

Arrendenämnden i Göteborg

404 83 GÖTEBORG

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 3

INKOM: 2016-06-24
MÅLNR: 2681-16
AKTBIL: 154

Ärende nr 2681-2740-16 och 3029-3089-16

Ann-Lis Eriksson och Petra Stejre ./ Christoffer Sylvan m.fl.

Undertecknat har beretts tillfälle till yttrande i ovan nämnda ärenden. Arrendatorernas ombud har i arrendenämndens mål nr 2681-16 aktbilaga nr 1 hänskjutit arrendatorernas talan till prövning av arrendenämnden i skrivelse av den 30 mars 2016, och har därvid yrkat arrendeavgiften skall sänkas, att arrendeperioden skall vara 15 år och man har även yrkat att ändring av arrendekontraktet skall ske i enlighet med bifogat förslag till nytt arrendeavtal, (i sin bilaga 3.) I arrendatorernas uppsägning av den 19 mars 2015, som bifogas som bilaga 1 till denna skrivelse, vilken har föregått arrendatorernas ansökan om hänskjutande av tvisten till arrendenämnden så har arrendatorerna emellertid specificerat uppsägningen till att endast gälla borttagandet av § 7 i arrendekontraktet. Man har således genom sin mycket specificerade uppsägning endast sagt upp villkoren i § 7 som gäller vård och avgifter för tomten samt erläggande av fastighetsavgift. Arrendatorerna har i uppsägningen sagt att hela § 7 skall tas bort. Undertecknat hävdar därför att arrendatorerna genom sin mycket specificerade uppsägning har begränsat sin talan till att gälla det villkor i arrendeavtalets § 7 som faktiskt har sagts upp av arrendatorerna för omförhandling. Övriga yrkanden som lagts till i efterhand av arrendatorernas ombud i samband med ärendets hänskjutande till arrendenämnden skall därför inte vara föremål för arrendenämndens prövning.

Fastighetsägarna har å andra sidan också gjort en uppsägningen som har föregått fastighetsägarnas hänskjutande till arrendenämnden. I uppsägningen har emellertid undertecknad för fastighetsägarnas räkning endast förklarat att det gällande arrendekontraktet sägs upp för omförhandling utan att därvid specifikt ange vilka villkor som önskas ändrade. Möjligheten att ändra samtliga villkor i kontraktet har därmed stått öppen för jordägarna i samband med hänskjutande av tvisten till arrendenämnden, vilket också framgår av doktrin. Jordägarna skall enligt vad som anges i doktrin senast när hänskjutande sker ange vilka ändrade villkor som önskas. På grund av uppsägningen täcker in en möjlig ändring av samtliga villkor i kontraktet har undertecknad sedan skickat in ett nytt kontrakt för prövning, där dock endast önskemål om ändring av arrendeavgiften i § 4 önskas och att övriga villkor skall vara identiska med hur de har varit enligt det gamla kontraktet, som även har bifogats till hänskjutandet.

Undertecknad hävdar att arrendatorerna inte har samma möjlighet att justera sina yrkanden som jordägarna har, på grund av att man på ett så tydligt sätt i uppsägningen har begränsat uppsägningen till vad man vill ha prövat i arrendenämnden. Övriga villkor är därmed inte uppsagda i rätt ordning.

Sammanfattningsvis hävdar därför fastighetsägarna att arrendenämndens prövning endast skall omfatta bestämmande av ny arrendeavgift som har begärts prövad av fastighetsägarna och bestämmande av villkoren i § 7 angående avgifter för tomt och fastighetsavgift, som begärts prövad av arrendatorerna. Övriga yrkanden angående exempelvis 15 års arrendeperiod och övriga villkor som presenterats i nytt kontraktförslag från arrendatorernas ombud skall således inte prövas av arrendenämnden. Det sagda innebär även att yrkandet om en sänkt arrendeavgift till 11.000 kr inte skall prövas utan endast ett bibehållande av gällande arrendeavgift enligt det gamla kontraktet eller en höjning av arrendeavgiften kan bli aktuell. Detta kommer av att enligt Högsta Domstolens avgörande **NJA 2013 s 82** så kan endast villkoren för den nya arrendetiden prövas i den utsträckning som en part i föreskriven ordning har hänskjutit frågan om ändring till arrendenämnden. Motparten kan således inte anslutningsvis begära ändringar av villkoren. Sökanden, dvs fastighetsägarna riskerar därmed inte att få sämre villkor än vad som gällt under pågående arrendeperiod.

Med anledning av ovanstående finns det därför enligt fastighetsägarnas uppfattning inte skäl att i nuläget kommentera de ytterligare avtalsvillkor som framförts av arrendatorerna tills denna fråga är helt klarlagd av arrendenämnden.

Argumentation angående ny yrkad arrendeavgift och kommentar till fastighetsavgiftsklausul har redan skett i hänskjutandeskrivelsen.

Halmstad som ovan



Lars Persson

Jur kand

LRF Konsult AB Juridiska Byrån