SVEA HOVRÄTT
Avdelning 6

BESLUT
2011-03-30
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 764-10

SVEA HOVRÄTT
060105

INKOM: 2011-04-19
MÅLNR: ÖÄ 2434-10
AKTBIL: 58

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Arrendenämndens i Stockholm beslut 2009-12-30 i mål nr 803-09, 805-09 och 809-09, se bilaga A

KLAGANDE OCH MOTPARTER
1. Peder af Geijerstam-Lindberg
Rosenhill
115 25 Stockholm

2. Brf Rosenhill-Djurgården, 716416-7715
c/o Staffan Lindblad
Rosenhillsvägen 25
115 25 Stockholm

3. Anders Bratt
Hunduddsvägen 70-72
115 25 Stockholm

Ombud för 1-3: Advokaten Lars Borgsten
Lindskog Malmström Advokatbyrå KB
Box 27707
115 91 Stockholm

KLAGANDE OCH MOTPART
Stockholms kommun
Exploateringsnämnden
105 35 Stockholm

Ombud: Stadsadvokaten Cristian Söderlund
Juridiska avdelningen, Allmänjuridiska enheten
Stadsledningskontoret
105 35 Stockholm

SAKEN
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten ändrar Arrendenämndens i Stockholm beslut endast på så sätt att den årliga arrendeavgiften bestäms avseende arrendestället Johansdal A till 170 000 kr och avseende Rosenhill AA till 240 000 kr.

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

Telefax
08-561 675 59

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

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

2. För rättegångskostnader i hovrätten ska Brf Rosenhill-Djurgården ersätta Stockholms kommun med 34 200 kr, varav 10 200 kr ombudsarvode, och Anders Bratt ska ersätta Stockholms kommun med 17 100 kr, varav 5 100 kr ombudsarvode. På beloppen ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut till dess betalning sker. I övrigt ska var och en av parterna stå sin rättegångskostnad i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Stockholms kommun har yrkat bifall till sina vid arrendenämnden framställda yrkanden.

Arrendatorerna har yrkat att de årliga arrendeavgifterna sätts ned till av dem vid arrendenämnden medgivna belopp.

Part har bestritt motparts ändringsyrkanden.

Var och en av parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I HOVRÄTTEN

Parterna har i hovrätten i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som vid arrendenämnden.

Omfattande skriftlig utredning har åberopats av såväl arrendatorerna som jordägaren. Hovrätten har hållit syn på arrendeställena och på samtliga jämförelseobjekt utom Näs 2:37.

HOVRÄTTENS SKÄL

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 oskäliga 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 anförs att en viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförliga arrenden. Om något jämförelsematerial inte föreligger uttalas endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Vid fastställande av arrenderättens värde är det naturligt att i första hand söka stöd i av parterna framlagda utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. I aktuellt fall har parterna åberopat ett flertal jämförelseobjekt, varav alla utom ett ligger i närheten av tvisteobjekten. De av parterna framlagda jämförelseobjekten är dock för få för att vara ett tillräckligt underlag vid bedömningen av arrendeavgifterna, även om de utgör ett bra stöd.

Hovrätten konstaterar att arrenderättens värde bör uppgå till den nivå som markägaren skulle kunna uppnå vid fritt val av arrendator. Ett sådant fritt val finns endast vid nyupplåtelse av arrende. Ett omförhandlat arrende med nya villkor eller byggrätter närmar sig detta medan en normal omförhandling bedöms vara alltför påverkad av arrendatorns besittningsskydd för att kunna ses som mått på arrenderättens värde.

Kommunen har som en alternativ metod anfört att en bedömning av markvärdet och åsättande av skäligt räntekrav på detta kan användas för beräkning av arrenderättens värde. Enligt hovrätten finns rimligtvis ett samband mellan marknadsvärdet för en bostadstomt och arrendevärdet för motsvarande tomt. Att beskriva detta samband med en matematisk modell är däremot svårt eftersom arrenderättens värde förutom av marknadsvärdet på tomtmarken även påverkas av arrendeavtalets utformning, belåningsmöjligheter för ägd och arrenderad mark med flera faktorer. Det torde dock stå klart att i fråga om prisutvecklingen över tid visar marknadsvärdet på bostadstomter och arrenderätter en likartad bild.

