

Till

30 november 2009

Arrendenämnden i Stockholm

Ärende 1077-08, Rotel 2

Carl G:son Bonde ./ Åke Nordström m.fl. angående ändring av bostads-
arrendevillkor

Jordägaren får bemöta innehållet i aktbilaga 76 samt komplettera sin bevisning enligt följande.

Till aktbilaga 76 bifogar motparten en bilaga hänförligt till omständigheter berörande jämförelseobjektet Näs 2:37. Som framgår av innehållet i bilagan hänför sig brevet, från Stockholms stad, fastighetskontoret, från ett tillfälle som inträffar långt efter det att arrendeavtalet för Näs 2:37 träffades. Innehållet i detta har därför inte någon betydelse för bedömningen av huruvida arrendavgiften i fråga är marknadsmässig.

Det som motparten anför om Uggeltorp 12 och bakgrunden till det tecknade arrendeavtalet påvisar inte annat än att det varit fråga om en frivillig förhandlingssituation och att det åstadkommit en förhandlingsuppgörelse.

Det som motparten anför om Uggeltorp 7 påverkar inte betydelsen av avtalet såsom ett vägledande exempel som förhandlingsuppgörelse.

Påståendet att mäklaren avsänt ett hembudserbjudande till jordägaren avseende Nöckna hage 13 bestrids. Redan den omständigheten att meddelandet om hembud skulle ha avsänt av mäklare gör detta ogiltigt som hembud. Det som skett är att mäklaren översänt ett kontrakt tecknat mellan sittande arrendator och ny arrendator vari förbehållits att godkännande ska ges av jordägaren. Att översända en sådan handling är inget hembud och det är så som jordägaren bemött förfarandet. Ett hembud skall lämnas av arrendatorn villkorslöst och innehålla ett erbjudande om att återta arrendestället och om så är i fråga lösa arrendatorns byggnader. Något sådant har inte förekommit i detta fall. Då jordägaren fått frågan om han är beredd att lämna ett frivilligt godkännande har jordägaren sagt att han är beredd att göra detta om avgiften höjs. Tillträdande arrendator har liksom avträdande arrendator godtagit detta frivilligt.

Det som motparten anför om Nöckna hage 9 har likartad bakgrund som den för Nöckna hage 13. I detta fall framlades för jordägaren ett köpekontrakt och köpebrev, vilka jordägaren har kvar avseende en köpeskillning på 150 000 kronor. Något hembud var det inte heller i detta fall fråga om. Jordägaren erbjöd i detta fall två möjligheter för avträdande och tillträdande arrendator. Jordägaren erbjöds sig att frivilligt återta arrenderätten och lösa byggnader för ett totalt belopp om 160 000 kronor. Alternativt erbjöds att teckna ett arrendeavtal med en arrendavgift på 24 000 kronor per år. Tillträdande och avträdande arrendator valde det sistnämnda frivilligt och avtalet tecknades på en avgift om 24 000 kronor per år. Avtalet utgör under föreliggande omständigheter underlag som en förhandlingsöverenskommelse.

Beträffande Axvik 2 gäller att arrendatorn som förvärvat arrendestället under pågående villkorsprövning uppenbarligen gjort den affärsmässiga bedömningen att han accepterat en förhandlingsuppgörelse med jordägaren. Detta har skett frivilligt och det kan förutsättas att arrendatorn därvid övervägt risken att jordägaren skulle kunna vinna gehör för den yrkade marknadsnivån på 90 000 kronor per år i avgift.

Motparten anför under rubriken "Taxeringsvärden på Mörkö" att arrendeavgiften är en produkt av markvärde och en avkastningsränta. Detta kan bemötas med att en rimlig avkastningsränta i vart fall uppgår till 3,5 %. Påståendet att en prisstegring på småhustomter typiskt sett skulle innebära en lägre avkastning på tomtmarken är märkligt. Vid fastställande av arrendeavgift gäller fri bevisning. De föreliggande omständigheterna skall läggas till grund för en bedömning av marknadsavgiften. Att tomterna ökat i pris, attraktionsvärde, innebär självklart ett högre köpepris och i arrendesituationen en högre arrendeavgift. Det är efterfrågan och tillgången som styr. Det är väl känt att det finns ett kraftigt efterfrågeöverskott på strand- och strandnära tomter inom aktuellt område. Bostadsarrende är ett alternativ till förvärv av egen tomt. I bilagda beslut från Hovrätten för nedre Norrland 2007-11-26 redovisar hovätten på sidan 4 förutsättningarna för ett beaktande av utvecklingen på taxeringsvärdena.

Under rubriken HD-dom anför motparten med hänvisning till NJA 2005 s.953 att arrendatorn vid avgiftens bestämmande ska tillgodoräknas markvärdet. Jag har i tidigare inlägga bemött detta. Nu kan tilläggas att bestämmande av inlösen enligt 10 kap 7 § Jordabalken handlar om att fastställa arrenderättens värde. Detta utifrån att arrendatorn är berättigad att erhålla ersättning för detta värde vid inlösen. NJA 2005 s. 953 handlar om detta och HD fastställer att hela det värde marknaden är beredd att betala ska ersättas. I förevarande ärenden handlar tvisten om bestämmande av arrendeavgiften. Rättsregeln är att arrendatorn skall betala vad marknaden är beredd att betala. Utgångspunkten är densamma i dessa värderingsregler, nämligen marknadsvärde. I båda fallen gäller att det inte ska ske något avdrag. Fråga är om skilda situationer.

Det som motparten anført om Landsort och Sadelöga bemöts med att dessa jämförelseobjekt är av betydelse som underlag för en bedömning av avgiftsnivå. Även med de skillnader som föreligger mot prövningsobjekten ger de ledning för vad arrendatorer vid förhandlingsuppgörelser varit beredda att betala.

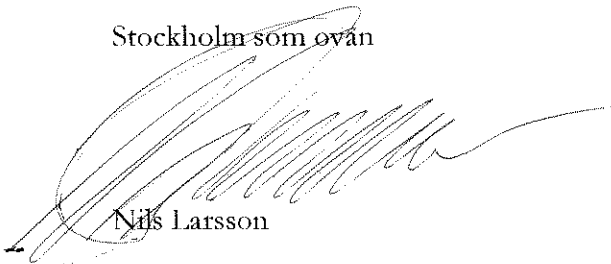
Arrendatorerna påstår under rubriken "Övrigt" att fritidshusmarknaden i Stockholms skärgård kan jämföras med permanentus och hyra för sådana hus. De påstår att det inte görs någon skillnad vare sig i lagstiftning eller förarbeten beträffande dessa upplåtelseformer. Dessa påståenden av arrendatorerna är fel. Bostadshyra är en reglerad avgift enligt bruksvärdesprincipen. För bostadsarrende gäller marknadsavgift. Arrendatorerna påstår vidare att marknaden är likartad för de båda formerna. Även detta är fel eftersom det är väl känt att fritidshus i Stockholms skärgård är en lyx som är mycket eftertraktad. Strand- och strandnära tomter i Stockholms skärgård säljs för mycket höga priser och har rätteligen mycket höga arrendeavgiftsnivåer vid en marknadsbedömning. Det är en köpstark marknad som är intresserad av dessa tomter. Just att det är fråga om fritidsnyttjande gör att det är den köpstarkaste delen av marknaden som dras till dessa tomter. Permanentboende i sådana här lägen är inte lika attraktivt. Marknaden för dessa strand- och strandnära tomter är alltså potentiella arrendatorer i Stock-

holmsområdet som har råd med att unna sig att ha en exklusiv fritidstomt. Utbudet är mycket mindre än efterfrågan.

