

Advokatfirman Bexhed

22 november 2023

SVEA HOVRÄTT
060310

INKOM: 2023-11-22
MÅLNR: A 13029-23
AKTBIL: 13

Till

Svea hovrätt

Ärende nr A 13029-23 – Erengisle Förvaltning AB ./.. Rose-Maire
Johansson m.fl.

1. Inledning

1. Undertecknad får med stöd av bifogade med BankID elektroniskt signerade
fullmakt (bilaga 1) anmäla mig som ombud för Erengisle Förvaltning AB
("Erengisle"). Vänligen meddela om hovrätten önskar att jag även sänder in full-
makten i fysiskt original på papper. Registreringsbevis för Erengisle bilägges som
bilaga 2.

Advokatfirman Bexhed AB

Org.nr 556718-5821

Kontor

Postadress

Hornsgatan 15
Stockholm

Högbergsgatan 11
116 20 Stockholm

E-post: janmikael.bexhed@bexhed.se
Tel: 070-612 57 25
www.bexhed.se

2. Yrkanden

2. Erengrise yrkar att hovrätten, med ändring av arrendenämndens överklagade beslut

- Dels fastställer arrendeavgifter för samtliga 19 prövningsobjekt till de belopp som Erengrise yrkat vid arrendenämnden, samt
- att inga arrendeavgifter "trappas" enligt 10 kap. 6 a § jordabalken.

3. Erengrise yrkar också ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten med belopp som senare kommer att anges.

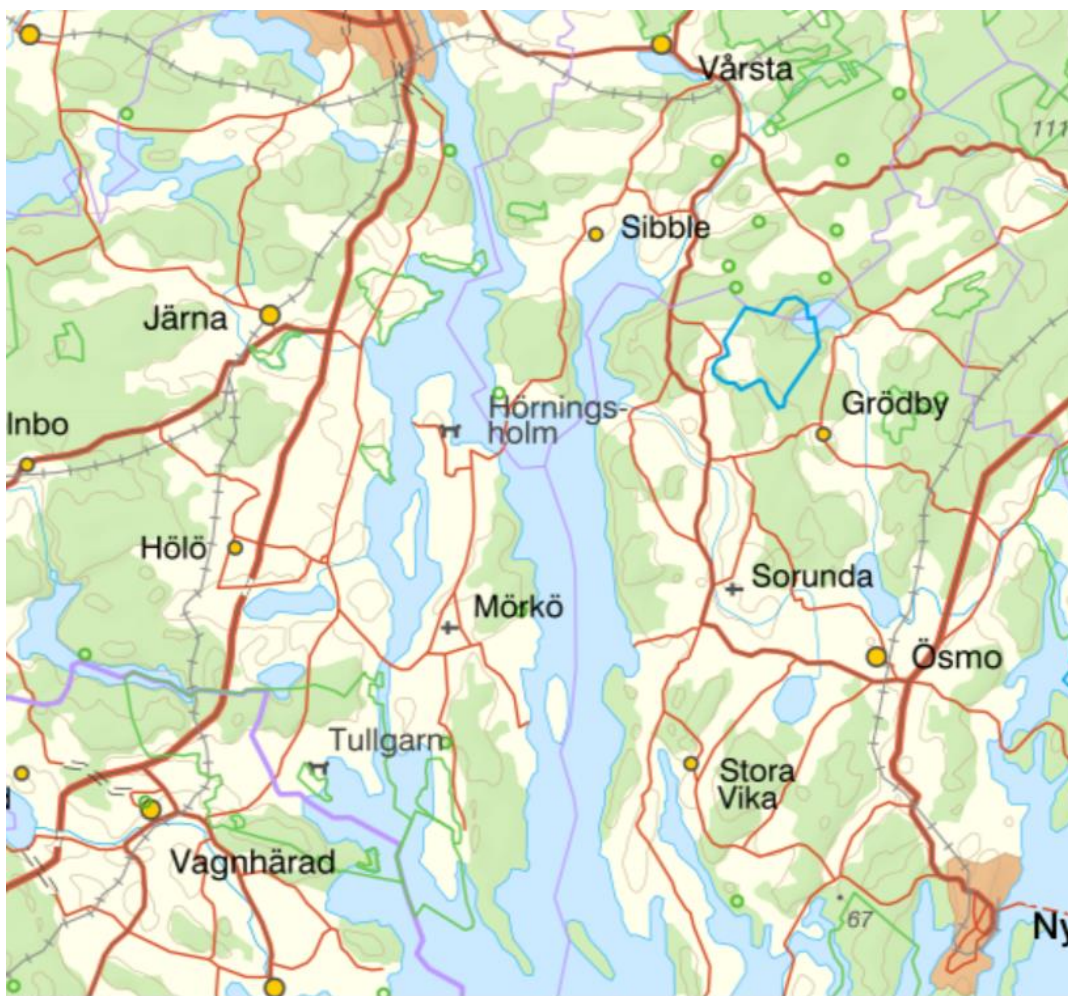
3. Kort sammanfattning av tvisten i ärendet

4. Överklagandet gäller fastställande av arrendeavgifter vid förlängning av arrendeavtal avseende bostadsarrenden, i en situation där det inom orten finns ett mycket stort antal jämförelseobjekt, beträffande vilka jordägaren och arrendatorerna frivilligt har kommit överens om arrendeavgifterna i samband med förlängning och där jämförelseobjekten avser samma omregleringsår eller året före eller efter det i ärendet aktuella omregleringsåret. Även fråga om förutsättningar för "trappning" föreligger.

4. Bakgrund

4.1 Kort om Mörkö och arrendetomterna på Mörkö

5. Ärendet rör arrendeavgifter avseende bostadsarrenden för fritidsboende på fastigheten Södertälje Hörningsholm 2:7 på Mörkö och omkringliggande mindre öar vid Östersjöns inlopp mot Södertälje. Mörkö är en påtagligt stor ö, närmare bestämt ca 2 mil lång från norr till söder.



Mörkö's location at the inlet of Östersjön towards Södertälje. Transmittal from the survey map's overview map.

6. Södertälje Hörningsholm 2:7 (tidigare 2:1) ägs av Carl Bonde och hans son Fredric Bonde genom Eregisle. Genom ett helägt dotterbolag till Eregisle äger man även fastigheten Södertälje Ängsholm 5:4 på norra delen av Mörkö. Bolaget

äger och förvaltar härigenom merparten av all mark på Mörkö. Denna mark har alltsedan 1746 ägts av familjen Bonde.

7. De höga naturmiljövärden och kulturmiljövärden som finns på Mörkö är med få undantag ett direkt resultat av familjen Bondes långsiktiga och varsamma förvaltning av marken och byggnaderna på Mörkö. Naturmiljövärdena och kulturmiljövärdena på Mörkö, vilka båda utgör riksintressen, är i allt väsentligt olönsamma att sköta och vidmakthålla och resulterar fortlöpande i ett betydande ekonomiskt underskott som måste täckas genom intäkter från annat håll.

4.2 Bostadsarrendena för fritidsboende på Mörkö

8. För att långsiktigt säkerställa intäkter för att trygga naturmiljövärdena och kulturmiljövärdena på Mörkö upplät familjen Bonde på 1950-talet ett större antal tomter som bostadsarrenden för fritidsbebyggelse på Mörkö och vissa mindre omkringliggande öar. Totalt rör det sig om drygt 200 tomter. Det stora flertalet av dessa uppläts som och utgörs alltså av strandtomter, vilka under senare år blivit alltmer eftertraktade.

9. Med hänsyn till att Mörkö är en relativt stor ö och att ett stort antal bostadsarrendetomter finns upplåtna på denna, får Mörkö anses som en ort vid den ortsprisjämförelse som skall göras, då arrendeavgifter vid oenighet mellan jordägaren och arrendator föreligger. Se vidare om ortsprisjämförelse och vad som skall anses som en ort, då en sådan jämförelse skall göras, nästa avsnitts redovisning av aktuell lagstiftning.