Utgångspunkten för hovrätten vid bestämmande av arrendeavgifterna blir med hänsyn till det anförda till att börja med de av parterna åberopade jämförelseobjekten. Med hänsyn till att de inte är så många till antalet och skiljer sig åt i olika avseende blir dock hovrätten, i likhet med arrendenämnden, hänvisad till att göra en skälighetsbedömning. Då kan hovrätten inledningsvis konstatera att samtliga arrendetomter ligger i ett attraktivt och lugnt område på Djurgården med promenadavstånd till centrala Stockholm.

Beträffande arrendeavgiften för Rosenhill B kan hovrätten ställa sig bakom de av arrendenämnden gjorda avvägningarna och finner inte skäl att bifalla någon av parternas yrkanden.

Arrendestället Johansdal A har ett mycket attraktivt strandnära läge vid Djurgårdsbrunnskanalen. Arrendetomten är stor, 5 830 m², och har två byggrätter om 290 m² och 80 m². Det mest likartade jämförelseobjektet är det intilliggande Johansdal B med en arrendeavgift för år 2009 på drygt 135 000 kr och en byggrätt på 255 m² samt en tomtyta på ca 1 400 m². Hovrätten delar arrendenämndens bedömning att vad som har anförts om förhållandena vid det tilläggsavtalets tillkomst år 2006 inte minskar dess betydelse som jämförelseobjekt. I jämförelse med denna arrendetomt har Johansdal A mera störning mot kanalen och mindre sjöutsikt men å andra sidan är störningarna av biltrafik nära huset mindre, tomten betydligt större samt även byggrätten betydligt större och uppdelad på två bostadshus. Hovrätten finner därför att kommunens yrkande till viss del bör bifallas och att arrendeavgiften bör sättas högre än arrendenämnden har gjort. Hovrätten bestämmer avgiften till 170 000 kr/år.

Även arrendestället Rosenhill AA har ett mycket attraktivt läge med utsikt mot Djurgårdsbrunnskanalen. Arrendetomten är stor, 4 985 m², och har fem byggrätter om 330 m², 121 m², 101 m², 94 m² och 67 m². Jämförelseobjektet Fridhem B har en årlig arrendeavgift enligt tilläggsavtal år 2009 på 120 000 kr. Även här finner hovrätten att vad som har anförts om förhållandena vid det avtalets tillkomst inte minskar dess betydelse som jämförelseobjekt. Objektet, som har två byggrätter på 210 m² och 100 m², har en betydligt mindre tomtyta, 2 527 m², som är kuperad och bergig men med en ännu bättre utsikt än Rosenhill AA. När man jämför arrendeavgiften i

förhållande till byggrättens omfattning innebär kommunens yrkande att den beträffande Rosenhill AA inte skulle komma upp till den nivå som den har för Fridhem B. Den yrkade nivån är även lägre än motsvarande nivå i förhållande till byggrättens omfattning för jämförelseobjektet Fridhem F, som avskildes från arrendetomten Fridhem A år 2005 och har en yta på 1 425 m², en byggrätt på endast 130 m² och en årlig arrendeavgift för år 2009 på drygt 46 000 kr. I jämförelse med Fridhem F har Rosenhill AA även ett betydligt bättre läge. Ett visst ytterligare stöd för den av kommunen yrkade arrendenivån finner hovrätten även i det av kommunen åberopade jämförelseobjektet Näs 2:37 i Botkyrka kommun, även om detta arrendeställe ligger avståndsmässigt långt från Djurgården. Arrendeavgiften för den tomten på drygt 2 300 m² med 44 m² byggrätt, visserligen med havsutsikt men som ligger fyra mil från Stockholm, avtalades år 2009 till 61 000 kr per år. Sammantaget visar det anförda att kommunens yrkande om en arrendeavgift på 240 000 kr per år är skälig. Hovrätten bifaller därför kommunens yrkande och bestämmer avgiften till 240 000 kr/år.

