



SVEA HOVRÄTT
Rotel 0601
060106

BESLUT
2020-12-07
Stockholm

Mål/Ärende nr
ÖÄ 10413-19

Sid 1 (16)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Västerås beslut 2019-09-13 i mål nr 3941-18, 3951-18, 3964-18, 3974-18, 4018-18, 4033-18, 4035-18 och 4059-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. ROMAAN

2. ANOL

3. GUEM

4. MOGU

5. PRHJ

6. CHNO

7. PELA

8. ANLI

9. LALI

Dok.Id 1631559

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

10. BJLU

11. INLL

12. CHPE

Ombud för 1–12: Advokat CHHA

Motpart

Oxelösunds kommun
613 81 Oxelösund

Ombud: Advokat ELSK

SAKEN

Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Med ändring av arrendenämndens beslut om arrendeavgifter, förutom till den del det avser M143, bestämmer hovrätten den årliga arrendeavgiften för

- a) F148 till 28 500 kr,
- b) F95 till 21 000 kr,
- c) F105 till 30 000 kr,
- d) F106 till 30 000 kr,
- e) Fs122 till 27 000 kr,
- f) LH162 till 28 500 kr, och
- g) SH129 till 18 000 kr.

2. ANLI och LALI (M143) ska ersätta Oxelösunds kommun för rättegångskostnader i hovrätten med 17 268 kr exklusive mervärdesskatt, varav 16 856 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
3. GUEM (F95) ska ersätta Oxelösunds kommun för rättegångskostnader i hovrätten med 3 454 kr exklusive mervärdesskatt, varav 3 371 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
4. CHPE (F105) ska ersätta Oxelösunds kommun för rättegångskostnader i hovrätten med 8 634 kr exklusive mervärdesskatt, varav 8 428 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
5. PRHJ och CHNO (F106) ska ersätta Oxelösunds kommun för rättegångskostnader i hovrätten med 8 634 kr exklusive mervärdesskatt, varav 8 428 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
6. Oxelösunds kommun ska ersätta PELA (F148) för rättegångskostnader i hovrätten med 5 469 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
7. Oxelösunds kommun ska ersätta ROMAAN och ANOL (Fs122) för rättegångskostnader i hovrätten med 10 938 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.
8. Oxelösunds kommun ska ersätta MOGU (SH129) för rättegångskostnader i hovrätten med 7 292 kr inklusive mervärdesskatt avseende

ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för beslutet till dess betalning sker.

9. Parterna ska utöver vad som framgår av punkterna 2–8 ovan svara för sin egen rättegångskostnad i hovrätten.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

ROMAAN och **ANOL** (Fs122) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

GUEM (F95) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 17 500 kr.

MOGU (SH129) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 16 500 kr.

PRHJ och **CHNO** (F106) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

PELA (F148) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

ANLI och **LALI** (M143) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

BJLU och **INLL** (LH162) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

CHPE (F105) har yrkat att arrendenämndens beslut ska ändras så att skälig arrendeavgift för första året bestäms till 25 500 kr.

Oxelösunds kommun har motsatt sig ändring av arrendenämndens beslut.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTVECKLING AV TALAN I HOVRÄTTEN

ROMAAN, ANOL, GUEM, MOGU, PRHJ, CHNO, PELA, ANLI, LALI, BJLU, INLL och CHPE

(arrendatorerna) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

Arrendeavgifterna är inte skäligen med hänsyn till arrendetomternas skick, övriga omständigheter och avtalets villkor i övrigt. Samtliga tomter är belägna på öar utan fast landförbindelse. Arrendatorerna måste åka med egna båtar över stora havsnära fjärdar för att komma till tomterna. I teorin är det endast möjligt att nyttja tomterna under högst 6–7 månader om året eftersom det inte är möjligt att ta sig till öarna vintertid. För samtliga båtplatser finns bestämmelse om att arrendetiden omfattar en säsong räknat från 15 april 2020 – 31 oktober 2020. Kommunen har under ärendets handläggning erbjudit arrendatorerna möjlighet till båtplatser vintertid. För att ta sig till tomterna vintertid krävs dock stora båtar, vilket måste ställas i relation till kostnaderna det skulle innebära. Vid flera arrendeställen går det inte heller att lägga till med stora båtar. I praktiken kan arrendetomterna nyttjas betydligt mindre än 6–7 månader om året eftersom tillgängligheten begränsas av väder, vind och lågvatten. Vid stark vind eller lågvatten kan flera av arrendatorerna inte lägga till vid sina bryggor och vid alltför stark vind kan de inte ta sig till arrendeställena. Det är inte troligt att reguljär båttrafik kommer att utökas under den aktuella avtalsperioden. Majoriteten av arrendatorerna kommer troligen inte att ha någon nytta av den utökade båttrafiken eftersom den sannolikt kommer att ske till de större öarna. Den kommer istället att medföra ökade problem bl.a. med intrång i hemfridszoner.

Det finns 87 arrendetomter på öarna. Den generella nivån för dessa tomter är för närvarande 22 000 kr/år för strandtomter och 17 000 kr/år för övriga tomter, detta utan beaktande av särskilda förutsättningar som kan motivera ytterligare nedsättning så som närhet till SSAB:s stålverk och Oxelösunds hamn. För 15 arrendetomter har frivilliga överenskommelser träffats. Dessa arrendatorer har haft särskilda skäl att teckna avtal med anledning av försäljning av arrende, kommande friköp, generationsskifte, sjukdom eller liknande. Antalet tecknade avtal är för få för att visa en etablerad nivå för tomterna på öarna.

Beslutet från Arrendenämnden i Västerås i mål nr ÖÄ 4058-17 avser fyra tomter på fastlandet i Oxelösunds kommun. De frivilliga överenskommelserna som träffats för fastlandstomterna på Femöre har ingåtts efter uppmaning från den sommarstugeförening där många arrendatorer är medlemmar. Föreningen hade dessförinnan gått med på en överenskommelse med kommunen om etablerade nivåer från 1 januari 2019, trots att föreningen ansåg att nivåerna var för högt satta. För fastlandstomter har en etablerad nivå uppkommit. För strandtomter innebär det en nivå om 33 250 kr, för strandnära tomter med sjöutsikt 27 250 kr och för strandnära tomter utan sjöutsikt eller inte strandnära tomter som har sjöutsikt 24 250 kr. Arrendenämnden i Västerås har i det överklagade beslutet fastställt avgiften för en tomt på Femöre som inte var strandnära och som saknade sjöutsikt till 21 000 kr.

Någon överenskommelse mellan sommarstugeföreningen och kommunen finns inte för tomterna på öarna och för dessa finns inte heller någon etablerad nivå. Av praxis framgår att tomter på öar har ett lägre värde än andra tomter. Vid en jämförelse mellan fastlandstomterna och tomterna på öarna kan konstateras att de förstnämnda är enkla att ta sig till med bil och att många har kommunalt vatten och avlopp samt även fiber. Användningen är inte begränsad till sommaren. På öarna har de flesta arrendatorerna sommarvatten. Vissa saknar dock vatten och avloppen är även enskilda. Priser på friköpta tomter visar en högre attraktivitet för fastlandstomter på Femöre jämfört med tomter på öarna. Avgifterna för provningstomterna bör sättas lägre jämfört med tomter på öar som lätt kan nås från fastlandet. Arrenderätternas värde påverkas även av att Oxelösunds kommuns befolkning minskar och att arbetslösheten är hög.

För provningstomterna finns begränsningar för byggande jämfört med vad som gäller för friköpta tomter. Kommunen är restriktiv med att bevilja byggnation och har förbjudit attefallshus på arrendetomterna inom kommunen. Arrendeställena inklusive byggnader får inte heller upplåtas i andra hand. Ett flertal arrendatorer har lagt ned mycket arbete för att få arrendetomterna i önskat skick. Flera har även stora begränsningar i hur de kan använda sina tomter på grund av svårtillgänglig natur. Detta ska beaktas vid bedömningen av vilken avgift som ska sättas.

Arrendetomterna på Mörkö är inte intressanta att jämföra med på grund av deras läge. Beträffande nyupplåtelsen på M7 gäller andra villkor än för de i målet aktuella provningstomterna. Tomten är belägen på fastlandet och arrendeavtalet avser helårsboende. Byggrätten för tomten skiljer sig åt jämfört med provningstomterna och i samband med försäljningen angavs att tomten kunde friköpas efter fem år.

Samtliga provningstomter ligger mellan några hundra meter upp till ett par kilometers avstånd från SSAB:s stålverk. Verksamheten medför starkt buller och ljudstörningar. Provningstomterna utsätts även för stoftnedfall från stålverket och hamnens verksamhet med kol. Vad gäller SSAB:s planerade förändring av verksamheten är det inte säkert att den blir av. Den positiva förändring som framgår av miljökonsekvensbeskrivningen kommer även att ske först efter den i målet aktuella arrendeperioden. Under bygg- och testperioden, som är inom arrendeperioden, kommer bullret att öka. Även om risken för lukt bedöms vara lägre i framtiden så kan inte luktpåverkan uteslutas.

Beträffande de olika provningstomterna har arrendatorerna utöver vad de anfört tidigare förtydligat i huvudsak följande:

F148

Tomten utsätts för buller, lukt och ljus. Tomten ligger utanför industrins influensområde men med siktlinjen mot stålverket ca 900 m bort. Tomten kan jämföras med F99 där arrendeavgiften är satt till 30 000 kr trots att den inte har utsikt mot stålverket och ett skyddat läge.

F95

Tomten ligger inom industrins influensområde ca 300 m från stålverket, dock inte i siktlinjen. Tomten utsätts för buller och lukt från stålverket men även ljud från den närliggande skrothanteringsverksamheten. Tomten kan jämföras med F94 som har ett mer skyddat läge och där arrendeavgiften är satt till 21 000 kr.

