



ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2015-10-23
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
4554-14 Rotel 3

FASTIGHET/ADRESS

Halmstad del av 4:1, 4:14 och 4:34, Halmstad

SÖKANDE

Halmstads kommun
c/o Fastighetskontoret
Box 153
301 05 Halmstad

Ombud: Kommunjuristerna Jenny Hagesjö och Kai Sällström
c/o Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

MOTPART

Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening, 769609-7620
c/o Lars Elmqvist
Västra Holmgatan 17
553 24 Jönköping

Ombud: Advokat Elisabeth Rull Stureson
Amber Advokater Värnamo KB
Box 744
331 27 Värnamo

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

1. Arrendenämnden bestämmer att den årliga arrendeavgiften för det första arrendeåret (2015) ska vara 3 416 000 kr.
2. I övrigt ska de avtalsvillkor som Halmstads kommun begärt enligt bilaga 1 gälla mellan parterna.

Dok.Id 134985

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

YRKANDEN MM

Halmstads kommun äger och förvaltar aktuella fastigheter (del av fastigheterna Halmstad 4:1, 4.14 och 4.34) i Halmstad. På fastigheterna har kommunen upplåtit ett stort antal bostadsarrenden till Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening (föreningen) som i sin tur arrenderar ut de 427 arrendetomterna till respektive arrendator. Alla övriga arrendetomter på Östra Stranden är sedan länge friköpta av respektive föreningar, varför det inte finns några jämförbara arrenden i det absoluta närområdet. Nu aktuellt arrende har sedan den 1 januari 2005 löpt på tio år med en uppsägningstid på ett år och med fem års förlängning. Arrendeavgiften har – efter uppräkningsindex enligt konsumentprisindex – för år 2014 utgått med 2 149 945 kr eller motsvarande **5 035 kr** per arrendetomt. Nuvarande arrendeavtal har löpt ut den 31 december 2014.

Halmstads kommun har under december månad 2013 sagt upp arrendeavtalet för villkorsändring. Kommunen har nu begärt att villkoren för nästa arrendeperiod med början den 1 januari 2015 ska ändras och begärt att arrendenämnden ska besluta om ett nytt femårigt arrendeavtal med en årlig arrendeavgift om 5 978 000 kr (motsvarande 14 000 kr/tomt) samt i övrigt fastställa de arrendevillkor som framgår av förslaget till arrendeavtal, bilaga 1.

Föreningen har medgett att arrendeavgiften höjs till 2 860 900 kr (motsvarande 6 700 kr/tomt), men att även det nya arrendeavtalet bör vara tioårigt. I övrigt har föreningen – med vissa undantag såvitt avser § 2 första och andra stycket, § 3 andra och tredje stycket samt § 4 – godtagit de villkor som anges i ingivet avtalsförslag, bilaga 1.

SKÄL

Kommunen har anfört i huvudsak följande. De av kommunen åberopade jämförelseobjekten i Hallands län – i Laholms, Falkenbergs och Varbergs kommun – är närliggande med liknade kustklimat och alla jämförelser avser stugor som ligger i nära anslutning till havet, vilket gör att jämförelseobjekten är likvärdiga med arrendena på Östra Stranden och också kan sägas ligga inom ortsbegreppet. I flera ärenden gällande

avgiften för bostadsarrenden har klarlagts att det i arrendeärenden tillämpas ett vitt ortsbegrepp (bland annat hovrätten för övre Norrland målen ÖÄ 653-11, ÖÄ 903-08 och Svea hovrätt målen ÖÄ 764-10 och ÖÄ 2432-10) Jämförelser har gjorts både med arrenden upplåtna på kommunalt ägd mark och privat ägd mark. Det görs dock inte gällande att återopade jämförelseobjekt kan användas genom någon direkt jämförelse, men väl som underlag för att bestämma en skälig arrendenivå i nu aktuellt arrende.

– I området Apelviken – cirka 4 km utanför Varbergs centrum – finns ett flertal både små och stora stugor. Stugorna med maximal byggyta om 35 kvm får anses likvärdiga med de på Östra Stranden. För närvarande – fram till utgången av 2015 – gäller att de har en årlig arrendeavgift om 8 400 kr/tomt, vilket omräknat till kr/kvm ger 240 kr/kvm. Omräknat till Östra Stranden blir detta – förutsatt att man räknar på en byggrätt där om 34 kvm, vilket kommunen menar är korrekt – 8 160 kr/tomt/år. Eftersom Varbergs kommun nu begärt villkorsändring från den 1 januari 2016 (ärende 2286-15 i hyresnämnden) och då begärt en höjning till 11 670 kr/tomt/år, är det enligt kommunens uppfattning dock denna nu yrkade högre avgiften som bör läggas till grund för kvadratmeterberäkningen. Detta särskilt som 26 (=cirka 15 procent) av totalt 177 arrendatorer redan har accepterat en arrendeavgift om 11 670 kr/år från den 1 januari 2016. Omräknat till kvadratmeterpris blir de 11 670 kronorna 333 kr/kvm. Omräknat till Östra Stranden – beräknat på samma sätt som förut på 34 kvm – blir detta 11 322 kr/tomt/år. Östra Stranden har dock enligt kommunens uppfattning en betydligt mer gemytlig karaktär med slingrande stigar och mycket växtlighet medan Apelviken har ett mer strikt rutnätsmönster. Apelviken saknar enligt kommunen den ”charm” som finns i Östra Stranden och Halmstad bedöms dessutom som en mer attraktiv kust- och sommarstad än Varberg varför det är rimligt att åsätta stugorna i Östra Stranden en högre avgift än den som yrkas för stugorna i Varberg. Likaså har den enskilde arrendatorn kostnadsansvar för gemensamma ytor och kommunen äger rätt att ta ut en extra avgift av arrendatorerna för detta. – I området Skrea Strand (Knölaberget) – cirka 3 km utanför Falkenbergs centrum – finns nästan helt nytecknade arrendeavtal gällande från den 14 mars 2014 tecknade på fem år. Avtalen liknar mycket Östra Strandens bland annat med avseende på avtalstid och att nyttjandet endast är för fritidsändamål. Detta område i Falkenberg är väldigt likt det i Östra Stranden då husen

