

Svea Hovrätt
Rotel 0606
Box 2290
103 17 Stockholm

Mål nr ÖÄ 2334-10, Rotel 0606
Carl G:son Bonde ./, Dödsboet efter Åke Nordström m.fl. et v.v.

Med anledning av Hovrättens föreläggande 2010-06-08, rättens aktbilaga 19, inkommer jag härmed efter beviljat anstånd med arrendatorernas yttrande enligt nedan.

Arrendenämnden har konstaterat att de av arrendatorerna åberopade cirka 50 avtal som tecknades under år 2007 normalt skulle ha beaktats, eftersom de inte ligger särskilt långt tillbaka i tiden, men att det emellertid har framkommit att det efter denna tidpunkt har tecknats ett flertal nya avtal på Mörkö till högre nivåer, vilket ger anledning till antagande att nivåerna på Mörkö höjts. Till följd härav kan de av arrendatorerna åberopade avtalen inte tillmätas någon särskild betydelse. I stället får enligt nämnden de nytecknade avtalen anses spegla marknaden bäst.

Arrendatorerna gör med tillämpning av den inom processrätten förekommande principen om bästa bevis gällande att de cirka 50 avtalen har större bevisvärde än de "flertal nya avtal" som nämnden beaktat.

Det görs vidare gällande att det vid bevisvärderingen ska beaktas att det är jordägaren som begärt villkorsändring och därmed har bevisbördan för den villkorsändring som begärts.

I likhet med vad fallet är vid jordbruksarrende saknar jordabalken vid bostadsarrende bestämmelser om arrendeavgiftens storlek för den första arrendeperioden. I detta avseende råder alltså avtalsfrihet. Annorlunda är situationen vid förlängning som beror på att arrendatorn har besittningsskydd. Lagen reglerar då inte bara arrendeavgiften utan också övriga villkor. Enligt 10 kap 6 § jordabalken gäller sålunda att arrendeavgiften utgår med skäligt belopp.¹

Innebörden härav är att det vid nyupplåtelse och omförhandling är fråga om två helt olika situationer. Arrendeavgiften vid ett avtal om nyupplåtelse är en följd av alla de olika omständigheter som föreligger i en fri avtalssituation, såsom t.ex. styrkeförhållandet mellan parterna, spekulativa inslag och fluktuationer på marknaden varvid speciella förhållanden tillåts verka höjande på arrendenivån, medan avtalssituationen vid en omförhandling är lagreglerad.

Det är i och för sig riktigt som anförs av jordägaren med hänvisning till NJA II 1968 s 166 - 169, att det i motiven till lagstiftningen uttalats att jordägaren bör äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendator. Detta ska emellertid läsas tillsammans med vad som uttalas inledningsvis, nämligen att "likaväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften" bör ett fritt val av arrendator beaktas. Uttalandet tar dock inte sikte på vad som gäller i fråga om tillämplig metod för att bedöma vad som utgör en skälig arrendeavgift, utan torde vara hänförligt till det besittningsskydd som tillkommer en arrendator. Därvid bör beaktas att lagstiftningen har sin utgångspunkt i att man, när bestämmelserna om bostadsarrende tillskapades, ville särskilt förbättra arrendatorernas ställning i rättsförhållandet² .-. Beträffande bedömningen av skäligheten hänvisas i motivuttalandet till att viss ledning kan erhållas genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Vidare uttalas att utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilda attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte enligt motivuttalandet innebära alltför stora svårigheter.

¹ Lagutskottets betänkande 2001/01:LU 6, s 2

² Bäärnhielm – Larsson, Arrendelagen, s 10:3

Arrendatorerna har förebragt utredning beträffande sådana jämförliga arrenden. Arrendenämndens synsätt att i stället beakta ”ett flertal nya avtal” strider sålunda mot principen om bästa bevis.

Axvik 2 avser visserligen ett omförhandlat avtal, men är ett orent objekt eftersom enligt vad nämnden själv uttalat avtalet är tecknat på tio år, dvs. en längre tid än provningsarrendena och vid sådana förhållanden är erfarenhetsmässigt en arrendator beredd att betala ett något högre pris än vid erbjudanden om femårsavtal. Jordägarens slutsats, att om ”arrendenämnden anammat sitt synsätt korrekt skulle B-tomterna fastställts till 45 000 kr/år och A-tomterna till en betydligt högre nivå”, saknar därmed grund.

