



SVEA HOVRÄTT  
Avdelning 6  
Rotel 060206

**BESLUT**  
2012-10-31  
Stockholm

Mål nr  
F 1057-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Stockholms beslut 2012-01-13 i mål nr 6332-10, se bilaga A

### KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. G E

2. J P

Ombud för 1 och 2: L M

### KLAGANDE OCH MOTPART

Stockholms kommun  
Exploateringsnämnden  
105 35 Stockholm

Ombud: O J  
Stockholms stadsledningskontor, Juridiska avdelningen  
105 35 Stockholm

### SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

---

### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Hovrätten avslår överklagandena.

2. Vardera parten ska stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

---

Dok.Id 1016115

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I HOVRÄTTEN**

G E och J P har yrkat att hovrätten, med ändring av arrendenämndens beslut, ska fastställa den årliga arrendeavgiften för fastigheten X, till 130 000 kr.

Stockholms kommun (kommunen) har yrkat att hovrätten, med ändring av arrendenämndens beslut, ska fastställa den årliga arrendeavgiften till 250 000 kr.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

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

**UTVECKLING AV TALAN M.M. I HOVRÄTTEN****G E och J P**

G E och J P har i hovrätten åberopat i huvudsak samma omständigheter som i arrendenämnden och samma jämförelseobjekt. De har tillagt i huvudsak följande.

Arrendeavgifterna för Villa Östkusten A och Villa Östkusten B är inte jämförbara med Fridhem A. Arrendeavgifterna för Fridhem B och Johansdal B borde inte ha använts som nyupplåtelseobjekt vid bedömningen av Villa Östkusten A och Villa Östkusten B i ett tidigare beslut av hovrätten vilket nu även smittat av sig vid prövningen i arrendenämnden. Arrendeavgifterna för Fridhem B och Johansdal B fastställdes i samband med kompletteringsförvärv av mark. De utgör således inte nyupplåtelse i egentlig mening. Både Villa Östkusten A och Villa Östkusten B har strandtomt medan Fridhem A har en mycket begränsad sjöutsikt. Arrendet för Fridhem F avstyckades från Fridhem A år 2005 och torde vara den senast företagna verkliga nyupplåtelsen på Djurgården. Fridhem F har av arrendenämnden bedömts ha ett med Fridhem A jämförbart läge och det är svårt att förstå hur arrendenämnden kan finna det skäligt att Fridhem A betingar en mer än fyra gånger högre arrendeavgift än Fridhem F. Eftersom

det utöver Fridhem F inte finns några nyupplåtelser att tillgå på Djurgården måste jämförelserna delvis ta sin utgångspunkt i befintliga och omförhandlade arrenden.

En ortsbaserad prövning utgår av naturliga skäl från jämförbara arrenden på Djurgården men även arrenden i andra områden kan visa sig vara vägledande. De har åberopat arrendena i Haga och Ulriksdal vilka inte har beaktats av arrendenämnden. Det torde vara processuellt felaktigt att på sätt arrendenämnden gjort, helt bortse från grunder som åberopats av part. Åberopade arrenden i Haga och Ulriksdal, som visar på arrenden om ca 100 000 kr/år, bör kunna ge kompletterande vägledning om den ortsspecifika nivån för arrenden som motsvarar Fridhem A. Arrendenämnden har valt att bortse från de jämförelseobjekt som förvaltas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen (KDF). Kommunens arrenden på Djurgården är prisledande och det är därmed missvisande att använda enbart kommunens arrenden som jämförelseobjekt. Flera av KDF:s arrenden får anses ha motsvarande eller mer attraktiva arrenden än Fridhem A. Trots detta utgår KDF:s arrenden med väsentligen lägre arrendeavgift än motsvarande arrenden förvaltade av kommunen. Vid bedömningen av KDF:s arrendes marknadsmässighet ska det dessutom noteras att ett flertal av KDF:s arrenden omförhandlades 2009. För det fall arrendena varit föremål för godtycke eller underprissättning under 2000-talet kan det antas att KDF ansträngt sig för att korrigera sådana felaktigheter.