Vid denna utgång ska Brf Rosenhill-Djurgården helt ersätta Stockholms kommun för dess rättegångskostnader i hovrätten avseende Rosenhill AA. Vidare ska Anders Bratt ersätta Stockholms kommun för hälften av dess rättegångskostnader i hovrätten vad avser Johansdal A.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2011-04-20

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roger Wikström, referent, och Rose Thorsén samt fastighetsrådet Jan Gustafsson och adjungerade ledamoten Håkan Bengtsson. Enhälligt.

ARRENDENÄMNDEN I STOCKHOLM

PROTOKOLL
2009-12-28
Beslut
2009-12-30

Aktbilaga 79
Ärende nr
803-09

Rotel 2

SVEA HOVRÄTT
060206

INKOM: 2011-03-30
MÅLNR: ÖÄ 764-10
AKTBIL: 36

Nämnden
Eywor Helmenius, ordförande och protokollförare
Övriga ledamöter: Gudrun Widén och Monica Karlsson

Plats för handläggningen
Nämndens kansli

Fastighet/Adress
Ladugårdsgärdet 1:1, Johansdal A, Rosenhill AA och Rosenhill B, Stockholm

Parter (ej närvarande)

Sökande
Stockholms kommun gm
Exploateringsnämnden
105 35 Stockholm

Ombud: Cristian Söderlund
c/o Stadsledningskontoret Juridiska avdelningen
105 35 Stockholm

Motpart
1. Anders Bratt, 681119-0211
Hunduddsvägen 70-72
115 25 Stockholm

2. Brf Rosenhill-Djurgården, 716416-7715
c/o Staffan Lindblad
Rosenhillsvägen 25
115 25 Stockholm

3. Peder af Geijerstam-Lindberg, 621011-0075
Rosenhill
115 25 Stockholm

Ombud för 1-3: Advokaten Lars Borgsten
Lindskog Malmström Advokatbyrå KB
Box 27707
115 91 Stockholm

Saken
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00 E-post: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	08-656 18 80	måndag – fredag 08:00-16:00

Det antecknas att ärendet handlagts genom skriftväxling, sammanträde och besiktning samt att parterna därefter inkommit med skriftliga slutanföranden.

Handlingarna gås igenom varefter arrendenämnden håller enskild överläggning, som avslutats per capsulam den 28 december 2009, och fattar följande

BESLUT (att meddelas 2009-12-30 kl 14.00)

1. Arrendenämnden fastställer arrendeavgiften från och med den 1 april 2009 för Johansdal A till etthundrafyrtiotusen (140 000) kr per år och i övrigt på villkor enligt Stockholms kommuns förslag till nytt arrendeavtal, aktbil 7-10 i ärende 803-09.

2. Arrendenämnden fastställer arrendeavgiften från och med den 1 april 2009 för Rosenhill AA till etthundraåttiotusen (180 000) kr per år och i övrigt på villkor enligt Stockholms kommuns förslag till nytt arrendeavtal, aktbil 5-8 i ärende 809-09.

3. Arrendenämnden fastställer arrendeavgiften från och med den 1 april 2009 för Rosenhill B till etthundratjugotusen (120 000) kr per år och i övrigt på villkor enligt Stockholms kommuns förslag till nytt arrendeavtal, aktbil 6-9 i ärende 805-09.