10. De utarrenderade strandtomterna på Mörkö är förhållandevis stora. Detta har bl.a. sin legala grund i de utomplansbestämmelser som gällde för Mörkö socken då arrendetomterna uppläts på 1950-talet. För att bevara natur- och

kulturmiljövärdena på Mörkö och omkringliggande mindre öar samt vissa andra delar¹ av Hölö dåvarande kommun beslutade Länsstyrelsen i Södermanlands län² genom resolution den 15 maj 1954 att tomter på Mörkö (friköpta tomter och arrendetomter), om inte särskilda omständigheter förelåg, inte fick ges en mindre areal än 2 000 kvm. Man ville förhindra att området bebyggdes med en stor mängd tätt liggande små enkla sportstugor på snålt tilltagna tomter.

11. Det stora flertalet bostadsarrenden på Mörkö som utgör strandtomter tillkomna på 1950-talet. Efter årsskiftet 1974/1975 då det generella strandskyddet infördes har inga nya strandtomter tillkommit. Med hänsyn till strandskyddet, som numera på Mörkö dessutom är utökat till 300 meter, är det omöjligt för Erengisle att, trots stort intresse och stor efterfrågan, nyupplåta ytterligare strandtomter på Mörkö som inte sedan tidigare varit utarrenderade och i stort sett inte heller några andra attraktiva arrendetomter för fritidsbebyggelse. Detta har gjort att intresset för att arrendera de befintliga strandtomterna på Mörkö är stort och ökande.

4.3 Aktuella prövningsobjekt – en översikt

12. Aktuella prövningsobjekt är följande:

¹ I allt väsentligt områdena kring Tullgarns slott, vilka ägs av Kronan (svenska staten) och delvis omfattas av kunglig dispositionsrätt.

² Mörkö socken tillhörde dåvarande Hölö kommun i Södermanlands län t.o.m. den 31 december 1970. Sedan den 1 januari 1971 ingår Mörkö i Södertälje kommun. I samband med denna förändring justerades länsgränsen så att Mörkö numera ingår i Stockholms län.

<u>Arrendetomt</u>	<u>Arrennämndens beslut</u>			<u>Erengisles yrkande i AN och HovR</u>
	<u>Kategori enligt HovR:s beslut avseende tidigare omregleringsår</u>			
	<u>Trappning</u>			
			<u>Arrendeavgift/år</u>	<u>Arrendeavgift/år</u>
Axvik 9	2	T	90.000	115.000
Axvik 16	2	T	90.000	115.000
Björnhagen 13	3	T	75.000	125.000
Ekö 4	1	-	100 000	157.000
Ekö 9	2	T	95.000	135.000
Ekö 10	2	T	95.000	140.000
Ekö 13	3	-	80.000	125.000
Ekö-Långö 4	4	-	60.000	70.000
Långens-Länsta 8	6	-	55.000	90.000
Nöckna Hage 26	8	-	30.000	42.000
Nöckna Hage 28	7	-	38.000	45.000
Pålsundet 9	3	T	75.000	105.000
Pålsundet 12	3	-	75.000	105.000
Rossholmen 4	2	T	95.000	140.000
Tormesta 3	2	-	85.000	105.000
Tormesta 8	2	T	90.000	105.000
Tormesta 14	5	-	65.000	90.000
Tormesta 17	5	-	65.000	105.000
Uggeltorp 11	3	T	75.000	100.000

13. I stort sett alla prövningsobjekt och jämförelseobjekt ingår i olika "tomt-områden" på Mörkö. Var dessa är belägna på ön framgår av bilagda karta, bilaga 3 (kartan skrivs lämpligen ut i A3-format.) Siffrorna på kartan avser följande tomt-områden:

1	Axvik
2	Baggetorp
3	Björnhagen
4	Busk
5	Ekholmen
6	Ekö
7	Ekö-Långö
8	Fagersvik
9	Fårberget
10	Granholmen
11	Hornö
12	Idesta
13	Kallasvik
14	Långens-Länsta
15	Lövhamen
16	Myrholmen
17	Nöckna Hage
18	Pålsundet
19	Rossholmen
20	Sanda Hage
21	Stenhälla
22	Svalhamen
23	Sörskåra
24	Tokvik
25	Tormesta
26	Uggeltorp
27	Örsta

5. Principer för prissättningen av bostadsarrenden vid förlängning

5.1 Lagregleringen om arrendeavgift vid förlängning av bostadsarrenden

14. Lagregleringen om arrendeavgift vid förlängning av arrendeavtal återfinns som bekant i 10 kap. 6 § första stycket jordabalken. Lagrummet lyder:

"Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt."

15. Den grundläggande innebörden av detta lagrum har varit oförändrad sedan dess tillkomst 1968. Detta framgår av nedanstående redovisning av hur lagstiftningen har utvecklats från 1968 fram till i dag.

5.2 1968 års lagstiftning och dess förarbeten

SOU 1966:26, KProp. 1968:19, 3LU 1968:38

16. Den aktuella regleringen infördes 1968 genom en ändring i den dåvarande lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m. Regleringen som då infördes i 76 § i 1907 års lag hade följande lydelse:

"Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp."

17. Lagstiftningen hade föregåtts av ett förslag från Arrendelagsutredningen (SOU 1966:26). Utredningen föreslog att bostadsarrendatorer skulle ges besittningsskydd till sina arrenden. För att inte göra besittningsskyddet verkningslöst,

förslags att arrendeavgiften skulle kunna överprövas för bedömning om den var marknadsmässig då ett bostadsarrenden förlängdes, däremot inte vid ny upplåtelse. Då denna reglering infördes var aldrig tal om att införa någon form av system med bruksvärde eller annan prisreglering på arrenden. Utgångspunkten var i stället att arrendeavgiften vid förlängning av ett bostadsarrende skulle fastställas i enlighet med vad jordägaren erbjudit arrendator vid sin uppsägning för villkorsändring, om inte den erbjudna arrendeavgiften var oskälig.

18. När det närmare gällde vad som kan anses vara en skälig arrendeavgift uttalade utredningen:

”En norm för vad som skall anses vara skälig lega i det antydda fallet torde man i stället ha att söka i vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrendetomter eller, om dylikt jämförelsematerial icke föreligger, vad sommarstugearrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala för upplåtelser av detta slag.” (SOU 1966:26 s. 218)

5.3 Nya jordabalken

KProp 1970:20 Del B s. 867 f., 3LU 1970:80

19. Regleringen från 1968 i 1907 års nyttjanderättslag överfördes i sak oförändrad till 10 kap. 6 § jfr med 9 kap. 9 § i nya jordabalken då denna trädde i kraft den 1 januari 1972. Regleringen fick då följande lydelse:

”Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fodrar skall godtagas, om den ej är oskälig.”

20. Förarbetena till nya jordabalken ger lika lite som förarbetena till ändringen 1968 i 1907 års nyttjanderättslag någon detaljerad anvisning om vad som i det enskilda fallet skall anses som en skälig resp. oskälig arrendeavgift. När det gäller

vad som utgör skälig arrendeavgift slås emellertid en grundläggande princip fast, en princip som alltsedan dess varit gällande och alltjämt gäller:

”Likväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäligen höjningar av arrendeavgiften bör emellertid jordägaren äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator” (se KProp. 1968:19 s. 84-87 = NJA avd. II 1968 s. 166-169). [understrykningen gjord här]

21. Det som gäller är således att jordägaren vid bostadsarrende har rätt till marknadsmässig ersättning (marknadspris) för arrenderätten, dvs. det högsta arrende som jordägaren kan uppnå för en viss arrendetomt vid en viss given tidpunkt och ändå få tomten utarrenderad. Det är det pris där säljare och köpare möts. Det är detta som är marknadspris och det pris som skall eftersökas av arrendenämnden eller överprövande domstol vid en tvist om arrendeavgiften vid förlängning av ett bostadsarrende. Detta till skillnad mot vad som gäller beträffande hyra för en hyresrätt avseende en bostadslägenhet, där bruksvärdet är styrande för hyressättningen vid tvist mellan en hyresgäst och hyresvärden om hyrans skälighet. Där är det bruksvärdet och inte marknadsvärdet som är styrande.