F105

Tomten ligger i ett utsatt läge och det finns ingen skyddad plats för båten. Tomten har liknande förutsättningar som jämförelseobjektet B213, där avgiften är satt till 25 500 kr.

F106

Tomten har liknande förutsättningar som jämförelseobjektet B213, där avgiften är satt till 25 500 kr.

Fs122

Tomten är mycket utsatt för buller, lukt, ljus och stoft. Tomten ligger inom industrins influensområde och stålverket ligger ca 600–700 m bort utan skyddande öar. Tomten kan jämföras med F99 där arrendeavgiften är satt till 30 000 kr trots att den inte har utsikt mot stålverket och ett skyddat läge.

LH162

Tomten utsätts för ljud-, ljus- och lukstörningar samt stoftnedfall. Den ligger relativt nära stålverket och har det i direkt siktlinje. Vid vind eller lågvatten är det problem att lägga till med båt vid arrendestället. Tomten kan jämföras med F99 där arrendeavgiften är satt till 30 000 kr trots att den inte har utsikt mot stålverket och ett skyddat läge.

M143

Tomten utsätts för buller och stoftnedfall. Tomten kan jämföras med F99 där arrendeavgiften är satt till 30 000 kr trots att den inte har utsikt mot stålverket och ett skyddat läge.

SH129

Tomten är utsatt för samma störningar som jämförelseobjektet H127, där avgiften är satt till 16 500 kr. Störningarna består av ljud och ljus men även stoftnedfall, som kräver dagliga avtorkningar. Vid viss vind utsätts tomten även för starkt lukt från den skarvkoloni som finns ca 500 m bort. Arrendatorn har fyllt ut ett

gammalt kärr på tomten med över 200 ton sten och jord och planterat gräsmatta. Det är dock råtomten som ska beaktas när avgiften ska bestämmas.

Arrendatorerna har till stöd för sin talan gett in bilder.

Oxelösunds kommun har till stöd för sin talan hänvisat till vad som framförts i arrendenämnden och har utöver det tillagt i huvudsak följande: De arrendeavgifter som fastställts av arrendenämnden är skäliga. Ett arrende på en ö kan vara lika attraktivt som ett på fastlandet. Avgiften ska fastställas till marknadsvärde och det är därför inte möjligt att göra någon procentuell nedsättning av avgiften för att prövningstomterna är belägna på öar. Det finns praxis där hovrätten ansett att tomter på öar ska ha samma eller högre avgifter än tomter på fastlandet.

Kommunen har tecknat ett nytt arrendeavtal beträffande M7 om 120 000 kr per år i arrendeavgift. Avtalet tecknades efter budgivning och innehåller normala arrendevillkor. Kommunen har vid flera tillfällen de senaste åren gett arrendatorer möjlighet att friköpa arrendeställen. Avtalet visar att strandtomter betingar höga värden på marknaden och arrendeavtalen på Skinnstrumpan och Mörkö återspeglar marknadens betalningsvilja. Avtalet ger även ledning för att en marknadsavgift för en arrendetomt i Oxelösund ligger på nivån 120 000 kr per år. Marknadsavgiften för prövningstomterna får bestämmas efter en jämförelse av skillnader i läge, havsutsikt, byggrätt och störningar i förhållande till jämförelseobjektet.

Kommunen har åberopat ett stort antal omförhandlade avtal. Samtliga är relevanta och ska beaktas. Något tvång eller dylikt som skulle påverka avtalens representativitet har inte förekommit. Med hänsyn till arrendatorernas besittningsskydd återspeglar dessa sannolikt en nivå som ligger under marknadsavgiften. Av avtalen och de av arrendenämnden fastställda arrendeavgifterna framgår en etablerad nivå.

Avtalen visar en nivå som är väsentligt lägre än det för jämförelseobjektet M7 men högre än gällande avgifter för prövningsobjekten. De av arrendatorerna åberopade jämförelseobjekten på Kh är inte jämförbara med prövningsobjekten.

Prövningstomterna ligger inomskärs och kommunen delar inte arrendatorernas uppfattning om att det är stora svårigheter att ta sig till arrendeställena på grund av väder, vind och lågvatten. Kommunen erbjuder båtplatser året runt i samtliga hamnar för den som önskar. Båtplatsinnehavaren har även möjlighet att flytta sin båt till en annan av kommunens hamnar för det fall det skulle bli is vid den hamn där båtplatsinnehavaren har sin ordinarie plats. Av översiktsplanen framgår bl.a. att skärgårdstrafiken föreslås utökas till fler öar. Detta kommer att öka arrendatorernas tillgänglighet till arrendeställena.

SSAB har under hösten 2019 ansökt om tillstånd enligt miljöbalken för befintlig och förändrad verksamhet. Av den miljökonsekvensbeskrivning som hör till ansökan framgår att SSAB:s påverkan på miljön och omgivningen kommer att bli mindre.

Kommunen har som skriftlig bevisning åberopat arrendeavtal för nyupplåten arrenderätt på M7 i Oxelösunds kommun, Arrendenämnden i Västerås beslut den 16 oktober 2018 i mål nr 4058-17 m.fl. avseende arrendetomter på Femöre i Oxelösunds kommun, Arrendenämnden i Västerås beslut den 13 september 2019 i mål nr 3941-18 m.fl. avseende arrendetomter i Oxelösunds kommun, Arrendenämnden i Stockholms beslut den 28 juni 2019 i mål nr 770-16 m.fl. avseende arrendetomter på Mörkö i Södertälje kommun, frivilliga överenskommelser mellan kommunen och arrendatorer för arrendetomter på bl.a. Femöre, köpekontrakt för av kommunen avstyckade och sålda arrendetomter, miljökonsekvensbeskrivning för SSAB:s ansökta verksamhet, samt avtal, bilder och karta över bostadsarrenden i området Skinnstrumpan i Nyköpings kommun.

HOVRÄTTENS SKÄL

Hovrätten har hållit syn på samtliga prövningsobjekt och på de av kommunen åberopade jämförelseobjekten A124, B213, F94, F97, F99, Lb204, LÄ145A, LÄ145B, LÄ145C, M7, RÅ134 och Stora Hummelvik 1:22, samt de av arrendatorerna åberopade jämförelseobjekten Mellersta H127, SH121, och SH124.

Utgångspunkter för hovrättens bedömning

Arrendeavgiften ska vid förlängning av en arrendeupplåtelse bestämmas till ett skäligt belopp. För det fall parterna inte kan komma överens om beloppet ska det bestämmas så att det kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter. (Se 10 kap. 6 § jordabalken)

Av förarbetena framgår att en arrendator ska vara skyddad mot oskäligen höjningar av avgiften och att jordägaren ska ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle ha fått vid ett fritt val av arrendator, NJA II 1968 s. 166–169. Det anges även att viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförbara arrenden. Om jämförelsematerial inte finns anges att frågan bör avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

När arrenderättens värde ska bedömas är det naturligt att i första hand söka stöd i den av parterna framlagda utredningen om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. Först därefter bör stöd sökas i andra utredningar som har lagts fram.

Bedömningen i detta fall

Den utredning som parterna har presenterat är tämligen omfattande och innehåller ett stort antal jämförelseobjekt i provningsobjektens närhet.

Trots att en nyupplåtelse av arrende i närheten av provningsobjekten kan vara av stort intresse vid bestämmandet av en arrendeavgift gör hovrätten bedömningen att den nyupplåtelse som skett på M7 är av mindre betydelse för bedömningen i det här fallet på grund av att tomten är belägen på fastlandet och med hänsyn till vad som framkommit om övriga villkor vid upplåtelsen.

Med beaktande av de av arrendenämnden fastställda avgifterna och till de frivilliga avtal som ingåtts för tomter på fastlandet i Oxelösunds kommun instämmer hovrätten i arrendenämndens bedömning om etablerade nivåer för fastlandstomter. Att nivåerna

uppgår till dessa belopp vinner även stöd av bevisningen avseende arrendena på Mörkö och Skinnstrumpan, samt till viss del av den nyupplåtna arrenderätten på .

Så som arrendenämnden har angett anses det normalt finnas skillnader i attraktion mellan ett arrende på fastlandet jämfört med ett arrende på en ö som saknar reguljär båtförbindelse (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 20 juni 2011 i mål nr ÖÄ 2434-10). Hovrätten gör bedömningen att den begränsade tillgängligheten så som utgångspunkt bör resultera i en generell nedsättning. I vissa fall kan dock andra omständigheter, så som avskildhet och särskilda naturvärden i mycket attraktiva lägen, t.ex. i havsbandet, uppväga nämnda nackdelar. För nu aktuella provningstomter bör en nedsättning även göras med anledning av att dessa tomter generellt är mer utsatta för stofnedfall och ljudstörningar från det närliggande industriområdet än tomterna på fastlandet pga. vindförhållanden och avsaknad av naturliga bullerskydd. En tomt med strandläge på aktuella öar bör som utgångspunkt ha en avgift om 30 000 kr per år och en tomt som är relativt strandnära eller har sjöutsikt 21 000 kr per år. En bedömning måste dock alltid göras i det enskilda fallet, exempelvis varierar störningarna från industriområdet betydligt mellan provningsfastigheterna, och justeringar av beloppet kan göras i båda riktningarna.

Hovrätten anser i likhet med arrendenämnden att det faktum att det finns arrenden med lägre avgift än den nu nämnda nivån som utgångspunkt inte påverkar bedömningen.