4. Arrendenämnden fastställer att Anders Bratt, Bostadsrättsföreningen Rosenhill-Djurgården och Peder af Geierstam-Lindberg till Stockholms kommun ska betala förfallna arrendeavgifter som utgör skillnaden mellan de nya avgifterna och hittills utgående avgifter jämte ränta på överskjutande belopp som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med de förut utgående arrendeavgifterna. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan nämndens beslut har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

ARRENDENÄMNDEN I STOCKHOLM

PROTOKOLL
2009-12-28

SKÄL

Anders Bratt arrenderar arrendestället Johannesdal A på Djurgården av Stockholms kommun. Arrendet omfattar ett markområde om 5 830 kvm. Två bostäder för helårsboende är uppförda på arrendestället med en bostadsyta å 290 kvm respektive 80 kvm. Arrendetiden löper på 10 år i sänder och arrendeavgiften är 11 245 kr per år med tillägg för indexuppräkning (KPI) räknat från och med den 1 april 1979 vilket för år 2009 innebär 44 640 kr per år.

Bostadsrättsföreningen Rosenhill-Djurgården AA arrenderar arrendestället Rosenhill AA på Djurgården i Stockholms kommun. Arrendestället omfattar ett markområde om 4 895 kvm. På arrendestället finns fem byggrätter för helårsboende med en byggnadsstorlek om 330 kvm, 121 kvm, 94 kvm, 101 kvm och 67 kvm. Arrendetiden löper på 10 år i sänder och arrendeavgiften är 43 000 kr per år med tillägg för KPI räknat från och med den 1 april 1989 vilket för år 2009 innebär en arrendeavgift om 73 100 kr per år.

Peder af Geijerstam-Lindberg arrenderar arrendestället Rosenhill B på Djurgården av Stockholms kommun. Arrendestället omfattar ett markområde om 4 031 kvm. På arrendestället finns två byggrätter för helårsboende med en byggnadsstorlek om 174 kvm och 271 kvm. Arrendetiden löper på 10 år i sänder och arrendeavgiften är 28 091 kr per år med tillägg för KPI räknat från den 1 april 1989, vilket för år 2009 innebär en avgift om 47 756 kr/år.

Kommunen har begärt att arrendevillkoren för de tre arrendeavtalen ändras fr.o.m. den 1 april 2009.

Yrkanden

Kommunen har yrkat att arrendeavgifterna från och med den 1 april 2009 höjs till 200 000 kr per år för Anders Bratt på Johannesdal A, till 240 000 kr per år för Brf

Rosenhill-Djurgården på Rosenhill AA och till 180 000 kr för Peder af Geijerstam-Lindberg på Rosenhill B. Därutöver har kommunen yrkat att arrendeavgiften ska vara anpassad till indextalet för oktober månad 2008 enligt KPI med 1980 som basår. Kommunen har också yrkat ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan nämndens beslut vinner laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Arrendatorerna har bestritt de av kommunen yrkade höjningarna. Ander Bratt har medgett en avgift om 60 000 kr per år för Johannesdal A, Brf Djurgården-Rosenhill har medgett en arrendeavgift om 95 000 kr per år för Rosenhill AA och Peder av Geijerstam-Lindberg har medgett en avgift om 50 000 kr per år för Rosenhill B. I övrigt har arrendedatorerna godtagit kommunens förslag till arrendevillkor.

Parternas grunder och jämförelsematerial, beräkningsmetoder och utveckling av talan i övrigt.

Sammanfattningsvis har kommunen anfört följande.

Enligt kommunen ska en skälig arrendeavgift beräknas genom att man i första hand ska utgå ifrån nyupplåtelsenivåer och att man vid bestämmande av arrendeavgiftens storlek även kan ta ledning av markvärde och ränta. Det är också kommunens inställning att kommunen ska vara berättigad till den ersättning för arrendet som kommunen kunnat få vid fritt val av arrendator. De avgifter som erhålls vid omförhandlingar kommer att vara påverkade av arrendatorns besittningsskydd och kan därför normalt antas ligga på en lägre nivå. Då jämförelsematerial i form av ortspriser saknas är det möjligt att söka ledning i markvärde och ränta. Värderingen av arrenderättens värde ska sålunda grundas på jämförelsearrenden och nyupplåtelser samt på markvärde och ränta.