står tätt intill varandra och inga tydliga tomter finns. Inom området är den maximala totala byggarean betydligt mindre än de vid Östra Stranden, dvs. maximalt 18,3 kvm. Avgiften är sedan den 14 mars 2014 bestämd till 6 000 kr/tomt, vilket motsvarar 328 kr/kvm. Appliceras denna avgift på samma sätt ovan på stugorna vid Östra Stranden ger det en avgift om 11 152 kr/tomt/år. Detta stugområde i Falkenberg bedöms dock av kommunen vara något sämre än Östra Stranden, varför Östra Stranden bör sättas en högre avgift än vad motsvarande stuga i Falkenberg skulle få. Detaljplanekraven för Skrea strand är hårdare hållna än för Östra Stranden, vilket innebär att exempelvis får inga uteplatser anläggas eller redskapsbodar byggas. Det finns heller ingen möjlighet att parkera sin bil invid respektive stuga då biltrafik är förbjuden inom området. Avståndet till havet är dessutom något längre för merparten av stugägarna i Skrea strand och ingen har havsutsikt. – I Mellbystrand utanför Laholm finns bland annat ett flertal s.k. dynstugor upplåtna med arrende på sanddynorna invid havet. Sanddynerna är både kommunalt och privat ägda. Jämförelsematerialet från Mellbystrand är hämtat från en mäklarannons. Jämförelsestugan, och närliggande stugor, är belägna i sanddynerna invid havet. Läget är med andra ord något bättre än Östra Stranden, men enligt kommunen ändå jämförbart. Marken är planlagd som allmän platsmark och de stugor som är uppförda där får inte byggas större än de redan är. Stugorna, i vart fall detta exempel, är avsevärt mindre än de vid Östra Stranden. Den aktuella jämförelsestugan är endast 12 kvm och tillgång till el, vatten och avlopp m.m. saknas. Stugorna ligger dock inte lika tätt som på Östra Stranden. Avgiften för denna stuga är 5 800 kr/år, vilket motsvarar 483 kr/kvm. Appliceras denna avgift på samma sätt ovan på stugorna vid Östra Stranden ger det en avgift om 16 422 kr/tomt/år. – Vad som nu sagts talar enligt kommunen för att nu yrkat avgift för Östra Stranden, 14 000 kr/tomt/år, är skälig. Vid skälighetsbedömning bör också beaktas att arrendeavgiften för Östra Stranden inte har förändrats nämnvärt under åtminstone 20 års tid. Ledning bör då också kunna hämtas från kraftigt ökade markpriser, både vid kustnära lägen och generellt, och ökat värde på fritidsstugorna. Att Östra Stranden är mer attraktivt än de områden som åberopats som jämförelse av kommunen, framgår bland annat av ett antal mäklarannonser (aktbilaga 35, 37-39, 55-59). Godtagbara stugor på Östra Stranden (exempelvis Viggen 96, Viggen stuga 2004, Hästskon stuga 3, Strandskatan 5

och 14) säljs från cirka 1 200 000 kr upp till cirka 2 000 000 kr. Även stugor i mycket dåligt skick (exempelvis Strandskatan 30 och Viggen 104) – dvs. stugor som behöver rivas eller rustas upp kraftigt – säljs för 675 000 – 795 000 kr. Att Östra Stranden är ett attraktivt område visar – förutom av stugpriserna – även kostnaden för ett säsongskort för husvagn som uppgår till 18 400 kr på den närliggande campingen. Sammantaget anser kommunen att den nu yrkande avgiften, 14 000 kr/tomt och år eller utslaget för alla de 427 tomterna 5 978 000 kr, är skälig.

Föreningen har kortfattat anfört i huvudsak följande. Enligt föreningens uppfattning är de av kommunen angivna parametrarna för de av dem åberopade jämförelseobjekten utanför Halmstad inte tillräckliga för att dessa objekt ska anses vara relevanta och ingå i en ortsprisanalys. Enligt föreningens uppfattning är – av lite olika varierande skäl – inga av de av kommunen åberopade jämförelseområdena relevanta. Detta gäller särskild dynsstugorna i Mellbystrand och Skrea Strand (Knölaberget). – Inte heller anser föreningen att området Apelviken utanför Varberg är ett relevant jämförelseområde. Till skillnad från Östra Stranden har stugägarna i Apelviken egna tomter om cirka 100 kvm eller större. Vidare får dessa stugägare bygga såväl friggebodar och inhägna sina tomter, vilket inte är tillåtet på Östra Stranden. Enligt föreningen är det också anmärkningsvärt och främmande att – såsom kommunen gjort gällande – påstå att Halmstad bör bedömas som en mer attraktiv kust- och sommarstad än Varberg. Vidare bör framhållas att arrendenämnden så sent som den 24 augusti 2015 (ärende 133-15 m.fl.) fastställt en förlikning innebärande att tomter om 35 kvm i Apelviken åsatts en årlig arrendeavgift om 6 000 kr. Det enda enligt föreningen relevanta jämförelseområdet är Olofsbo Havsbud cirka 8 km utanför Falkenberg. Hovrätten för Västra Sverige beslutade så sent som den 12 december 2013 att fastställa arrendenämndens beslut, innebärande att arrendeavgifterna för stugor med maximalt 36 kvm byggyta från den 1 januari 2013 skulle utgå med 6 480 kr/år/tomt. Dessa stugor saknas liksom på Östra Stranden egen tomt och liksom beträffande Östra Stranden saknas – trots närheten till – som regel havsutsikt på grund av höga sanddynor. Sammanfattningsvis finner föreningen att den ny medgivna arrendeavgiften om 6 700 kr/tomt/år är skälig.

