

Norrahammar/Borås/Jönköping
2019-01-05

Hovrätten för Västra Sverige
Box 40
401 20 GÖTEBORG

Kompletterande yttrande i mål ÖÄ 5278-18 Rotel 26

Olofsbo Stugägarförening ("stugägarföreningen") företräder, enligt beslut vid föreningens årsmöte 2017-07-09 (bilaga), samtliga arrendatorer som är medlemmar i föreningen. Uppgifter om dessa har lämnats till arrendenämnden. Stugägarföreningen företräder även de arrendatorer för vilka lämnats särskild fullmakt till arrendenämnden. Enligt muntligt besked av företrädare för hovrätten erfordras inga ytterligare behörighetshandlingar.

Yrkanden

Olofsbo Stugägarförening yrkar att hovrätten upphäver Arrendenämndens i Göteborg beslut 2018-11-14, ärende nr 4957-17 m.fl, avseende arrendebelopp och övriga villkor för samtliga arrendeställen i Olofsbo och fastställer belopp och villkor enligt nedan i enlighet med vad stugägarföreningen framfört i förhandlingarna i arrendenämnden.

Stugor med tillåten byggyta	2018-19	2020-21	2022
Max 30 m2	6000:-	6600:-	7200:-
Max 36 m2	7200:-	7920:-	8640:-
Ca 40 m2	8000:-	8800:-	9600:-
Avstyckningsbara tomter	21980:-*)	22000:-	24000:-

*) gällande arrendebelopp för 2017, d.v.s. oförändrat

Yrkar vidare att tidigare gällande arrendevillkor ska tillämpas även för arrendeperioden 2018-22 med undantag för att ingen indexuppräknings ska ske under perioden.

Olofsbo Stugägarförening yrkar att hovrätten håller syn avseende stugområdena Boberg/Grimsholmen och Olofsbo.

Olofsbo stugägarförening yrkar ersättning för rättegångskostnader med belopp som får anges senare.

Olofsbo Stugägarförening har inget krav på muntlig förhandling i hovrätten.

Varför arrendenämndens beslut ska ändras

Olofsbo Stugägarförening vidhåller vad som tidigare anförts i ärendet och lämnar följande kompletterande argument. Stugägarföreningen anser att arrendenämndens beslut inte föregåtts av analys av de argument som framförts av föreningen.

Olofsbo är inte jämförbart med Boberg/Grimsholmen

Markägarnas argumentation bygger, som framgår av handlingarna i ärendet, på en ortsprisjämförelse mellan stugområdena i Boberg/Grimsholmen och i Olofsbo. Stugägarföreningen har konsekvent motsatt sig detta resonemang och anser inte att stugorna i Boberg/Grimsholmen är jämförbara med stugorna i Olofsbo. Denna uppfattning styrks bl.a. av det bildmaterial som lämnats i ärendet.

Vi vill betona att stugorna i Olofsbo med tillåten byggyta på max 30, 36 resp. ca 40 m² är fritidshus och i flertalet fall enbart sommarstugor. Det innebär att stugägarna lägger väldigt stor vikt vid att på ett fritt och personligt sätt kunna nyttja sitt närområde utomhus, att kunna utnyttja sin "tomt". Stugägare i Boberg/Grimsholmen har egna tomter att fritt disponera med allt vad det kan innebära av friggebodar, redskapsskjul, staket/häckar, planteringar, odlingar, lekutrustningar m.m. Härtill kommer att bil/bilar kan parkeras på den egna tomten. I Olofsbo saknas helt möjligheten att fritt disponera markområdet utanför resp. stuga. Då stugorna i Olofsbo inte har en egen avgränsad tomt kan inte övriga stugägare och allmänhet hindras att beträda någon del av marken mellan stugorna. Det innebär t.ex. begränsningar i användandet av trädgårdsmöbler och annan utrustning. Någon möjlighet att parkera bil i anslutning till stugan finns inte och i många fall får förnödenheter bäras till och från stugan, inte sällan ett 100-tal meter. Denna skillnad i struktur omöjliggör en jämförelse mellan Boberg/Grimsholmen och Olofsbo enligt vår uppfattning.

Arrendenämnden har i sitt beslut anförts att tomterna i Boberg och i Olofsbo har ett "jämförbart läge" men i övrigt enbart pekat på olikheter som tomtstorlek och avtalstidens längd. Nämnden konstaterar också att "De är därför inte direkt jämförbara men kan tas som en utgångspunkt vid den skälighetsbedömning nämnden är hänvisad till".

