



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 44

BESLUT
2017-03-21
Göteborg

Mål nr
ÖÄ 1246-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämndens i Göteborg beslut den 29 december 2015 i mål 161-15, 162-15, 163-15, 164-15, 165-15, 247-15, 248-15, 249-15, 250-15 och 251-15, se bilaga A

KLAGANDE

1. Ann-Kristin Ekberg
Vaktgatan 48, 262 34 Ängelholm
2. Ingrid Frode Bergström
Stenåldersvägen 149, 226 54 Lund
3. Maj-Britt Hernheimer
Lundenvägen 2, 561 34 Huskvarna
4. Laila Rydberg
Solstigen 4, 302 70 Halmstad
5. Bo Stenhammar
Reimersholmogatan 75 Lgh 1401, 117 40 Stockholm

Ombud för 1 -5: Advokaterna Johanna Larsen och Anette Rosén
Norra Vallgatan 58, 211 22 Malmö

MOTPART

AB Frösakulls Havsbad
Tylöcenter Frösakull, 302 70 Halmstad

Ombud: Advokaten Lars Brandel
Rörbecksgatan 17, 311 34 Falkenberg

SAKEN

Ändring av arrendevillkor för bostadsarrende

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Hovrätten ändrar arrendenämndens beslut på så sätt att arrendeavgiften per år för den arrendeperiod som börjar den 1 januari 2016 bestäms för

- Ingrid Frode Bergströms, Maj-Britt Hernheimers och Bo Stenhammars arrendeställen till 30 000 kr,

Dok.Id 432523

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	031-774 29 43	måndag – fredag 08:00-16:00

- Laila Rydbergs arrendeställe till 35 000 kr och
- Ann-Christin Ekbergs arrendeställe till 25 000 kr.

AB Frösakulls Havsbud ska ersätta Laila Rydberg för rättegångskostnader med 6 398 kr och Ann-Kristin Ekberg med 10 663 kr.

Ingrid Frode Bergström ska ersätta AB Frösakulls Havsbud för rättegångskostnader med 12 206 kr, Maj-Britt Hernheimer på motsvarande sätt med 9 552 kr och Bo Stenhammar också på motsvarande sätt med 7 430 kr.

På ersättningarna för rättegångskostnader, som i allt avser ombudsarvode, ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för detta beslut till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Klagandena (nedan arrendatorerna) har yrkat att hovrätten bestämmer arrendeavgiften (grundavgiften) för respektive arrendeställe per år enligt följande.

- Ingrid Frode Bergström för Onsjö 13:159 till 15 180 kr,
- Laila Rydberg för Onsjö 13:76 till 22 275 kr,
- Maj-Britt Hernheimer för Onsjö 13:166 till 15 870 kr,
- Bo Stenhammar för Onsjö 13:148A till 13 965 kr och
- Ann-Kristin Ekberg för Onsjö 13:137 till 16 740 kr.

AB Frösakulls Havsbad (nedan Frösakull) har bestritt ändring av arrendenämndens beslut.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

UTREDNINGEN I HOVRÄTTEN

Hovrätten höll sammanträde den 9 november 2016, varvid parterna muntligen utvecklade sin talan. Efter sammanträdet höll hovrätten syn dels på prövningsobjekten i Frösakull, dels på de åberopade jämförelseobjekten Vilshärad 1:6, Haverdal 37:3 och 37:4, Onsjö 13:32, 13:150, 13:162 och 13:179 samt Frösakull 1:228. Därefter har parterna skriftligen slutfört sin talan.

HOVRÄTTENS SKÄL***Arrendeavgiften***

Parterna har i hovrätten i huvudsak åberopat samma grunder och omständigheter som i arrendenämnden. Det är vidare upplyst att arrendatorerna är skyldiga att betala, förutom grundarrendet, fastighetsskatten för respektive fastighet, vilken är på ungefär 7 000 kr.