Utredningen

På begäran av föreningen har förhör under sanningsförsäkran ägt rum med ordföranden Lars Elmqvist. Båda parter – framförallt kommunen – har åberopat ett ganska omfattande jämförelsematerial; och då i huvudsak i orter utanför Halmstad. Ingen av parterna har dock gjort gällande att det är fråga om jämförelseobjekt som bör medföra någon direkt jämförelse. Vidare har båda parter åberopat en hel del övrig skriftlig bevisning i ärendet.

Arrendenämnden har den 16 september 2015, tillsammans med parterna, besiktigat det aktuella arrendeområdet på Östra Stranden (inklusive en del friköpta tomter i närområdet) samt områdena Skrea Strand (Knölaberget) området Olofsbo utanför Falkenberg och området Apelviken utanför Falkenberg. Kommunen har vid sammanträdet avstått från besiktning av som jämförelseobjekt åberopade stugorna i Mellbystrand.

Arrendenämndens bedömning***Allmän bakgrund m.m.***

De nu aktuella områdena Strandskatan, Viggan och Snäppan ligger i området Östra Stranden i Halmstad. Stugområdet består av 427 stugor och ligger cirka 4,5 km från Halmstads centrum. I omedelbar närhet till stugområdet finns kiosk, pizzeria och diverse sommaraktiviteter såsom minigolf. Ytterligare någon kilometer bort finns större matvarubutiker. Det är möjligt att ta sig till området både kollektivt, med bil och cykel. Området har varit ett stugområde i många årtionden. Genom området ringlar stigar, vägar och små gångar. Området är rikt på träd och buskar. Stugorna är till stora delar inte uppförda enligt rutmönster utan ligger mer slumpvis fördelade. Stugorna ligger nära stranden (cirka 30 – 120 meter) men det stora flertalet av stugorna har ingen havsutsikt på grund av de mellanliggande sanddynorna. Det är tillåtet att köra bil i området och avsikten är att i vart fall flertalet stugägarare ska kunna parkera sin bil invid stugan. Byggnadsytorna får vara maximalt 34 kvm, inklusive hygienutrymme och skärmtak som får inglasas, så kallat uterum. Huvudbygganden får högst uppta

26 kvm (inklusive hygien-utrymme). Skärmtak/uterum kan variera mellan 8–15 kvm, så länge den totala byggnadsytan ej överskrider (jfr § 3 första stycket i bilaga 1). Enligt det nya förslaget till arrendeavtal får även redskapsbodar om 3 kvm med en maximal höjd om 1,5 m (jfr § 3 tredje stycket i bilaga 1) byggas. Stugägarna får också anlägga en ute-plats om maximalt 15 kvm (jfr § 3 andra stycket i bilaga 1). I området finns sedan länge ett antal service-anläggningar i form av toaletter, duschar, renhållning som drivs av kommunen (jfr § 13 i bilaga 1) och som har öppet under sex månader om året. Flertalet stugor har numera gemensamt vatten och avlopp, vilket ostridigt helt har bekostats av föreningen och dess medlemmar. Till varje stuga hör ostridigt ingen i arrendeavtalet bestämd tomtarea, och vid nämndens syn kunde bland annat noteras att de tomtområden som varje stugägare rent faktiskt synes disponera för egen del varierar ganska mycket.

Arrendetiden

Av utredningen framgår att arrendetiden tidigare varit tio år med en femårig förlängningstid (jfr aktbilaga 5). Kommunen har nu begärt att det nya avtalet ska vara femårigt.

Östra Stranden har – utan att själva ha påkallat någon villkorsändring – begärt att det nya avtalet ska vara tioårigt, vilket kommunen motsatt sig.

Den normala arrendetiden är oftast fem år och det är också den tid som ska gälla enligt jordabalken om inte parterna kommit överens om någon ny längre arrendetid. I detta fall är också förlängningstiden i det gamla avtalet angiven till just fem år, vilket också är i överensstämmelse med innehållet i bestämmelsen i 10 kap. 6 § andra stycket jordabalken. Mot nu angiven bakgrund och omständigheterna i övrigt ska den nya avtalsperioden enligt arrendenämndens mening vara den av kommunen begärda, dvs. femårig.

Arrendeavgiften

Vid förlängning av arrendeavtal ska arrendeavgiften 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 arrendavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Det framgår av 10 kap. 6 § 1 stycket jordabalken.

Utöver vad som nu sagts ger lagtexten inte några anvisningar för hur avgiften ska bestämmas. Av förarbetena framgår att frågan om hur avgiften närmare ska fastställas har överlämnats till rättstillämpningen (se bl.a. prop.1968:19 s. 86). Avgiftens storlek grundas på en helhetsbedömning. Fastighetens beskaffenhet, läge, storlek, förekomst av vatten och avlopp, el, vägar m.m. har i rättspraxis haft betydelse för avgiftens storlek. Arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. Har fritidsbebyggelsen koncentrerats till förhållandevis avgränsade områden kan ledning hämtas från ortens pris för jämförliga arrenden. När det inom ett område finns likartade tomter, vars arrendatorer för samma period har godtagit samma avgift som jordägaren yrkar för en aktuell prövningstomt, utgör det ett starkt argument för en motsvarande avgift för prövningstomten. Om något sådant jämförelsematerial inte finns, får frågan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt att göra en skälighetsuppskattning av avgiften (se bl.a. prop. 1968:19 s. 86 och prop. 1970:20 del B 2 s. 812).