Vi anser således att arrendenämnden inte beaktat alla de olikheter som föreligger mellan stugområdena och som stugägarföreningen framfört.

Ortsprismetoden är inte tillämplig

Även om ortsprisbegreppet vidgas till att omfatta de närbelägna kommunerna Varberg och Halmstad saknas enligt stugägarföreningen likväl jämförbara områden. Vi pekar här på närliggande områden som Apelviken i Varberg, Kvarnagårdens stugor på Södra Näs i Varberg och stugområden på Årnäshalvön. Utgångspunkten för denna jämförelse är strukturen inom resp. område med egna tomter att disponera. Vi vidhåller således att det saknas jämförbara stugområden.

Markägarna har i sitt kompletterande yttrande till hovrätten 2018-12-11 fört fram stugområdet Skrea Stugby som ett nytt jämförelseobjekt. Stugägarföreningen avfärdar detta som ett jämförelseobjekt av följande skäl.

- Stugområdet ligger betydligt närmare Falkenbergs centrum än stugorna i Olofsbo. Avståndet är mindre än hälften och uppskattas till 3 km mot 7 från Olofsbo.
- I arrendeavgiften ingår vatten, avlopp, sophämtning
- I arrendeavgiften ingår kostnad för internet
- I arrendeavgiften ingår tillgång till servicebyggnad och redskapsförråd
- Markägaren ansvarar för snöröjning och övrig skötsel av infartsvägar
- Varje stuga har en egen tomt på 160 – 220 m²
- Arrendatorn har möjlighet att gränsa av sin tomt med staket och/eller häck
- Arrendetiden är 10 år, ingen indexuppräknning de fem första åren
- Egen bilparkering på tomten
- Möjlighet finns att anlägga altan

Arrendatorerna i Olofsbo får själva stå för alla dessa kostnader samt för arbete och kostnader för underhåll av servicebyggnader och för skötsel av markområden i anslutning till stugorna.

Härtill kommer att stugorna i Skrea har en byggyta på 39,9 m² (boyta 37 m²) och ett loft med en golvyta på 22,2 m². Den totala boytan blir därför drygt 59 m². Stugorna är också byggda med en väl tilltagen balkong från övervåningen och med en takvinkel på ca 45 grader vilket ger ett loft med "fullhöjd". Stugorna i Olofsbo har en maximal byggyta på 45 m² och med en takvinkel som är maximalt 23 grader, vilket avsevärt begränsar nyttjandet av ett loft.

Skälighetsbedömningen för Olofsbo ska göras på samma sätt som tidigare

Med utgångspunkt i att stugägarföreningen anser att det saknas jämförbara områden har vårt förslag till fastställande av arrendebelopp utgått från den modell som arrendenämnden tidigare använt i beslut om arrendebelopp för Apelviken i Varberg, ärende nr 921-10 och 2286-15 och för Olofsbo, ärende nr 3797-12. Den bygger på ett arrendebelopp baserat på kronor/m² tillåten byggyta för resp. stugkategori. Modellen har också accepterats av markägarna i Olofsbo i yttranden till arrendenämnden 2018-05-18 (6:e st) och 2018-09-11 (näst sista st.). Det förlikningsavtal som träffades mellan Varbergs kommun och Apelvikens stugägarförening, stadfäst genom beslut av arrendenämnden (ärende 2286-15), avseende perioden 2016-2020, innebar att arrendebeloppen fastställdes efter ett m²-pris på 320 kronor. Arrendet under 5-årsperioden höjdes dock till denna nivå genom

en trappstegsmodell med 2+2+1 år och 320 kronor gällde vid femårsperiodens slut. Stugägarföreningen har framfört att de belopp som arrendenämnden beslutat avseende Apelviken ska reduceras till $\frac{3}{4}$ för användning i Olofsbo med hänsyn till Apelvikens närhet till Varberg som huvudort, Apelvikens annorlunda tomtstruktur och högre attraktivitet. Denna reduktion beslutades av arrendenämnden för stugor i Olofsbo (ärende nr 3797-12) avseende perioden 2013-17 och fastställdes av hovrätten. Ingenting har framkommit under den gångna arrendeperioden som skulle medföra en annan bedömning i detta avseende.