Som jämförelsearrenden har kommunen åberopat Johansdal B som är beläget strax intill och mitt emot Johansdal A. Avtalet med Johansdal B avser en utökning av tomtytan. Johansdal B har emellertid endast en byggrätt om 255 kvm och en avsevärt mindre tomt om ca 1 400 kvm. För Johansdal B betalas en arrendeavgift om 125 000

kr per år från värdetidpunkten 2006-01-01. Uppräknat med KPI är arrendeavgiften 2009 135 252 kr. Vidare åberopar kommunen ett tilläggavtal avseende arrendestället Fridhem B med en arrendeavgift om 120 000 kr per år från värdetidpunkten 2009-06-01. Avtalet med Fridhem B avsåg en smärre utökning av tomtytan till följd av utökad byggrätt. – Kommunen har även åberopat en tomt vid Båtsviken inom Näslandet i Botkyrka kommun. Det gäller en tomt som nyupplåtits i obebyggt skick från och med den 1 januari 2009. Arrendeavgiften uppgår till 61 000 kr per år och arrendet är femårigt och ska uppräknas med KPI.

Kommunen har vidare gjort beräkningar av skälig arrendeavgift med hjälp av arrendeavgifterna för i **bilaga 1** angivna jämförelseobjekt justerade med hänsyn till skillnader i värdetidpunkter och läge. Beträffande justeringen för tid, har kommunen utgått ifrån förändringar i priser på obebyggda småhustomter i kommunen. Beträffande justeringen av läge har detta gjorts med hjälp av för taxeringsändamål bedömda s. k. markriktvärden.

Den del av kommunens material som bygger på helt marknadsmässiga förutsättningar, dvs. nyupplåtelsen av tomten på Näslandet samt en beräkning som grundas på markvärde och ränta pekar på en arrendenivå som väsentligt överstiger de av kommunen yrkade nivåerna.

Kommunen har framhållit att den måste ha en skälig avkastning på det kapital som finns bundet på arrendeställena och åberopat två hovrättsdomar avseende arrendeavgifter (Hovrätten för Nedre Norrland, meddelad den 26 november 2007, ÖH 1367-06, och Hovrätten för Västra Sverige, meddelad den 23 januari 2009, ÖH 1274-07).

Arrendatorerna har inväntat

Samtliga objekt i bilaga 1 kan godtas som underlag för arrendebestämningen utom Johansdal B och Fridhem B. Skälet för att utesluta Johannesdal B är de speciella omständigheter som föranlett arrendatorn att acceptera den onormalt höga avgiften. Det tilläggsavtal som upprättats rörande Fridhem B har uppenbarligen tillkommit i en

ojämnlik förhandlingssituation, där arrendatorn har haft att välja mellan att acceptera kommunens uppfattning om arrendenivån eller skrinlägga planerna på en utbyggnad av arrendestället. Den avtalade arrendeavgiften kan därför inte anses vara representativ för en marknadsmässig nivå.

Arrendatorerna accepterar inte kommunens beräkningssätt att vid uppskattning av skäligt arrende för prövningsobjekten räkna om nivåerna med prisutveclingen för småhustomter. En kraftigare prisstegring än KPI motsvaras av sjunkande avkastningskrav. Detta innebär att avkastningen från marken inte alls kan förväntas stiga lika kraftigt som markvärdestegringen. Kommunens omräkningar av arrendenivån över tiden är därför inte godtagbara. Om de stigande markpriserna under senare år ska beaktas måste man även väga in den dramatiska marknadsförändring, som inträffat efter sommaren 2008.