Som framgår av arrendenämndens beslut har de aktuella arrendatorerna ett svagare besittningsskydd jämfört med det skydd som skulle ha gällt om bostadsarrendet hade ingåtts direkt med jordägaren. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2013 s. 491 uttalat att den omständigheten ska inverka i sänkande riktning vid bestämmande av arrendeavgifternas storlek. Det finns dock ingenting som ger ledning för hur stor reduktionen ska vara eller vilka faktorer som kan påverka den.

Frösakull menar att det svagare besittningsskyddet inte ska få någon inverkan på arrendeavgiften. Arrendatorerna har förklarat sina yrkanden på så sätt att de bygger på 2006 års avtal plus index och därefter har beloppet halverats.

Hovrättens utgångspunkt är att reduceringen ska vara relativt stor jämfört med om det gällt att bestämma ett vanligt bostadsarrende. Även om såväl Frösakull som HB Tylöbaden för närvarande har en synnerligen god ekonomi, är detta ingenting som kan garanteras för framtiden. Vidare kan marken överlåtas. Under alla förhållanden hamnar en arrendator när han vill sälja arrendet med byggnad i en klart sämre situation inför en köpare när det – kanske helt oväntat för denne – kommer fram att besittningsrätten kommer att vara svagare än vid normala bostadsarrenden. Det har också från arrendatorernas sida påtalats att byggnaderna på den arrenderade marken sjunkit kraftigt i värde efter det att det försvagade besittningsskyddet blev allmänt känt genom Högsta domstolens avgörande.

Innan hovrätten tar ställning till vilken arrendeavgift som ska fastställas för de aktuella tomterna ska frågan om vilken arrendenivå som ska bilda utgångspunkten för bestämmandet av den reducerade avgiften bedömas.

Frösakull har åberopat de arrendeavtal som, efter Högsta domstolens ovan nämnda beslut, träffats direkt mellan jordägaren och arrendatorerna och som har en nivå mellan 60 000 – 70 000 kronor. Till skillnad från nu aktuella arrenden, som är på fem år, löper de på tio år. Detta visar enligt Frösakulls uppfattning på att av arrendenämndens bestämda arrenden inte är för högt satta. Härutöver har Frösakull åberopat ett antal för-

säljningar av fastigheter bebyggda med småhus i Frösakull som ska styrka att Frösakull är ett attraktivt område.

Utifrån vad som presenterats i målet anser hovrätten att dessa arrendeupplåtelser som skett i Frösakull direkt mellan jordägaren och arrendatorerna inte kan läggas till grund för hovrättens beslut på annat sätt än att de visar på en högsta nivå som kan komma ifråga. Hovrätten gör bedömningen att arrendatorerna här gentemot jordägaren varit i ett förhandlingsmässigt underläge då de inte kunnat åberopa den besittningsrätt som de normalt har varför de tvingats acceptera arrendenivåer som de med för bostadsarrenden normalt besittningsskydd inte hade accepterat. Detta leder hovrätten till slutsatsen att dessa arrenden, numera med fullgott besittningsskydd, är mindre tillförlitliga som jämförelseobjekt. Inte heller går det att av hovrättens avgörande i nämnda rättsfall från Högsta domstolen dra några säkra slutsatser beträffande arrendeavgifterna i Frösakull. Högsta domstolen prövade inte arrendenivåerna och hovrätten hade inte kunnat besluta en lägre nivå än vad arrendatorerna hade yrkat, varvid hovrätten anmärker att vid tiden för dessa yrkanden var konsekvenserna av vad Högsta domstolen sedan kom fram till inte kända.

Arrendatorerna har åberopat uppgörelser om arrenden som träffats i Vilshärad, Haverdal och Mellbystrand där parterna är överens om prisnivåer i storleksordningen 25 000 kr resp. 21 500 kr. Enligt hovrätten får områdena i Vilshärad och Haverdal anses ligga inom orten och ska beaktas vid bedömningen. Frösakull har dock en attraktivitet som är klart högre än Vilshärad och Haverdal, varför de angivna arrendenivåerna får anses utgöra en lägsta nivå.