22. I förarbetena till nya jordabalken slås vidare fast, på samma sätt som i förarbetena till 1968 års lagstiftning, att en ortsprisjämförelse skall vara utgångspunkten för att bestämma arrendeavgiften när jordägaren och arrendatorn inte kommer överens i samband med en förlängning och att detta särskilt gäller bostadsarrenden för fritidsbebyggelse. I propositionen som låg till grund för 1968 års lagstiftning uttalades sålunda följande:

”En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan vara ortens pris för jämförliga arrenden. Utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilt attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden

inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte [understruket här] föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.” (KProp. 1968:19 s. 86)

23. Föredragande departementschef bekräftade sålunda att ortsprisjämförelse i första hand bör användas för att utröna vad som är en skälig arrendeavgift vid viss angiven tidpunkt. Endast då det underlag som föreligger inte är tillräckligt omfattande för att en ortsprisjämförelse skall kunna göras får andra metoder tillgripas för att fastställa arrendeavgiften vid tvist mellan jordägaren och en arrendator i samband med förlängning av ett arrende.

24. Att det är marknadspriset som skall utrönas var man i förarbetena till nya jordabalken också mycket tydliga med. I propositionen till nya jordabalken uttalade sålunda föredragande departementschef mycket tydligt:

”För min del anser jag att som en grundläggande princip bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden.” KProp. 1970:20 del B s. 868 [understrykningen gjord här]

25. Föredragande departementschef gjorde sitt uttalande som en markering mot vad som hade uttalats av den utredning som låg till grund för nya jordabalken. I denna argumenterades mer på arrendeavgiftens allmänna skälighet.

26. Det är således marknadsförhållandena vid omregleringstidpunkten som skall styra. En hög prisnivå på arrenden av aktuellt slag vid tiden för förlängningen (omregleringstidpunkten) skall således slå igenom när arrendeavgiften skall fastställas i samband med förlängning och detta även om det visar sig att prisnivån senare sjunkit vid den tidpunkt då överprövande organ skall ta ställning till den nya arrendeavgiften (ofta flera år senare). Om prisnivån efter omreglerings-

tidpunkten sjunker så skall arrendeavgiften justeras nedåt först vid nästa omregleringstillfälle. Detta gäller även om prisnivån sjunker efter men före den tidpunkt då arrendeavgiften fastställs av överprövande organ.

27. Självfallet gäller också det motsatta. Om prisnivån för ett likvärdigt arrende på "orten" ökat efter omregleringstidpunkten men före det att överprövande organ – kanske flera år senare skall ta ställning till vad som är marknadspris – så är det marknadspriset vid omregleringstidpunkten som uteslutande skall läggas till grund för bedömningen. Detta utan hänsynstagande till att marknadspriset då ställning skall tas till avgiften måhända kan ha stigit betydligt.

5.4 1979 års lagstiftning och dess förarbeten

[SOU 1978:36,] Prop. 1978/79:183 och LU 1978/79:23

28. I samband med ändringar 1979 i 9 kap. jordabalken om jordbruksarrenden – ändringar som syftade till att förstärka jordbruksarrendatorernas besittningsskydd – skedde vissa följdändringar i 10 kap. om bostadsarrenden. I samband med detta fick bestämmelserna om arrendeavgift för bostadsarrende i 10 kap. 6 § jordabalken sin nuvarande lydelse enligt följande:

"Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt."

29. Tillägget i förhållande till lagrummets dittillsvarande lydelse tillkom för att råda bot på den osäkerhet som förelåg när en tillförlitlig ortsprisjämförelse inte kunde göras till följd av för få jämförelseobjekt eller då dessa låg alltför långt ifrån prövningsobjektet. För sådana fall gavs genom tillägget 1979 anvisningar för hur

en skälig arrendeavgift skall fastställas vid tvist om avgiften i samband med förlängning av ett arrende.

30. Det framgår tydligt av förarbetena att tillägget, om att arrendeavgiften skall bestämmas så att den antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt, endast skall tillämpas då parterna eller någon av dem inte tillhandahållit en utredning som gör att det utifrån en ortsprisjämförelse går att påvisa en någorlunda fast ortsprisnivå (se Prop. 1978/79 s. 12 f.).

31. Av förarbetena framgår också tydligt att anledningen till att frågan om kompletterande beräkningsmodeller för arrendeavgifter kommit upp uteslutande var att det beträffande jordbruksarrenden ofta visat sig svårt att utifrån ortsprisjämförelser fastställa en skälig arrendeavgift vid förlängning av ett arrende. Detta därför att det beträffande sådana arrenden sällan finns relevanta jämförelseobjekt att utgå ifrån. För jordbruksarrenden diskuterades därför behovet av att fastställa arrendeavgiften utifrån den arrenderade jordens avkastning. En avkastningsmodell förkastades dock och i stället anvisades att vid brist på underlag för en ortsprisjämförelse, men endast då, skulle en kompletterande regleringen styra utifrån vad som *"kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt"* (se Prop. 1978/79 s. 12f.).

32. Beträffande bostadsarrenden för fritidsändamål föreligger sällan samma svårigheter som när det gäller jordbruksarrenden att utifrån en ortsprisjämförelse fastställa en skälig arrendeavgift. Särskilt inte när det som i föreliggande ärende finns över 200 bostadsarrenden för fritidsboende på orten, dvs. Mörkö. Dessa ligger därtill grupperade i "tomtområden" eller grupper av arrendetomter, vilket underlättar en ortsprisjämförelse.

33. Värt att notera är att föredragande statsråd i 1979 års förarbeten upprepade att motivuttalandena i samband med 1968 års arrenderätsform, vilka redovisats ovan, även fortsatt bör kunna ge vägledning vid prövningen av tvister om arrendeavgifter i samband med förlängning (se prop. 1978/79:183 s. 39).

5.5 2020 års överväganden och dess förarbeten

SOU2014:32, Prop. 2019/20:125 och 2019/20:CU20

34. Ytterligare en utredning som, i tillägg till många andra frågor, berörde arrendeavgifter vid förlängning av bl.a. bostadsarrenden var Tomträtts- och arrendeutredningen som 2014 avlämnade sitt slutbetänkande SOU 2014:32. Enmansutredare var dåvarande hovrättspresidenten och numera justitierådet i Högsta domstolen Sten Andersson.

35. Utredningens överväganden och förslag har endast delvis lett till ny lagstiftning. Det senare gäller bl.a. de nya reglerna om trappning (se avsnitt 7 nedan). Utredningen är dock av intresse för rättstillämpningen även i vissa delar där utredningen endast redovisar och i viss utsträckning föreslår kodifiering av gällande rätt. Det gäller inte minst hur arrendeavgifter bör bestämmas då en jordägare och en arrendator inte kommer överens i samband med förlängningen av ett arrende. Vad utredningen i det sammanhanget redovisar och uttalar är av särskilt intresse, eftersom vägledande avgöranden från Högsta domstolen saknas beträffande denna grundläggande fråga.

36. Till att börja med slår 2014 års utredning fast att avgiftsreglerna i 10 kap. 6 § jordabalken,

”till skillnad från t.ex. reglerna om tomträttsavgäld, tar sikte på att söka finna den avgift som jordägaren vid ett fritt val av arrendator kan förväntas avtala

om. Det är alltså inte markvärdet och dess förändringar som är tänkt att vara vägledande för avgiftsbestämningen vid bostadsarrende.” SOU 2014:32 s. 18

