det ingåtts en stor mängd avtal om förlängning av arrenden på Mörkö samt att arrendenämnden och Svea hovrätt också har fastställt ett relativt stort antal avgifter. Som arrendenämnden funnit ska den utredning som parterna lagt fram och som avser arrendeställen på Mörkö utgöra det underlag som ska läggas till grund för bedömningen om skälig arrendeavgift. I aktuellt ärende är det arrendeavgifter för avtal med löptid från år 2020 och 2021 som ska prövas. Av jämförelseobjekten har åberopats arrenden med löptid från 2017–2022. Enligt hovrätten är värdet på jämförelseobjekten större för avtal för har ingåtts mellan jordägaren och arrendator med samma löptid som prövningsobjekten och värdet minskar ju större skillnaden i tid är. Hovrätten framhåller därutöver följande.

I flera fall löper de av jordägaren ingångna avtalen med längre löptid. Det får enligt hovrättens mening antas att sådana avtal ger en större säkerhet för arrendatorerna och därmed också typiskt sett en något högre betalningsvilja.

Jordägaren har bland annat åberopat fyra upplåtelser som jordägaren menar utgör nyupplåtelser. Av utredningen framgår att omständigheterna var speciella i samband med upplåtelseerna då bl.a. befintliga byggnader på tre av arrendetomterna ska rivas på bekostnad av ett bolag som ägs av jordägaren. Därutöver tillkommer osäkerhet om bygglov i fråga om två av dessa arrendetomter. Någon nyupplåtelse i egentlig mening är det enligt hovrätten inte fråga om.

Flera av jordägaren åberopade arrendavtal som tecknats i anslutning till att arrendeperioden ska förlängas eller vid överlåtelse av arrenden pekar på en högre nivå på arrendavgifter än vad arrendatorerna har angett. Enligt hovrätten kan en arrendator som frivilligt förlänger sitt avtal också ha bevekelsegrunder som gör att denne värderar arrendestället högt och är villig att frivilligt acceptera en högre avgift. Arrendatorerna har vidare framhållit att åren under pandemin medförde en tillfälligt större efterfrågan på fritidshus med ökade priser som följd, vilket även för bostadsarrenden innebar högre arrendavgifter. Enligt hovrätten kan det antas att marknadsvärdena för fritidshusfastigheter och arrendetomter för fritidshus över tid följs åt (jfr Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende nr ÖÄ 764-10). Det kan inte bortses från att de relativt sett högre arrendavgifterna som förekommer i flera nytecknade avtal i viss mån kan vara betingade av effekterna av pandemin. Viss försiktighet bör därför iakttagas vid värderingen av dessa avtal för vad som ska anses vara en etablerad och skälig arrendavgift. Hovrätten instämmer dock i arrendenämndens bedömning att arrendenas värde generellt har ökat på Mörkö och att jordägarens jämförelseobjekt där avtal om överlåtelse och förlängning av arrende träffats visar detta.

Sammanfattningsvis anser hovrätten, i likhet med arrendenämnden, att jordägarens jämförelseobjekt sammantaget visar på en högre nivå för arrendavgifterna på Mörkö men att jordägarens begärda nivåer inte kan anses ha tillräckligt stöd i utredningen för att fullt ut anses visade. Hovrätten delar således arrendenämndens bedömning att arrendavgifterna för prövningsobjekten bör bestämmas till belopp mellan 30 000 kr/år och 97 000 kr/år. Vad arrendatorerna och jordägaren i övrigt anfört om innehållet i arrendavtalen och omständigheter kring dess tillkomst medför inte att arrendavgifterna ska sättas lägre eller högre än vad arrendenämnden bestämt.

För prövningsobjekten Björnhagen 12, Ekö 8, Tokvik 1 och Fårberget 1 finner hovrätten skäl till att göra en annan bedömning vad avser skälig arrendeavgift än arrendenämnden. För övriga arrenden bedömer hovrätten att de av arrendenämnden satta arrendeavgifterna är skäliga och att det saknas därför anledning att ändra nämndens beslut avseende dessa. Överklagandena i dessa delar ska därför avslås.

Vad gäller nämnda enskilda prövningstomter gör hovrätten följande bedömning.

*Björnhagen 12*

Tomten är en strandtomt och vid stranden har tidigare funnits en brygga. Strand-skyddsdispens för anläggande av en ny brygga har avslagits. Detta förhållande bör enligt hovrätten resultera i en nedsättning av arrendeavgiften och tomten hör numera till kategorin svårtillgängliga strandtomter (kategori 5). Skälig arrendeavgift för Björnhagen 12 bör enligt hovrätten bestämmas till 65 000 kr/år.