Med utgångspunkt i de arrendenivåer som finns i Frösakull, men med beaktande av det svagare besittningsskyddet som de arrendatorer har som är aktuella i målet samt den kortare löptiden, finner hovrätten det skäligt att sätta ett basarrende för provningsobjekten på 30 000 kr. Utifrån de av jordägaren direkt träffade arrendeavtalen i området och vad som framkommit vid besiktning saknas enligt hovrätten skäl att differentiera arrendenivåerna utöver följande.

För den arrendetomt som ligger närmast havet (Onsjö 13:76) bör ett tillägg göras med 5 000 kr, vilket innebär en arrendeavgift om 35 000 kr.

Vid synen framkom att Onsjö 13:137 storleksmässigt inte uppfyller plankraven. Detta innebär att arrendetomten inte uppfyller de i 9 kap. 30 § första stycket punkten 1 a plan- och bygglagen (2010:900) ställda kraven för bygglov. Mot den bakgrunden är det motiverat att sätta arrendeavgiften för den tomten 5 000 kr lägre eller till 25 000 kr.

Rättegångskostnaderna

Fördelningen av rättegångskostnaderna ska stå i direkt proportion till graden av framgång med yrkandena i hovrätten vad gäller arrendebeloppen (se rättsfallet NJA 1973 s. 623). Såsom yrkandena framställts i hovrätten innebär detta att den arrendator som fått bifall till mer än 50 procent av sitt yrkande ska få ersättning för rättegångskostnaderna av Frösakull i proportion till framgången; så är fallet med Laila Rydberg (56 %) och Ann-Kristin Ekberg (60 %). De övriga arrendatorerna har fått bifall till sina yrkanden i hovrätten med mindre än 50 procent (Ingrid Frode Bergström 27 %, Maj-Britt Hernheimer 32 % och Bo Stenhammar 36 %). De ska därför ersätta Frösakull för rättegångskostnaderna i proportion till motgången.

Frågan är då om de yrkade ersättningarna för rättegångskostnader är skäliga.

Ombuden för arrendatorerna har yrkat ersättning för drygt 24 timmars arbete per arrendator. Frösakull har godtagit rättegångskostnader för arrendatorerna motsvarande totalt 50 timmars arbete och anfört att det förhållandet att det varit fråga om fem huvudmän bara i mindre utsträckning fördyrat uppdraget jämfört med om det bara varit en huvudman.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av målets art och omfattning anser hovrätten att en skälig tidsåtgång för arrendatorernas ombud skulle ha varit 19 timmar per arrendator eller 95 timmar sammanlagt. Mot begärd ersättning för tidsspillan finns ingen erinran.

Arrendatorerna har inte lämnat några synpunkter på Frösakulls anspråk för ersättning för rättegångskostnader.

Hovrätten finner Frösakulls yrkade ersättningen skälig, dvs. för arbete under 47 timmar jämte ersättning för tidspillan och utlägg.

Den beloppsmässiga fördelningen framgår av domslutet.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga B

Överklagande senast den 11 april 2017

I hovrättens avgörande har deltagit hovrättsrådet Ann-Carin Glimstedt, hovrättsrådet Ola Zetterquist, f.d. hovrättsrådet Ola Olsson och f.d. tekniska rådet Per-Gunnar Andersson, referent.