37. När det gäller hur arrendeavgiften skall bestämmas vid oenighet mellan jordägaren och arrendatorn föreslogs:

”att det i lagtexten klargörs att arrenderättens marknadsvärde i första hand ska bestämmas genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med andra bostadsarrenden på orten. Därvid bör inte bara de numera ganska fåtaliga nyupplåtelseerna av bostadsarrende tillmätas betydelse utan också avgiftsnivåerna vid förlänkning av andra bostadsarrenden bör beaktas. Enligt vår bedömning bör en ortsprismetod med denna innebörd kunna tillämpas i majoriteten av avgiftsbestämningarna. Vi lämnar också förarbetsvis vissa hållpunkter för avgränsningen av ”orten” och om vilka faktorer som bör tillmätas betydelse vid tillämpningen av ortsprismetoden. Vi föreslår vidare att, om ortsprismetoden inte kan tillämpas, så ska prövningen – liksom i nuvarande praxis – övergå till en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Detta ger möjlighet att beakta också avgiftsnivåerna i mera avlägsna orter där arrendeförhållandena uppvisar tydliga likheter med de förhållanden som gäller för den ort där prövningstomten är belägen. Med utredningens förslag torde det endast i ett mindre antal fall kvarstå ett behov av allmänna skälighetsbedömningar. Sådana kan dock vara nödvändiga även i fortsättningen, t.ex. om parterna inte åberopar några jämförelsetomter alls och antalet bostadsarrenden på orten är högst begränsat.” SOU 2014:32 s. 19 [understrykningarna gjorda här]

38. Till grund för justitierådet Sten Anderssons utredning och överväganden låg en mycket omfattande och ambitiös kartläggning av arrendenämndernas och hovrätternas rättstillämpning när det gäller fastställande av arrendeavgifter (SOU 2014:32 s. 131 ff.). Kartläggningen av praxis visade att beslut om arrendeavgifter i

stor utsträckningen hade sin grund i arrendenämndernas och hovrätternas sköns-
mässiga skälighetsuppskattningar och arrendenämndernas tidigare avgöranden.
Utifrån lagstiftarens intentioner var utredningen påtagligt kritisk mot detta förhål-
lande. Utredningen pekade här på risker för att avgiftsbestämningen

*”kan bli självkonserverande när den i stor utsträckning grundas på allmänna
skälighetsbedömningar vilka till inte obetydlig del baseras på
[arrende]nämndernas tidigare avgöranden.”*

39. Hovrätten har också i tidigare ärenden slagit fast att en avgift som inte är
resultatet av en frivillig förhandling utan är åsatt genom domstolsavgörande *”är
mindre väl lämpat som jämförelseobjekt”* (Svea hovrätts beslut den 24 juni 2014 i
ärende ÖA 10784-13 s. 5). Detta då det blir en form av cirkelresonemang som
sätter den påbjudna marknadsprissättningen ur spel.

40. Grunden i avgiftsbestämningen är att man skall söka marknadspriset. Ett
domstolsbeslut är i sin tur en uppskattning och bedömning av vad den i ärendet
förebringade bevisningen ger för besked. Det är långt ifrån säkert att det beske-
det är analogt med marknaden och det går därför inte att dra den slutsatsen. Inte
sällan bygger dessutom domstolsbeslutet på avtal som redan är gamla då arren-
denämnderna/hovrätterna fattar sina avgiftsbeslut. Dessa beslut upplyser därtill
sällan om den underliggande bevisningens kvalitet.

41. Det är istället i dessa fall den bevisning som funnits tillgänglig vid tidigare
domstolsbeslut som måste beaktas vid nämndens/eller domstolens bedömning.
Det finns beslut där man fastställt 30-talet avgifter utifrån kanske 3 avtal och
sedan gjort en skönsmässig bedömning med dessa som underlag. Det innebär en
uppenbart bristande koppling till marknaden. De avgifter som beslutats av
arrendenämnd eller domstol är inte yttringar av marknaden och har därför, i
jämförelse med ingångna avtal, vilket också påpekas i 2014 års slutbetänkande,

ett begränsat bevisvärde. Något som också hovrätten framhåller i 2014 års ovan refererade beslut.

42. På grundval vad som framkommit vid Tomträtts-och arrendeutredningens kartläggning av rättstillämpningen uttalades bl.a. följande som utredarens uppfattning:

”Som vi har berört i avsnitt 5.5.1 torde emellertid antalet frivilliga överenskommelser [vid förlängning av arrendeavtal avseende bostadsarrenden] vara långt mycket större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning. Sådana frivilliga överenskommelser borde enligt nuvarande ordning åtminstone kunna beaktas vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala (”steg 2”).” SOU 2014:32 s. 145 [understrykningen gjord här]

43. Vidare uttalade den särskilde utredaren numera justitierådet Sten Andersson bl.a.:

”Och bortsållningen [av jämförelseobjekt] sker ibland på skäl som för parterna framstår som skönsmässiga eller rentav godtyckliga. Betydelsen av ett visst förhållande tenderar dessutom att variera över landet. Exempelvis beaktas villkor med förbud mot annat än fritidsboende i förhållandevis högre utsträckning i vissa delar av landet, medan sådana villkor i princip är betydelselösa i andra delar av landet. Slutsatsen av våra iakttagelser av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser är att en anmärkningsvärt stor andel av avgiftsprövningarna avgörs genom en allmän skälighetsbedömning. Ett påfallande stort mått av skönsmässighet förekommer i samband med dessa skälighetsbedömningar. Detta leder av naturliga skäl till en betydande oförutsägbarhet för parterna.” SOU 2014:32 s. 146

44. Vidare uttalades följande i utredningens slutbetänkande:

”En annan viktig fråga är vilka andra arrendeavgifter på orten som bör beaktas. Som tidigare har berörts var den ursprungliga tanken att vid avgiftsregleringen för bostadsarrenden tillerkänna jordägaren en rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Ersättningen skulle i första hand bestämmas med ledning av ortens pris för jämförliga arrenden. Detta talar för att det framför allt borde vara arrendeavgifter vid rena nyupplåtelser och därmed likvärdiga situationer, såsom ett omförhandlat arrende med helt eller delvis nya villkor, som borde tillmätas betydelse och inte överenskommelser om avgiften vid en ordinär förlängning av avtalet. Till saken hör att parternas incitament att acceptera den ena eller den andra avgiftsnivån torde vara annorlunda vid en nyupplåtelse jämfört med vad som är fallet i en förlängningssituation. Eftersom det förekommer så få nyupplåtelser, är det emellertid inte rimligt vare sig att grunda ortsprisjämförelsen enbart på avgifter vid förekommande enstaka nyupplåtelser eller att ge dessa företräde framför de avgifter som bestäms i samband med förlängning. Enligt vår mening bör därför avgifter vid nyupplåtelser och avgifter i förlängningsavtal beaktas på ett i huvudsak likvärdigt sätt.” SOU 2014:32 s. 157 ff.

45. Det finns här enligt Erengisle anledning att påminna om att det torde vara notoriskt att det i princip alltid leder till högre pris när någonting bjuds ut (i detta fall när en jordägare bjuder ut ett bostadsarrende) till en vidare krets och det som följd kan uppstå en konkurrenssituation mellan olika presumtiva motparter (i detta fall presumtiva arrendatorer). Detta i jämförelse med en situation där säljaren per definition endast har en motpart att förhandla med, särskilt i en situation när denna motpart har besittningsrätt och som följd ett begränsat incitamentet när det gäller att acceptera jordägarens förslag om arrendeavgift. Det borde därför inte ligga i befintliga arrendatorers intresse att jämförelseobjekt avseende frivilligt förlängda arrendeavtal utesluts från en ortsprisjämförelse, utan tvärtom i

deras intresse att sådana förlängda arrendeavtal beaktas fullt ut vid den ortsprisjämförelse som skall göras. Detta eftersom den arrendeavgift som förhandlas fram vid fritt val av arrendator tenderar att bli högre (många potentiella motparter att förhandla med), än då jordägaren och en befintlig arrendator kommer överens när ett arrendeavtal förlängs (endast en motpart att förhandla med).

46. Regeringen ansåg att det inte fanns tillräckliga skäl att genomföra Tomträtts- och arrendeutredningens förslag 2014 när det gällde en mer detaljerad reglering av hur arrendeavgifter skall fastställas, men påpekade samtidigt att utredningens förslag om en mer detaljerad avgiftsreglering "i hög grad endast innebar en kodifiering av hittillsvarande praxis" [understruket här].

47. Regeringen påpekade i sammanhanget att arrendenämndernas avgöranden sedan 2006 överprövas av hovrätterna och numera, till skillnad mot tidigare, även kan komma under Högsta domstolens bedömning och att eventuellt kommande praxis från Högsta domstolens torde bidra till en mer enhetlig vägledning för bestämning av arrendeavgifter, se Prop. 2019/20:125 s. 46. Vägledande avgöranden från Högsta domstolen har emellertid så här långt i allt väsentligt lyst med sin frånvaro.