Vad gäller de enskilda provningstomterna gör hovrätten följande bedömning:

F148

Tomten är en strandtomt med bra läge som kan jämföras med tomten på LH162. Tomten är dock visuellt påverkad av stålverket och skälig avgift bedöms uppgå till 28 500 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

F95

Tomten är en strandtomt som enligt hovrättens bedömning är starkt påverkad av det korta avståndet till industriområdet. Enligt hovrättens bedömning uppgår skäligt avgift till 21 000 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

F105

Tomten är en strandtomt med ett skyddat läge som är jämförbar med tomterna på F99 och F106. Med hänsyn till läget anser hovrätten att skälig avgift uppgår till 30 000 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

F106

Tomten är en strandtomt med ett skyddat läge som är jämförbar med tomterna på F99 och F105. Med hänsyn till läget anser hovrätten att skälig avgift uppgår till 30 000 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

Fs122

Tomten är en strandtomt som är belägen relativt nära industriområdet och är även visuellt påverkad av stålverket. Skälig avgift bedöms därför uppgå till 27 000 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

LH162

Tomten är en strandtomt med bra läge som kan jämföras med tomten på F148. Tomten är dock visuellt påverkad av stålverket och skälig avgift bedöms uppgå till 28 500 kr, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

M143

Hovrätten anser att det rör sig om en strandtomt med ett helt avskilt läge i den yttre delen av skärgården med närhet till vattnet i olika väderstreck. Tomten ligger i förhållande till andra provningsobjekt långt ifrån industriområdet men i en vindriktning som gör att den ändå besväras av stoftnedfall och visst buller. Det mycket attraktiva läget gör dock, enligt hovrätten, att den av arrendenämnden beslutade avgiften bör fastställas.

SH129

Tomten är en strandtomt som är belägen mycket nära stålverket och en skarvkoloni. Den bedöms dock inte lika utsatt för störningar som den närliggande tomten på Mellersta H127. Hovrätten gör därför bedömningen att skälig avgift uppgår till 18 000 kr per år, varför avgiften ska sättas ned till det beloppet.

Rättegångskostnader

Vid överklagande av ett beslut från arrendenämnden i ett arrendemål gäller 18 kap. rättegångsbalken i fråga om rättegångskostnader (se 8 kap. 31 a § jordabalken och 32 § lagen [1996:242] om domstolsärenden).

Arrendatorerna har yrkat ersättning för rättegångskostnader om 175 000 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode, motsvarande ca 56 timmars arbete. Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader om 138 140 kr exklusive mervärdesskatt, varav 134 845 kr avser ombudsarvode, vilket motsvarar ca 54 timmars arbete. Utöver det tillkommer utlägg avseende resa och hotell om 3 295 kr.

Parterna har överlämnat åt hovrätten att pröva skäligheten av yrkade belopp. Hovrätten anser att det inte finns anledning att ifrågasätta de yrkade beloppen, som får anses skäliga. I avsaknad av underlag för annan fördelningsgrund får det för varje prövningsobjekt anses belöpa ett belopp om 21 875 kr inklusive mervärdesskatt avseende arrendatorernas kostnader och 17 268 kr exklusive mervärdesskatt avseende kommunens kostnader.

Kostnadsansvaret ska fördelas efter hur mycket parterna har vunnit eller förlorat i hovrätten. Varje parts överklagande prövas för sig. Den part som har vunnit fullt bifall får full ersättning för sina kostnader medan den som vunnit mindre men mer än hälften får jämkad ersättning. Vinner parterna i huvudsak till lika del ska kostnaderna kvittas. Utifrån dessa principer bedömer hovrätten att kostnaderna skäligen bör fördelas på det sätt som framgår av domslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast 2020-12-28

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Börje Nordström, hovrättsrådet Christina Ericson och tf. hovrättsassessorn Josefin Sahlin, referent.

Föredragande har varit Leonard Örner.



HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I VÄSTERÅS

PROTOKOLL
Dag 1 2019-08-28
Dag 2 2019-08-29
Dag 3 2019-08-30
BESLUT
2019-09-13

Aktbilaga 60

Sid 1 (37)

Ärende nr	Rotel 1
3941-18 m.fl.	

Nämnden

T.f. hyresrådet Bo Lundborg (ordförande) samt ledamöterna Conny Karlsson och Hans Sköld

Protokollförare

Tingsnotarien Anton Larsson Forsberg

Plats för sammanträde

Biblioteket i Oxelösund (förmiddag dag 1)
Platser för besiktning (eftermiddag dag 1, dag 2 och 9.00 – 11.00 dag 3)
Oxelösunds kommunhus (dag 3 11.00 – 12.00)

Fastighet/Adress

Del av Fö14, M143, Oxelösund (ärende nr 3941-18)
Del av Fö14, F148, Oxelösund (ärende nr 3951-18)
Del av Fö14, SA187, Oxelösund (ärende nr 3954-18)
Del av Fö14, SA192, Oxelösund (ärende nr 3955-18)
Del av Fö14, Fs122, Oxelösund (ärende nr 3964-18)
Del av Fö14, H127, Oxelösund (ärende nr 3970-18)
Del av Fö14, H129, Oxelösund (ärende nr 3974-18)
K3, Vf26, Oxelösund (ärende nr 3994-18)
SB1, Vf31, Oxelösund (ärende nr 3998-18)
Del av O768, F95, Oxelösund (ärende nr 4018-18)
Del av O768, F105, Oxelösund (ärende nr 4033-18)
Del av O768, F106, Oxelösund (ärende nr 4035-18)
Del av Fö14, S Fö60, Oxelösund (ärende nr 4036-18)
Del av O768, B212, Oxelösund (ärende nr 4046-18)
Del av Fö111, SH157, Oxelösund (ärende nr 4055-18)
Del av Fö14, LH162, Oxelösund (ärende nr 4059-18)

Sökande

Oxelösunds kommun, 212000-0324
613 81 Oxelösund

Närvarande genom MM och KA samt genom ombud

Ombud:

Advokat ELSK
Närvarande

Dok.Id 82210

Postadress
Box 40, 721 04
Västerås

Besöksadress
Sigurdsgatan 22,
Västerås

Telefon
021-31 05 90
E-post: hyresnamndenivasteras@dom.se
www.hyresnamnden.dom.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30–16:30

Motparter

Ärende nr 3941-18

1. ANLI

Ej närvarande

2. LALI,

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15

Ärende nr 3951-18

PELA

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15 samt vid besiktning av det egna arrendestället

Ärende nr 3954-18

1. ANAP

Ej närvarande

2. EMAP

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15

3. FRAP

Ej närvarande

Ombud:

LEAP, *närvarande vid besiktning av arrendestället*

HAAP, *närvarande vid besiktning av arrendestället*

Ärende nr 3955-18

1. EMSN

Ej närvarande

2. DASN

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15

Ombud:

LAÅB, närvarande vid besiktning av arrendestället

Ärende nr 3964-18

1. ROMAAN

Ej närvarande

2. ANOL

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt dag 3 kl. 11.00-12.00

Ärende nr 3970-18

ROKV

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt dag 3 kl. 11.00-12.00

Biträdd av Stig Engstrand

Ärende nr 3974-18

MOGU

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt dag 3 kl. 11.00-12.00

Ärende nr 3994-18

GUVE

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15 samt vid besiktning av det egna arrendestället

Ärende nr 3998-18

1. HÅJO

Ej närvarande

2. KEHE

Ej närvarande

3. BETI

Ej närvarande

Ärende nr 4018-18

GUEM

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15 samt vid besiktning av det egna arrendestället

Ärende nr 4033-18

CHPE

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt dag 3 kl. 11.00-12.00

Ärende nr 4035-18

PEHJ

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15 samt vid besiktning av det egna arrendestället

CHNO

Ej närvarande

Ärende nr 4036-18

LEST

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt genom ombud

Ombud: GURA

Närvarande

Biträdd av JABÄ och TOSJ

Ärende nr 4046-18

ACLA

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15, vid besiktning av det egna arrendestället samt dag 3 kl. 11.00-12.00

Ärende nr 4055-18

UBLFR

Ej närvarande

ODHU

Ej närvarande

ÅSHU

Ej närvarande

GBHV

Ej närvarande

Ärende nr 4059-18

1. BJLE

Personligen närvarande dag 1 kl. 9.05-12.15

Ombud:

Närvarande

Biträdd av JABÄ och TOSJ

2. INLU

Ej närvarande

Intervenienter (Ärende nr 3941-18)

IDLI, *närvarande vid besiktning av det egna arrendestället*

ALLI, *närvarande vid besiktning av det egna arrendestället*

JOLI

MALI

HALI

Adress för samtliga:

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

DAG 1

Ärendet ropas på. Under ordförandens ledning går ärendet igenom och närvaron kontrolleras.

GURA ger in fullmakter att företräda BJLU och LEST, aktbilaga 61-62.

Arrendenämnden förordnar om gemensam handläggning av ärende nr 3941-18, 3951-18, 3954-18, 3955-18, 3964-18, 3970-18, 3974-18, 3994-18, 3998-18, 4018-18, 4033-18, 4035-18, 4036-18, 4046-18, 4055-18 och 4059-18.

Det antecknas att samtliga motparter inte är närvarande men att de är delgivna kallelser till dagens sammanträde. Det konstateras att det av kallelserna framgår att ärendena kan komma att avgöras utan deras närvaro och att inget tyder på att de har laga förfall för sin utevaro samt att det därför inte föreligger hinder mot sammanträde.

Oxelösunds kommun yrkar att avtalen förlängs på de villkor som anges i de av kommunen ingivna avtalsförslagen med den justeringen att villkorsändringen ”Om arrendatorn är bosatt eller skriven utomlands är denne skyldig att meddela jordägaren kontaktuppgifter till ett svenskt ombud som har fullmakt att ta emot delgivning i Sverige och i övrigt handlägga ärenden med anledning av detta kontrakt” ska utgå. Det förtydligas att det innebär att den enda villkorsändring som begärs bortsett från höjning av arrendeavgifterna är att det i avtalen ska anges ”Innan eventuell överlåtelse sker ska jordägaren meddelas om personuppgifter och ny adress till ny arrendator”.