Stugägarföreningen ifrågasätter starkt skäligheten i de yrkanden som markägarna framfört och nivån i det beslut som arrendenämnden fattat 2018-11-14. Markägarnas yrkande innebär en höjning av arrendebeloppet i Olofsbo med ca 70% för de mindre stugorna och arrendenämndens beslut innebär ca 50% höjning. Höjningen skulle i detta fall ske utan någon trappstegsmodell och med indexuppräknings.

Stugägarföreningens förslag till nya arrendebelopp i Olofsbo innebär en höjning av arrendebeloppet med ca 30% och utgår från den för Apelviken senast framförhandlade nivån på 320 kr/m² byggyta reducerad till $\frac{3}{4}$ av ovan redovisade skäl.

Nedan redovisas arrendeutvecklingen i Olofsbo, Apelviken och Östra Stranden i Halmstad.

Olofsbo	1998-2002	2003-2007	2008-2012	2013-2017
	3100:-	3550:-	5700:-	7200:-

(avser stugor med byggyta ca 40m²)

Östra Stranden			
Halmstad	1999-2004	2005-2014	2015-2019
	4000:-	4500:-	8000:-

(avser stugor med byggyta 26 m²+ inglasad altan på 8 m²)

Apelviken	2006-2010	2011-2015	2016-2017	2018-2019	2020
Varberg	9000:-	10800:-	12000:-	13200:-	14400:-

(avser stugor med byggyta 45 m²)

Jämförelsen mellan arrendebeloppsutvecklingen i Olofsbo för perioden 2003-2017, på Östra Stranden för perioden 2005-2019 och i Apelviken för perioden 2006-2020 visar på en ökning i Olofsbo på 103 %, i Östra Stranden på 78 % och i Apelviken på 60 %. Mot denna bakgrund ter sig markägarnas yrkande om ca 70 % höjning och arrendenämndens beslut om höjning med ca 50 % som helt orealistiska och i avsaknad av vägande argument. Stugägarföreningens förslag på ca 30 % höjning för de små stugorna ansluter i stor utsträckning till de senaste uppgörelserna för stugområden i Apelviken och Östra Stranden.

Jämförelse av arrendeintäkt per upplåten m² mark mellan Olofsbo och Boberg/Grimsholmen

För att ytterligare belysa oskäligheten i markägarnas yrkade och arrendenämndens beslutade arrendebelopp vill stugägarföreningen peka på de förhållandevis höga arrendeintäkterna per m² upplåten mark som gäller i Olofsbo (kvartersområdena Pilängen-Lassa-Måsen) jämfört med Boberg/Grimsholmen (nedan "Boberg Södra" och "Boberg Norra").

Ovan har redovisats de stora skillnader stugägarföreningen anser finns mellan stugområdena i Boberg/Grimsholmen och i Olofsbo. Vi har bl.a. framhållit att stugorna i Olofsbo ligger betydligt tätare än i Boberg/Grimsholmen. Detta innebär att markägarna redan i dag får avsevärt större intäkt per utarrenderad area i Olofsbo jämfört med områdena i Boberg/Grimsholmen, vilket visas nedan. Jämförelsen avser mark som enligt gällande detaljplaner är disponibel för bebyggelse. Ytorna är beräknade från lantmäteriets kartor. I Olofsbo har vi valt att utgå från den samlade byggbara ytan för småstugekvarteren Pilängen, Lassa och Måsen.

Stugområdena Pilängen-Lassa-Måsen i Olofsbo (valts som representativa områden i Olofsbo)

Områdena upptar en del av ytan för fastigheterna Olofsbo 5:4, 5:10, 3:7, 3:213, 3.30, 3:22 med en beräknad areal av 23800 m². Områdena innehåller 199 stugor med varierande byggytor men som här klassas som kategorin ca 40 m². Det nuvarande samlade arrendet (gällande 2017) för stugorna inom dessa områden uppskattas till ca 1.457.600 SEK vilket innebär en arrendeintäkt på 61 kr/m² och år.

Det av arrendenämnden beslutade arrendet för perioden 2018-2022 kan för samma områden uppskattas till beräknade ca 2.189.000 SEK vilket innebär 92 kr/m².

Enligt stugägarföreningens förslag skulle det samlade arrendet beräknas till 1.910.400 för år 2022 som innebär en arrendeintäkt på 80 kr/m².

Markägarnas yrkande ger ett beräknat arrende på 2.328.300 SEK eller 98 kr/m².