ARRENDENÄMNDEN I
GÖTEBORG

BESLUT
2015-12-29
Meddelat i Göteborg

Ärende nr
161—165-15 Rotel 3
247—251-15

FASTIGHET/ADRESS

Onsjö 13:159, 13:76, 13:166, 13:148A och 13:137, Halmstad

SÖKANDE (ärende 161—165-15) och MOTPART (ärende 247—251-15)

AB Frösakulls Havsbad, 5560331224
Tylöcenter Frösakull, 302 70 Halmstad

Ombud: Advokaten Lars Brandel
Advokatfirman Brandel AB
Rörbecksgatan 17, 311 34 Falkenberg

MOTPART (ärende 161—165-15) och SÖKANDE (ärende 247—251-15)

1. Ingrid Frode Bergström, 471111-4647
Stenåldersvägen 149, 226 54 Lund

2. Laila Rydberg, 420128-2607
Solstigen 4, 302 70 Halmstad

3. Maj-Britt Hernheimer, 371205-9322
Lundenvägen 2, 561 34 Huskvarna

4. Bo Stenhammar, 390605-0855
Reimersholmsholmsgatan 75, lgh 1401, 117 40 Stockholm

5. Ann-Kristin Ekberg, 440907-4145
Vaktgatan 48, 262 34 Ängelholm

Ombud för 1-5: 1. Advokaten Johanna Larsen
2. Advokaten Anette Rosén
Rosén Larsen Advokatbyrå
Kansligatan 1 B, 211 22 Malmö

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Dok.Id 137887

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

NÄMNDENS AVGÖRANDE

För den arrendeperiod som börjar den 1 januari 2016 ska den årliga arrendeavgiften (grundavgiften) vara 35 500 kr för Ingrid Frode Bergströms arrendeställe, 51 000 kr för Laila Rydbergs arrendeställe, 36 500 kr för Maj-Britt Hernheimers arrendeställe, 39 000 kr för Bo Stenhammars arrendeställe och 37 500 kr Ann-Kristin Ekbergs arrendeställe.

I övrigt ska samma arrendevillkor gälla som hittills.

BAKGRUND OCH YRKANDEN

AB Frösakulls Havsbad (i fortsättningen Frösakull) upplåter ett stort antal tomter med bostadsarrende i Frösakull, Halmstad. Fastigheten ägs av Handelsbolaget Tylöbaden, Wennerhom & Co, som upplåter större delen av jorden till Frösakull som lägenhetsarrende. Frösakull upplåter i sin tur tomter till privatpersoner som bostadsarrende. Handelsbolaget har på senare år i ett antal fall upplåtit arrenden med en löptid om tio år direkt till privatpersoner.

Högsta domstolen har i beslut den 11 juni 2013 i mål Ö 5705-11 förklarat att de i det målet aktuella arrendatorerna, samtliga i Frösakull, hade ett begränsat besittningsskydd jämfört med det skydd som skulle ha gällt om bostadsarrende hade ingåtts direkt med jordägaren och att detta inverkade på arrendeavgiften i sänkande riktning

De arrenden som nu är aktuella löper på fem år, till och med den 31 december 2015, och har ingåtts mellan Frösakull och respektive arrendator. Årsavgiften, efter indexuppräknning men exklusive fastighetsskatt, uppgår för Ingrid Frode Bergströms tomt till 28 117 kr, för Laila Rydbergs tomt till 41 744 kr, för Maj-Britt Hernheimers

tomt till 28 932 kr, för Bo Stenhammars tomt till 31 767 kr och för Ann-Kristin Ekbergs tomt till 30 362 kr.

Frösakull har, som det slutligen har bestämt sin talan, yrkat att arrendeavgiften (grundavgiften) för den period som börjar den 1 januari 2016 bestäms till 65 000 kr för vardera arrendeställe.

Arrendatorerna har yrkat att arrendeavgiften för motsvarande period bestäms enligt följande.

<i>Ingrid Frode Bergström</i>	15 180 kr
<i>Laila Rydberg</i>	22 275 kr
<i>Maj-Britt Hernheimer</i>	15 870 kr
<i>Bo Stenhammar</i>	13 965 kr
<i>Ann-Kristin Ekberg</i>	16 740 kr

Part har bestritt motparts yrkande.