*Ekö 8*

Tomten är belägen på Mörkö's östra sida med strand. Tomten är relativt liten och belägen i den inre delen av en vik. Hovrätten bedömer att arrendestället med hänsyn till detta inte bör placeras bland de prövningsobjekt som inom kategori 2 åsatts en högre arrendeavgift. Skälig arrendeavgift för Ekö 8 bör enligt hovrätten bestämmas till 86 000 kr/år, varför arrendeavgiften ska sättas ner till det beloppet.

*Tokvik 1*

Tomten är belägen på Mörkö's östra sida och har ett enskilt läge med havsutsikt i syd och en relativt stor hävdad yta. Tomtens grundförutsättningar med en planare markyta vid stranden och höjder har möjliggjort för arrendatorn att skapa både en strandplats och utsikt från fritidshuset. Hovrätten gör bedömningen att skälig avgift uppgår till 91 000 kr/år, varför arrendeavgiften ska höjas till detta belopp.

*Fårberget 1*

Större delen av tomten är högt belägen med utsikt över havet i flera väderstreck. Samtidigt finns en relativt skyddad plats för brygga och båt samt badmöjligheter. Hovrätten gör därför bedömningen att denna tomt bör åsättas en högre avgift,

78 300 kr/år, än andra tomter inom den aktuella kategorin (strandtomt med mindre tillgänglig strand).

*Frågan om stegvis avgiftshöjning s.k. trappning*

Hovrätten gör inte någon annan bedömning än arrendenämnden i frågan om tillämpligheten av bestämmelsen i 10 kap. 6 a § jordabalken eller om arrendeavgiften ska betala med lägre belopp under en skälig tid, s.k. trappning. Arrendatorernas begäran ska därför avslås.

**Rättegångskostnader**

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

Kostnadsansvaret ska fördelas efter hur mycket parterna har vunnit eller förlorat i hovrätten. Varje parts överklagande prövas för sig. Den part som har vunnit fullt bifall får full ersättning för sina kostnader medan den som vunnit mindre men mer än hälften får jämkad ersättning. Vinner parterna i huvudsak till lika del ska kostnaderna kvittas.

Jordägaren är, i förhållande till de arrendatorer som endast intar motpartställning, och där hovrätten fastställt arrendenämndens beslut, att anses som tappande part.

Jordägaren ska därför ersätta dessa arrendatorers rättegångskostnader fullt ut. Även i förhållande till Jan Forsgårdh (Tokvik 1), är jordägaren att anse som tappande part eftersom hovrätten endast i mindre del bifallit jordägarens talan. Enligt hovrätten är det rimligt att jordägaren med hänsyn till utgången ska ersätta Jan Forsgårdhs rättegångskostnad med två tredjedelar.

I förhållande till Anders Olsson (Björnhagen 12) och Emelie Sköldmark och Mats Sköldmark (Ekö 8), som också är klagande, är jordägaren i huvudsak att anse som tappande part.

Anders Olsson har i stort sett vunnit bifall till sin talan i hovrätten. Enligt hovrätten är det rimligt att jordägaren ersätter Anders Olsson fullt för hans rättegångskostnader.

Emelie Sköldmark och Mats Sköldmark har vunnit bifall till mer än hälften av det som yrkats i hovrätten medan jordägaren till större del har förlorat sin talan. Enligt hovrätten är det rimligt att jordägaren med hänsyn till utgången ska ersätta Emelie Sköldmarks och Mats Sköldmarks rättegångskostnader med två tredjedelar.

När det gäller övriga arrenden där jordägaren och arrendatorerna är såväl klagande som motpart har ingen av parterna fått framgång med sin talan i hovrätten. Parterna ska därför stå för sina egna rättegångskostnader. I förhållande till Åke Adolfsson (Fårberget 1) har jordägaren vunnit framgång i så ringa del av sitt yrkande att kostnaderna bör kvittas.

Arrendatorerna har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 542 750 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode, motsvarande 167 timmars arbete. De har förklarat att rättegångskostnaderna ska fördelas lika mellan prövningsobjekten (sammanlagt 20 stycken), dvs. 27 138 kr per arrendeställe. Jordägaren har vitsordat skäligheten av arrendatorernas rättegångskostnader. Utifrån ovan redogjorda principer ska jordägaren ersätta arrendatorernas rättegångskostnader med belopp som framgår av domslutet.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Marianne Wikman Ahlberg, f.d. tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