Stugområdet Boberg södra

Områdena upptar en begränsad del av ytan för fastigheten Boberg 8:27 med en beräknad areal av ca 21700 m². Området innehåller 58 stugor med en byggyta på 35 m². Det samlade arrendet för området uppskattas till 1.099.680 kr vilket innebär en intäkt på 51 kr/m².

Stugområdet Boberg norra

Områdena upptar en begränsad del av ytan för fastigheten Boberg 8:27 med en beräknad areal av 30000 m². Området innehåller 75 stugor med en byggyta på 55 m². Det samlade arrendet för området uppskattas till 1.308.700 kr vilket innebär en intäkt på 44 kr/m² och år.

Slutsatser av jämförelsen av arrendeintäkt per upplåten m² mark mellan Olofsbo och Boberg/Grimsholmen

Det är vår uppfattning att arrendet ska anses utgöra avkastning av upplåten mark och får inte vara en ersättning baserad på antalet byggda stugor på områdena.

Jämförelsen som gjorts ovan visar att områdena Boberg/Olofsbo inte är jämförbara vad avser avkastning på mark på grund av den betydligt större utnyttjandegraden av tomtmark i Olofsbo. Stugägarföreningens förslag till arrende för Olofsbo 2022 ligger redan på en mycket högre nivå (80 kr/m² mark) än gällande arrende i Boberg (44-51 kr/m² mark).

Det är inte rimligt att anta att markvärdet i Olofsbo motiverar denna differens och det är därför inte skäligt med en ytterligare ökning av arrendet till en nivå på 92 kr/m² (arrendenämnden) eller än mindre 98 kr/m² (markägarnas yrkande).

De s.k. avstyckningsbara tomterna ska behandlas i särskild ordning

Vad avser de större stugorna på s.k. avstyckningsbara tomter vidhåller vi att arrendebeloppet ska baseras på en byggyta som väsentligt understiger den maximalt tillåtna. Det kan inte försvaras att beräkningen sker utifrån tillåtna 120 m² då den faktiskt konstaterade byggytan uppgår till 68 m² i såväl snitt som meridian för de aktuella arrendetomterna. Byggyta hämtad från Skatteverket, se bilaga. Vi har därför föreslagit att en byggyta på 100 m² skall anses utgöra underlaget för beräkning av arrendet. Då har vi ändå räknat upp den nu gällande faktiska byggytan med nästan 50 % för att ta höjd för en framtida ökad disponerad byggyta. Det är inte realistiskt att anta att de här aktuella ca 50 stugägarna inom överskådlig tid skulle bygga till sina stugor med i snitt 50 m² för att på så sätt utnyttja hela den tillåtna ytan.

Som ytterligare ett starkt argument för en ytterst begränsad höjning av arrendenivån för de större stugorna vill vi också lyfta fram de stora problemen med avsaknad av dagvattenledningar i Olofsbo och de stora bekymmer detta medför inte minst för de större tomterna. Det finns flera vittnesmål från stugägare på Parallellvägen och Sjöborrevägen om svårt vattensjuka tomter även vid normal nederbörd. Tomter där det varit omöjligt att köra in med en bil och där fruktträd och häckar ruttnat bort p.g.a. dålig eller obefintlig avrinning. Ansvaret för dessa problem torde åvila resp. markägare.

Stugägarföreningen vill slutligen framhålla värdet av förutsägbarhet i arrendebeloppens utveckling samt att arrenden skall fastställas på en nivå som uppfattas som skälig av arrendatorerna. Vi ser också vikten av att arrenden fastställs så att kommunikation mellan arrendatorer och markägare kan bibehållas i en positiv anda.

För Olofsbo Stugägarförening

Owe Jungåker
Flahultsringen 29
562 33 NORRAHAMMAR
hv71owe@hotmail.com
0708-779552

Göran Bengtsson
Åsbogatan 18
504 56 BORÅS
goran@qipconsult.se
0730-989510

Per Johnsson
Solstickegatan 25
553 13 JÖNKÖPING
perjohn@telia.com
0722-351734

Bifogas

Protokoll från årsmöte i Olofsbo Stugägarförening för 2017

Protokoll från årsmöte i Olofsbo Stugägarförening för 2018

Stadgar för Olofsbo Stugägarförening

Sammanställning av byggytor för s.k. avstyckningsbara tomter