48. När det gäller 2020 års förarbeten finns det också skäl att påminna om att dessa slår fast att den skälighetsbedömning som i vissa fall enligt 10 kap. 6 § jordabalken måste göras vid förlängning av arrendeavtal inte tar:

"sin utgångspunkt i den enskilde arrendatorns ekonomiska förhållanden, utan i vad som objektivt sett anses vara ett skäligt belopp på arrendemarknaden. En på detta sätt fastställd skälig avgift kan visserligen i det enskilda fallet framstå som för hög för t.ex. arrendatorn. Om en arrendator finner att avgiften har kommit att överstiga en för honom eller henne rimlig nivå, bör detta emellertid som utgångspunkt hanteras på något annat sätt än genom

ett frånta jordägaren rätten till en objektivt sett skälig avgift.” Prop. 2019/20:125 s. 39 f.

5.6 Sammanfattning

49. Av ovan redovisade förarbeten och i avsaknad av vägledande avgöranden från Högsta domstolen, förutom NJA 2013 s. 491 som inte ger någon påtaglig vägledning i föreliggande tvist, samt därtill med beaktande av i ärendet föreliggande sakomständigheter kan rättsläget sammanfattas enligt följande när det gäller att fastställa de i ärendet omtvistade arrendeavgifterna:

- Vid förlängning av bostadsarrenden skall arrendeavgiften vid tvist mellan jordägaren och arrendatorn fastställas till marknadspris.
- Något stöd i lagtext, förarbeten eller vägledande avgöranden från Högsta domstolen (eller såvitt bekant hovrätten) för att vid tvist fastställa arrendeavgifter med ”särskild försiktighet” finns inte. Det är ett korrekt marknadspris som skall fastställas. Det skall inte beräknas med särskild försiktighet så att det avviker från marknadspriset åt något håll, varken uppåt eller nedåt.
- Vad som är oskäligt är inte relaterat till den aktuella arrendatorns ekonomiska förhållanden utan till marknaden generellt. Det som är marknadspris kan aldrig anses som oskäligt vid tillämpningen av 10 kap. 6 § jordabalken.
- Jordägaren har å ena sidan rätt till det arrende som han eller hon skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator. Arrendatorn är å andra sidan skyddad mot att jordägaren tar ut mer än marknadspris för arrendet.
- För att fastställa marknadspris skall i första hand en ortsprisjämförelse göras (steg 1 enligt den modell i tre steg för bestämmande av arrendeavgifter som finns redovisad och beskriven i SOU 2014:32).

- Vid ortsprisjämförelsen skall nytecknade arrendeavtal för likartade arrendetomter beaktas.
- Vid ortsprisjämförelsen skall även frivilligt ingångna arrendeavtal i samband med förlängning beaktas. Detta gäller så mycket mer som nytecknade arrendeavtal ofta saknas helt eller är få eller av andra skäl sammantaget inte är tillräckliga för att ge en säker uppfattning om vad som är marknadspris. Så är numera nästan alltid fallet beträffande bostadsarrenden för fritidsbebyggelse.
- Det finns inget i förarbetena som indikerar att arrendeavgifter som avser frivilligt överenskomna förlängda arrenden skulle vara uteslutna från att tillmätas betydelse vid en ortsprisjämförelse. Det finns inte heller någon vägledande dom från Högsta domstolen som anger att prissättningen av arrenden som förlängs inte kan beaktas vid en ortsprisjämförelse. Tvärtom uttalas i Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande SOU 2014:32 att sådana avtala skall beaktas och detta även enligt gällande rätt.
- Fritt val av arrendator vid nyteckning innebär att ett högre arrende typiskt sett kan uppnås än vid förlängning av befintliga arrendeavtal. Detta eftersom jordägaren vid förlängning av ett avtal endast har en motpart att förhandla med.
- Orten i förvarande fall är Mörkö socken (ön Mörkö och närbelägna mindre småöar).
- Antalet tillgängliga frivilligt ingångna avtal om förlängning av arrendeavtal på Mörkö avseende det aktuella omregleringsåret (2022) och det närmast föregående (2021) och efterföljande (2023) omregleringsåren är med råge tillräckligt många för att dessa skall utgöra ett tillräckligt underlag vid fastställande av arrendeavgifter för prövningsobjekten.
- Om en ortsprisjämförelse inte kan göras skall arrendeavgifter fastställas så att de kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (steg 2 i den ovan nämnda

trestegsmodellen enligt SOU 2014:32). Även i en annan situation där antalet jämförelseobjekt är få för att läggas till grund för en ren ortsprisjämförelse kan de dock utgöra ett bra stöd för bedömningen i dessa fall (Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende ÖÄ 764-10). Tillräckligt underlag för att en ortsprisjämförelse skall kunna göras föreligger emellertid och finns att tillgå med råge i nu aktuella fall.

- Endast för det fall att arrendeavgifterna inte ens kan fastställas enligt steg 2 skall de fastställas skönsmässigt.

6. Arrendenämndens överklagade beslut

6.1 Inledning

50. Erengisle anser att arrendenämndens överklagade beslut är felaktigt och att arrendeavgifterna skall fastställas i enlighet med Erengisles yrkande eller i vart fall till högre belopp än arrendenämnden beslutat. De av arrendenämnden fastställda arrendeavgifterna är inte marknadsmässiga utan genomgående påtagligt för låga.

51. Erengisle anser att arrendenämnden genom en serie av felaktiga utgångspunkter kommit fel i det överklagade beslutet, vilket sammantaget medfört att de omtvistade arrendeavgifterna har fastställts till för låga belopp. Arrendenämndens beslut har blivit felaktigt av bl.a. följande nedan förtecknade skäl. Erengisle hänför sig härvid till arrendenämndens beslutsskäl i den ordning som dessa redovisas i det överklagade beslutet.

52. När det gäller vad som utgör en korrekt arrendeavgift skriver nämnden i sina skäl i det överklagade beslutet inledningsvis och övergripande (s. 9) att *"om parterna inte kan komma överens om beloppet, ska det årliga beloppet bestämmas så att det motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter"*, dvs. i praktiken närmast en av nämnden gjord skönsmässig uppskattning. Detta är inte korrekt. Av redovisningen ovan om hur regleringen i 10 kap. 6 § jordabalken vuxit fram från 1968 framgår otvetydigt att en ortsprisjämförelse i första hand skall göras och att skrivningen om vad som motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter endast är en sekundär hjälpregel som skall användas om det p.g.a. bristande utredning och underlag inte går att göra en ortsprisjämförelse.

53. I detta fall finns ett både kvalitativt och kvantitativt fullgott och mer än tillräckligt underlag för att göra en ortsprisjämförelse genom alla de jämförelseobjekt på Mörkö som Erengisle tillhandahållit vid arrendenämnden och som nu i hovrätten är kompletterat med ytterligare 37 jämförelseobjekt.

54. Vidare skriver arrendenämnden (s. 9 i det överklagade beslutet) att det i förarbetena inte finns någon närmare beskrivning av tillvägagångssättet för att fastställa avgiften. Det är också fel. Det framgår enligt ovan klart att en ortsprisjämförelse i första hand skall göras.

55. Arrendenämnden skriver vidare (s. 10 i det överklagade beslutet) att de i ärendet aktuella prövningsobjekten *"ligger utspridda över ön"*, men underlåter att framhålla att alla ligger i olika tomtområden på Mörkö, vilket påtagligt underlättar och ger underlag för en ortsprisjämförelse, jfr kartan [bilaga 3](#).