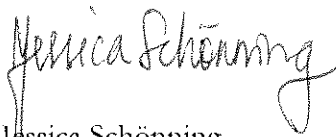
Kompletterande bevisning

1. Jordägaren har tecknat förhandlingsuppgörelse avseende tomt nr 1 inom Klubbens tomtområde samt tomt nr 2 inom Uggeltorps tomtområde. Dessa två avtal åberopas till stöd för arrendeavgiftsnivån vid förhandlingsuppgörelser. Bilaga 1 och bilaga 2.
2. Stockholm stad har 2009-02-23 träffat arrendeavtal avseende Hörningsholm 2:44. Avtalet bifogas som bilaga, bilaga 3, till vilken även är bifogat kartmaterial för beskrivning av tomtens läge. Läget är i klass 3 i en skala bedömd utifrån närhet till strand (avstånd till hav, sjö eller vattendrag) 76-150 meter. Den bedöms motsvara klass C i den modell som tillämpas för Mörkö. Till tomten finns ej väg utan enbart gångväg. Byggrätten är cirka 60 kvadratmeter. Avtalet är en förhandlingsuppgörelse i samband med att sittande arrendator överlätit till ny arrendator. I förhandlingsuppgörelsen har avgiften bestämts och jordägaren har samtidigt godkänt överlåtelsen.
3. Fullerö Fideikommiss har upplåtit bostadsarrende avseende Fullerö Brygga 25 i en nyupplåtelse. Fråga är om nyupplåtelse av en strandtomt vid Mälaren. Det görs gällande att marknaden av arrendatorer som önskar få tillgång till strand- eller strandnära tomt är densamma som för provningstomterna på Mörkö. De havsnära tomterna på Mörkö torde vara mer attraktiva. Denna nyupplåtelse tecknad 2009-09-22 har en avgift på 90 000 kronor per år från och med att arrendatorn får tillgång till arrendetomten för att där bygga ett fritidshus. Kontrakt jämte partbeskrivning och beskrivning av tomten som upplåtits efter anbud bifogas, bilaga 4.

Stockholm som ovan



Nils Larsson



Jessica Schönning

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 81

Jordägare: Carl G:son Bonde

Förvaltare.: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 HÖLÖ

Arrendator: Lars & Christina Norén
Nybrogatan 16, 4tr
114 39 STOCKHOLM

Arrendeställe: Tomt nr 1 inom KLUBBENS tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek, som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av fem (5) år, räknat från och med 1.10.2009 till och med 30.9.2014.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden 1.10 2009 till 1.10 2012 utgör kr 23 500 per år att betalas i förskott senast 1.10. till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282.

Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden 1.10 2012 till 30.9 2014 utgör kr 45 000 kr per år att betalas i förskott senast 1.10. till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282.

Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtne området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget icke ske) samt att hålla bostaden på det upplåtne området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter, som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtne området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

FJB
OK
CN

Arrendator: Lars & Christina Norén

KLUBBEN 1

2(2)

Kvittning: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Inskrivning och

Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Båtplats: Arrendatorn tillhörig befintlig och senast i oktober 1991 uppförd brygga får vara kvar och underhållas, dock ej utvidgas. Ny brygga får anläggas endast om tomten har strand. Brygga får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst två (2) båtar, vars skrov har en större längd än fem (5) meter. Separat uthyrning av brygga får ej ske.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Mantalsskrivning på arrendestället är ej tillåten.

Basarrendet skall varje år fr o m år 2008 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2006 (286,07) skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras.

Avgift för perioden 1.4 2009 till 31.3 2010 är erlagd med 25 101kr i enlighet med tidigare avtal, av den erlagda summan hör 12 550,50 kr till perioden 1.10 2009 till 31.3 2010. Därför skall 12 550,50kr kvittas mot arrendeavgiften som skall erläggas senast 1.10 2009.

Detta avtal träder endast i kraft om Christina och Lars Norén förvärvar alla byggnader och anläggningar på Klubben 1 samt övertar arrenderätten för Klubben 1 av nuvarande arrendator, Niklas Hedman 640421-1275. Från och med att så sker skall tidigare avtal upphöra att gälla och ersättas av detta avtal.

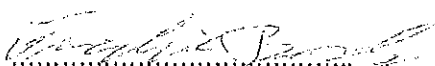
Om köpare och säljare så önskar kan arrendestället tillträdas av köparen så snart detta avtal är undertecknat, under förutsättning att köpare och säljare är överens om det.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

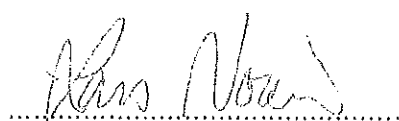
Stockholm den 21/11 2009

JORDÄGARE

ARRENDATOR


Omt. Fullmakt


Christina Norén 500729-3920


Lars Norén 430409-5039

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Tomt: Uggeltoorp 02

Arrendator: Daniel Laurén

Sid:1(2)

Jordägare: Carl G:son Bonde

Förvaltare.: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 MÖRKÖ

Dnr1077-08.....

Ink. 2009 -12- 01

Arrendator: Daniel Laurén
Sibyllegatan 51, 1tr
114 43 STOCKHOLM

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr82.....

Arrendeställe: Tomt nr 2 inom UGGELTORPs tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek, som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av fem (5) år, räknat från och med 1.12 2009 till och med 30.11 2014.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden 1.12 2009 till 30.11 2010 utgör kr 21 575 per år att betalas i förskott senast 1.12. till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282.

Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden 1.12 2010 till 30.11 2011 utgör kr 40 525 per år att betalas i förskott senast 1.12. till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282.

Arrendeavgiften (basarrendet) för perioden 1.12 2011 till 30.11 2014 utgör kr 50 000 per år att betalas i förskott senast 1.12 till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282.

Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen samt en påminnelseavgift om kr 140.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtne området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget icke ske) samt att hålla bostaden på det upplåtne området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter, som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtne området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsbeståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE

Tomt: Uggeltorp 02

Arrendator: Daniel Laurén

Sid:2(2)

Kvittning: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Inskrivning och

Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Båtplats: Arrendatorn tillhörig befintlig och senast i oktober 1991 uppförd brygga får vara kvar och underhållas, dock ej utvidgas. Ny brygga får anläggas endast om tomten har strand. Brygga får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst två (2) båtar, vars skrov har en större längd än fem (5) meter. Separat uthyrning av brygga får ej ske.