Det är upplyst och ostridigt att de fritidsområden på Östra Stranden som till mångt och mycket liknar nu aktuellt område på Östra Stranden alla är upplåtna i föreningsform där varje stugägare är medlem i föreningen som i sin tur äger marken. Nämnden delar därvid kommunens – till skillnad från föreningens – uppfattning att någon jämförelse inte rimligen bör göras med arrendeavgifterna beträffande dessa s.k. friköpta områden. Jämförelser får i brist på detta då i stället göras med likartade arrendestugor i närliggande kommuner i Hallands län; i detta fall Laholms, Falkenbergs och Varbergs kommuner. Ett förhållande som i och för sig gör det något svårare att fastställa en skälig arrendenivå för just Östra Stranden i Halmstads kommun.

Den utredning parterna åberopat om jämförbara arrenden utgör enligt arrendenämndens mening inte ett tillräckligt underlag för att utifrån ortsprismaterial eller arrendeavtal bestämma arrendeavgiften för provningstomterna genom någon mer direkt jämförelse. Detta då, som redan nämnts, inte minst mot bakgrund av att ingen av de åberopade jämförelseobjekten ligger i nära anslutning till Östra Stranden eller Halmstad; utan istället ligger utanför Laholm (Mellbystrand), utanför Falkenberg (Skrea Strand och Olofsbo) respektive utanför Varberg (Apelviken). Arrendenämnden är därför i stort sett hänvisad till att genom en mer allmän skälighetsuppskattning bestämma arrendeavgiften för det aktuella arrendet. Det hindrar dock inte att nämnden vid sin bedömning möjligen kan använda åtminstone vissa av de åberopade jämförelseobjekten som ett hjälpmedel för att komma fram till en skälig arrendenivå i just detta ärende.

När det först gäller frågan hur ett områdes allmänna attraktivitet ska påverka skälighetsbedömningen vill arrendenämnden bland annat peka på hovrättens för Västra Sverige avgörande den 11 juni 2014 (ÖÄ 4956-13). Det anförda rättsfallet visar enligt arrendenämndens mening att sambandet mellan ett områdes allmänna attraktivitet – mätt exempelvis i försäljningspriser vid gjorda friköp etc. – och arrendeavgiften är minst sagt svagt. Detsamma får anses gälla jämförelser mellan exempelvis arrendeavgifter och tomträttsavgälder, campingavgifter m.m. Som redan nämnts kan det heller inte anses relevant att jämföra med arrendeavgifterna för de s.k. friköpta tomterna på Östra Stranden eller de arrendeavgifter som gällde långt tillbaka i tiden före det att friköpen ägde rum.

Vad gäller de olika i övrigt åberopade jämförelseobjekten gör arrendenämnden följande bedömning. Med utgångspunkt från båda parter argumentering i ärendet är en inte oviktig del vad som i de olika fallen blir det beräknande kvadratmeterpriset med hänsyn till tillåtna maximala byggrätter. Kommunen har därvid gjort gällande att byggrätten för Östra Stranden bör beräknas utifrån 34 kvm inklusive hygienutrymme och skärmtak som får inglasas, så kallat uterum samt att huvudbyggnaden högst får uppta 26 kvm. Skulle kommunens uppfattning godtas fullt ut innebär det att den nuvar-

ande arrendeavgiften (5 035 kr/tomt) motsvarar 148 kr/kvm, att den nu medgivna arrendeavgiften (6 700 kr/tomt) motsvarar 197 kr/kvm samt att den nu yrkande arrendeavgiften (14 000 kr/tomt) motsvarar 411 kr/kvm. Föreningen har däremot gjort gällande att endast byggrätten såvitt avser huvudbyggnaden, dvs. på 26 kvm, bör läggas till grund för beräkningen. Skulle föreningens uppfattning godtas fullt ut innebär det att den nuvarande arrendeavgiften (5 035 kr/tomt) motsvarar 194 kr/kvm, att den nu medgivna arrendeavgiften (6 700 kr/tomt) motsvarar 258 kr/kvm samt och att den nu yrkande arrendeavgiften (14 000 kr/tomt) motsvarar 538 kr/kvm. Enligt nämndens mening är ingendera av parternas enligt ovan redovisade ståndpunkter särskilt övertygande. Rimligen måste det enligt nämndens mening i viss inte obetydlig omfattning beaktas att den totala byggrätten om 34 kvm begränsas av att huvudbyggnaden endast får vara högst 26 kvm. Eller omvänt sett, måste det rimligen också i viss inte obetydlig omfattning beaktas att föreningensmedlemmarna, förutom en 26 kvm stor huvudbyggnad också får bygga en inglasad altan om maximalt 8 kvm. Hur dessa uterum bedöms ur taxeringssynpunkt (enligt endast motsvarande 20 procent) kan – såsom kommunen också påpekat – inte anses vara särskilt relevant vid en prövning av skälig arrendeavgift. Vid genomförd syn visade det sig också att en hel del – men långt ifrån alla – arrendatorer har utnyttjad sig av denna rätt sedan lång tid. Vidare må i detta sammanhang noteras att det i prövningsområdet är tillåtet mednockhöjd om maximalt 4,5 m (takhöjd maximalt 3 m), vilket i sin tur ostridigt möjliggör byggandet av s.k. loft. En möjlighet som åtminstone en hel del av arrendatorerna också synes ha använt sig av.