56. Arrendenämnden skriver också (s. 10 i det överklagade beslutet) att *”generellt gäller att de vägar som leder fram till arrendeställena byggts av arrendatorerna eller tidigare arrendatorer”*. Även detta är en sanning med betydande modifieration. Arrendenämndens påstående gäller i stor utsträckning endast de korta avslutande väganslutningarna fram till arrendeställena. De långa och kostsamma väganslutningarna från det allmänna vägnätet på ön fram till flera av de i ärendet aktuella tomtområdena har inte byggts av bostadsarrendatorerna på ön utan av jordägaren och jordbruksarrendatorerna för jordbruksdriften och skogsbruket på Mörkö. Det gäller bl.a. följande längre enskilda vägar som används av arrendatorerna för att komma till provningsobjekteten:

- Från länsväg nr 569 till Pålsundet (gäller området Pålsundet)
- Från länsväg nr 569 till Sandvik (gäller området Fagersvik)
- Från länsväg nr 569 vid bygdegården till Tormesta gård (gäller området Tormesta)
- Från länsväg nr 569 till Axvik (gäller området Axvik)
- Från länsväg nr 569 vid Sanda till Stenbacken (gäller området Fårberget)
- Från länsväg nr 531 till Tunanäs (gäller området Örsta Hage)
- Från länsväg nr 531 till Sörskåra (gäller området Sörskåra)
- Från länsväg nr 531 vid Söräng till Brobacken (gäller områdena Uggeltorp, Rossholmen, Lövhagen och Tokvik)

57. Som ett skäl att hålla nere arrendeavgifterna framhåller arrendenämnden vidare särskilt att avtalen begränsas till fritidsboende (s. 10 i det överklagade beslutet). Detta kan förvisso upplevas som en nackdel av vissa av arrendatorerna, men det är också många, förmodligen det stora flertalet, som upplever att denna begränsning är en betydande fördel. Man vill att fritidsbostaden skall ligga på *”riktiga”* landet och inte i ett område där fritidsboende blandas med åretruntboende med den ökade risk för stök och ytterst förslumning som ofta utmärker sådana områden. Tomträtts- och arrendeutredningen noterade också vid sin genomgång av arrendenämndernas och hovrätternas praxis att villkor om att

bostadsarrenden endast får användas för fritidsboende ofta bedöms inte utgöra grund för lägre arrendeavgift (SOU 2014:32 s. 146).

58. Det avgörande argumentet för att begränsningen till fritidsboende i föreliggande tvist inte har någon betydelse vid fastställande av det omtvistade arrendavgifterna är att arrendeavtalen avseende samtliga åberopade jämförelseobjekt också innehåller en likadan klausul, dvs. att bostadsarrendena endast får användas för fritidsboende. Begränsningen till fritidsboende påverkar arrendeavgiften i lika hög grad när det gäller prövningsobjekten och jämförelseobjekten.

6.3 Ett stort antal jämförelseobjekt visar på högre arrendeavgifter

59. Den största och tyngsta invändningen mot arrendenämndens beslut är dock att nämnden i stort sett bortsett från de arrendeavgifter som frivilligt avtalats i samband med förlängning eller överlåtelse av bostadsarrenden för fritidsändamål på Mörkö (s. 13 f. i det överklagade beslutet). Totalt rör det sig om 72 jämförelseobjekt på Mörkö som nu åberopas, varav 70 med omregleringsår 2021-2023 (25 med 2022, 33 med 2021 och 12 med 2023). Av dessa åberopades 35 vid arrendenämnden, men tillmätts där inte någon större betydelse av nämnden. Det torde var mycket sällan som så många relevanta jämförelseobjekt har åberopats i en tvist om arrendeavgifter i samband med förlängning av bostadsarrenden för fritidsändamål.

60. I stället för att beakta arrendeavgifterna för de åberopade jämförelseobjekten har arrendenämnden i betydande utsträckning grundat det överklagade beslutet om arrendeavgifter på närmast skönsmässiga antaganden som i betydande utsträckning inte är verifierade.

61. Några särskilda uttalanden om hur många jämförbara arrenden som skall föreligga för att kunna beaktas och läggas till grund för ortens pris görs inte i förarbetena. Det ligger dock i sakens natur att ju fler relevanta jämförelseobjekt som föreligger desto starkare påverkan måste dessa tillmätas vid fastställande av ortens pris. Särskilt relevanta är härvid i ett fall som det förvarande arrenden för fritidsbebyggelse på den relevanta orten (Mörkö socken) som skall omregleras i samband med förlängning och därtill i tiden avser samma eller en i tiden närliggande arrendeperiod i förhållande till den som skall fastställas av hovrätten. I förevarande fall avser 70 av 72 åberopade jämförelseobjekt omregleringsåren 2022 (aktuellt år), 2021 (närmast föregående år) och 2023 (närmast efterföljande år).

62. Som framhålls i Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkandet SOU 2014:32 bör det redan inom ramen för nuvarande utformning av 10 kap. 6 § jordabalken vara möjligt att i betydande utsträckning beakta arrendeavgifter som överenskommits frivilligt mellan jordägare och arrendatorer i samband med förlängning av arrendeavtal. Det gäller särskilt som här när antalet sådana jämförelseobjekt är påtagligt stort. Att jämförelseobjekt avser förlängning kan inte medföra att de inte beaktas, bara därför att det vid förlängning av arrendekontrakt bara finns en enda motpart, som därtill har besittningsskydd, att förhandla med (= lägre pris för jordägaren). Det senare vid jämförelse med nyteckning av arrendekontrakt där det typiskt sett finns ett större antal intressenter att förhandla med på öppna marknaden (= högre pris för jordägaren). Det sistnämnda är grundläggande och uppenbar ekonomisk auktionsteori (jfr 35 kap. 2 § första stycket rättegångsbalken).

63. Hovrätten bör ställa sig frågan varför arrendatorerna av de 72 jämförelseobjekten som har åberopats i ärendet har träffat frivilliga överenskommelser med Erengisle om arrendeavgiften, i samband med förlängning av arrendena i stället för att som motparterna ta frågan om arrendeavgift till arrendenämnden.

64. Arrendenämnden har i sitt beslut inte redovisat några plausibla skäl till varför arrendatorerna som ingått frivilliga avtal agerat på detta sätt. Arrendenämnden spekulerar om att en faktor skulle kunna vara om arrendatorn av något skäl står inför en snar försäljning, men kan sedan bara peka på ett enda fall av alla jämförelseobjekt – Nöckna Hage 31 – där situationen varit denna. Beträffande alla de arrendeavtal som har förlängts spekulerar arrendenämnden vidare att arrendatorn kan ha andra bevekelsegrunder som gör att en arrendator värderar arrenstället högt eller är villig att av annat skäl frivilligt acceptera en högre avgift. Men arrendenämnden kan inte peka på vilka omständigheter som konkret talar för detta. När man fastställer de omtvistade arrendeavgifterna grundar arrendenämnden som en följd i sitt beslut på ogrundade spekulationer och icke verifierade antaganden för att komma fram till vad som är en skälig avgift.

65. Tvärtom förhåller det sig så beträffande de arrendeställen som överlåtits under senare år inom Nöckna Hage-området, där flera överlåtelser skett, att överlåtande arrendatorer i flertalet fall gjort en betydande kapitalvinst när de överlätit sina arrendeavtal.

66. Arrendenämnden resonemang skavar påtagligt i förhållande till de utgångspunkter som lagstiftaren alltsedan 1968 ansetts böra gälla då arrendeavgifter vid tvist skall fastställas i samband med en förlängning av bostadsarrenden. Lagstiftaren har klart och tydligt deklarerat att *"som en grundläggande princip bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden"* (KProp 1970:20 Del B s. 868). Denna grundläggande utgångspunkt och viljeinriktning från lagstiftaren har arrendenämnden åsidosatt. Förmodligen därför att nämnden ansett att arrendeavgifterna som Erengisle har yrkat, även om de är marknadsmissiga, är för höga. Men att arrendeavgifterna i takt med att värdet på attraktiva fastigheter och bostadsarrenden, särskilt sådana med sjötomter eller med

fina sjölägen nära Stockholm stigit kraftigt är, som lagstiftningen är utformad, inte ett godtagbart skäl för att frånga marknadspris.

67. När man skall ta ställning till vad som är marknadspris bör man också allvarigt ställa sig frågan om det inte är så att man typiskt sett uppnår ett högre pris om man (jordägaren) har flera intresserade motparter att förhandla med om upplåtelse av ett bostadsarrende (nyupplåtelse), än om jordägaren vid förlängning är hänvisad till en enda intressent som därtill har besittningsrätt till arrendet.