Såväl Uggletorp 2 som Klubben 1 avser avtal träffade i samband med överlåtelser under löpande period. Sådana avtal får med hänsyn till den annorlunda situation som föreligger vid en omförhandling anses vara mera att jämföras med avtal tillkomna i samband med nyupplåtelser än med jämförbara omförhandlade avtal. Förhandlingssituationen vid en sådan nyteckning är en helt annan än den som föreligger vid en omförhandling. Uggletorp 2 och Klubben 1 är därför inte tjänliga som jämförelseobjekt.

Nivån på arrendeavgifter i samband med överlåtelser torde generellt sett inte vara föremål för ändring, eftersom en ny arrendator om han godkänns av jordägaren, får överta arrendet på oförändrade villkor. Det har inte förekommit någon generell konjunktur- eller prisuppgång sedan de av arrendatorerna åberopade cirka 50 avtalen på Mörkö träffades. Den omständigheten, att det varit en kraftig höjning av avgifter vid de överlåtelser som arrendenämnden ansett spegla marknaden bäst, talar därför med styrka för att bakomliggande omständigheter, i likhet med vad som förekommer vid nyupplåtelser, inverkat på arrendenivåerna, vilket i sig borde ha föranlett arrendenämnden till en närmare analys. I vart fall är det ett tungt vägande skäl för att jämföras avtalen tillkomna vid dessa omförhandlingar med avtal i samband med nyupplåtelser. D.v.s. att avgifterna är en följd av de olika omständigheter som förelegat i en fri av-

talssituation och inte efter en omförhandling där avgifterna bestämts att utgå med skäligt belopp enligt 10 kap 6 § jordabalken.

Redan avgiftsnivån 32 500 kr/år beträffande Uggletorp 7 ger vid handen att objektet inte varken för sig eller sammantaget med övriga objekt kan ligga till grund för arrendenämndens slutsats om ”bättre arrenden”.

Avtalet beträffande Hörningsholm 2:44 har lågt bevisvärde genom att arrendestället dels inte är beläget ”inom orten” utan i Botkyrka, dels är endast ett enda exempel som inte med samma tyngd kan spegla en värdenivå som de cirka 50 träffade avtalen ”inom orten” gör.

Även om de nya avtalen skulle anses ge anledning till antagande att nivåerna på Mörkö höjts, föreligger arrendatorernas utredning som inte bara ger anledning till antagande, utan med styrka ger belägg för vilka nivåer som utgör skäliga arrendavgifter tillkomna efter omförhandling.

Arrendatorerna gör sålunda med tillämpning av principen om bästa bevis gällande att de cirka 50 avtalen har större bevisvärde än de ”nytecknade avtalen på Mörkö”, som, såvitt avser ”de bättre av provningsarrendena”, till antalet endast uppgår till fyra. De kan redan av det skälet inte anses ”jämförbara med de bättre av provningsarrendena.”

Även de tre arrendeställena Nöckna Hage 9 och 13 samt Uggletorp nr 12 som nämnden funnit jämförbara med ”de sämre av provningsarrendena” avser under löpande avtalsperiod nytecknade avtal som därmed har ett lågt bevisvärde och till följd av vad arrendatorerna åberopat om deras orenhet inte ska beaktas.

De nya avtalen kan möjligen tjäna som underlag för en prognos, men uppfyller inte det krav på bevisning som ett processrättsligt synsätt förutsätter.

En allmän skälighetsbedömning bör göras med utgångspunkt i att resultatet blir i någon mån konsekvent och förutsebart.³ Detta blir inte fallet om nyupplåtelser och nya avtal tillkomna under löpande avtalsperiod tillåts att bli vägledande i stället för ett stort antal representativa avtal som träffats vid omförhandlingar inte särskilt långt tillbaka i tiden, vilka med hänsyn till de olika avtalssituationerna bättre än de av jordägaren åberopade avtalen måste anses motsvara kravet på konsekvens och förutsebarhet.

Eftersom ett representativt ortsprismaterial föreligger är det inte aktuellt att beakta marknads- eller taxeringsvärden för att bestämma arrendeavgifterna. Om så skulle anses vara fallet gör arrendatorerna gällande följande.