Av de åberopade jämförelseobjekten finner arrendenämnden till en början att vissa av dessa – gäller såväl de s.k. dynstugorna i Mellbystrand utanför Laholm som stugorna på Skrea Strand (Knölaberget) utanför Falkenberg – redan på grund av de där mycket begränsade byggrätterna (12 kvm respektive 18,3 kvm) inte lämpar sig vid en jämförelse med de betydligt större byggrätterna på Östra Stranden; och detta oavsett om byggrätterna där enligt ovan ska bedömas vara 26 kvm eller 34 kvm. Omräkningen av beräknat kvadratmeterpris när det gäller byggrätter som skiljer sig på pass mycket åt (cirka två till tre gånger), ger således enligt nämndens mening oftast inte någon

rättvisande bild. Kvadratmeterpriset blir rimligtvis betydligt högre när det är fråga om – såsom är fallet i såväl de av kommunen åberopade tomterna i Mellbystrand som de av kommunen åberopade tomterna på Skrea Strand – påtagligt små byggrätter jämfört med mer normala om än ändå förhållandevis små byggrätter som på Östra Stranden. Även i övrigt föreligger enligt nämndens mening sådana skillnader mellan Östra Stranden och de nu omnämnda områdena att dessa vid en samlad bedömning enligt nämndens mening inte lämpar sig för någon närmare jämförelse.

Av övriga två åberopade jämförelseområden – dvs. Apelviken utanför Varberg och Olofsbo utanför Falkenberg – lämpar sig vid en samlad bedömning enligt arrendenämndens mening Apelviken bäst för en jämförelse med Östra Stranden. Olofsbo lämpar sig mindre väl som jämförelse redan mot bakgrund av att avståndet till närmaste tätort (Falkenberg) är cirka åtta kilometer, dvs. nästan dubbelt så långt som avståndet mellan Östra Stranden och Halmstad (drygt 4 km). Även i övrigt – exempelvis möjligheten att anlägga en uteplats om maximalt 15 kvm på Östra stranden – föreligger enligt nämndens mening sådana skillnader mellan Olofsbo och Östra Stranden att dessa vid en samlad bedömning enligt nämndens mening inte lämpar sig för någon närmare jämförelse. Det nu sagda innebär i och för sig inte att Apelviken – som ligger knappt 4 km söder om Varbergs centrum – som nämnts redan ovan lämpar sig som ett direkt jämförelseobjekt med Östra Stranden, men detta område är enligt nämndens mening ändå det område som lämpar sig bäst som jämförelseobjekt för att kunna fastställa en skälig arrendeavgift för Östra Stranden.

Av utredningen framgår för att parterna i Apelviken (med Varberg kommun som jordägare) under 2013 för tidperioden 2011–2015 träffade en förlikning som innebar att kvadratmeterpriset i förhållande till byggrätten bestämdes till 240 kr/kvm/år. För de tomter som hade maximalt 35 kvm byggrätt innebar detta att grundavgifterna från den 1 januari 2011 bestämdes till 8 400 kr/år. Direkt omräknat till Östra Stranden skulle detta innebära en arrendeavgift på mellan 8 160 kr (beräknat på sätt kommunen gjort gällande med en byggrätt om 34 kvm) och 6 240 kr (beräknat på sätt föreningen gjort gällande med en byggrätt om 26 kvm). Vad som nu sagts bör enligt nämndens mening

kunna användas som godtagbart underlag till bedömningen om vad som är en skälig avgift för det aktuella provningsområdet på Östra Stranden. Att Varbergs kommun numera sagt upp de ovan angivna arrendena för villkorsändring – med yrkande om att avgifterna för de jämförbara arrendena (maximalt 35 kvm) ska höjas till 11 700 kr/år (motsvarande 333 kr/kvm/år) – och då också hänskjutet tvisten till hyresnämnden (ärende 2286-15) medför ingen annan bedömning. Detsamma gäller det förhållandet att relativt få (enligt sökanden cirka 15 procent, eller 26 av totalt 177 arrendatorer) motparter enligt sökanden redan har accepterat och godkänt Varbergs kommuns yrkade avgifthöjning till 11 700 kr/tomt/år.

Med utgångspunkt från det ovan sagda torde vid en direkt jämförelse mellan Östra Stranden och Apelviken en skälig arrendenivå för de nu aktuella arrendetomterna ligga någonstans i intervallet 6 240 kr/tomt/år till lite knappt 8 160 kr/tomt/år. Som framgår ovan har föreningen dock medgett en avgifthöjning till 6 700 kr/tomt/år. Vad som till viss mån må tala för en högre avgift än inom ovan angivet intervall för Östra Stranden – jämfört med Apelviken – må möjligen vara att arrendeavgifterna för Apelviken har gällt i snart fem år sedan 2011 och nu ostridigt är föremål för omprövning (begärd höjning till 333 kr/kvm/år eller 11 670 kr/kvm/år från den 1 januari 2016), att det till skillnad från i Apelviken finns ett antal serviceanläggningar (i form av toaletter, duschar, renhållning m.m. se § 13 i bilaga 1) på Östra Stranden. I motsatt riktning – dvs. vad som må tala för en lägre avgift än enligt ovan – kan nämnas att föreningen på Östra Stranden själva – till skillnad från Apelviken där Varberg kommun står för detta – står för administrationen av arrendeavtalen med respektive arrendator samt att föreningen på Östra Stranden själv – till skillnad från Apelviken där Varberg kommun äger och driver Va-anläggningen – har bekostat, äger och förvaltar Va-anläggningen, att Östra Stranden till skillnad från även de nu aktuella mindre tomterna i Apelviken (cirka 100–150 kvm) inte har någon egen utstakad tomt. I övrigt framstår Östra Stranden och Apelviken enligt nämndens mening dock som i stort sett jämförbara områden, även om det finns en viss kanske i och för sig inte helt obetydliga skillnader som i vart fall delvis också har påtalats av parterna; om än med lite olika utgångspunkter och slutsatser.