68. Att bortse från jämförelseobjekt bara för att de avser förlängningssituationer ansåg inte heller Tomträtts- och arrendeutredningen förenligt med gällande rätt. Men det förefaller inte som om arrendenämnden tagit något intryck av det som uttalas av Tomträtts- och arrendeutredningen om innebörden av gällande rätt enligt 10 kap. 6 § jordabalken. Det gäller bl.a. att frivilligt träffade överenskommelser om arrendavgifter vid förlängning av arrendavtal bör beaktas i större utsträckning. Detta redan av det skälet att antalet ”rena” nyupplåtelser av mark för bostadsarrenden avseende fritidsboende numera är försumbart, vilket om enbart dessa skall beaktas omöjliggör den påbjudna ortsprisjämförelsen. Detta gäller inte minst när det gäller attraktiva sjötomter för fritidsboende i storstädernas närområden, eftersom någon nyupplåtelse av sådana bostadsarrenden i princip inte längre förekommer till följd av strandskydd som därtill i Stockholms och angränsande län i mycket stor utsträckning är utökat från 100 till 300 meter från strandlinjen.

69. Hovrättens ledamöter bör vidare ställa sig frågan varför så många arrendatorer ingått frivilliga avtal om arrendavgiften med Erengisle, när det varit så enkelt och riskfritt att ansluta sig till den grupp arrendatorer som tagit avgiftsfrågan till arrendenämnden för avgörande. Eventuella ombudskostnader skall delas på ett stort antal arrendatorer och de som tar frågan om arrendavgifter vid förlängning av arrenden till arrendenämnden behöver i princip aldrig ta någon risk

på motpartens rättegångskostnader. Ändå har flertalet av de arrendatorer vars arrenden varit uppe för omreglering 2022 träffat frivilliga överenskommelser med Erengisle i samband med att man förlängt sina arrendeavtal.

6.4 Ingen försiktighetsprincip

70. I sitt beslut skriver arrendenämnden vidare att överenskommelser i samband med en överlåtelse till en ny arrendator bör värderas med *"viss försiktighet"* och att *"extra försiktighet"* behöver iakttas vid värdering av avtal som härrör från pandemiåren *"med hänsyn till den tillfälligt högre efterfrågan på fritidshus som sågs då"*. Vilken är den rättsliga grunden för denna försiktighet och extra försiktighet? Det är marknadspris vid omregleringstillfället som så långt det är möjligt skall sökas i en tvist om arrendavgifter, varken högre eller lägre.

71. Det finns ingenting i vare sig lagtext eller förarbeten eller i Tomrättsrätts- och arrendeutredningens slutbetänkande som påbjuder försiktighet eller extra försiktighet och det finns inte heller något stöd för en försiktighetsprincip i något vägledande rättsfall. Det är marknadspris som skall läggas till grund när arrendavgifter fastställs vid förlängning av bostadsarrenden för fritidsboende. Att efterfrågan på fritidsboende ökade under pandemin och slog igenom på frivilligt ingångna arrendeavtal (och även på priserna på fritidsfastigheter), är inget skäl för att denna ökade efterfrågan inte också skall tillåtas slå igenom på de arrendavgifter som vid förlängning fastställs av arrendenämnden. Om någon annan orsak, exempelvis tillfälligt höga räntor och/eller hög arbetslöshet, i stället skulle ha lett till svikande efterfrågan och som följd lägre marknadspris på bostadsarrenden, skulle då i konsekvens samma försiktighet bjuda att de lägre marknadspriserna på arrenden inte skulle ha tillåtits att slå igenom vid förlängning av

befintliga bostadsarrenden? Om svaret är nej på frågan, så innebär det en inkonsekvens, eftersom effekten blir att man frångår den marknadsprissättning som lagstiftaren påbjudit.

72. I tillägg kan konstateras att de frivilligt överenskomna arrendeavgifterna fortsatt att ligga på en stabil och högre nivå också efter pandemiåren reellt sett, dvs med justering för KPI. När det gäller arrendemarknaden kan inte sägas att det funnits någon sådan pandemieffekt som arrendenämnden skönsmässigt och utan någon verifierat underlag har utgått från.

6.5 Avslutning

73. Det är svårt att komma ifrån intrycket att arrendenämnden anser att de frivilligt avtalade arrendeavgifter på Mörkö under de senaste åren blivit väl höga trots att de speglar marknadspris och vad ett stort antal arrendatorer och presumtiva arrendatorer frivilligt varit villiga att betala. Nämnden förefaller därför att ha sökt med ljus och lykta efter alla argument som talar för lägre arrendeavgifter och i samma syfte bortsett från alla frivilligt ingångna avtal om arrendeavgifter vid förlängning av arrendeavtal på Mörkö. Sammantaget har detta lett fram till att de av arrendenämnden fastställda arrendeavgifterna, påtagligt avviker från det marknadspris som kommit till uttryck i en stor mängd frivilligt ingångna förlängningsavtal

74. Det finns emellertid inget i förarbetena som indikerar att arrendeavgifter som avser frivilligt överenskomna förlängda arrenden inte skall beaktas eller skall tillmätas mindre avseende än arrenden som inte avser förlängda arrenden. Det finns inte något vägledande avgörande från Högsta domstolen till stöd för att prissättningen av arrenden som förlängs inte kan användas i en ortsprisjämförelse.

75. I sammanhanget kan också anmärkas att vid värderingen av mark, byggnader och nyttjanderätter i samband med expropriation och liknande, så brukar inte kraven på antalet jämförelseobjekt ställas särskilt högt när det gäller att fastställa ortens pris. De frivilligt ingångna avtal som Erengisle har åberopat som jämförelse är långt fler än vad som brukar krävas för att fastställa ett ortspris vid expropriation. Då bör man betänka att expropriation är för en enskild den mest ingripande åtgärden inom fastighetsrätten. Det är inte proportionerligt att ställa långt högre krav för att fastställa vad som är ortens pris för ett bostadsarrende som oftast löper under fem år.

7. "Trappning"

7.1 Lagstiftningen

76. Möjligheterna till "trappning", dvs, den succesiva infasning av en ny arrendeavgift som är högre än den dittills gällande, infördes genom lagstiftning den 1 juli 2020 (SFS 2020:362). Regleringen återfinns i 10 kap. 6 a § jordabalken. Förarbetena till den nya regleringen utgörs av SOU 2014:32, Prop. 2019/22:125 och 2019/20:CU20.

77. För att trappning enligt 10 kap. 6 a § jordabalken skall kunna beslutas skall tre rekvisit samtliga vara uppfyllda; för det första att den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 10 kap. 6 § jordabalken är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden, för det andra att trappning begärs av arrendatorn och för det tredje att särskilda skäl föreligger. Alla tre rekvisit måste vara uppfyllda för att trappning skall kunna beslutas. Det tredje rekvisitet om särskilda skäl skall således självständigt vara uppfyllt utöver de övriga två rekvisiten. Det innebär att särskilda skäl skall föreligga utöver att det skall vara fråga om den väsentligt högre arrendeavgift som krävs enligt första rekvisitet.

78. Här bör påpekas att det av förarbetena tydligt anges att reglerna om trappning inte innebär att lagstiftaren vill gå ifrån den grundläggande utgångspunkten att jordägaren bör *”ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator (se prop. 1968:19 s. 84 f.)”* (prop. 2019/20:125 s. 39). Regleringen om trappning är därför en undantagsreglering som måste tillämpas med betydande försiktighet och eftertanke. Den får inte okritiskt tillämpas så att jordägaren utan starka skäl går miste om marknadsmässig ersättning för aktuell arrendeupplåtelse. Någon allmän skälighetsbedömning skall och får inte göras. Särskilda skäl som tredje rekvisit måste konkret föreligga i varje enskilt fall för att trappning skall kunna beslutas.