De yrkade avgifterna avseende de enskilda arrendena framgår nedan.

Närvarande arrendatorer uppger att de medger villkorsändringarna avseende att det i avtalen ska anges ”Innan eventuell överlåtelse sker ska jordägaren meddelas om personuppgifter och ny adress till ny arrendator”.

Inställningarna till de yrkade avgifterna framgår nedan.

Oxelösunds kommun anför som grund för sin talan att de begärda avgifterna är skäliga och att den andra villkorsändringen som begärs är ett skäligt villkor.

Ärende nr 3994-18 (Vf26)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 250 kr.

GUVE kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att **GUVE** har inkommit med yttrande med följande innehåll.

Tidigare har arrendet avsett plats för fritidshus, men kommunen har i nämnden medgivit att arrendets omfattning skall vara ”Den av arrendatorn ianspråktagna marken”, vackert så, men numera finns ett antal fastighetsreglerade tomter på VF etapp 2. Dessa tomter bör därför ligga till grund för arrendena, i mitt fall K3.

Vidare framhåller kommunen att de har dragit fram kommunalt vatten och avlopp till dessa fastigheter som en anledning att höja arrendena. Hur fel kan de bli. Vi arrendatorer har stått denna kostnad i form av utdebitering från ett av kommunens bolag. Denna debitering ska enl lag följa självkostnadsprincipen, vilket inte skett. En schablonmässig kostnadsberäkning har använts.

I detaljplanen för området står på första raden att området är avsett för permanentboende. I förhandling i nämnden har kommunen vidhållit att det inte föreligger ett byggstopp utan bygglov erfordras och kommunens medgivande skall inhämtas.

Vid möte med kommun och berörda arrendatorer framhöll kommunen att individuell prövning skulle ske, efter att bygglov erhållits.

Undertecknad begär att nämnden nedsätter arrendet, till en skälig nivå, av följande orsaker:

1. I kontraktsförslaget står att arrendestället inte får användas för åretruntboende, i strid med detaljplanen. Skulle detta kvarstå är det en kraftig inskränkning av nyttjanderätten.
2. En stor del av strandlinjen är kraftigt vassbeväxt.
3. Vattendjupet är så lågt att en normal motorbåt inte kan lägga till, annat än vid högvatten.
4. Halva den ö som tillhör tomten består av en av försvarsmakten övergiven försvarsanläggning.
5. Tomten är mycket bergig.
6. Med den nya vägen och Skärgårdsvåfflan samt Boda Borg har trafiken ökat markant. Folk åker ut på udden, där jag m fl arrenderar, för att bada. Vändplats vid vägs ände har ej iordningställts av kommunen utan våra tomter används. Boda Borgs aktiviteter är klart störande.

7. Byggstoppet kvarstår eftersom kommunen ej har beviljats byggnation på arrenderad mark. Ett löfte som verkar vara taget ur luften. Min ansökan inlämnades i september. Mitt e-mail skickat till MM, chef mark och exploatering, där jag bett om bekräftelse att ansökan kommit fram är obesvarad.

8. Någon gatuadress har kommunen ej åstadkommit trots påpekande vilket medfört att leverantörer inte hittar. Etapp 1 har adresser varför inte etapp 2.

Ärende nr 3998-18 (Vf31)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 24 250 kr.

Ordföranden uppger att HÅJO, för sig samt för KEHE och BETI, har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

- I samband med att Alskärsvägen breddades förflyttades tomtgränsen cirka 2 meter inåt och ett antal mindre träd, häck och rosenbuskar togs bort, vilket har medfört att hela tomten och huset numera ligger öppet för insyn.
- Trafikstörningarna har blivit mycket påtagliga under sommaren då besökare till våffelcaféet och badgäster till Femöreklipporna åker till den närliggande stora parkeringsplatsen. Under soliga dagar räcker inte parkeringsplatsen till och då ställer sig besökare ofta längs Alskärsvägen utanför vår tomt.
- Den planerade tomtförtätningen har verkställts och nu väntas byggnation påbörjas på den angränsande tomten med upp till 3 byggnader (150 m² + 30 m² + 20 m²) som av topografiska skäl väntas bli placerade mycket nära vårt hus. Detta kommer naturligtvis att negativt påverka sommartorpskänslan som vi upplevt sedan 1964.
- Jordägarens krav på anslutning till kommunalt VA har redan kostat 95 000 kr för anslutningspunkt och kommer att stiga med ytterligare 160 000 kr för inkoppling av vatten och avlopp till huset.
- Höjningen av arrendeavgiften med 50 % upplevs som klart oskälig för oss som varit arrendatorer i 54 år och vi oroar oss dessutom för den årliga arrendehöjningen enligt KPI.

Ärende nr 4036-18 (S Fö60)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 22 500 kr.

LEST medger en höjning till 16 500 kr.

LEST uppger huvudsakligen följande.

Det är en skogstomt utan sjöutsikt och det bör skilja mer i avgift mellan denna tomt och övriga tomter än vad Oxelösunds kommun gör gällande.

Ärende nr 3970-18 (H127)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 21 000 kr.

ROKV medger en höjning till 15 000 kr.

ROKV uppger huvudsakligen följande.

Den begärda avgiften är orimlig. Det är skräp både i luften och i vattnet. Det går inte att bada på SSAB-sidan och det går inte att hänga tvätt. Det luktar illa på grund av skarvarna och det finns ingen fisk.

Ärende nr 3974-18 (S H129)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 21 000 kr.

MOGU kan inte medge någon höjning.

MOGU ger in skrivelse, aktbilaga 63, och uppger att den ersätter den tidigare ingivna skrivelsen, aktbilaga 11.

Ordföranden uppger att innehållet i den skrivelse som ges in av MOGU är följande.

Ang planerad arrendehöjning

Vi befinner oss i vår sommarstuga på Hästholmen sedan maj månad. Vi bor där ungefär 5 mån på sommaren. Vad vi konstaterat från i sommar är att det tillkommit ett "hårt hamrande ljud" som är otroligt störande. Det hamrar oavsett tider på dygnet och håller på långa stunder ibland i flera timmar vilket är mycket stressande för oss. Vi blir väckta och kan inte sova på nätterna och blir mycket irriterade på dagtid. Det är inte det enda ljudet utan det skramlar och tjuter hela tiden.

Sotet som vi brottats med i alla år är inte något bättre utan SSAB släpper ut otroligt mycket. Att t ex hålla vår bår ren är en omöjlighet då den blir nersotad på nolltid. Bilden [här utelämnad] visar hur det ser ut, men just den dagen fotot togs hade vi tur för det blåste lite snett åt andra hållet. Vi får också utstå otrevliga, och säkerligen inte så hälsosamma, lukter från SSAB då vinden ligger på mot vår ö.

På grund av ovanstående får vi åka hem ibland för det går inte att vara där ute alla dagar. Vindarna måste vara på vår sida för att utstå dessa orsaker.

En ytterligare arrendehöjning är därför helt orimlig.

Vi kan inte jämföras med någon annan kommuns höjning då liknande omständigheter inte finns med en så stor industri bara några hundra meter från arrendetomten.

Ang bedömning av arrendetomten H129

Bedömningen av arrendetomten ska göras av råmarken, inte som den ser ut idag.

När min familj arrenderade Höstholmen 129 på 50-talet var det ett stort kärr med meterhög vass nedanför berget där äldsta huset står. Mina föräldrar plockade stenar vid strandkanten som sedan sa "plupp" och försvann när de tippades i kärret som bestod av mycket vatten. Detta arbete höll på i 10 år ungefär. Det började med en smal gång upp till huset som sedan blev bredare och bredare.

Mina föräldrar arrenderade den sista tomten som fanns kvar att arrendera p g a att den ansågs som omöjlig att utnyttja.

När jag gifte mig med K 1965 som var entreprenör och hade bogserbåt så forslades det ut 200 ton grus med en pråm till ön som så småningom blev de gräsmattor som finns idag.

Nu måste ni se med ”öppna ögon” vad som hänt på arrendetomten och inte som den ser ut idag.

Ang utsikten från ön på 50-talet var det en fin grön vik i väster med en representationsvilla ”Villa Stjärnvik” till järnverket, där idag det utbyggda SSAB samt Kuusakoski och diverse höga upplag ligger. Järnverket fanns bara vid kajen då.

Trots stor försämring år efter år har arrendet inte tagit någon som helst hänsyn till detta. Den borde ha sänkts istället för höjts med hänsyn till denna stora förändring av industrin som kommit närmare och närmare och idag är utsikten från ön.

Vi anser att arrendestället idag är osäljbart med denna höga arrendeavgift och närheten till SSAB.

Ärende nr 3941-18 (M143)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

LALI kan inte medge någon höjning.

LALI uppger huvudsakligen följande.

Miljöproblematiken har kommit fram bra under sammanträdet. Järnverket byggs ut och syns från tomten. Bottensegmentet påverkas av industrin. Förut var det sandbotten men nu är det förstört. De måste vidare samla skräp en gång i veckan och deras dass används av turisterna.

Det går bara att vara på tomten några månader per år.

LALI uppger att **ANLI** har gjort ett medskick i form av ett e-mail. Medskickat ges in, aktbilaga 64, och har följande innehåll.

Vi yrkar på oförändrat arrende p.g.a flera anledningar.

Vistelse, det rörliga friluftslivet?