Arrendatorn har även en båtplats vid Getberget denne får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst en (1) båt. Separat uthyrning av brygga eller båtplats får ej ske.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Mantalsskrivning på arrendestället är ej tillåten.

Basarrendet skall varje år fr o m år 2010 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2009 (301,11) skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras. Indexjusteringen får aldrig medföra att basarrendet underskrids.

Arrendatorn får lov att parkera på lämplig plats för att kunna nyttja sin båtplats vid Getberget under förutsättning att det inte skapar olägenhet för annan.

Avgift för perioden 1.4 2009 till 31.3 2010 är erlagd i enlighet med tidigare avtal varför avgift för denna period inte utgår. Det innebär att avgiften för perioden 1.12 2009 till 30.11 2010 skall reduceras med kr 7 192.

Detta avtal ersätter tidigare avtal mellan parterna.

Detta kontrakt har upprättats i två exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Järna 2009-11-16

JORDÄGARE

ARRENDATOR

Carl B. B. B.
F. B. B. B.
E. B. B. B.

Daniel Laurén 710608-0679

Kontaktuppgifter för arrendatorn:

Namn: Daniel Laurén

Adress: Nylundsgatan 15

Postnr & ort: 15395 Järna

Telefon: 0708-125 325 Mobil: 0708-125 325

E-post: daniel.laurén@rbl.se

ARRENDEKONTRAKT, BOSTADSARRENDE
(A-och B-tomter)

Dnr. 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 83

Jordägare: Carl G:son Bonde

Förvaltare.: BORDSJÖ SKOGAR AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 HÖLÖ

Arrendator: Daniel Laurén
Sibyllegatan 51, 1tr
114 43 STOCKHOLM

Arrendeställe: Tomt nr 2 inom UGGLETORPs tomtområde i
Södertälje kommun, Stockholms län.

Ändamål: Upplåtelsen sker med rätt för Arrendatorn att på tomten uppföra ett (1) fritidshus med tillhörande bod alternativt bibehålla per maj 1992 befintligt fritidshus och därtill hörande bodar/gäststuga. Arrendestället får ej användas för annat ändamål. Arrendatorn får ej utvidga tomtytan utöver den storlek, som den har idag (hävdad yta). Tomten får ej stängslas in utan Jordägarens skriftliga samtycke.

Arrendetid: Arrendet gäller under en tid av fem (5) år, räknat från och med 1.4.2006 till och med 31.03.2011.

Uppsägning: Uppsägning skall ske minst ett (1) år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs kontraktet med fem (5) år i sänder.

Arrendeavgift: Arrendeavgiften utgör kr 19,940 per år att betalas i förskott senast 1.4 till Hörningsholms Godsförvaltning, pg 3 19 31-9 eller bg 170-6282. Vid betalning skall alltid angivas tomtens nummer och tomtområdets namn samt eventuell adressändring.

Arrendeavgiften skall erläggas utan särskild anmaning. Vid försening av betalning utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Ordningsregler: Arrendatorn är skyldig att hålla det upplåtne området rent och snyggt. Man får inte bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, som har ett mått i brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Arrendatorn äger icke anlägga vattentäkt utan Jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn är vidare skyldig att iakttaga försiktighet med eld (eldning på berghällar får överhuvudtaget icke ske) samt att hålla bostaden på det upplåtne området målad i diskret färgton, helst rödfärg eller lasyrfärg.

Över bostadens huvudingång skall uppsättas en nummerskylt utvisande tomtens nummer inom området.

Arrendatorn är vid varje tidpunkt skyldig att följa de föreskrifter, som myndigheter kan meddela för användning av och byggnation på det upplåtne området.

Arrendatorn äger ej, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsståndet eller uppföra ny byggnad utöver vad som anges under "Ändamål" ovan.

Kvittnings: Arrendatorn får icke avräkna egen påstådd fordran på Jordägaren mot arrendeavgift.

Inskrivning och
Överlåtelse: Detta kontrakt får ej skrivas in i fastighetsboken.

Önskar Arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, gäller reglerna i 10 kap 7 § Jordabalken.

Arrendator: Daniel Laurén

Uggletorp 2

2(2)

Dessutom äger Arrendatorn rätt att överlåta arrenderätten till bröstarvingar.

Båtplats: Arrendatorn tillhörig befintlig och senast i oktober 1991 uppförd brygga får vara kvar och underhållas, dock ej utvidgas. Ny brygga får anläggas endast om tomten har strand. Brygga får nyttjas endast av Arrendatorn och dennes familj för högst två (2) båtar, vars skrov har en större längd än fem (5) meter. Separat uthyrning av brygga får ej ske.

Övriga villkor: Rätt till jakt och fiske följer icke i något avseende med arrendeförhållandet.

I övrigt gäller för detta avtal vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrende.

Mantalskrivning på arrendestället är ej tillåten.

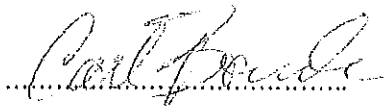
Basarrendet skall varje år fr o m år 2007 justeras med förändringen av KPI, varvid indextalet för oktober 2005 (282,4) skall jämföras med index för oktober månad närmast före det att avgiften skall justeras.

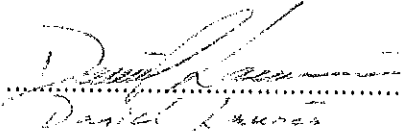
Detta kontrakt har upprättats i två exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Hörningsholm²⁸1.12.....2005.

JORDÄGARE

ARRENDATOR




Daniel Laurén



FASTIGHETSKONTORET **ARRENDEAVTAL**
Bostadsarrende

Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 84

Kontraksnummer 5002589

Jordägare Fastighetsnämnden i Stockholms Stad
Box 8312, 104 20 Stockholm
Org nr: 2120000-0142

Arrendator Nilsson Åsa 640530-1240
Ekensberg 14
150 23 Enhörna

Arrendeområde

Kommun: Botkyrka

Fastighetsbeteckning: Hörningsholm 2:44

Areal:

Omfattning:

Fastighetens gatuadress: Långudden 19
postadress: 147 00 Grödinge

Arrendeområdets användning

Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendetomten för ändamålet uppföra/bibehålla ett bostadshus enligt områdesbestämmelserna. Den upplåtna lotten får endast användas för fritidsboende av arrendatorn och honom närstående.

I upplåtelsen ingår även rätt att på arrendetomten uppföra förrådsbyggnader enligt områdesbestämmelserna att nyttja som förråd samt att göra de markanläggningar som erfordras för boendet.

Arrendatorn får inte härutöver utan jordägarens skriftliga samtycke uppföra ny byggnad eller anläggning och inte heller bygga till eller om eller på annat sätt påtagligt förändra byggnad eller anläggning. Detsamma gäller markanläggningar.

För att påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sand eller annat som tillhör detsamma, fordras jordägarens skriftliga tillstånd.

Arrendatorn får inte utan jordägarens tillstånd ta bort träd med större diameter än tio centimeter i brösthöjd.

Med upplåtelsen följer inte rätt till jakt och fiske.