79. En väsentligt högre arrendeavgift än tidigare har inte godtagits av lagstiftaren som *”särskilt skäl”* för att förutsättningar för trappning föreligger. Detta redan av det skälet att det enligt första rekvisitet alltid måste vara fråga om en väsentligt högre arrendeavgift för att trappning lagligen skall kunna ske. Väsentligt högre arrendeavgift räcker således inte per definition för att särskilda skäl för trappning skall anses föreligga.

80. I förarbetena görs en jämförelse med den trappningsregel som finns för hyresförhållanden i 12 kap. 55 § jordabalken. Härvid uttalas att tillämpningen av denna inte analogt kan tillämpas när det gäller trappning av höjda arrendeavgifter. Hänsyn måste enligt förarbetena tas till de skillnader som finns mellan de två upplåtelseformerna hyra och arrende. I förarbetena påpekas särskilt att:

”Några sådana skillnader är att bostadsarrenden ofta avser fritidsboenden och att de bostadssociala skälen i ett sådant fall inte är lika starka som i ett typiskt hyresförhållande samt att arrendeavgiften typiskt sett är betydligt lägre i kronor räknat än en genomsnittlig hyra.” (Prop. 2019/20:125 s. 41)

81. Det bör också noteras att i hyresförhållanden skall trappning enligt 12 kap. 55 § jordabalken ske om inte särskilda skäl talar mot detta, medan det omvända gäller för bostadsarrenden. Trappning när det gäller bostadsarrenden får bara ske om särskilda skäl föreligger. I hyresförhållanden föreligger således en presumtion för trappning, medan presumptionen i arrendeförhållanden är att trappning inte skall ske.

82. I föreliggande fall rör alla omtvistade bostadsarrenden fritidsboenden. Inte ett enda rör permanentboende. Enligt en uttrycklig bestämmelse i de aktuella arrendeavtalen får de aktuella bostadsarrendena inte användas för annat än fritidsboende. Enligt förarbetena (prop. 2019/20:125 s. 58) kan permanentboende tala för att särskilda skäl föreligger. När det är fråga om fritidsboende är skälen för trappning inte alls lika starka.

7.2 Arrendenämndens beslut

83. Arrendenämnden har i det överklagade beslutet bestämt att trappning skall ske, men inte tydligt åberopat några egentliga skäl för detta. Nämnden motiverar beslutet om trappning med att förhållandet att arrendeavgifterna på Mörkö är höga inte kan sägas bero på faktorer hänförliga till arrendatornera. Detta senare argumentet är något märkligt eftersom det i förarbetena talas om motsatsen, nämligen att jordägaren inte skall kunna tillgodogöra sig värdeökning som hänför sig till åtgärder som vidtagits av arrendatorn. I föreliggande tvist är begärda arrendeavgifter skäliga och marknadsmässiga då arrendetomterna med de högsta arrendeavgifterna avser eftertraktade "strandtomter vid havet" i närheten av Stockholm. Efterfrågan på sådana tomter är mycket hög och utbudet begränsat vilket driver upp arrendenivåerna på sådana arrendetomter. Några nya strandtomter har i princip inte heller kunnat tillskapas sedan den 1 januari 1975, till följd

av det då införda generella strandskyddet. Ett strandskydd som i Stockholms och angränsande län i stor utsträckning är utökat till 300 meter från strandlinjen.

84. Det är svårt att läsa arrendenämndens beslutsmotivering på annat sätt än att nämnden anser att arrendeavgifterna på Mörkö blivit väl höga, trots att de är marknadsmässiga och att detta motiverar trappning. Men regelverket ger inte grund för en sådan tillämpning, som mer hör hemma inom ramen för det bruksvärdesystem som skall tillämpas vid uthyrning av permanentbostäder, i stället för det markandsvärdesystem som gäller för bostadsarrenden avseende fritidsboende. Jordägare har rätt till en marknadsmässig arrendeavgift, även om den är hög och trappning får endast ske om det föreligger tydliga särskilda skäl härutöver. Några sådana har arrendenämnden inte redovisat i det överklagade beslutet.

7.3 Det saknas särskilda skäl för trappning

85. Första rekvisitet för trappning är väsentligt högre arrendeavgift och torde med något undantag (Uggeltorp 11) vara uppfyllt. Även det andra rekvisit är uppfyllt för de arrendatorer som vid arrendenämnden begärt trappning. Däremot är det tredje rekvisitet med krav på "särskilda skäl" utöver vad som följer av första rekvisitet inte uppfyllt beträffande någon omtvistad arrendetomt.

86. När det gäller det tredje rekvisitet uttalar arrendenämnden mycket allmänt att "*denna prövning ska göras med beaktande av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet*" (s. 28 sista stycket i det överklagade beslutet). Men inget sägs om vilka omständigheter som är relevanta just beträffande de aktuella prövningsobjekten och varför de gör att särskilda skäl (det tredje rekvisitet) föreligger beträffande dessa prövningsobjekt.

87. Med hänsyn till vad som har anförts ovan om hur reglerna om trappning skall tillämpas på bostadsarrenden, vad som uttalas i förarbetena till regeringen om trappning och de faktiska förhållandena när det gäller de aktuella bostadsarrendena, som alla gäller bostadsarrenden för fritidsboende, föreligger inte särskilda skäl för trappning. Arrendenämndens överklagade beslut skall därför ändras också när det gäller trappning.

7.4 Hur skall eventuell trappning ske

88. För det fall att hovrätten bedömer att trappning trots allt skall ske oaktat Erengisles invändningar, godtar Erengisles arrendenämndens bedömning av hur trappning skall ske, dvs. under två år, varvid 85 procent av den av hovrätten beslutade arrendeavgiften skall betalas för det första året och 95 procent av den av hovrätten beslutade arrendeavgiften skall betalas för det andra året.

8. Bevisning som åberopas

8.1 Syn (besiktning)

89. Erengisle yrkar att hovrätten håller syn på (besiktigar) samtliga prövningsobjekt och samtliga jämförelseobjekt enligt bilaga 4. Detta yrkas eftersom hovrätten i tidigare beslut om arrendeavgifter uttalat, att när hovrätten inte hållit syn på prövningsobjekten och som en följd endast har tillgång till dokumentationen från arrendenämnden "*saknas anledning att göra någon annan bedömning av arrendeställenas attraktivitet än den som följer av arrendenämndens rangordning*" (Svea hovrätts beslut den 28 september 2022 i ärende ÖÄ 978-21).

90. Erengisles yrkande om syn omfattar således samtliga prövningsobjekt och jämförelseobjekt.

91. Prövningsobjekten finns noterade i punkt 12 ovan.

92. Jämförelseobjekten förtecknas i bilaga 4. Samtliga är belägna på Mörkö.

I tabellhuvudet i bilaga 4 står "F/Ö/N/FL" för följande:

- F Frivilligt avtalad arrendeavgift i samband med förlängning av arrendet
- Ö Frivilligt avtalad arrendeavgift i samband med överlåtelse av arrendet
- N Frivilligt avtalad arrendeavgift i samband med nyupplåtelse
- FL Frivilligt avtalad arrendeavgift genom "förlikning" i samband med handläggningen i arrendenämnden eller hovrätten

När det gäller avtalslängden indexuppräknas de avtal som är längre än 5 år på annat sätt än de som är 5 år.

8.2 Skriftlig bevisning

93. För att inte belasta ärendet med dokumentation och rättegångskostnader avseende uppgifter som visar sig otvistiga när motparterna svarat i ärendet åberopar Erengisle f.n. inge skriftliga bevisning i hovrätten.

8.3 Muntlig bevisning

94. För att inte belasta ärendet med förhör och rättegångskostnader avseende uppgifter som visar sig otvistiga när motparterna svarat i ärendet åberopar Erengisle f.n. ingen muntlig bevisning i hovrätten.

9. Rättegångskostnader

95. Som tidigare framgått yrkar Eregisle ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. Beloppet kommer att preciseras senare när de kan överblickas.

Mörkö och Stockholm som ovan

Jan-Mikael Bexhed

9. Rättegångskostnader

95. Som tidigare framgått yrkar Eregisle ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten. Beloppet kommer att preciseras senare när de kan överblickas.

Mörkö och Stockholm som ovan

Jan-Mikael Bexhed