Behov av båt

För att nå arrendestället krävs båt (det finns inga vägar anlagda till ön) vilket medför extra kostnader, sjösättning m.m. Nuförtiden är det allt mer begränsad tillgänglighet för båtplatser, årliga höjningar i priser, extra avgift för båtuppläggning osv. Egen båtförvaring krävs nästan i dagsläget av båtägare.

Vi har båtar anlagda vid Sandvikens småbåtshamn, där Oxelösunds Hamn har planer för en naturgasterminal, vilket kan resultera i att Sandviken bommas igen och båtplatserna tas bort, vart ska dom ta vägen?

Båtplatser uthyrda av Oxelösunds kommun får endast nyttjas mellan den 15:e april och den 31:a oktober, utöver dessa månader finns ingen tillgång till båt och arrendestället kan ej nyttjas. I dagens klimat har det varit isfritt i mitten av december och isen har smält i mitten av mars, detta resulterar i nästan ett helt kvartal utan is, där båtplatser ej kan nyttjas av arrendatorer.

Avlopp? Vatten?

Inget vatten eller avlopp finns utdraget, konstant behöva släpa från småbåtshamnen i tunga dunkar. Ingen möjlighet till en egenborrad brunn på ön pga risker att vattnet förorenas med saltvatten samt omöjlig transport av brunnsborrningsutrustning.

Ljud, ljus & miljöförstöring

Att i sammanhang med höjningar av arrendet jämföra skärgården direkt utanför SSAB i Oxelösund med andra, betydligt mer hälsosammare platser som saknar anslutning till Sveriges värsta utsläppare av koldioxid är fel.

Vi hör buller och ljud, ser ljuset på natthimlen och upplever miljöförstöringen från SSAB som kommunen hanterar med silkesvantar. Miljöförstöring i vår direkta närhet, från Sveriges värsta utsläppare av koldioxid. År 2018 släppte SSAB i Oxelösund och Luleå ut över 4,9 miljoner ton koldioxid, och då kan man undra hur mycket som släpptes ut i Oxelösund under den period då folk vistas i skärgården precis intill alla skorstenar. Innan millenniumskiftet såg man knappt SSAB men idag störs man av att man både ser och hör det på sommarkvällarna. Svart sot överallt, kolhögar och koltransporter precis intill Sandvikens småbåtshamn, konstant behöva tvätta av båtar för att endast några dagar senare behöva göra det igen, direkt nedsmutsning av kläder så fort man sätter sig i en båt.

Elnät?

Vi betalar ca 3057 kr i elnätsavgift om året till Oxelö Energi (baserat på elnätsavgift 509,63 kr faktura 190705, 1:a Maj tom 30:e Juni, multiplicerat med 6 perioder), vi betalar elnätsavgift även för de 5 ½ månader då man ej kan vistas på ön pga förbud mot nyttjande av båtplatser utanför det kommunen anser vara "säsong" (ca 1401 kr).

Ärende nr 3964-18 (Fs122)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

ANOL kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att ROMAAN och ANOL har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Vi motsätter oss den föreslagna höjningen av arrendekostnad med följande argument:

Vi på tomt 122 på Fårskallen vill tillägga särskilda omständigheter gällande närheten till SSAB. Vi ser SSAB, hör buller och känner lukt från industrin idag och framgent kommer bullret att bli avsevärt högre än idag då SSAB planerar lägga om produktionen till en miljövänligare variant. Stora mängder stycke gods ska då hanteras i anläggningen. Lossning och hantering av stycke gods kommer med all säkerhet öka ljudnivån för oss ute i skärgården. Det är dessutom inte bara buller från SSAB utan vi störs även av företaget Kuusakoski där de tippar skrot och drar containrar på området. Här är det intressant att få veta vilka krav som ställs på företagen från kommunen, finns det några garantier att bullret inte kommer att öka? Enligt den information som kommit oss tillhanda så kommer bullret sannolikt att öka rejält.

Då arrendet godkändes av oss på Fårskallen år 2014 hade vi inte hunnit bota i stugan någon längre period eftersom vi köpte stugan i augusti 2013, vi hade då för lite observationer av buller mm att ta ställning till. Idag vet vi mycket mer och med facit i hand hade vi aldrig godkänt höjningen av arrendeavgiften då, med den vetskapen vi har idag!

Det är dessutom inte skäligt att höja avgiften med 22 000 kr inom loppet av 5 år!!

Ärende nr 4018-18 (F95)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 23 250 kr.

GUEM kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att GUEM har inkommit med två yttranden med följande innehåll.

Vi anser att höjningen på 50 % inte är rimligt, skall alla hyror i Oxelösund höjas med samma procent då har folk inte råd att bo kvar.

När man gör en höjning är det vanligt att man följer index några procent varje år, hur motiverar ni höjningen 50 %, man kan ju inte jämföra Oxelösund med storstäder.

Vi som bor på öarna kan ju inte använda vårt boende hela året, så då blir det en stor höjning om man slår ut arrendet på 6 månader.

En annan aspekt är att vi som bor närmast hamnen och SSAB har blivit mycket mer störda av buller dygnet om och en massa svart sot och lukt som sätter sig överallt i hus och möbler, som man även funderar på om det är så bra att andas in.

Det är ju på förslag att bygga en LNG-terminal Ox hamn som gör att det inte kommer att bli bättre med ännu en anläggning som hanterar naturgas LNG, ännu mer transporter till och från. Man blir ju orolig för alla utsläpp som kan ske i vatten, luften och naturen.

Vi anser att höjningen ska ändras till en mer rimlig nivå.

Vi anser att höjningen på 50 % inte är rimligt då arrendet höjdes med 100 % 2014.

När man gör en höjning är det brukligt att man följer index, hur motiverar ni höjningen med 50 %, man kan ju inte jämföra Oxelösund och storstäder.

Vår arrendetomt F95 ligger på nordöstra sidan av Furön och vetter mot Oxelösunds hamns kollager på Stegeludden, samt Kuusakoski skrotbearbetningsföretag och SSAB stålverk.

Eftersom vi bor 500-1 500 meter ifrån dessa verksamheter som innebär avsevärda störningar, buller dygnet om och en massa svart sot och lukt som sätter sig överallt i hus och möbler. Vid nordlig vind samlas de ten massa gulaktig skum på strand och tomt. Även träden som skymde SSAB försvinner mer och mer, så utsikten blir bara sämre ser mer av stålverket.

Vi som bor på öarna har ju inte samma tillgänglighet som fastlandet vi kan ju bara använda vårt boende halva året, vilket innebär en stor höjning om man slår ut det på 6 månader.

Det är ju på förslag att bygga en LNG-terminal Ox hamn som gör att det inte kommer att bli bättre med ännu en anläggning som hanterar naturgas LNG, ännu mer transporter till och från. Man blir ju orolig för alla utsläpp som kan ske i vatten, luften och naturen.

Vi anser att höjningen ska ändras till en mer rimlig nivå.

Ärende nr 4033-18 (F105)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

CHPE kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att CHPE har inkommit med yttranden med följande innehåll till arrendenämnden.

Skäl för ytterligare nedsättning:

Stugan ligger på en utbuktning där ca hälften av marken består av kraftigt nedåtluttande berg framför stugan med stora ojämnheter utefter stranden som är mycket svårtillgänglig.

Utbuktningen gör att det inte finns någon skyddad plats för båtbyggen vid till och frånläggning när det blåser över vs 6 m/sek från ostlig till sydlig vind som det gör ett antal gånger under säsongen.

Jag har båten förtöjd mellan boj och bygga med långsidan på båten mot farleden (båtportleden).

Går ej att ha de på annat sätt, som är gynnsammaste läget för bryggans placering. Man får också hålla koll på en del stora snabbgående båtar som drar upp stora svallvågor, med risk för att båten med förtöjningar skadas.

Jag anser att det måste göras en besiktning för dom arrendatorer som har lämnat in nedsättning på sina arrendetomter, att någon eller några från sommarstugeföreningen, arrendenämnden och kommunen gör gemensam sak, åker runt och tittar på dom tomter som har lämnat in nedsättning.

Jag önskar om möjligt vara på plats vid besiktningen, det räcker med att besikta från båten och ta några kortbilder som förhandlingsunderlag för att komma med nedsättning av arrendeavgiften som förslagsvis kan träda ikraft från och med 2019-07-01.

Komplettering till tidigare insänt brev.

Negativa synpunkter:

1. Tillgängligheten till sommarstugan är ca 6 månader på årsbasis.
2. Strandtomten har en topografi med delvis brant uppslutande berg från strandkanten till stugan som består av klippig bergstruktur med stora stenar och nivåskillnader utefter hela stranden, så tillgängligheten är besvärlig.
3. Båtbryggan med stödben som går ut ca 2 meter från infästning, blir beroende av boj med ankare till båtens bakre förtöjning med ett vattendjup på ca 2 till 3 meter utanför brygga till boj med ankare vilket gör att det är besvärligt att angöra och frångöra båten med långsidan österut mot farleden (båtsportheden) när det blåser från ca 6 m/sek oftast från syd/sydost/ost som det gör ett antal gånger per säsong, då är tillgängligheten väderberoende.
(Anledning till utförande boj med ankare är djupet på ca 3 meter svårt att anlägga en brygga med stenkista alt. betongrör förankrad till berggrund som grannarna har på 104 och 106 där djupet är ca 1,5 meter.)
4. Uppdelning av arrenden på öarna bör ökas med ytterligare nivåer.

Ex. Strandtomter (arrendeavgift) med tillägg: God tillgänglighet.

Ex. Strandtomter (arrendeavgift) med tillägg: Mindre god tillgänglighet

Samma gäller för Ej strandtomter.

Avseende bryggplatsens utsatthet för blåst att angöra och frångöra båten, då tillgängligheten är väderberoende samt tillgängligheten i övrigt.