UTVECKLING AV TALAN

Frösakull har uppgett bl.a. följande. En årlig arrendeavgift på 65 000 kr kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till respektive arrendeavtals innehåll och omständigheterna i övrigt.

Efter Högsta domstolens beslut den 11 juni 2013 har sexton arrendatorer träffat avtal med markägaren, varvid den årliga arrendeavgiften för genomsnittstomter uppgår till 65 000 kr. Ägare till i ärendet aktuella fastigheter är HB Tylöbaden. Bolagsmän i Tylöbaden utgörs av Trerik AB och Wennerholms fastighetsförmedling i Halmstad AB varvid Fredrik Wennerholm har ställning som prokurist. I Trerik AB är Fredrik Wennerholm ensam styrelseledamot medan Gösta Wennerholm är ensam styrelseledamot i Wennerholms fastighetsförmedling i Halmstad AB. Frösakull är arrendator i förhållande till jordägaren. Gösta Wennerholm är ensam styrelseledamot i

Frösakull. Såväl Frösakull som HB Tylöbaden har en synnerligen god ekonomi. Från 1930-talet och framåt har Frösakull vidtagit ett synnerligen stort antal åtgärder, vilka höjt områdets attraktivitet så att det i dag torde vara ett av landets mest eftertraktade bostadsarrandeområden. Enligt en bekräftelse, som upprättades i samband med en förlikningsuppgörelse inför arrendenämnden 1993, har arrendatorerna samma besittningsskydd som om Frösakull hade varit jordägare. Förhållande är sammantaget sådana att den omständigheten att arrendatorerna inte har direktavtal med jordägaren inte ska påverka arrendeavgifterna i sänkande riktning. – De jämförelseobjekt från andra områden som åberopats av arrendatorerna är inte relevanta, eftersom nivån på såväl arrendeavgifter som priset på tomter är avsevärt lägre där än vad som gäller för Frösakull.

Arrendatorerna har anfört i huvudsak följande. Tomterna upplåts i andra hand. Det innebär att arrendatorerna har ett begränsat besittningsskydd, vilket framgår av Högsta domstolens beslut den 11 juni 2013. Storleken på de arrendeavgifter de själva har yrkat motsvarar arrenderätternas värde med hänsyn till respektive avtals innehåll, framför allt det begränsade besittningsskyddet men även att det tillkommer fastighetsavgift för arrendatorerna enligt kontrakten. Frösakull/jordägaren är helt och hållet prisbildande inom Frösakullområdet och svarar för en majoritet av arrendeupplåtelseerna. Förhållandena kan därför liknas vid en monopolsituation där de normala marknadskrafterna är satt ur spel, vilket bl.a. visar sig genom att arrendeavgifterna ligger bland de högsta i landet. Det förhållandet att Frösakull yrkar samma arrendeavgift för samtliga arrendekontrakt visar också att det är en marknad som inte fungerar tillfredsställande, då annars en mer differentierad syn på respektive aredeställe ska göras.

Högsta domstolens beslut om att arrendekontrakt av nu aktuellt slag har ett begränsat besittningsskydd har lett till oro hos arrendatorerna för vad det innebär. Det har också medfört att marknadspriset på byggnader på dessa arrendetomter har sjunkit väsentligt trots att försäljningspriserna i övrigt har ökat. I denna situation har jordägaren erbjudit andrahandsarrendatorer att teckna arrendekontrakt direkt med jordägaren till de avgiftsnivåer som Frösakull yrkat i de nu aktuella ärendena. Erbjudandet gällde endast