FASTIGHETSKONTORET

Arrendetid

Detta avtal gäller i fem år från och med 2009-04-01 till och med 2014-03-31.

Uppsägning

Avtalet skall sägas upp senast 1 år före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ytterligare en avtalsperiod.

Årsarrende, basavgift

Arrendeavgiften är 40.000 kr per arrendeår.

Inbetalning av arrende skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje betalningsperiods början. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

Om arrendeavgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Har genom arrendenämndens beslut eller eljest bestämts att avgift från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

Index

Arrendeavgiften skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + 1,0 \times \frac{(\text{fjolårs index} - \text{basindex})}{(\text{basindex})} \right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften. Med indexförändring avses här skillnaden mellan index för oktober månad året före tillträdet (basindex) och för oktober månad året före respektive regleringstidpunkt (fjolårsindex). Arrendeavgiften skall dock aldrig underskrida basavgiften.

Vid beräkning av arrendeavgiften enligt ovan angiven formel skall för fjolårsindex endast hela tal användas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning göres till närmast hela tal. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

Fastighetsskatt

Arrendatorn ska ersätta fastighetsägaren för den fastighetsskatt som belöper på arrendetomten genom ett tillägg till arrendeavgiften.



FASTIGHETSKONTORET

Arrendeområdets skick

Arrendatorn är skyldig att mottaga arrendeområdet i befintligt skick, att hålla området i städat och vårdat skick och att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning, samt att vidtaga betryggande anordningar för undvikande av stopp eller skador på allmänna ledningar. Upplag av varje slag utanför upplåtna byggnader är ej tillåtet utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

Skyltar

Jordägarens skriftliga tillstånd erfordras för att använda området eller därpå befintlig byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering.

Vägar

Arrendatorn skall betala på området belöpande avgifter till vägsamfällighet.

Arrendatorn är skyldig att från tid till annan följa av jordägaren lämnade föreskrifter om inhägnad av arrendeområdet samt bekosta och utföra inhägnad.

Besiktning

Arrendatorn är skyldig att lämna ombud för jordägaren tillträde för besiktning, tillsyn eller visning.

Nybyggnad m.m.

Jordägarens skriftliga tillstånd erfordras för att utföra byggnad, inhägnad eller annan anläggning på området, varvid arrendatorn även skall ansöka om tillstånd av byggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter. Han ska följa alla föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

Intrång

Arrendatorn är skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan, som därtill har jordägarens tillstånd, utan ersättning inom området anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga för allmänt ändamål avsedda tunnlar och bergrum, ledningar, i eller över mark, och för luftfart erforderliga signalanordningar, med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning härav utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller annan anläggning.

Oförutsedda kostnader

Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger jordägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälighetsavskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.



FASTIGHETSKONTORET

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till jordägaren för på arrendområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendavgiften.

Överlåtelse

Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe. I 10 kap 7 § jordabalken ges i vissa fall rätt till överlåtelse genom tvingande regler till arrendatorns förmån.

Upplåtelse i andra hand

Arrendatorn måste ha jordägarens skriftliga tillstånd för att till annan helt eller delvis upplåta rättighet till området eller byggnad därpå.

Inskrivningsförbud m.m.

Arrenderätten får ej inskrivas.

Arrendets upphörande

Arrendatorn är skyldig att när arrendatorn skall frånträda arrendet, erbjuda jordägaren att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn, och att i den mån inlösen ej sker, vid avflyttning återställa området i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark.

Arrendatorn skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga området mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens eventuella värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på området eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknandet av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till jordägaren.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'TH' or similar, located at the bottom right of the page.



FASTIGHETSKONTORET

SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver gälla följande villkor:

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav jordägaren tar det ena och arrendatorn det andra.

2009-02-27

A stylized, handwritten signature in black ink.

Jordägare
Mikael Forkner/Andreas Jaeger

A stylized, handwritten signature in black ink.

2009-01-30

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Åsa Nilsson".

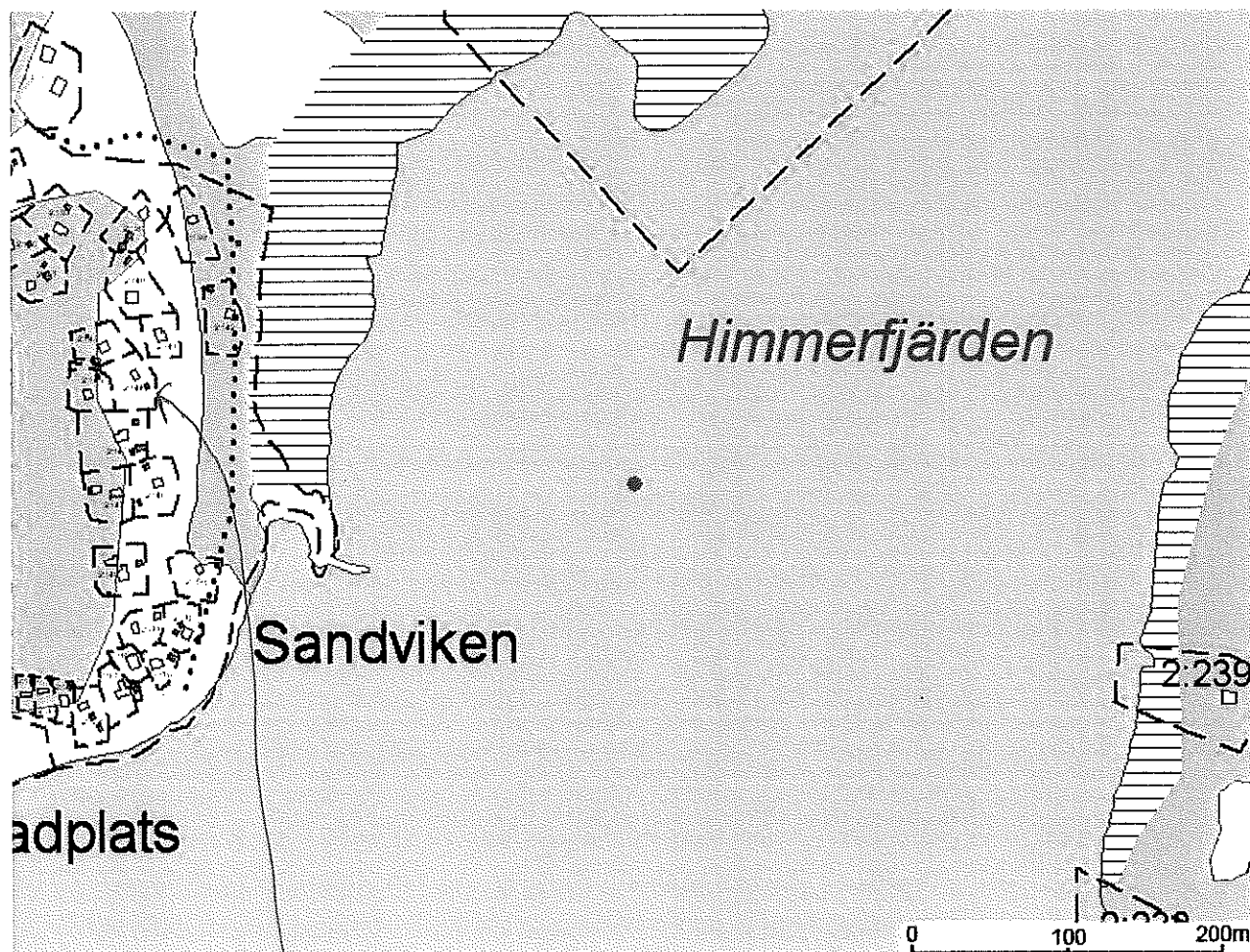
Arrendator
Åsa Nilsson

Fastighetsindelad karta för BOTKYRKA HÖRNINGSHOLM 2 44

Sweref99: X=6549738 Y=655232 RT90: X=6550132 Y=1609114

[Ny sökning med samma koordinater](#)