Med hänsyn till vad som sålunda och i övrigt framkommit i ärendet och med beaktande av att det är kommunen som har begärt att arrendeavgiften ska höjas och har bevisbördan för den nu begärda arrendeavgiftens skälighet, finner arrendenämnden – som därvid också tar i beaktande nämndens egna erfarenheter och kunskaper om skäliga arrendenivåer i närområdet och i övrigt – vid en samlad bedömning skäligt bestämma arrendeavgiften för första arrendeåret 2015 till 3 416 000 kr, eller motsvarande 8 000 kr/tomt/år.

Övriga avtalsvillkor

Föreningen har i allt väsentligt i övrigt godtagit kommunens avtalsförslag enligt bilaga 1. Som framgår nedan har dock föreningen haft vissa synpunkter på i vart fall delar av innehållet såvitt avser § 2 första och andra stycket, § 3 andra och tredje stycket samt § 4.

När det först gäller § 2 första stycket, önskar föreningen att andra meningen – som lyder ”Föreningen är skyldig att se till att allmänhetens tillträde till området ej hindras” – ska utgå eftersom föreningen anser den vara oskälig. Kommunen har uppgett sig vilja behålla även denna mening som man menar endast är ett förtydligande av första meningen i samma stycke. Kommunen menar att villkoret är skäligt och att föreningen ju är kommunens enda motpart i arrendeavtalet. – Nämnden delar kommunens uppfattning att även andra meningen i första stycket § 2 är ett skäligt avtalsvillkor, varför det inte ska ske någon ändring i kommunens avtalsförslag enligt bilaga 1.

När det först gäller § 2 andra stycket fjärde raden, önskar föreningen att orden ”mellan stugorna” ska utgå. Detta enligt föreningen därför att det redan idag finns – och sedan många år tillbaka i tiden också har funnits – ett antal häckar och staket mellan stugorna. Villkoret är bland annat därför enligt föreningen oskäligt. Kommunen har motsatt sig den ändring som föreningen begärt och bland annat hänvisat till att det inte är någon ändring i sak i förhållande till vad som gällt tidigare mellan parterna (se § 1 i förra avtalet, aktbilaga 5). – Oavsett om vissa arrendatorer – med eller utan kommun-

ens och/eller föreningens goda vilja – i strid med tidigare gällande arrendeavtal, må ha satt upp vissa hinder mellan stugorna, är nu tvistigt avtalsvillkor ingen nyhet, och bör enligt nämndens mening bland annat därför inte anses som oskäligt. Detta särskilt som det endast är kommunen som sagt upp det gamla arrendeavtalet för villkorsändring. Nämnden delar således kommunens uppfattning att även orden ”mellan stugorna” i fjärde raden, andra stycket § 2 fortsatt är ett skäligt avtalsvillkor, varför det inte heller i denna del ska ske någon ändring i kommunens avtalsförslag enligt bilaga 1.

I lämnat avtalsförslag § 3 andra stycket andra meningen stadgas såvitt avser uteplats och insynsskydd rum följande ”Uppförande av eventuellt vindskydd/insynskydd/plank skall följa bestämmelserna i PBL, och i behövliga fall skall bygglov sökas”. Föreningen vill att hela den meningen ska utgå eftersom den inte speglar verkligheten, då det redan idag – troligtvis med kommunens goda minne – finns tomter som bryter som dessa villkor. Kommunen har motsatt sig av föreningen begärd ändring av avtalsinnehållet och bland annat hänvisat till att det inte är någon ändring i sak till vad som gällt tidigare mellan parterna (se § 2 i förra avtalet, aktbilaga 5) samt att det endast är kommunens byggnadskontor – och således inte kommunen i dess egenskap i detta ärende, dvs. som ägare till de aktuella fastigheterna – som kan fatta beslut i frågor om bygglov m.m. – Med hänvisning också till vad nämnden angett under närmast föregående stycke, delar nämnden kommunens uppfattning att även orden andra meningen i andra stycket § 3 fortsatt är ett skäligt avtalsvillkor, varför det inte heller i denna del ska ske någon ändring i kommunens avtalsförslag enligt bilaga 1.

Under ärendets handläggning i nämnden har kommunen såvitt avser redskapsbodar i slutet av första meningen, tredje stycket § 3 tillagt följande ”och en maximal höjd av 1,5 meter”. Föreningen har invänt att man anser att den maximala höjden borde bestämmas till 2,20 meter eller i vart fall till 1,80 meter, vilket kommunen motsatt sig. – Nämnden delar kommunens uppfattning och anser således inte att begränsningen av takhöjden till maximalt 1,5 meter är ett oskäligt avtalsvillkor. Kommunens ovan nämnda tillägg till avtalsförslag ska således godtas.

Slutligen har föreningen motsatt att det ska finnas någon indexklausul (se § 4 i bilaga 1) i det nya avtalet mellan parterna och därvid gjort gällande att arrendeavgiften bör vara en fast summa under hela den beslutade avtalsperioden. Kommunen har vidhållit att även det nya avtalet – liksom det gamla avtalet, se § 14 aktilaga 5 – skäligen bör innehålla en indexklausul med av kommunen begärt innehåll. – Nämnden delar kommunens uppfattning varför även det nya avtalet också ska innehålla en indexklausul. Den föreslagna lydelsen av § 4 är av sedvanligt innehåll och kan inte anses oskälig i förhållande till föreningen.

Sammanfattningsvis finner arrendenämnden således att kommunens lämnade avtalsförslag ska gälla mellan parterna även såvitt avser de under denna rubrik upptagna övriga avtalsvillkor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2.

Om du vill överklaga detta beslut ska du skriva till hovrätten för Västra Sverige som ska pröva överklagandet. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till arrendenämnden. För att hovrätten ska kunna ta upp överklagandet måste det ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från detta besluts datum eller **senast den 13 november 2016**.

Stefan Lönqvist

I beslutet har deltagit hyresrådet Stefan Lönqvist (ordförande) samt ledamöterna Åke Nilsson och Kaj Bengtsson. Beslutet är enhälligt.