Ex. topografin enligt punkt 2 ovan.

CHPE tillägger huvudsakligen följande.

LE145a, b och c har ingått avtal. Där ligger dock vissa båtplatser i lä.

B213 som har ett liknande läge som den aktuella tomten men med ett lugnt läge har fått ett erbjudande på 25 500 kr.

Ärende nr 4035-18 (F106)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

PRHJ kan inte medge någon höjning.

PRHJ uppger huvudsakligen följande.

Avgiften bör återspegla tillgängligheten. Han har bara tillgång till tomten sju månader per år. Tomten har ett utsatt läge.

Ärende nr 4046-18 (B212)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 25 500 kr.

ACLA kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att **ACLA** har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Mina skäl för oförändrat arrende

- Jag förvärvade tomt 212 i oktober 215 till ett pris av 450 000 kronor
 - Jag var den enda spekulanten. Enligt Oxelösunds kommun så betingar fastigheterna i Oxelösunds skärgård priser över miljonen...
 - Arrendet höjdes med 100 % 2014
 - Nu föreslås ytterligare 50 % höjning
 - Vad blir nästa steg – överblickbart
 - Med denna arrendeutveckling minskar möjlighet till försäljning
 - Potentiella köpare kan inte belåna en fastighet på ofri grund vilket minskar antalet köpare avsevärt och med den miljöpåverkan av smuts och buller som är på Bjurshalsen så är det risk att de som letar sommarhus väljer en fastighet i bättre miljö
 - Vågar någon i framtiden köpa fastighet på ofri grund på öarna med tanke på Oxelösunds kommuns arrendestrategi/historik? Jag är tveksam till att jag skulle gjort det om jag vetat vad jag vet nu.
- Min fastighet ligger på en ö
 - Detta innebär tillgänglighet från mitten av april till början av oktober. Övrig tid är det ”tomt” i småbåtshamnarna vilket innebär överhängande risk för båtstöld då det inte finns någon bevakad båtplats att hyra i Oxelösund.
 - Ingen samhällsservice finns så som sophämtning detta till trots då det är tvingande att betala Oxelösunds kommun för en icke existerande sophämtning.
 - Stor skillnad i tillgänglighet och bekvämlighet jämfört med en fastighet på fastlandet där det bara är att packa bilen och köra från dörr till dörr med det som behövs transporteras.
- Min fastighet har inte sjötomt och saknar havsutsikt
- Fastigheten har ett berg mellan sig och vattnet = skogsfastighet
 - Skogsfastigheter i Oxelösunds kommun är inte högt värderade
- Fastigheten ligger vid Sörmlandsleden vilket gör att mitt dass fungerar som en ”serviceinrättning” samt att mina trädgårdsmöbler ibland är upptagna av turistande trots att vi är på ön.
 - Kommunen har för avsikt att utveckla turismen ytterligare på öarna
- Det är omöjligt att på annat sätt än per fot ta sig upp till fastigheten då det är en mycket brant och bergig/stening backe som inte ens tillåter att man drar en vagn eller kör en skottkärra.
 - Allt måste bäras upp till fastigheten från båten.

- Ingen möjlighet att landsätta och använda fyrhjuling, liten grävmaskin eller liknande då det inte finns någon framkomlig passage upp till fastigheten.
- Detta gör att vid t.ex. renoveringar så är det i alla stycken handkraft som gäller (gräva, bära, lyfta). Att släpa betongsäckar, grus i hinkar, reglar, ja nu kan ju tänka er det är ingen lätt match.
- Fastigheten ligger inom ”influensområde, miljömässigt påverkad av industri”
 - Ej fridfull skärgårdsmiljö
 - Oxelösunds hamn, hamninloppet samt SSAB har stor miljöpåverkan på fastigheten
 - VÄLDIGT många dagar under sommaren är det hög bullerpåverkan från främst hamnen vid lossning och lastning av fartyg. Det dundrar och smäller ofta i timmar i sträck och vid vilka tider som helst, även nattetid.
 - Detta är knappast en bullerpåverkan som återfinns i Oxelösunds referensobjekt för arrenden som återfinns i Sjösa, Nyköping, ”Skindstrumpan”.
 - Vissa dagar luktar det sot och annat från hamnen/SSAB
 - Varje dag torkar jag av trädgårdsmöblerna från sot innan vi kan sätta oss.
- Jag kommer enligt beslut taget av Oxelösunds kommun inte kunna köpa loss fastigheten då den ligger inom ”influensområde, miljömässigt påverkad industri”
 - Alltså hänvisad till att betala arrende på de nivåer som Arrendenämnden anser vara skäliga

Slutligen

Som ”gammal Oxelösundare” som kunnat återvända tack vare mitt hus på Bjurshalsen hoppas jag att man från Oxelösunds kommun månar om att vi ska kunna bo kvar i deras skärgård och bidra till den levande skärgården som de har stora planer för i sin 2025 vision. Detta utan ständig oro för nästa arrendehöjningar med allt vad det kan innebära.

ACLA tillägger också huvudsakligen följande.

Det går bara att ha båt i sjön från den 15 april till oktober. Man betalar också elavgift ändå. Ibland blåser det rejäla vågor. Då går det inte att komma fram. På våren när det är lågvatten kommer hon inte in till bryggan. Eftersom det finns en elkabel går det inte att använda ankare. Vidare är det fågelstråk. Det finns också en vattenförening.

Ärende nr 3951-18 (F148)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

PELA uppger att han inte kan medge någon höjning.

Ordföranden uppger att PELA har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Min tomt ligger mitt för SSAB, när vi sitter på vår brygga eller uteplats har vi SSAB mitt i blickfånget. Många gånger störs vi av buller och lukt.

Sommaren 2016 var en stuga ute för försäljning på ön närmast oss och den var enligt mäklaren svårsåld pga att den låg så nära SSAB. Jag tror att min stuga skulle vara svår att sälja som det är idag och med den föreslagna arrendehöjningen närmast omöjlig att sälja för rätt summa. Arrendehöjningen som kommunen föreslagit tycker jag är oskälig.

Som vi har sagt tidigare så är det oftast bara möjligt att använda stugan ca 7 månader om året.

Ärende nr 4059-18 (LH162)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

BJLU kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger BJLU har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Vår tomt ligger 900 m rakt ut mot Oxelösunds järnverk som under senare år utökat skrot o malmhantering som medför buller, lukt ökad nedsmutsning. Vår brygga och uteplatser är rakt i blickfånget mot Järnverket.

BJLU uppger huvudsakligen följande.

Det är otillgängligt på våren på grund av att det är en grund vik. Det är bara tillgängligt fem månader om året. De har även ökade kostnader på båtsidan. De kan inte ha för små båtar för då kommer de inte ut. Det fungerar inte heller med roddbåt.

Ärende nr 4055-18 (SH157)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 25 500 kr.

Ordföranden uppger att ODHU har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Yrkar om nedsättning p g a närheten till SSB Järnverk och Kuusakoski metallåtervinning. Som alltså ligger inom influensområdet.

- Från SSAB förekommer buller och ljud mycket ofta dygnet runt årets alla dagar. Dessutom ofta svavel-liknande lukter.
- Från Kuusakoski mycket buller dagtid och kvällstid 5-6 dagar i veckan året runt.

Ärende nr 3954-18 (SA187)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

EMAP kan inte medge någon höjning

Ordföranden uppger att ANAP, FRAP och EMAP genom EMAP har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Vi som arrendatorer --- menar att särskilda skäl föreligger för en sänkning av arrendeavgiften. Vi menar vidare att fastighetsägaren ej tagit hänsyn till en serie skäl som begränsar vår nyttjanderätt och försämrar vårt läge.

Följande skäl vill vi skall beaktas vid prissättning av vår arrendeavgift:

- Begränsat nyttjande hela vinterhalvåret. Vårt arrende är på en ö. Vi kan bara nyttja arrendet halvårsvis. Det är mycket förvånande att vi skall ha liknande arrendeavgifter som fastlandet när vår säsong bara motsvarar halva deras. Sjöfartsverket (lotsen) plöjer regelbundet upp farleden vilket resulterar att vi ej kan gå på isen ut till arrendet.
- Återkommande ljudstörningar från SSAB. Bullrande ljud och sirener fortplantar sig lätt över vattnet och dränker oss stundtals i ett muller.
- Återkommande och störande lukter från SSAB och Oxelösundshamn. Vid ofördelaktiga vindar upplever vi en stark doft av svavel.
- Återkommande ljudstörningar från Oxelösunds hamn. Vårt arrende ligger i närhet av farled. Vi upplever bullrande ljud och fartygssirener från passerande fartyg och lotsar.

EMAP tillägger att sotet från SSAB är ett problem.

Ärende nr 3955-18 (VA192)

Oxelösunds kommun yrkar att arrendeavgiften för det första året ska utgå med 33 000 kr.

DASN kan inte medge någon höjning.

Ordföranden uppger att ”familjen Snöman” genom DASN har inkommit med yttrande med följande innehåll till arrendenämnden.

Vi som arrendatorer menar att det föreligger särskilda skäl för en sänkning av den aviserade arrendeavgiften där fastighetsägaren dels ej tagit hänsyn till skäl som begränsar vår möjlighet till nyttjanderätt och dels inte faktorer som i övrigt inverkar negativt med tanke på vårt läge.