Arrendeavgiften ska i första hand fastställas genom jämförelse med arrendeavgifter för liknande arrendetomter. Det föreligger i ärendet ett tillräckligt omfattande sådant material. - Johansdal A är inte direkt jämförbar med någon av jämförelsearrendena. Jämfört med Fridhem C och Fridhem F har prövningsobjektet en byggrätt mer och större tomtarea, men i övrigt jämförbar kvalitet. - Rosenhill AA har genom sin belägenhet, tomtarea och antal byggrätter i första hand jämförbarhet med jämförelsearrendena Rosenhill AB, Rosenhill AC och Fridhem A. - Rosenhill B har genom sin belägenhet och byggrätt i första hand jämförbarhet med Fridhem C och Fridhem F, men har större tomtarea och större byggrätt än jämförelsearrendena.

Kommunen har genmält

Kommunen har beträffande arrendeställena Johansdal B och Fridhem B bestritt att dessa tillkommit under "diktatliknande förhållanden" eller i en "ojämlik förhandlingssituation". Enligt kommunens uppfattning så ger det material som arrendatorerna åberopar, som avser arrendeställen på Norra Djurgården, inte utryck för en marknads-

mässig nivå. De är dessutom tecknade 2002 och ska redan på denna grund inte tillmätas betydelse vid prövningen.

Arrendenämndens bedömning

Arrendenämnden har besiktigat samtliga prövningsarrenden och flertalet av arrendena i jämförelsematerialet.

Enligt 10 kap 6 § första stycket jordabalken ska arrendeavgiften vid förlängning av ett avtal om bostadsarrende utgå med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Frågan i ärendena är vilken metod som ska användas vid beräkning av arrendeavgifterna. I den proposition som ligger till grund för bestämmelserna om arrendeavgiftens storlek uttalade departementschefen bl.a. följande. "En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiftens storlek kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden (.....). Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala." (prop. 1968:19 s. 86). Av rättspraxis – inbegripet de hovrättsdomar som kommunen har åberopat – får också anses följa att en ortsprismetod ska väljas om det finns ett tillräckligt underlag för detta. Om tillräckligt underlag saknas, får avgiften bestämmas med ledning av vad arrendatorerna i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Om inte heller detta går att få fram, kan andra beräkningsmetoder komma till användning. Lagens innebörd får alltså anses vara att nämnden i första hand ska beräkna skälig arrendeavgift genom att jämföra med arrendeavgifter för jämförliga arrenden. Jämförelsen måste avse arrendeställen som är jämförliga med hänsyn till läge och andra faktorer som påverkar arrenderättens värde. Vidare måste det vara fråga om arrendeavgifter som inte hunnit bli inaktuella.

I förevarande fall har nämnden endast att pröva arrendeavgiftens storlek. Härvid ger jämförelsematerialet inte underlag för någon direktjämförelse de av parterna åberopade arrendeställena är därtill alltför olika jämfört med prövningsarrendena vad avser tomtstorlek, byggrätt, topografi, belägenhet och värdetidpunkter. Nämnden är därför hänvisad till en mer allmän skälighetsbedömning. Det jämförelsematerial som åberopats bör ändå kunna tas som utgångspunkt vid bedömningen. Därvid får de två av kommunen åberopade jämförelseobjekten Johansdal B och Fridhem B med kontrakt tecknade 2006 och 2009 avgörande betydelse. Vad som anförts om förhållandena vid avtalets tillkomst ändrar inte denna arrendenämndens bedömning. Dessa båda arrenden ger anledning till antagande att nivån i området har höjts. Av kommunen åberopat objekt på Näslandet i Botkyrka kommun ligger avståndsmässigt för långt ifrån prövningsarrendena för att kunna tjäna till ledning för vad som kan anses vara skäliga arrendeavgifter i förevarande fall. Likaså kan de jämförelseobjekt som arrendatorerna åberopat inte tjäna till ledning för vad som kan anses vara skäligt arrende då dessa avtal är för gamla och således inaktuella. Vidare finns i jämförelsematerialet inget som visar att den konjunkturnedgång, som inträffade efter sommaren 2008, påverkat arrendeavgifterna i sjunkande riktning.

Vid den närmare bedömningen av nu aktuella arrendeställena beaktar arrendenämnden följande.