Fastigheten markeras med en blå prick. Teckenförklaring Karta

*Hörningsholm Q: 44*

Dnr1077-08.....

Ink. 2009 -12- 01

Arrendenämnden i Stockholm

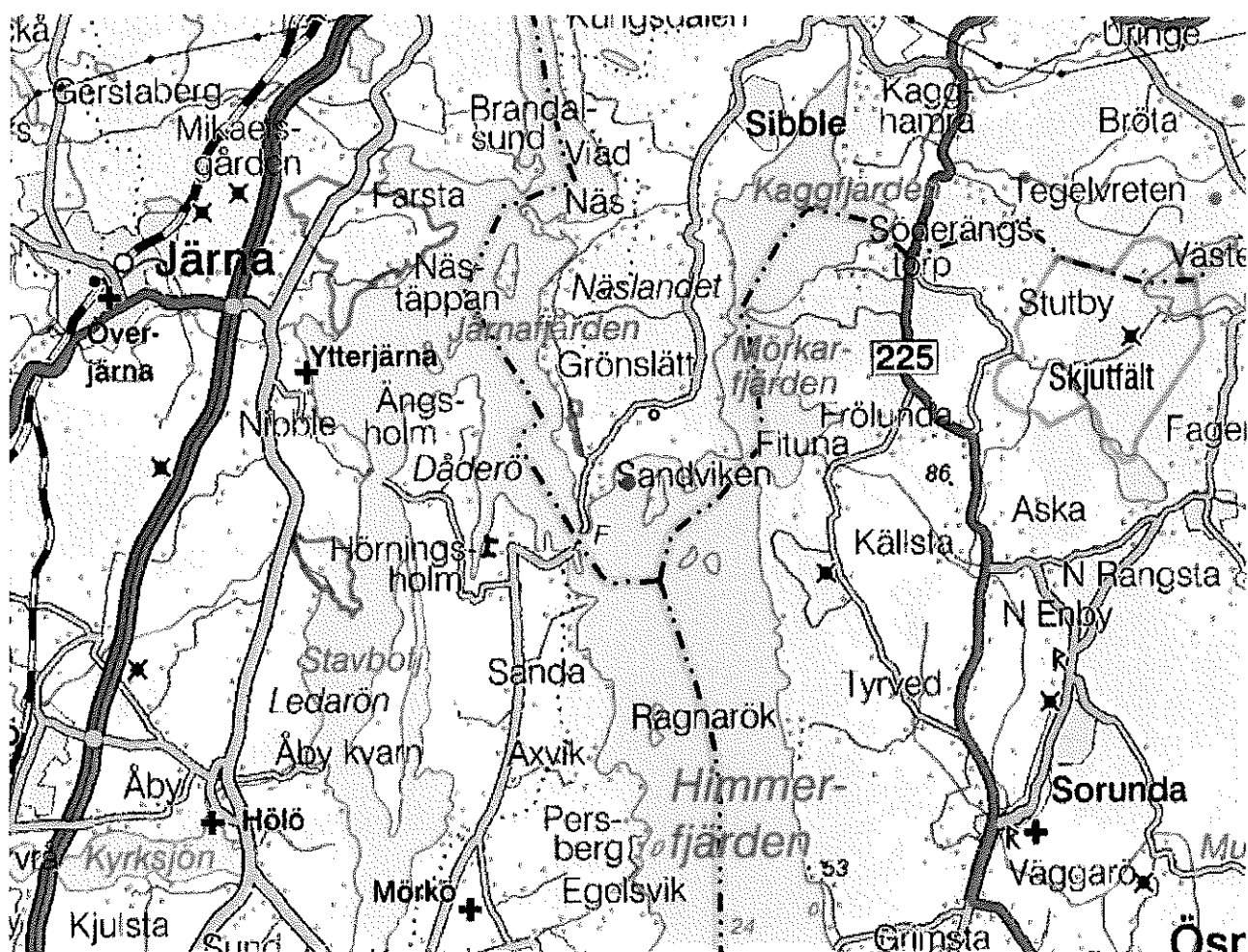
Aktbil. nr85.....

Översiktskarta för BOTKYRKA HÖRNINGSHOLM 2 44

Sweref99: X=6549738 Y=655232 RT90: X=6550132 Y=1609114

[Ny sökning med samma koordinater](#)

Fastigheten markeras med en blå prick. Teckenförklaring Karta



Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 86

Sverigekarta för BOTKYRKA HÖRNINGSHOLM 2 44

Sweref99: X=6549738 Y=655232 RT90: X=6550132 Y=1609114

Ny sökning med samma koordinater

Fastigheten markeras med en blå prick. Teckenförklaring Karta

*Hörningsholm 2:44*

Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 47

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 88

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

Arrendekontrakt

1. Arrendeupplåtare

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

2. Arrendator

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

nedan kallad arrendator

3. Arrendeobjekt

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

Fullerö Brygga nr 25 (se bifogad tomtkarta)

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

4. Uppsägning och arrendetid

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

Uppsägningen eller begäran om villkorsändring skall meddelas motparten i den ordning som enligt 8 kap. 8 § jordabalken och 10 kap. 3 § jordabalken gäller för uppsägning.

5. Arrendeavgift

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

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

För varje följande arrendeår skall arrendeavgiften uppräknas med konsumentprisindex.

Ovanstående grundavgift svarar mot indextalet för kalenderåret 2009. Avgiften skall för respektive år regleras i enlighet med 100% av den procentuella förändringen av konsumentprisindex. Därvid skall basindex jämföras med kalenderårsindex för kalenderåret närmast före det aktuella arrendeårets början. Indexjustering får aldrig medföra att grundavgiften underskrids.

Arrendeavgiften skall erläggas i förskott utan anfordran varje år.

Inbetalning skall ske till Fullerö Säteri AB, plusgirokonto 491 43 52-2. Efter den 14 mars utgår dröjsmålsränta med diskonto + 8% och påminnelseavgift 140kr.