Följande särskilda skäl bör beaktas vid sättandet av arrendeavgift för vår tomt:

- Ursprungstomt. Vi vill börja med att lyfta fram att det är den sk ursprungstomten vi arrenderar. Vi och tidigare arrendatorer har tagit stort ansvar för att utveckla denna plats och gjort den till vad den är idag utan någon som helst support från Oxelösunds kommun.
- Begränsad nyttjanderätt. Vårt arrende ligger på en ö och vi kan bara nyttja arrendet delar av året då det ej går att transportera sig till ön vintertid utan dyra investeringar som exempelvis en sväware. Sjöfartsverket bryter regelbundet upp isen i farleden vilket omöjliggör för oss att ta oss till ön. Att vi under dessa omständigheter ska belastas på samma sätt som ett arrende på fastlandet är inte rimligt.
- Nedsmutsning. Vi befinner oss i ett direkt närområde av en mycket stor industri (SSAB) som betyder att vi för en betydande nedsmutsning av fastighet, båtar, utemöbler etc.
- Buller. Kontinuerliga ljudstörningar från såväl Oxelösunds Hamn som SSAB, särskilt om vinden ligger på från detta håll eller att det är vindstilla. Detta är verksamheter som pågår dygnet runt vilket även återspeglas i bullernivån från såväl dessa arbetsplatser som inkommande/avgående fartyg som passerar.
- Doft. Vi blir kontinuerligt påmind/störda av diverse dofter från SSAB och Oxelösunds hamn, särskilt vid ofördelaktiga vindar.

DASN tillägger följande. Det är problematiskt att ta sig till en ö och de bor längst bort. Tomten är delvis ett träsk så det går inte att bygga på tomten. Dessutom är byggrätterna begränsade. De har även själva dragit ut vatten till öarna via en egen vattenförening.

BEVISNING

Oxelösunds kommun åberopar som skriftlig bevisning

- arrendenämnden i Västerås beslut den 16 oktober 2018 i ärende 4058-17 m.fl.,
- frivilliga överenskommelser mellan kommunen och arrendatorerna av tomterna F94, F97, F99, B213, Ä145A, Ä145B, Ä135C, A124, RÅ134 , Lb204, Sf67, Sf50, Sf44, Sf66, Sf65, Sf43, Sf46, Sf49, Sf38, VF16, VF24, VF25, VF27, VF28, VF23, Sf45 och SF52,

- köpekontrakt avseende avstyckade arrendetomter,
- avtal, bilder och karta över bostadsarrenden i området Skinnstrumpan i Nyköpings kommun samt
- arrendenämnden i Stockholms beslut den 28 juni 2019 i ärende 770-16 m.fl.

Oxelösunds kommun åberopar, utöver **besiktning** av samtliga provningsobjekt **översiktlig besiktning** av tomterna F94, F97, F99, B213, Ä145A, Ä145B, Ä135C, A124, RÅ134 , Lb204, Sf67, Sf50, Sf44, Sf66, Sf65, Sf43, Sf46, Sf49, Sf38, VF16, VF24, VF25, VF27, VF28, VF23, Sf45 och SF52 och **översiktlig besiktning** av de avstyckade tomterna VF1, VF2, SB2 och SB3 samt **översiktlig besiktning** av bostadsarrenden i området Skinnstrumpan i Nyköpings kommun.

GURA åberopar för **arrendatorers** räkning **besiktning** av bostadsarrendena V1, 3 och 4 samt Kh1204 och 1:20:6.

GURA uppger att arrendatorer motsätter sig besiktning av tomterna avseende bostadsarrenden i området Skinnstrumpan i Nyköpings kommun.

ELSK uppger att det är tillräckligt med en besiktning från vattnet utan ilandstigning och att detta kan göras dag 1 efter att den besiktning som planerats denna dag ägt rum.

Efter enskild överläggning avkunnar arrendenämnden följande

BESLUT

Den av Oxelösunds kommun åberopade bevisningen i form av besiktning av bostadsarrenden i området Skinnstrumpan i Nyköpings kommun avvisas.

Skäl

Nämnden ska verka för att utredningen i ärenden får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till ärendets beskaffenhet. Enligt arrendenämndens mening bör det räcka med den information om objekten som går att utläsa med hjälp av annan bevisning.

Beslutet får inte överklagas särskilt.

BESIKTNING

Besiktning av objekt äger rum. Besiktningarna dokumenteras genom fotografier som förs över på USB-minne, aktbilaga 65.

Prövningsobjekt anges i fet stil. Övriga objekt är jämförelseobjekt; dag 1 och 2 åberopade av Oxelösunds kommun och dag 3 av arrendatorer. Inom parentes anges den överenskommelse som träffats, vad tomten sålts för eller vilken avgift som tidigare har fastställts av arrendenämnden. Tomternas läge, bortsett från de av arrendatorer åberopade jämförelseobjekten, framgår av **protokollsbilaga 1 (aktbilaga 52)**.

SB3 (såld för 1 400 000 kr)

SB2 (såld för 1 300 000 kr)

Vf31

VF23 (avtal 28 500 kr)

VF24 (avtal 33 250 kr) V

F25 (avtal 33 250 kr)

Vf26

VF27 (avtal 33 250 kr)

VF28 (avtal 34 500 kr)

VF1; tidigare del av VF20 (såld för 3 495 000 kr med hus) VF2; tidigare del av VF20 (såld för 2 400 000 kr med hus)

VFö60

SF40 (arrendenämnden 33 500 kr)

SF52 (avtal 27 250 kr)

SF39 (arrendenämnden beslut 27 500 kr)

SG220 (arrendenämnden 27 500 kr)

Sf43 (avtal 24 250 kr)

Sf44 (avtal 24 250 kr)

Sf45 (avtal 25 500 kr)

Sf46 (avtal 27 250 kr)

Sf49 (avtal 33 250 kr)

Sf50 (avtal 33 250 kr)

Sf67 (avtal 33 250 kr)

Sf65 (avtal 33 250 kr)

Sf66 (avtal 33 250 kr)

I samband med besiktning av Vf26 förevisar GUVÉ bilder och ger in skrivelse, aktbilaga 66.

DAG 2

H127

H129

M143

RÅ134 (avtal 33 000 kr)

A124 (avtal 31 500 kr)

Fs122

F95

F97 (avtal 26 250 kr)

F99 (avtal 30 000 kr)

F105

Ä145A (avtal 33 000 kr)

Ä145B (avtal 33 000 kr)

Ä145C (avtal 33 000 kr)

F106

B212

B213 (avtal 25 500 kr)

Lb204 (avtal 33 000 kr)

SA187

VA192

F148

A124 (avtal 31 500 kr)

LH162

SH157

F94 (avtal 21 000 kr)

Vid besiktning av M143 infinner sig IDLI och ALLI. De uppger att arrendet avseende M143 efter den 1 januari 2019 övertagits av dem samt JOLI, MALI och HALI. Detta bekräftas av Oxelösunds kommun. De begär, för samtliga, rätt att intervensera i ärendet och tillerkänns sådan rätt.

I samband med besiktning av **F95** ger GUEM in skrivelse, aktbilaga 67.

DAG 3

V1 (avtal 11 000 kr)

V3 (avtal 11 000 kr)

(avtal 11 000 kr)

Kh1204 (avtal 11 000 kr; indexuppräknat 11 250 kr)

Kh1206 (avtal 11 250 kr)

I samband med besiktningen av V1-3 uppger TOSJ att arrendeavgifterna på Vivestånäs uppgår till 22 600 kr för A-tomter (strandnära tomter), 16 500 kr för B-tomter och 11 000 kr för C-tomter.

I samband med besiktningen av Kh1204 och Kh1206 uppger TOSJ att arrendeavgifterna på Kh uppgår till 11 000 kr och att de efter indexuppräkning uppgår till 11 250 kr. MM och TOSJ uppger att åtminstone vissa av arrendena på Kh är föremål för förhandlingar om försäljning av fastigheten efter avstyckning.

Parterna slutför sin talan.

Parterna underrättas om att beslut i ärendet kommer att meddelas den 13 september 2019 kl. 14.00 genom att hållas tillgängligt på nämndens kansli samt skickas per post till parterna.

Sammanträdet, som pågick kl. 9.05-16.00 dag 1, 8.30- 16.30 dag 2 och 8.30-12.00 dag 3 förklaras avslutat.

Efter enskild överläggning fattar arrendenämnden följande

BESLUT (att meddelas den 13 september 2019 kl. 14.00)

1. Arrendenämnden förlänger arrendeavtalen för kommande avtalsperiod. Arrendeavgiften för första året ska utgå enligt följande.

M143 (ANLI och LALI, Ärende 3941-18)	33 000 kr
F148 (PELA, Ärende nr 3951-18)	33 000 kr
SA187 (FRAP, EMAP och ANAP, Ärende nr 3954-18)	33 000 kr
VA192 (DASN och EMSN, Ärende nr 3955-18)	33 000 kr Fs122
(ROMAAN och ANOL, Ärende nr 3964-18)	31 500 kr
H127 (ROKV, Ärende nr 3970-18)	16 500 kr
S. H129 (MOGU, Ärende nr 3974-18)	21 000 kr
Vf26 (GUVE, Ärende nr 3994-18)	33 250 kr
Vf31 (HÅJO, KEHE och BETI, Ärende nr 3998-18)	24 250 kr
F95 (GUEM, Ärende nr 4018-18)	23 250 kr
F105 (CHPE, Ärende nr 4033-18)	31 500 kr
F106 (PRHJ och CHNO, Ärende nr 4035-18)	31 500 kr
S Fö60 (LEST, Ärende nr 4036-18)	21 000 kr
B212 (ACLA, Ärende nr 4046-18)	24 000 kr
SH157 (GBHV, UBLFR, ÅSHU och ODHU, Ärende nr 4055-18)	
24 000 kr LH162 (BJLU och INLL, Ärende nr 4059-18)	
31 500 kr	

2. Övriga villkor i av jordägaren ingivna avtalsförslag ska gälla med undantag av att bestämmelsen ”Om arrendatorn är bosatt eller skriven utomlands är denne skyldig att meddela jordägaren kontaktuppgifter till ett svenskt ombud som har fullmakt att ta emot delgivning i Sverige och i övrigt handlägga ärenden med anledning av detta kontrakt” inte ska gälla.