BLAGA 1



ARRENDEKONTRAKT

Nr 300:13-2

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 3

2014-09-02

Obj 44360

INKOM: 2014-10-30
MÅLNR: 4554-14
AKTBIL: 68

Arrendator:

Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening
(i avtalet kallad föreningen)
c/o Lars Elmqvist
Västra Holmgatan 17
553 24 Jönköping

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN
I GÖTEBORG

Dnr 4554-14-3

Person/org.nr:

769609-7620

Ink. 2014-10-30

Jordägare:

Halmstads kommun

Aktbil.nr. 84

Fastigheter:

Del av Halmstad 4:14 och Halmstad 4:34 och Halmstad
4:1

Område:

Arrendområdet utgörs av områdena Strandskatan,
Viggen och Snäppan, vilka markerats i bilagd karta,
se bilaga 1.

Ändamål:

Markområde för fritidsstugor

Antal fritidsstugor:

427 stycken

Arrendetid:

2015-01-01 – 2019-12-31

Uppsägningstid:

1 år

Förlängningstid:

5 år

Arrendeavgift per

år:

~~5 978 000 kr~~ vartill indextillägg tillkommer enligt § 4

Basår:

2014

Betalningssätt:

Hela avgiften jämte indextillägg varje år den 1 oktober

Undertecknande parter har träffat arrendeavtal angående del av ovan angivna fastigheter. För upplåtelsen gäller på denna sida angivna villkor rörande arrendeavgiftens storlek, arrendetid m.m. som samt nedan angivna bestämmelser.

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
Rådhuset

Telefon
035-13 70 00 vxl

§ 1

Utarrendering sker för fritidsändamål.

§ 2

Arrendeområdet ligger inom ett område till vilket allmänheten har tillträde. Föreningen är skyldig att se till att allmänhetens tillträde till området ej hindras.

Inom arrendeområdet finns ett antal stråk/vägar. Dessa är bland annat till för att allmänheten och stugägare skall kunna ta sig fram inom området och dessa får ej blockeras eller hindras. Det är ej tillåtet att uppföra staket, häckar, planteringar, uteplatser, vindskydd eller dylikt som hindrar passagen mellan stugorna, framkomligheten längs stråken/vägarna eller framkomligheten till havet. Vidare får elskåp, lyktstolpar, anordningar för vatten eller liknande inte täckas av växtlighet eller byggnation.

Det ankommer på föreningen att tillse att vägar och anordningar är tillgängliga. De större stråken har markerats med rosa färg i bilaga 2-4. Dessa stråk samt de huvudsakliga gångstigarna ner till havet skall särskilt kontrolleras med avseende på växtlighet och framkomlighet vid den årliga besiktningen, se § 9.

Kommunen äger rätt att anlägga nya passager och stråk där det kan anses behövt och lämpligt. Nyanläggningar skall anmälas till föreningen innan dessa sker. På samma har kommunen rätt att sätta upp vägvisande skyltar inom området, för att underlätta allmänhetens tillträde till området och havet.

§ 3

Varje fritidsstuga får ha en total byggnadsyta om maximalt 34 kvm, inklusive hygienutrymme och skärmtak som får inglasas, så kallat uterum. Huvudbyggnaden får högst uppta 26 kvm (inklusive hygienutrymme). Skärmtak/uterum kan variera mellan 8-15 kvm, så länge den totala byggnadsytan ej överskrider. Utformning av uterum skall följa antagen policy. För ny-, till- eller ombyggnad av huvudbyggnad och/eller skärmtak/uterum erfordras bygglov.

Uteplats och insynsskydd skall, i enlighet med befintlig detaljplan, anordnas så att de väl ansluter till befintliga vegetations- och terrängförhållanden. Uppförande av eventuellt vindskydd/insynsskydd/plank skall följa bestämmelserna i PBL, och i behövliga fall skall bygglov sökas. I enlighet med gällande detaljplan får tomtplats för strandstuga inte inhägnas. Uteplats eller anlagd yta utanför respektive fritidsstuga, oavsett material och höjd, får ej överstiga 15 kvm. Eventuell uteplats skall uppföras i direkt anslutning till fritidsstugan.

Redskapsbodar får uppföras, i den mån det är möjligt med hänsyn till omgivande terräng och framkomlighet, i nära anslutning till fritidsstuga och ha en maximal yta om tre kvadratmeter. Kommunen har ingen skyldighet att tillgodose att denna möjlighet finns för varje stugägare. *och en max. om 1,5 meter.*

Utöver ovanstående får inga ytterligare anläggningar eller byggnader uppföras inom arrendeområdet. Begreppet byggnad baseras på plan- och bygglagens definition, PBL 1 kap 4 §, se bilaga 5.

Byggnad får ej förses med eldstad.

** tillagt av kommunen (aktbil. 55)*

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
Rådhuset

Telefon
035-13 70 00 vxl

I enlighet med gällande detaljplan gäller inte bygglovsfria åtgärder enligt 1987 års plan- och bygglag 8 kap 4 §. Denna bestämmelse motsvaras, sedan ändring av plan- och bygglagen av 9 kap 4 §, se bilaga 5. Det innebär att alla de åtgärder som enligt plan- och bygglagen 9 kap. 4 § är bygglovsbefriade kräver bygglov i enlighet med detaljplanen.

Markens nivåer får ej förändras vid byggnation eller anläggning av uteplats eller vid iordningställande av mark omkring fritidsstugorna. Grundläggning med platta på mark är dock tillåten.

Fritidsstugorna får inte flyttas utan erforderligt bygglov.

Vid detta avtals tecknande gällande detaljplan (med tillägg) är bifogad avtalet, se bilaga 6. Detaljplanens bestämmelser skall följas.