Johansdal A

Arrendeavtalet är tioårigt. Arrendestället omfattar ca 5 830 kvm. Området ingår i Nationalstadsparken, "Ekoparken". Det finns två bostadsbyggnader på arrendestället. Det större huset är från 1909 och byggt i två våningar. Huset har en bostadsyta om 280 kvm med biutrymmen. Det mindre huset är ett enplanshus från 1994 och har en bostadsyta om 80 kvm. Avståndet till Djurgårdsbrunnskanalen är 20 m för det större huset och 75 m för det mindre huset. Utanför tomtgränsen utmed Djurgårdsbrunnskanalen går en gång- och cykelväg. Sammanfattningsvis så får

arrendestället anses vara beläget i ett mycket attraktivt läge på Djurgården, strandnära och med sjöutsikt.

Det mest jämförbara arrendet är Johansdal B som är beläget strax intill och mitt emot Johansdal A. Johansdal B har emellertid en byggrätt om 255 kvm och en avsevärt mindre tomt om ca 1 400 kvm. Nuvarande arrendeavgift uppräknad med KPI från 2006 är 135 252 kr. Mot bakgrund av byggrätt och tomtstorlek bör arrendet för Johannesdal A sättas något högre än för Johansdal B. Arrendenämnden finner också att Johansdal A ska bedömas som bättre än Fridhem B eftersom Johansdal A har större areal, lika antal byggrätter men större total byggrätt och strandnära läge.

Arrendenämnden finner vid en sammanvägning av dessa faktorer att arrendeavgiften bör sättas till 140 000 kr per år för Johansdal A. På det sättet ska alltså Stockholms kommuns ansökan bifallas vad avser Johansdal A.

Rosenhill AA

Arrendeavtalet är tioårigt. Arrendestället omfattar ett markområde om ca 4 985 kvm. Området ingår i Nationalstadsparken, "Ekoparken".Det finns fem bostadsbyggnader på arrendestället. Det största huset har brunnit ned men ska återuppbyggas i ursprungligt skick och får då en bostadsyta om 330 kvm. De övriga husen har en bostadsyta om 119 kvm, 121 kvm, 94 kvm och 59 kvm jämte biytor. Avståndet till Djurgårdsbrunnskanalen från de olika husen varierar mellan 65 m till 105 m. För att kunna se kanalen från tomten har bostadsrättsföreningens medlemmar själva röjt sly utanför tomten. Arrendestället är avsett att användas som helårsbostad i samtliga fem bostäder. Enligt arrendenämndens mening får arrendestället anses vara beläget inom ett mycket attraktivt läge på Djurgården.

Jämförd med Fridhem B och Johansdal B så har Rosenhill AA en betydligt större byggrätt fördelad på flera hus samt större tomtarea. Mot den bakgrunden bör arrendet

för Rosenhill AA sättas högre än för jämförelseobjekten och även de övriga prövningsarrendena.

Arrendenämnden finner vid en sammanvägning av dessa olika faktorer att arrendeavgiften bör sättas till 180 000 kr per år. På det sättet ska alltså Stockholms kommuns talan bifallas beträffande Rosenhill AA.

Rosenhill B

Arrendeavtalet är tioårigt. Tomtarean uppgår till ca 4 031 kvm. Området ingår i Nationalstadsparken, "Ekoparken". Det finns en bostadsbyggnad på arrendestället med en äldre del och ett annex. Dessa har sedan byggts ihop. De har tillsammans en bostadsyta om ca 420 kvm jämte biytor. Avståndet till Djurgårdsbrunnskanalen är ca 140 m. Arrendestället är avsett att användas till helårsbostad. Som nämnden vid besiktningen kunde konstatera har Rosenhill B ett lugnt och avskilt läge. Arrendestället får anses vara beläget i ett mycket attraktivt läge på Djurgården.