Skäl

Arrendeavgift

I 10 kap 6 § jordabalken anges att arrendeavgiften ska utgå med skäligt belopp vid förlängning av arrendeavtal. Det anges också att för det fall jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften ska vara avgiften ska bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

I förarbetena anges 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 arrendatorer. Det anges också att viss vägledning kan fås från ortens pris för jämförliga arrenden. Enligt praxis anses det vara naturligt att i första hand söka stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och, om detta inte ger en tillräcklig bild eller kan antas ge en missvisande bild, i andra liknande områden.

Arrendenämnden prövar alltså om den begärda arrendeavgiften är skälig. Inte om den begärda höjningen är skälig.

Av den av jordägaren åberopade bevisningen i form av tidigare beslut av arrendenämnden samt ingångna avtal och besiktning av jämförelseobjekt framgår ett att en sådan nivå etablerats att som utgångspunkt åtminstone 33 000 kr för en tomt med strandläge är skäligt om inga speciella omständigheter föreligger. Det får också anses ha etablerats en sådan nivå att som utgångspunkt åtminstone 24 000 kr är etablerat för en tomt som är relativt strandnära eller har sjöutsikt.

Mot bakgrund av att det utöver de tomter som kommunen upplåter med arrende inte finns många bostadsarrenden på orten finns viss risk att nivåerna är missvisande. Att skälig arrendeavgift är på denna nivå vinner dock också stöd av den åberopade

skriftliga bevisningen avseende Skinnstrumpan i Nyköping. Arrendeavgifterna ligger där på något högre nivåer, vilket med beaktande bland annat av närheten till SSAB i Oxelösund får anses naturligt.

I praxis anses det normalt finnas skillnader i attraktivitet mellan ett arrende på fastlandet och ett som ligger på en ö och saknar reguljär båtförbindelse. Ett mycket bra beläget arrende på en ö är dock normalt inte mindre attraktivt än motsvarande arrende på fastlandet och en strandtomt på en ö med enbart en eller ett fåtal tomter får som utgångspunkt anses lika attraktivt som motsvarande arrende på fastlandet.

Det faktum att det finns arrenden med lägre avgift än den etablerade nivån påverkar som utgångspunkt inte bedömningen. I vissa fall kan det dock påverka bedömningen. När det handlar om tomter bredvid varandra finns det ofta inte någon anledning att differentiera mellan dessa. Om en jordägare har tecknat ett avtal på en viss nivå med en arrendator kan det anses oskäligt att begära ett högre belopp av en granne om tomterna kan anses jämförbara. Det kan dock också vara oskäligt att *inte* differentiera mellan dem om det tydligt framgår att de inte har samma attraktivitet.

Mot bakgrund av den nivå som etablerats får de jämförelseobjekt som åberopats av arrendatorer anses sakna egentlig betydelse vid bestämmande av skäliga avgifter för prövningsobjekten.

M143 (ANLI och LALI, Ärende nr 3941-18)

Det rör sig om strandtomt med ett mycket bra läge. Den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att det rör sig om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse uppvägs av detta och det som arrendatorn i övrigt anfört medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **33 000 kr**.

F148 (PELA, Ärende nr 3951-18)

Det rör sig om strandtomt med ett mycket bra läge. Den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att rör sig om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse uppvägs av detta och det som arrendatorn anfört i övrigt medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **33 000 kr**. Att det i en riktning går att se SSAB på avstånd påverkar inte denna bedömning.

SA187 (FRAP, EMAP och ANAP, Ärende nr 3954-18)

Det rör sig om strandtomt med ett mycket bra läge. Den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att det rör sig om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse uppvägs av detta och det som arrendatorn anfört i övrigt medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **33 000 kr**.

VA192 (DASN och EMSN, Ärende nr 3955-18)

Det rör sig om strandtomt med ett mycket bra läge. Den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att det rör sig om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse uppvägs av detta och det som arrendatorn anfört i övrigt medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **33 000 kr**.

Fs122 (ROMAAN och ANOL, Ärende nr 3964-18)

Det rör sig om en strandtomt med ett bra läge. Den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att det rör sig om en ö uppvägs till stora delar av ett bra läge. Mot bakgrund av närheten till SSAB och att SSAB delvis är i blickfånget från tomten

bör dock viss sänkning ske jämfört med den etablerade nivån. Enligt arrendenämnden uppgår skälig avgift därför till **31 500 kr**.

H127 (ROKV, Ärende nr 3970-18)

Det rör sig om en strandtomt. Det rör sig dock om ett mindre attraktivt läge, huvudsakligen på grund av närheten till Skarvholmen och SSAB. I enlighet med vad ROKV har gjort gällande utsätts tomten för smuts både i luften och i vattnet. Det rör sig vidare om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse.

I enlighet med vad som ovan angetts har en sådan nivå etablerats att som utgångspunkt omkring 33 000 kr är skäligt för en strandtomt och jordägaren har således genom den yrkade avgiften om 21 000 kr beaktat det mindre attraktiva läget. Med utgångspunkt från detta har avgiften påverkats med ungefär 35 procent. Enligt arrendenämndens uppfattning är det inte skäligt. En påverkan med 50 procent kan dock anses skälig. Arrendenämnden fastställer därför arrendet till **16 500 kr**.

S H129 (MOGU, Ärende nr 3974-18)

Det rör sig om en strandtomt som ligger relativt nära SSAB och Skarvholmen. Läget är dock relativt skyddat och enligt arrendenämndens bedömning får den av jordägaren, även med beaktande av vad MOGU i övrigt har anfört, begärda avgiften om **21 000 kr** anses skälig.

Vf26 (GUVE, Ärende nr 3994-18)

Det rör sig om strandtomt. Det som arrendatorn anfört medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **33 250 kr**.

Vf31 (HÅJO, KEHE och BETI, Ärende nr 3998-18)

Det rör sig om en tomt med ett relativt strandnära läge. Det som arrendatorerna anfört medför enligt arrendenämnden inte att avsteg ska göras från den etablerade nivån som överensstämmer med den av jordägaren begärda avgiften om **24 250 kr**.

F95 (GUEM, Ärende nr 4018-18)

Det rör sig om en strandtomt. Det rör sig dock om en tomt på en ö utan reguljär båtförbindelse och med SSAB inom relativt nära avstånd. Enligt arrendenämndens bedömning har detta dock beaktats av kommunen i tillräcklig utsträckning och den av kommunen begärda arrendeavgiften om **23 250 kr** får sammantaget anses skälig.

F105 (CHPE, Ärende nr 4033-18)

Det rör sig om en strandtomt i ett bra läge. Det bör dock noteras att tomten ligger på en större ö och att fördelarna med en ö då inte är lika starka som vid "en egen ö i skärgården". Fördelarna av ett bra läge kan inte helt anses väga upp nackdelarna av att det saknas reguljär båtförbindelse. Enligt arrendenämndens uppfattning uppgår skälig arrendeavgift till **31 500 kr**.

F106 (PRHJ och CHNO, Ärende nr 4035-18)

Förutsättningarna avseende tomten är liknande F105 och även avseende F106 uppgår enligt arrendenämndens mening skälig arrendeavgift till **31 500 kr**.

V Fö60 (LEST, Ärende nr 4036-18)

Det rör sig om en tomt utan strandnära läge och utan havsutsikt. Det har inte åberopats något jämförelseobjekt med liknande läge. Enligt arrendenämndens bedömning kan skillnaden i attraktivitet mellan denna tomt och mer strandnära lägen och lägen med

havsutsikt dock inte anses avspegla sig i den av jordägaren begärda avgiften.

Arrendenämnden fastställer i anledning härav avgiften till **21 000 kr.**

B212 (ACLA, Ärende nr 4046-18)

Det etablerade området innefattar såväl strand som skog och i formell mening kan tomten betraktas som en strandtomt. Den är dock mycket brant och genomkorsas också av Sörmlandsleden och bör närmast betraktas som en tomt utan strand. Den del av tomten som går att bebyggas med bostadshus har inte sjöutsikt.

Arrendatorn av granntomten B213 har ingått ett frivilligt avtal på 25 500 kr. Enligt arrendenämndens bedömning får B212 dock anses ha ett betydligt bättre läge.

Arrendenämnden anser mot ovanstående bakgrund sammanfattningsvis att skälig arrendeavgift uppgår till **24 000 kr.**

SH157 (GBHV, UBLFR, ÅSHU och ODHU, Ärende nr 4055-18)

Det rör sig om en tomt en bit från vattnet. Den ligger på en ö och har flera näraliggande hus. Enligt arrendenämndens mening uppgår skälig arrendeavgift därför till **24 000 kr.**

LH162 (BJLU och INLL, Ärende nr 4059-18)

Det rör sig om strandtomt med ett mycket bra läge. Tomten ligger dock rakt emot SSAB med SSAB på relativt nära håll och den minskade attraktivitet som uppkommer på grund av att det rör sig om en ö-tomt utan reguljär båtförbindelse uppvägs inte helt av läget. Skälig arrendeavgift uppgår därför till **31 500 kr.**

Villkor om att jordägaren ska meddelas om personuppgifter och adress till ny arrendator

Samtliga närvarande har medgett villkorsändringen att jordägaren ska meddelas om personuppgifter och adress till ny arrendator. Villkoret får anses vara skäligt även mot övriga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se protokollsbilaga 2

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ges in till arrendenämnden senast den 4 oktober 2019.

Som ovan

Anton Forsberg Larsson

Prot. uppv./



Hur man överklagar

Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

www.arrendenamnden.se

www.hyresnamnden.se



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

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

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se