§ 4

Den på främsta sidan angivna arrendeavgiften är anpassad till indextalet (bastalet) för oktober månad angivet år, enligt konsumentprisindex med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet, skall arrendeavgiften regleras med samma procenttal varmed indextalet ändrats. I fortsättningen skall arrendeavgiften höjas eller sänkas i förhållande till indexförändringar, varvid arrendeavgiften beräknas enligt den procentuella förändringen mellan bastalen för respektive oktobermånad. Arrendeavgiften skall dock aldrig sättas lägre än grundavgiften. Förändring av arrendeavgiften sker alltid from den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

§ 5

Fritidsstuga får ej upplåtas för försäljning av varor av något slag.

§ 6

Föreningen är skyldig att hålla arrendestället i ett vårdat skick.

§ 7

Om fritidsstuga förstörs eller skadas, genom eld eller på annat sätt, skall den inom av kommunen bestämd tid ha återuppförts eller reparerats om inte annan överenskommelse träffats.

§ 8

Växande träd, buskar eller häckar får ej tas bort eller fällas utan kommunens medgivande. Buskar och häckar (ej träd) får dock beskäras och klippas på ett sådant sätt som kan sägas utgöra normal trädgårdsskötsel, utan tillstånd från kommunen. Beskrining av träd skall alltid ske i samråd med kommunen. Om kommunen så kräver är föreningen skyldig att ta bort eller beskära buskar som är till uppenbar olägenhet för närboende eller trafiken inom området.

§ 9

Kommunen och föreningen skall hålla gemensam besiktning angående vegetation och vägar en gång per år. Föreningen är sammankallande.

§ 10

Det är tillåtet att parkera en personbil intill respektive fritidsstuga. Kommunen har ingen skyldighet att se till att detta efterlevs eller att möjlighet finns för varje föreningsmedlem.

§ 11

Föreningens medlemmar har rätt att tillfälligt hyra ut egen fritidsstuga. Det åligger föreningen att se till att förenings medlemmar upplyser hyresgäst om innehållet i detta avtal.

§ 12

Föreningen skall erlägga de eventuella skatter och avgifter, utom fastighetsskatt avseende mark, som stat eller myndighet beslutar avseende arrenderad mark.

§ 13

Kommunen skall erbjuda föreningen erforderlig service i form av toaletter, duschar, renhållning med mera. Detta hålls öppet 1 april (eller så snart tjälen har gått ur marken) till 30 september. Kommunen svarar för kostnaderna för denna service. Kommunen har dock rätt att via myntbox ta ut normal ersättning för varmvatten i samband med användande av duschar samt även normal ersättning i samband med nyttjande av tvättmaskin och dylikt.

§ 14

Föreningen ansvarar för att söka och bekosta alla eventuella tillstånd som behövs för föreningens nyttjande av arrendestället. Vidare åligger det föreningen att se till att föreningens medlemmar upplyses om att de skall söka och bekosta alla eventuellt tillstånd som behövs för medlemmarnas nyttjande av arrendestället och den verksamhet som bedrivs inom arrendeområdet.

§ 15

Ågarna till fritidsstugorna som finns inom arrendeområdet (Strandskatan, Snäppan och Viggen) är skyldiga att vara medlemmar i föreningen.

Föreningen är ansvarig för informera föreningens medlemmar om detta avtals innehåll. Föreningen är på samma sätt ansvarig för att dessa villkor efterföljs. Om villkoren inte följs gällande ärenden som rör markens nyttjande (ej byggtekniska detaljer eller huvudbyggnadens utformning) har kommunen, efter skriftlig uppmaning till föreningen, rätt att på föreningens bekostnad avhjälpa det som utförts i strid mot avtalet. Kommunen äger även rätt att begära handräckning på föreningens bekostnad i behövliga fall.

§ 16

Föreningen är skyldig att utan ersättning tåla det intrång i nyttjanderätten som kan uppkomma genom åtgärder för fastighetens planläggning såsom grundundersökning, stakning, mättningsförrättningar m.m. Föreningen medger vidare att jordägaren eller annan, som har dennes tillstånd, får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar i byggnad, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för föreningen. Föreningen är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggandet och nyttjandet, men är berättigad till ersättning för direkta skador i övrigt.

Kommunen skall till föreningen anmäla åtgärder som jordägaren eller annan planerar i området, innan dessa vidtas, om dessa är av betydande karaktär.

§ 17

Jordägaren är berättigad till dröjsmåls- och anståndsränta enligt räntelagen (1975:635).

§18

Föreningen ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs på arrendestället.

§ 19

I övrigt gäller 7, 8 och 10 kap Jordabalken och därutöver tillämplig lagstiftning.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Halmstad 2014-
För Halmstads kommun

Halmstad
För Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening

.....
Underskrift

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
Rådhuset

Telefon
035-13 70 00 vxl



SVERIGES DOMSTOLAR

Bilaga

HUR MAN ÖVERKLAGAR BESLUT

som meddelats av

HYRESNÄMNDEN eller ARRENDENÄMNDEN

Om du vill överklaga nämndens beslut ska du skriva till hovrätten. Överklagandet ska prövas av den hovrätt som finns angiven i beslutet. **Överklagandet ska skickas eller lämnas till den nämnd som meddelat beslutet.**

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till nämnden **inom tre veckor från beslutets datum**. Sista dagen finns angiven i beslutet.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange nämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av nämndens beslut,
4. varför nämndens beslut ska ändras,
5. vilka bevis du vill åberopa i hovrätten och vad som ska visas med varje bevis.

Om du har skriftliga bevis som inte getts in till nämnden tidigare ska dessa ges in till nämnden samtidigt med överklagandet.

Behöver du fler upplysningar om hur du överklagar kan du kontakta nämnden. Adress och telefonnummer finns på första sidan av beslutet.