under en begränsad kortare tid. Arrendatorerna har också i denna situation känt en oro för att de, om nya arrendeavtal inte tecknades med jordägaren riskerade att de bostadsbyggnader som de förvärvat skulle bli värdelösa och att de befintliga avtal som de hade med Frösakull skulle komma att upphöra efter avtalstidens utgång. Förvärvare av byggnader på arrendetomter upplåtna i andra hand har dessutom, i stället för att informeras om möjligheten att inträda som ny arrendator i befintliga arrendekontrakt, förmåtts att teckna nya arrendekontrakt till högre nivåer direkt med jordägaren trots löpande avtalstid i de befintliga kontrakten. En förvärvare av en byggnad som inte accepterar föreslagna villkor avseende arrendeupplåtelsen när de redan har förvärvat byggnaden hamnar av naturliga skäl i en besvärlig situation. Det är bl.a. av dessa skäl som de arrendeavtal Frösakull har åberopat inte kan beaktas som jämförelsematerial. Arrendeavtalen avser dessutom enbart arrendekontrakt med en arrendetid om tio år, medan provkontrakten löper på fem år.

SKÄL

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

Arrendenämnden har hållit syn på provningsobjekten och ett antal av jämförelseobjekten.

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

Av lagens förarbeten (prop. 1968:129 s. 86) framgår att det är svårt att närmare precisera vad som ska anses utgöra en skälig arrendeavgift. Frågan har därför överlämnats till rättstillämpningen. En viss ledning kan ortens pris för jämförliga arrenden ge. Finns det ingen ortsprisnivå att utgå ifrån får frågan normalt bedömas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala.

Det är ostridigt mellan parterna att nivån på arrendeavgifter i Frösakull ligger bland de högsta i landet.

Arrendatorerna har åberopat ett antal jämförelseobjekt i Skummeslöv, Mellbystrand, Vilshärad och Haverdal med en arrendeavgift som ligger mellan 19 000 och 25 000 kr per år under en femårsperiod, med undantag för ett arrende i Vilshärad där avgiften uppgår till 32 000 kr. Nämnden har hållit syn på flertalet av dessa objekt. De flesta av objekten är i och för sig jämförbara med prövningsobjekten när det gäller storlek och närhet till havet. De ligger emellertid i områden med en betydligt lägre nivå på såväl arrendeavgifter som priser på fastigheter än vad som är fallet med Frösakull. De är därmed inte relevanta som jämförelseobjekt.

Frösakull har åberopat sexton arrendeavtal, avseende arrenden i området. Avtalen löper under perioden 1 januari 2014 till och med den 31 december 2023. Syn har hållits på tre av dessa objekt. Storleken på tomterna, bortsett från två tomter på mellan 300 och 400 m², ligger mellan ca 900 och 1 500 m². Tretton av avtalen har en arrendeavgift på mellan 60 000 och 70 000 kr per år, varav flertalet med en avgift på 65 000 kr per år. Dessa tretton objekt är i och för sig relevanta som jämförelseobjekt. Arrendeavtalen är emellertid ingångna direkt mellan jordägaren och arrendatorn och löper, som framgått ovan, inledningsvis på tio år.

Som nämnts inledningsvis har Högsta domstolen i ett beslut den 11 juni 2013, som gällde arrendeavtal i Frösakullområdet med den konstruktion som är aktuell i de ärenden som nu prövas, förklarat att arrendatorerna har ett begränsat besittningsskydd jämfört med det besittningsskydd som skulle gällt om avtalet om bostadsarrende hade ingåtts direkt med jordägaren och att detta inverkar på arrendeavgiften i sänkande riktning. Det har inte skett någon lagändring eller förändring av praxis, av relevans för den prövning nämnden nu ska göra, sedan Högsta domstolen meddelade sitt beslut. Arrendenämnden utgår därför från nämnda uttalande av Högsta domstolen vid sin prövning.

Högsta domstolen prövade i det aktuella avgörandet endast frågan om arrendatorernas besittningsskydd och den inverkan det hade på arrendeavgiften och uttalade sig inte närmare om nivån i det enskilda fallet. Det kan noteras att arrendatorerna i det avgörandet fick bifall till sitt yrkande i hovrätten, som bestämde arrendeavgiften för år 2010 för en tomt på 1 044 m² till 35 297 kr och för en tomt på 1 184 m² till 41 748 kr, följaktligen i nivå med de avgifter som betalas i nuläget av arrendatorerna i de ärenden som prövas nu.