Jämförd med Fridhem B och Johansdal B så har Rosenhill B en betydligt större byggrätt och även större areal. De två förstnämnda har dock sjöutsikt. Arrendenämnden finner vid en sammanvägning av dessa faktorer att arrendet för Rosenhill B bör sättas till 120 000 kr per år. På det sättet ska alltså Stockholms kommuns ansökan bifallas.

I övriga frågor är parterna överens.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2
(Överklagande till Svea hovrätt senast 20 januari 2010)

Som ovan
Eywor Helmenius
Eywor Helmenius

Bilaga 1

Arrende-ställe	Arrendator	Antal bygg-rätter	Storlek på byggrätter	Tomtstorlek	Värdetid-punkt	Arrende-avgift	Arr.avgift omr. med KPI till 2009	Anm.
Fridhem A	Gunilla Engelbert m fl	4 st	318 m2 + 102 m2 + 100 m2 + 58 m2	7 868 m2	2000-04-01 + KPI	80 000 kr/år		Dom 2002-12-19 Sjöutsikt från övre plan
Fridhem C	Agnes och Mattias Fischer	1 st	200 m2	1 335 m2	2000-04-01 + KPI	29 240 kr/år	34 504 kr/år	Dom 2002-12-19
Rosenhill AB	Jonas Cornell m fl	3 st	159 m2 + 140 m2 + 70 m2	8 107 m2	2000-04-01 + KPI	80 000 kr/år	94 400 kr/år	Dom 2002-12-19
Villa Kusten	Fredrik Alamaa	2 st	230 m2 + 95 m2	3 950 m2	2000-10-01 + KPI	90 000 kr/år	106 200 kr/år	Dom 2002-12-19 Strandtomt
Fridhem B	Carolina Sachs m fl	2 st	160 m2 + 100 m2	2 340 m2	2004-04-01 + KPI	85 000 kr/år	93 500 kr/år	Dom 2006-12-08 Sjöutsikt
Rosenhill AC	Nils Lindberg	3 st	195 m2 + 126 m2 + 50 m2	4 705 m2	2004-04-01 + KPI	85 000 kr/år	93 124 kr/år	Dom 2006-12-08
Fridhem F	Louise Grünthal m fl	1 st	130 m2	1 425 m2	2005-09-01 + KPI	42 500 kr/år	46 216 kr/år	
Fridhem A	Gunilla Engelbert m fl	3 st	318 m2 + 149 m2 + 112 m2	6 443 m2	2005-09-01 + KPI	86 400 kr/år	93 952 kr/år	Sjöutsikt från övre plan
Johansdal B	Robert Weil	1 st	255 m2	Ca 1 400 m2	2006-01-01 + KPI	125 000 kr/år	135 252 kr/år	Sjöutsikt

Bilaga 2

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om Ni vill överklaga hyresnämndens beslut skall Ni skriva till Svea hovrätt. Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till hyresnämnden.

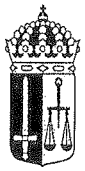
Hyresnämnden i Stockholm
Box 8301
104 20 STOCKHOLM
(Ulriksborgsgatan 5, plan 9)

Tala om varför Ni anser att nämndens beslut skall ändras och vilken ändring Ni vill ha.

För att Svea hovrätt skall kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller **senast den 20 januari 2010**.

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna hyresnämndens namn, nämndens ärendenummer och dagen för beslutet.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till hyresnämnden.



SVEA HOVRÄTT
Miljööverdomstolen

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga Miljööverdomstolens avgörande ska göra detta genom att skriva till Högsta domstolen.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas **till Svea hovrätt Miljööverdomstolen.** Den ska ha kommit in till Miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av det överklagade avgörandet.

Det krävs **prövningstillstånd** för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast

1. om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen

2. om det finns synnerliga skäl till en prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i Miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,

2. det avgörande som överklagas (Miljööverdomstolens avdelning samt dag och nummer för avgörandet),

3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,

4. varför klaganden anser att avgörandet ska ändras,

5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,

6. de bevis som klaganden åberopar och vad han vill styrka med varje bevis.