6. Byggnader och anläggningar på arrenderad tomt

För all bebyggelse gäller att den skall överensstämma med gällande författningar och vad kommunens byggnadsnämnd och andra berörda myndigheter kan medgiva eller föreskriva. Detta omfattar också anläggningar som vatten, avlopp och elinstallationer.

Samtliga byggnader på tomt skall underhållas väl. Då upplåtelsen avser tomt med byggnader för fritidsbruk, får dessa inte användas som permanent bostad på sådant sätt att innehavaren kan bli mantalsskriven på denna bostadsadress.

7. Övrig användning

Det åligger arrendatorn att hålla snyggt och välordnat inom det upplåtna området. Tomten får sålunda inte användas som uppställningsplats för fordon, husvagnar, upplagsplats för avfall eller annat och inte heller någon form av industriell verksamhet. Att spika i träden är också förbjudet. Detta gäller särskilt jordägaren tillhörig angränsande mark.

Avverkning av träd över åtta cm i brösthöjd på tomt får ske endast efter skriftlig överenskommelse mellan parterna i varje särskilt fall. Fällt virke tillfaller jordägaren.

Större ändringar av tomtens eventuella vattenlinje eller topografi samt sprängning, schaktning och

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

8. Jakt och fiske

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

9. Skatter

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

10. Vägar och anläggningar

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

11. Stängselskyldighet

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

13. Överlåtelse

Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap. 7 § jordabalken följas. Lydelsen av nyss nämnda bestämmelser bifogas detta avtal, se nedan.

12. Inskrivning

Detta arrendekontrakt får inte inskrivas.

14. Övrigt

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

15. Anslutningsavgift

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

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

Västerås 2009-09-22

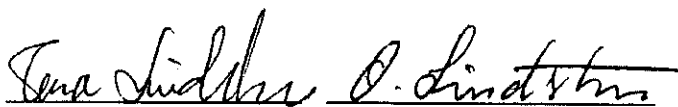
Västerås 2009-09-22
Ort och Datum

Jordägare

Arrendator



Carl Johan Cronstedt



Ulla Lindström

Olle Lindström

10 kap. 7§ jordabalken.

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

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

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

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

Dnr1077-08.....

Ink. 2009 -12- 01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr89.....

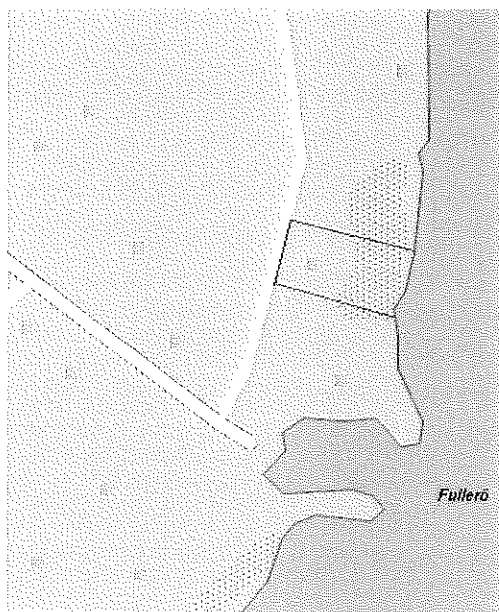
Fullerö Brygga 25



Vacker sjötomt med egen brygga och härlig utsikt över Mälaren. Tomten utbjudes på bostadsarrende för fritidsboende.

Endast 10 minuter från Västerås och 1,5 timme till Stockholms innerstad.





Tomt

Tomten erbjuder en helt otrolig utsikt över Mälaren och mot öarna utanför Västerås. Perfekt tomt för nybyggnation i lugnt läge vid Fullerö Brygga och fiskeläget. Tomten är plan och ligger ca 50 meter från allmän väg vid Fullerö Brygga med bussförbindelse till Västerås. Tåg till Stockholm ca 55 minuter från Västerås. Vackra strövområden intill Fullerö Slott från 1600-talet som är klassat som byggnadsminne av riksintresse.



Dnr

Ink. 2009 -12- 01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr

Byggnader

Tomten upplåtes obebyggd. Det finns ett positivt förhandsbesked för ett fritidshus om maximalt 70 m², utöver detta kan en komplementbyggnad uppföras om maximalt 30 m² samt carport.

Det nuvarande huset på tomten måste rivas. Detta görs av arrendatorn. Husets grundläggning kan då lämnas kvar för att underlätta byggnation.

Vatten/avlopp samt el

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till tomtgräns. El finns framdraget till tomten. Arrendatorn betalar 200.000 kr för anslutningarna.

Arrendetid

Arrendet utbjudes med en kontraktstid om fem år. Första kontraktstiden är dock 10 år. En bostadsarrendator har ett mycket starkt besittningsskydd. Lagtexten om detta finns i jordabalkens tionde kapitel och är bifogad.

Rättsförhållanden

Fastighet

Fullerö 1:1 i Västerås kommun. Tomt Fullerö Brygga 25.

Yta

Tomten är ca 1250 m².

Servitut/nyttjanderätter/samfälligheter m.m.

Arrendatorn har rätt att nyttja infartsvägen fram till tomten. Det åligger arrendatorn att bekosta underhållet av vägen i förhållande till användandet.

Ägare

Fullerö Fideikommiss/Carl Johan Cronstedt

Förutsättningar

Förfarande

Tomten upplåtes i sin helhet på bostadsarrende genom anbud/förhandling. Skriftliga anbud skall inges till Fullerö Fideikommiss via brev eller telefax senast den 20 maj. Märk anbudet "Bostadsarrende". Använd gärna bifogad anbudsblankett.

Efter att anbudet inlämnats kan tomtens ägare fritt välja att anta något av de skriftliga anbudet, eller att erbjuda flera anbudsgivare möjlighet att delta i efterföljande förhandling/budgivning. Fri prövningsrätt förbehålles jordägaren.

En intressent skall vara medveten om att ett anbud, oavsett om det är skriftligt eller muntligt, ej är bindande, varken för jordägare eller arrendator, förrän ett arrendeavtal undertecknats av jordägare och arrendator.

Prisindikation

90 000 kr/år eller högstbjudande som basavgift för 2009, därefter justeras arrendeavgiften årligen med den årliga förändringen utav konsumentprisindex. Fastighetsavgift erlägges av arrendatorn och fastighetsskatt på marken av jordägaren.

Arrendeavgiftens erläggande

Arrendeavgiften betalas kvartalsvis i förskott.

Tillträde

Tillträde till arrendestället kommer att ske 1/6 2009.

Visning

Öppen visning av tomten sker fredag, lördag och söndag 1 till 3 maj kl 14.00 – 15.30. Ingen bokning av visning är nödvändig. Tomten kan i övrigt besiktas på egen hand med hjälp av bifogat underlag. I dag står ett grönt tvåvåningshus på tomten. Under kartor.eniro.se kan man söka på Fullerö Brygga 25, Västerås.

Vägbeskrivning**Från Stockholm med bil**

Kör E18 mot Oslo. Sväng av vid avfart 130, sedan söderut 8 km. Vid skylt Fullerö tag vänster sedan ca 2 km till Fullerö Brygga. Tag till höger ca 50 meter till höger.