Som framgått ovan anser nämnden att tretton av de jämförelseobjekt Frösakull åberopat är relevanta i och för sig. De får anses spegla de arrendeavgifter en jordägare kan få för någorlunda jämförbara tomter i området, i de fall det rör sig om avtal om bostadsarrende direkt mellan jordägaren och arrendatorn och med en avtalstid om tio år. Eftersom de nu aktuella arrendeavtalen löper på fem år och, som framgått ovan, medför ett sämre besittningsskydd bör avgiften sättas klart lägre än vad som är fallet i fråga om de relevanta jämförelseobjekten.

Frösakull har yrkat samma avgift för samtliga arrendatorer. Som framgår ovan är avgifterna differentierade i nuläget. Laila Rydberg, som har en tomt som ligger vid stranden och därför är den prövningstomt som har det mest attraktiva läget, betalar en avgift som är klart högre än vad övriga betalar. Nämnden ser inte någon anledning till att frånga denna differentiering. Med beaktande av detta och vad arrendenämnden kommit fram till allmänt om nivån på avgifterna för nu aktuella arrenden finner nämnden att avgifterna (grundavgiftena) för den arrendeperiod som börjar den 1 januari 2016 skäligen ska bestämmas till 35 500 kr för Ingrid Frode Bergströms arrendeställe, 51 000 kr för Laila Rydbergs arrendeställe, 36 500 kr för Maj-Britt Hernheimers arrendeställe, 39 000 kr för Bo Stenhammars arrendeställe och 37 500 kr Ann-Kristin Ekbergs arrendeställe.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om du vill överklaga arrendenämndens beslut ska du skriva till Hovrätten för Västra Sverige. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till arrendenämnden.

För att hovrätten ska kunna ta upp ditt överklagande måste skrivelsen ha kommit in till arrendenämnden inom tre veckor från beslutets datum eller senast den **19 januari 2016**.

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. det beslut du överklagar genom att ange arrendenämndens namn och ärendenummer samt dagen för beslutet,
2. parternas namn, postadresser, personnummer eller organisationsnummer samt telefonnummer,
3. vilken ändring du vill ha av arrendenämndens beslut,
4. varför arrendenämndens 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 arrendenämnden tidigare ska dessa ges in till arrendenämnden samtidigt med överklagandet.

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

Matz Mårtensson

I avgörandet har deltagit hyresrådet Matz Mårtensson (ordförande) samt ledamöterna Åke Nilsson och Kaj Bengtsson. Enhälligt.

**ANVISNINGAR FÖR ÖVERKLAGANDE**

Överklagande skall göras skriftligen. Skrivelsen skall ställas till Högsta domstolen, men den skall skickas eller lämnas till hovrätten.

Skrivelsen skall ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges under rubriken ÖVERKLAGANDE i hovrättens avgörande. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, reseförbud eller restriktioner enligt 24 kap 5a § rättegångsbalken.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen skall pröva ett överklagande. Prövningstillstånd behövs dock inte när Justitiekanslern eller Riksdagens ombudsmän överklagar i mål om allmänt åtal.

Prövningstillstånd får meddelas endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av Högsta domstolen, eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.
Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, kan prövningstillstånd meddelas också i övriga mål.

I skrivelsen till Högsta domstolen skall anges

1. klagandens namn, adress och telefonnummer.
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning, målets nummer och dagen för avgörandet).
3. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar.
4. de skäl som klaganden åberopar för att avgörandet skall ändras.
5. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd skall meddelas, och
6. de bevis som klaganden vill åberopa och vad som skall styrkas med varje särskilt bevis.