Rosenhill AA upplåts av kommunen till en bostadsrättsförening och utgör således inte bostadsarrende utan lägenhetsarrende. Varje enskild bostadsrättshavare har, till skillnad från vad som gäller för Fridhem A:s arrendatorer, möjlighet att fritt överlåta sin andel. Bostadsrättsföreningen torde vara ett väsentligen starkare ekonomiskt subjekt än en privatperson och det är därför mer okänt för förändringar i arrendeavgiften. Fridhem A samägs av två familjer vilket försvårar en försäljning av arrendets olika byggnader. För det fall någon av arrendatorerna skulle vilja avyttra sin andel fordras, i likhet med hyresupplåtelser, jordägarens och medarrendators samtycke. Det kan antas att en överlåtelse av arrendet skulle möta betydande problem eftersom arrendets tre byggrätter utgörs av tre permanentbostäder som också bebos av tre separata familjer. Mot bakgrund av skillnaderna i upplåtelseform och med beaktande

av förfogandebegränsningar avseende Fridhem A framstår det som rimligt att Fridhem A ska betinga en väsentligen lägre avgift än Rosenhill AA.

Fridhem A är påtagligt kuperad och i viss mån svårtillgänglig. Det är långt till allmänna kommunikationer och arrendet besväras av två vägar till intilliggande arrenden. Fridhem A är ensamt underhållsskyldig för en av vägarna. Fridhem A har en ytterst begränsad utsikt mot vatten. Arrendestället besväras även av buller från en närliggande sopstation. Beträffande Villa Östkusten A och B förekommer inte längre störningar från intilliggande tomter eftersom Lidingöbro vårdshus numera är nerlagt. Genom Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 (mål nr ÖÄ 764-10) fann rätten vid sin bedömning att Rosenhill AA hade ett betydligt bättre läge än Fridhem F. Eftersom Fridhem F är grannfastighet till Fridhem A torde denna lägesbedömning äga tillämpning även vid en jämförelse mellan Fridhem A och Rosenhill AA. Vad gäller det av kommunen åberopade arrendet Y i Botkyrka kommun hänvisar de till Svea hovrätts beslut den 23 maj 2012 (mål nr F 2285-11).

### **Kommunen**

Kommunen har åberopat i huvudsak samma omständigheter som i arrendenämnden och samma jämförelseobjekt. Kommunen har tillagt i huvudsak följande.

Rosenhill AA är ett av de objekt som är mest jämförbart med Fridhem A. De har båda stora tomtarealer, stora byggrätter och likartat läge. Rosenhill AA:s totala byggrätt är något större än Fridhem A, men Fridhem A har en större tomtareal. Vid prövningen i hovrätten av arrendeavgiften för Rosenhill AA fick kommunen fullt bifall till sin talan och hovrättens skrivning ger uttryck för att avgiften hade kunnat bli högre om kommunen hade yrkat det. Vid bedömningen av avgälden för Rosenhill AA får därför 240 000 kr inte ses som någon övre gräns. Anledningen till att yrkandet var något lågt beträffande Rosenhill AA var att det vid tidpunkten för stämning inte fanns några avgöranden med högre nivåer att hänvisa till. De avgifter som tidigare hade fastställts i domstol var baserade på KDF:s arrenden och de är inte marknadsmässiga.



Vid jämförelsen med Villa Östkusten A har arrendenämnden inte tillräckligt beaktat att Villa Östkusten A har en betydligt mindre byggrätt än Fridhem A, att den mindre byggnaden på Villa Östkusten A inte får omvandlas till permanentboende och att byggrätten för Fridhem A är mer än dubbelt så stor som för Villa Östkusten A om man ser till byggrätt för permanentboende. Andra faktorer som påverkar arrendeavgiften i sänkande riktning för Villa Östkusten A är bl.a. det försvårade utnyttjandet med anledning av att arrendet besväras av den enkлав som bildats av arrendestället Villa Östkusten B och som bl.a. kräver tillfartsväg över Villa Östkusten A. Villa Östkusten A har vidare störningar från den intilliggande tomten där Lidingöbro värdshus tidigare låg och årliga översvämningstendenser på arrendet. Det sker en om- och utbyggnad av Lidingöbro värdshus. Kommunen medger att Villa Östkusten A har ett mycket bättre läge än Fridhem A men med beaktande av samtliga faktorer ska skillnaden i arrendeavgift mellan Fridhem A och Villa Östkusten A vara betydligt högre än de 25 000 kr som arrendenämnden kommit fram till. Eftersom det inte finns några nyupplåtelse inom Stockholms kommun har kommunen åberopat en nyupplåtelse inom Botkyrka kommun, Y.