Kontakt Fullerö Säteri

Krister Mejergård

Tel 021-52051, 0704-786791

krister@fullerosateri.se kontor@fullerosateri.se

Information i denna beskrivning är baserad på tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras ej. Ej heller för händelse som ägaren icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Sammanfattning

Fullerö Brygga 25 är ett unikt tillfälle att komma över en arrenderätt till en fritidsidyll. Arrendets stora fördel för arrendatorn är att denna har förfoganderätt till skärgårdstomten utan att skuldsätta sig och utsätta sig för den ränterisk det medför.

Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 90

Bilaga 1

Jordabalken 10 kapitlet

10 Kap. Bostadsarrende

1 § Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Vad som föreskrivs i denna balk om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende som avses i första stycket till sina medlemmar. Bestämmelsen i 4 § första stycket 1 skall i sådant fall avse bostadshus på arrendestället som ägs av någon till vilken föreningen har upplåtit arrende. Vad som har sagts nu medför dock inte att föreningen får sätta någon annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke. Lag (1985:279).

2 § Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkännt avtalet i denna del. Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkännts av arrendenämnden.

3 § Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkännts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande. Lag (1984:678).

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida, eller
2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkännts av arrendenämnden. Lag (1995:1474).

5 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant

erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda arrendestället i enlighet med planen eller bestämmelserna,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. Lag (2003:626).

6 § 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.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. Lag (1979:371).

6 a § I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a--13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel. Lag (1984:678).

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

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

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

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

ANBUD

Till Fullerö Fideikommiss

Dnr1077-08.....

Ink. 2009 -12- 01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr91.....

Härmed lämnar jag anbud på arrendetomt Fullerö Brygga 25 där det idag står ett grönt hus.

Jag betalar tvåhundrausen kronor (200.000 kr) utgörande likvid för anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp samt anslutning av el. Jag betalar sedan

_____ kr för första arrendeåret och sedan detta belopp uppräknat med konsumentprisindex för följande 10 år enligt bifogat arrendeavtal.

Tomtens storlek visas på bifogad ritning och är ca 1250 kvm med en bredd mot vägen på ca 25 meter.

Jag förbinder mig att riva gröna huset och återuppbygga ett nytt. Lilla huset mot vägen kommer jordägaren att ta bort.

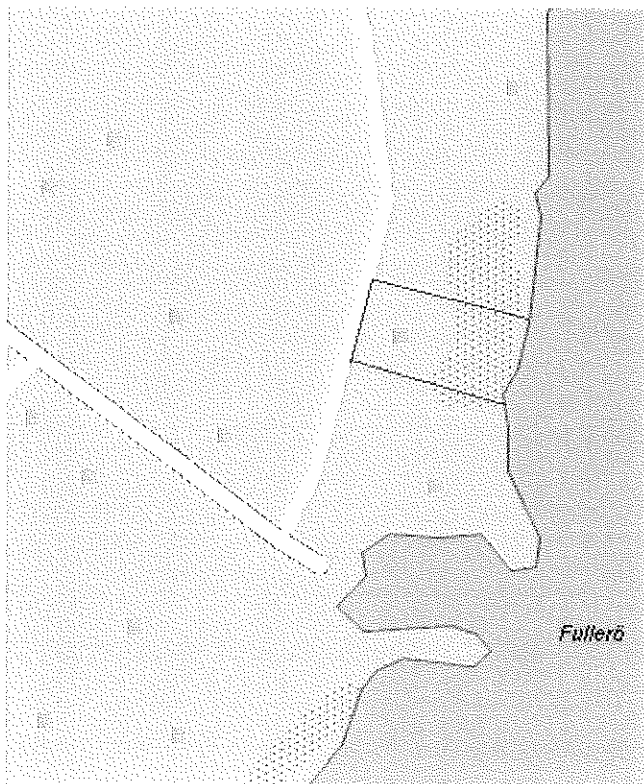
Detta anbud gäller under förutsättning att byggnadslov erhålles för ett hus 70 kvm byggyta enligt kommunens beslut.

_____ den _____

Namnförtydligande

FULLERÖ FIDEIKOMMISS

Fullerö Brygga 25



Dnr 1077-08

Ink. 2009-12-01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 92

Tomtens storlek ca 1250 kvm
Längd vid vägen ca 25 meter



HOVRÄTTEN FÖR
NEDRE NORRLAND

Rotel 5

PROTOKOLL

2007-11-26

Föredragning i
Sundsvall

Aktbilaga 40

Mål nr Ö 1367-06

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Håkan Lavén, fastighetsrådet Anders Dahlsjö samt hovrättsråden
Mats Fällström och Marie Norberg, referent

FÖREDRAGANDE

Anders Dahlsjö

PROTOKOLLFÖRARE

Referenten

KLAGANDE

1. Gunvor Hellström
Ruddamsgatan 50
801 11 Gävle

2. Ingvar Hellström
Ruddamsgatan 50
801 11 Gävle

3. Anders Wahlberg
Södra Kansligatan 30
802 52 Gävle

Ombud för 1-3: Lars Berglund
Gråbergsvägen 34
805 95 Gävle

MOTPART

Gävle kommun
801 84 Gävle

Ombud: Fastighetsjurist Dan Ageborn
c/o Gävle kommun
801 84 Gävle

SAKEN

Ändring av arrendevillkor

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Sundsvall beslut 2006-11-29 i ärende nr 527-05 och 528-05; se bi-
laga A

Dnr 1077-08

Ink. 2009 -12- 01

Arrendenämnden i Stockholm

Aktbil. nr 93

Dok.Id 32509

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 170	Norra Tjörngatan 6	060-18 66 00	060-18 68 39	måndag – fredag
851 03 Sundsvall		E-post: hovratten.nedrenorrland@dom.se		09:00 - 12:00
		http://www.dom.se/hnn		13:00 - 15:00

PARTERNAS YRKANDEN OCH GRUNDER

Gunvor Hellström och Ingvar Hellström har yrkat att arrendeavgiften för Kvistrum 6 bestäms till 3 484 kr per år från och med den 1 januari 2006.

Anders Wahlberg har yrkat att arrendeavgiften för Nydal bestäms till 15 000 kr per år från den 1 januari 2006.

Gävle kommun har bestritt ändringsyrkandena.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Gunvor och Ingvar Hellström samt Anders Wahlberg har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Arrendenämnden har konstaterat att det föreligger ett ortspris, men felaktigt underlåtit att tillämpa detta. I stället har arrendenämnden skönsmässigt justerat arrendeavgiften uppåt med hänvisning till en påstådd snabb prisutveckling på tomtmark respektive attraktiva strandtomter i området samt till en allmän höjning av arrendenivåerna utöver avtalat index. Avvikelse från en etablerad ortsprisnivå kan inte ske av dessa skäl.

Gävle kommun har vidhållit sin vid arrendenämnden framförda inställning och hävdar att de fastställda arrendeavgifterna är skäliga i förhållande till en mätmetod utvisande markvärdeavkastning. Kommunen har därvid redovisat grunden för bestridandet och vidareutvecklat sin ståndpunkt i enlighet med vad som anfördes vid arrendenämnden.