Bostadsarrenden får anses utgöra en särskild marknad som inte genomgående har ett samband med marknaden för småhusfastigheter och småhustomter. Om ett sådant samband finns bör det rimligen variera på olika marknader. Jordägaren har inte visat att det föreligger ens ett någorlunda säkert ekonomiskt samband mellan marknadsvärdet på småhustomter och arrendenivåer för bostadsarrenden i förevarande område.

Det från Hovrätten för Nedre Norrland av jordägaren åberopade avgörandet liksom ett avgörande från Hovrätten för Västra Sverige 2009-01-23 behandlar i huvudsak frågan om alternativa metoder när något användbart ortsprismaterial inte förelåg. Denna situation är inte för handen i förevarande mål, eftersom det finns användbart underlag i form av jämförelsearrenden inom orten.

Hovrättens för Nedre Norrland skäl för avgörandet att ge de åberopade jämförelseobjekten endast ”ringa eller kanske inte ens någon vikt vid bestämning av arrendeavgifterna” får anses sakna stöd i gällande lagstiftning. Till följd av vad som ovan anförts är arrendenivåer som skulle erhållas vid nyupplåtelser av jämförliga arrenden inte tillämpliga. Det förhållandet att avgifter som vid en omförhandling kan komma att vara påverkade av arrendatorns besittningsskydd torde vidare enligt det tidigare anförda vara helt i enlighet med vad som var av-

³ Jfr Bertil Bengtsson, Om skälighetsregler i ersättningsrätten. Festskrift till Jan Hellner (1984) ur 14 uppsatser 1983 – 1991, s 92

sikten när bestämmelserna om bostadsarrende tillskapades, nämligen att man ville särskilt förbättra arrendatorernas ställning i rättsförhållandet. Den som äger en fritidsbostad på annans mark kommer lätt i tvångsläge vid en förhandling om kontraktets förlängning, mycket mer står på spel för honom än för jordägaren.⁴ Vid avtalsslutet har arrendatorn ofta utgått från att han skulle få behålla området så länge han fullgjorde sina skyldigheter och sedermera lagt ned åtskillig möda och kostnad på tomten.

De av jordägaren nu åberopade avtalen avseende tomterna nr 4 inom Hornös tomtområde, nr 2 inom Fårbergets tomtområde samt nr 3 och 1 inom Uggletorps tomtområde är samtliga tillkomna cirka ett och ett halvt år efter de i målet förekommande regleringstidpunkterna och är redan av det skälet inte representativa.

Botkyrka Näslandet 2:37 och Västerås Fullerö Brygga 25 är som nämnden funnit två enstaka objekt, som inte kan anses vara belägna inom orten. Det är dessutom fråga om nyupplåtelser. De uppfyller mot denna bakgrund inte kravet på konsekvens och förutsebarhet.

Näs 2:37 utgör en 2008-07-25 avstyckad fastighet. Avstyckningen underlättar ett infriande av de friköpsmöjligheter som föreligger. Med hänsyn härtill kan man utgå ifrån att friköpsmöjligheten av arrendetomten medför att arrendenivån endast har marginell betydelse för den som avser att friköpa. De här aktuella prövningsobjekten är inte avstyckade fastigheter och några friköpserbjudanden föreligger inte.

Med hänsyn till den korta arrendeperioden kan arrendatorn även ha räknat med möjligheten att bjuda en arrendenivå, men sedermera säga upp avtalet för att få en sänkning av avgälden till stånd.

Fastigheten Näs 2:37 har tidigare varit utarrenderad men den tidigare arrendatorn avhystes i september 2008. Tomtens area är 2 311 m². Fastigheten är högt

⁴ Jfr Bertil Bengtsson, Arrende och hyra, Obligationsrättsliga frågor, 3:e omarbetade upplagan, Uppsala 1968

belägen med mycket vidsträckt sjöutsikt och kvällssol. Den nya arrendatorn har förvärvat arrenderätten genom ett anbudsförfarande från kommunen. Tomten har vid förvärvet varit grundberedd för ett nytt hus då den tidigare byggnaden rivits. Inom tomten fanns vid tillträdet uteplats och andra markarbeten samt sommarvatten, el och telefon till tomten.

Även de på Landsort och Sadelöga belägna arrendeställena utgör enstaka objekt utanför orten i ytterskärgården som inte kan ges ett bättre bevisvärde än de av arrendatorerna åberopade avtalen.