Det är riktigt att Rosenhill AA upplåts till en bostadsrättsförening. Rosenhill AA är dock omförhandlat som ett bostadsarrende och behandlas av kommunen som ett sådant. Att Rosenhill AA upplåts till en bostadsrättsförening utgör således inget hinder för att använda det som jämförelsematerial i detta mål. För det fall hovrätten anser att Rosenhill AA inte kan beaktas med anledning av att arrendet är upplåtet till en bostadsrättsförening vill staden påtala att samtliga bostadshus på de arrenden som arrendatorerna åberopat på Södra Djurgården utgör flerbostadshus.

Det bestrids att den väg som går förbi Fridhem A till Fridhem F utgör en belastning för Fridhem A. Vägen trafikeras endast av ett annat hushåll och den tillkom på grund av arrendatorernas eget val att sälja en del av sitt arrende till sina dåvarande hyresgäster. Vägen måste snarare ses som en tillgång än en belastning. Att Fridhem A samägs av arrendatorerna är inget som ska påverka arrendeavgiften.

**Syn**

Hovrätten har hållit syn på arrendestället Fridhem A och jämförelseobjekten Fridhem B, Fridhem F, Johansdal A, Johansdal B, Rosenhill AA, Villa Östkusten A, Villa Östkusten B, Sirishovsvägen 24, Djurgårdsvägen 150, Djurgårdsvägen 158, Villa Japan, Villa Valhalla och Loviseberg NV.

**HOVRÄTTENS SKÄL**

10 kap. 6 § jordabalken stadgar 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. Hovrätten vill särskilt framhålla att inriktningen av prövningen ska vara just den som arrendenämnden har tillämpat, nämligen att efter en samlad och övergripande bedömning fastställa vad som är en skälig arrendeavgift.

Hovrätten finner, i likhet med arrendenämnden, att det vid bedömningen av arrenderättens värde får sökas stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. Utgångspunkten är att avgiften för jämförbara arrenden bör ha bestämts på annat sätt än genom omförhandling av arrendeavgiften.

Fridhem A omfattar en areal om 6 443 m<sup>2</sup> och har tre byggrätter om 140+45, 100+59 och 318 m<sup>2</sup>. Jämförelseobjekten Villa Östkusten B och Fridhem F avser arrenden som avviker så kraftigt från Fridhem A avseende såväl tomtarea som byggrätt att någon ledning knappast kan tas av avgifterna för dessa objekt. Jämförelseobjektet Näs Y, som är en fritidsfastighet i Botkyrka, avviker i sådan grad från regleringsobjektet att objektet kan lämnas helt utan avseende.

Hovrätten bortser även från jämförelseobjekten i Haga och Ulriksdal då arrendeavgifterna för dessa objekt inte kan anses motsvara vad en markägare skulle kunna få vid nyupplåtelse. Vidare delar hovrätten arrendenämndens bedömning att

avgifterna för KDF:s arrendetomter inte kan ge någon vägledning för vad som kan anses som skälig avgift för Fridhem A.

Två av de övriga jämförelseobjekten, Fridhem B och Johansdal B med arrendeavgifter om 120 000 kr och 133 280 kr, avser kompletteringsförvärv. Det har inte visats annat än att förvärven skett på frivillig väg och att objekten redan innan kompletteringsförvärven kunde användas för boende. Förhållandena kan därför anses uppvisa likheter med situationen vid nyupplåtelse. Med beaktande av att byggrätterna på dessa objekt motsvarar ungefär hälften av regleringsobjektets byggrätt bör avgiften för Fridhem A vara betydligt högre trots Fridhem B:s något bättre läge. Hovrätten delar i övrigt arrendenämndens bedömning avseende jämförelseobjekten Johansdal A, Villa Östkusten A och Rosenhill AA och finner därför att arrendeavgiften ska sättas högre än för Johansdal A och Villa Östkusten A men lägre än för Rosenhill AA med beaktande framförallt av byggrätternas storlek. I denna bedömning har hänsyn tagits till läget för Villa Östkusten A.

G E och J P har anfört att Rosenhill AA upplåts till en bostadsrättsförening, att Fridhem A samägs av två familjer och att Fridhem A belastas av olika störningar. Hovrätten finner inte det visat att dessa omständigheter ska påverka bedömningen av vad som utgör skälig avgift för Fridhem A.

Sammantaget finner hovrätten inte skäl att ändra den bedömning som arrendenämnden gjort om skälig avgift för Fridhem A och överklagandena ska därför avslås. Vid denna utgång ska vardera parten stå för sina rättegångskostnader i hovrätten.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2012-11-21

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent och tf. hovrättsassessorn Heléne Åberg Benalal. Avgörandet är enhälligt.