HOVRÄTTENS SKÄL

Arrendeavgifterna

Av 10 kap. 6 § jordabalken framgår att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeupplåtelse ska bestämmas till skäligt belopp. I de fall 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.

Förarbetena till bestämmelsen ger ingen närmare ledning för hur avgiften ska beräknas (se NJA avd II 1968 s.166-169). Det uttalas i förarbetena att en arrendator ska vara skyddad mot oskäligen höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Vidare anføres att en viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförbara arrenden. Om något jämförelsematerial inte föreligger uttalas endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Från arrendatorernas sida har åberopats två jämförelseobjekt. I båda fallen utgörs jämförelseobjekten av arrendetomter där arrendeavgiften beslutats av arrendenämnden i samband med villkorsändring. Värdetidpunkt i dessa ärenden har varit den 1 januari 2005. De beslutade avgifterna grundar sig på en jämförelse med omförhandlade arrenden. Kommunen har godtagit jämförelseobjekten som likvärdiga med värderingsobjekten vad gäller läge m.m. men anser inte att de beslutade arrendeavgifterna ger uttryck för ortens pris för jämförbara arrenden.

Hovrätten konstaterar till en början att avgiften för att nå den nivå som markägaren skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator i princip bör knyta an till den nivå som skulle erhållas vid nyupplåtelse av jämförbara arrenden. De avgifter som erhålls vid omförhandling kommer att vara påverkade av arrendatorns besittningsskydd och kan därför normalt antas ligga på en lägre nivå. Några nyupplåtelser sker uppenbarligen inte längre i området. Det anförda förhållandet innebär att viss försiktighet bör iaktas vad gäller användande av omförhandlade arrenden för prisjämförelsen.

Det har i målet framkommit att kommunen är den helt dominerande markägaren vad beträffar upplåtelser av arrendetomter på Norrlandet. Kommunen har därmed en avgörande roll för etablering av en ortsprisnivå. Omförhandling av arrendeavgiften sker från kommunens sida med utgångspunkt i en värderingsmodell där aktuellt marktaxeringsvärde för arrendetomten är en viktig parameter vid bestämmande av avgiftens storlek.

Det har även framkommit att marktaxeringsvärdena har stigit kraftigt under 2000-talet. De taxeringsvärdenivåer som legat till grund för omförhandlade arrendavgifter hänförs till 2003 års prisnivåer eller tidigare och är sålunda i förhållande till den nu aktuella värdetidpunkten – 1 januari 2006 – låga. Därmed visar också de omförhandlade arrendavgifterna på en för låg nivå vid värdetidpunkten och som inte överensstämmer med ortens pris.

Det anförda leder sammantaget enligt hovrättens mening till att de åberopade jämförelseobjekten bör ges en ringa eller kanske inte ens någon vikt vid bestämning av arrendavgifterna.

När jämförelsematerial i form av ortspriser saknas framgår såväl av doktrin som rättspraxis från fastighetsdomstol och arrendenämnder att markens marknadsvärde eller taxeringsvärde kan ha betydelse för beräkning av avgiften (se Bror Rittri: Bostads- och anläggningsarrende, Norstedts förlag Stockholm 1985 s. 115 ff samt Mauritz Bäärnhielm-Sven Larsson: Arrendelagen, Norstedts förlag Stockholm 1985 s. 10:17 f; jfr även uttalande av Arrendelagsutredningen i SOU 1966:26 s. 217).

Enligt hovrätten föreligger inom ett område rimligtvis ett visst samband mellan en bostadstomts marknadsvärde och värdet av en arrenderätt avseende en motsvarande arrendetomt. En prisstegring på tomtmark på grund av efterfråge- eller utbudsförändring bör inom samma område normalt även leda till en höjning av arrenderättens värde. Vilka närmare samband som råder kan vara svårt att fastställa och någon sådan utredning har inte heller tagits fram i målet. Från kommunens sida har dock redovisats utredning om de aktuella tomternas marknadsvärde med bortseende av de tomtanläggningar som beaktats av arrendatorerna samt vissa uppgifter om taxerade markvärden för tomterna under 2000-talet. Kommunens uppgifter har inte vederlagts av arrendatorerna.

Med hänsyn till vad som framkommit om markvärdet för de aktuella arrendetomterna samt den prisutveckling som förevarit under 2000-talet fram till värdetidpunkten

1 januari 2006 finner hovrätten att de av arrendenämnden beslutade arrendeavgifterna är skäligen. Arrendatorernas överklaganden ska därför avslås. Arrendatorerna är därmed skyldiga att ersätta Gävle kommun för rättegångskostnaderna i målet.

Rättegångskostnaderna

Kommunen har yrkat ersättning med 25 000 kr, varav 15 000 kr avser arbete och 10 000 kr utlägg för sakkunnigt biträde, avseende arbete hänförligt till Nydal och med 4 000 kr avseende arbete med ärendet rörande Kvistum 6.

Arrendatorerna har invänt mot yrkandet som avser Kvistum 6 och ifrågasatt skäligheten av yrkad timkostnad om 1 000 kr. De har vidare hävdad att kommunen föranlett extra kostnader till följd av att kommunen missuppfattat de processuella förutsättningarna för hovrättens prövning och att de ska ersättas för merarbete i form av en inlaga som detta föranledde.

Hovrätten finner att argumentationen och prövningen i målet varit fokuserad främst på de förhållanden som råder kring arrendestället Nydal. Den kostnadsfördelningen som kommunen gjort mellan respektive ärende förefaller rimlig och arrendatorerna har heller inte gjort någon invändning mot detta. Den yrkade ersättningen om 1 000 kr per timme finner hovrätten vara skälig. När det gäller invändningen om kommunens processföring är att notera att kommunen framförde egna yrkanden i svarsskriften, att kommunen i en ny skrift daterad påföljande dag angav att man uppmärksammat att kommunen troligen saknade rätt att yrka ändring till sin förmån samt att yrkandena frånfölls uttryckligen i en senare skrift. Samtliga dessa tre skrifter från kommunen översändes gemensamt till arrendatorerna för yttrande och kommunens processföring kan därför inte anses ha föranlett någon extra skriftväxling. Vad arrendatorerna anfört i denna del föranleder därför ingen annan bedömning än att Gävle kommun är berättigad till ersättning för rättegångskostnader i enlighet med sina yrkanden.

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten avslår Gunvor Hellströms, Ingvar Hellströms och Anders Wahlbergs överklaganden.

Anders Wahlberg ska ersätta Gävle kommun dess rättegångskostnader i hovrätten med 25 000 kr, varav 19 000 avser ombudsarvode, jämte ränta å 29 000 kr enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills full betalning sker.

Gunvor Hellström och Ingvar Hellström ska ersätta Gävle kommun dess rättegångskostnader i hovrätten med 4 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta å beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills full betalning sker.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Överklagande senast 2008-

Protokollförare

Prot. visat 2008-01- /