Arrendatorerna bestrider med hänvisning till vad som ovan anförts om att bostadsarrenden får anses utgöra en särskild marknad att höga priser som erlagts vid överlåtelser av arrenden på Mörkö skulle ha sin förklaring i låga arrendavgifter för attraktiva tomter i skärgårdsmiljö. Någon utredning som visar att ett sådant samband skulle vara för handen föreligger inte. Det är riktigt att fri bevisning ska tillämpas, men även i sådant fall gäller principen om bästa bevis och då har de av arrendatorerna åberopade avtalen ett avsevärt högre bevisvärde än antaganden om samband mellan höga priser och låga arrendavgifter.

Det förhållandet att arrendenämnden endast grundat sitt beslut på avtal avseende arrenden på Mörkö är i linje med att i första hand ortens pris för jämförliga arrenden ska ge vägledning (prop 1968:19 s 86). Om begreppet "ortens pris" skulle anses innebära att även jämförelseobjekt belägna utanför Mörkö kan komma i fråga gör arrendatorerna gällande att objekten i vart fall ska vara belägna inom kommunen. I annat fall föreligger korrigeringsbehov av sådan omfattning som inte torde vara avsedda i en omförhandlingssituation. Om representativt jämförelsematerial inte föreligger torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I förevarande fall föreligger av arrendatorerna åberopade cirka 50 avtal avseende jämförliga arrenden som tecknades under 2007. Dessa uppfyller kravet på konsekvens och förutsebarhet och utgör därmed bästa bevis till skillnad mot de nya avtal som utgjort skäl för arrendenämndens ställningstagande och de av jordägaren åberopade.

Angivna omständigheter sammantagna med vad arrendatorerna i Arrendenämnden och tidigare i hovrätten invänt om hembud, övriga avtalsbestämmelser, arrendatorernas investeringar och exploateringskostnader m.m. leder till att avgifterna inte kan bestämmas till av nämnden bestämda och jordägaren yrkade nivåer, utan ska bestämmas till av arrendatorerna yrkade belopp.

För det fall att Hovrätten bedömer att med orten ska avses Södertälje kommun hänvisas till och åberopar arrendatorerna de jämförelseobjekt inom kommunen som arrendatorerna även åberopat i arrendenämnden, Bastmora 1:1 (7 st), Södra 1:1 (3 st) och Ekgården 1:1 (2 st). Jämförelseobjekten har lägen, regleringstidpunkter och kvaliteter som är jämförbara med regleringsobjekten. Nämnden har hållit syn på objekten. Jordägare är Södertälje kommun. Arrendeavgifterna har åsatts efter fastighetsekonomiska utredningar som kommunen beställt av oberoende värderingsföretag.

Arrendatorerna gör gällande att objekt belägna utanför kommunen överhuvudtaget inte ska beaktas.

Bevisning

Arrendatorerna åberopar följande bevisning.

Skriftlig bevisning

- Omförhandlade arrendeavtal på Mörkö i enlighet med sammanställningar ingivna till arrendenämnden som Bilagorna 2-4 till inlagan daterad 2008-09-17.
De omförhandlade arrendekontrakten åberopas till styrkande av att arrendatorernas medgivna arrendenivåer är skäliga.
- Arrendeavtal inom Bastmora 1:1 (7 st), Södra 1:1 (3 st) samt Ekgården 1:1 (2 st), ingivna till arrendenämnden i PM upprättad av Torbjörn Johansson, Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB. Promemorian är ingiven som bilaga 4 till arrendatorernas inlaga till arrendenämnden

2009-06-26.

Promemorian och avtalen åberopas till styrkande av att arrendatorernas medgivna arrendeavgälder är skäliga

- Kopia av skrivelse från Botkyrka kommun, fastighetskontoret 2009-10-09 angående erbjudande om köp av fastigheten Hörningsholm 2:225 på Näslandet i Botkyrka kommun.
Skrivelsen som är ingiven som Bil 1 till arrendatorernas inläga i arrendenämnden 2010-02-04 åberopas till styrkande av att friköpsförväntningarna för Näs 2:37 var kända vid tidpunkten när arrendekontraktet för Näs 2:37 träffades och att detta faktum i sig medför att Näs 2:37 ej kan ge ledning för en skälig arrendenivå för prövningsobjekten på Mörkö.

Arrendatorerna förbehåller sig rätten att komplettera sin bevisning.

Stockholm 2010-08-30



Mikael Mårtenson