



**FASTIGHET/ADRESS**

Tannefors 1:2, Hagalundsvägen, Linköping

**PARTER**

**Sökande**

Tomteboda koloniförening, 802490-0972  
c/o Nouredine Moussaoui  
Tegskiftesgatan 223  
583 34 Linköping  
Ställföreträdare: Nouredine Moussaoui och Anders Cronstierna

**Motpart**

Linköpings kommun, 212000-0449  
c/o Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
581 81 Linköping

Ombud: Advokaten Katarina Ibold och jur kand Philip Alsterskär  
c/o Advokatfirman Delphi  
Box 465  
581 05 Linköping

**SAKEN**

Skiljedom

---

**DOMSLUT**

Arrendenämnden fastställer att upplåtelsen mellan parterna avseende fastigheten  
Linköping Tannefors 1:2 utgör bostadsarrende.

## BAKGRUND

Genom ett upplåtelseavtal benämnt lägenhetsarrende har parterna ett arrendeförhållande sedan den 1 januari 1987. Linköpings kommun har sagt upp upplåtelseavtalet till upphörande den 31 december 2020. Tomteboda koloniförening har inledningsvis i arrendenämnden begärt uppskov med avflyttning (ärende nr 1605-20). Arrendenämnden har den 17 september 2020 hållit sammanträde i ärendet och besiktigat bl.a. arrendestället. Parterna har därefter begärt att arrendenämnden såsom skiljenämnd ska pröva den tvistiga frågan om parternas upplåtelseavtal är att anse som ett avtal om bostadsarrende eller lägenhetsarrende. Vidare har parterna förklarat sig införstådda med att arrendenämnden prövar den tvistiga frågan på befintligt underlag. Slutligen har parterna getts tillfälle att slutföra respektive talan.

## YRKANDEN

Tomteboda koloniförening har yrkat att arrendenämnden genom skiljedom fastställer att upplåtelsen mellan parterna utgör bostadsarrende. Linköpings kommun har yrkat att arrendenämnden genom skiljedom fastställer att upplåtelsen mellan parterna utgör lägenhetsarrende. Part har bestritt motparts yrkande.

## DOMSKÄL

De frågor i ärendet som arrendenämnden ska pröva är dels om arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus på arrendestället och dels om det är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn eller ej.

Tillämpliga lagrum är främst 8 kap. 1 § och 10 kap. 1 § jordabalken.

Av parternas upplåtelseavtal framgår, under rubriken "Ändamål", bl.a. att arrendatorn äger rätt att på arrendestället bibehålla honom tillhöriga kolonistugor samt att arrendatorn förbinder sig att ej använda byggnaderna till helårsbostäder.

Arrendenämnden har vid besiktningen av arrendestället kunnat konstatera att de kolonistugor som bibehållits där är av enkel beskaffenhet. Vidare anser nämnden att det inte råder någon tvekan om att odlingen på respektive kolonilott utgör ett betydande moment i upplåtelsen, och i några fall framstår det som möjligt att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn. Majoriteten av stugorna är emellertid, enligt arrendenämndens bedömning och i linje med vad som stipuleras i upplåtelseavtalet, byggda inte för att tjäna som helårsbostäder utan som delårsbostäder. Arrendenämnden har därvid kunnat konstatera att majoriteten av stugornas yta är större än ca 15 kvadratmeter, att flertalet av dessa stugor är utrustade med fönster och veranda, och att det förkommer att stugor är utrustade med enklare kök och sovplatser. Stugorna saknar traditionell elanslutning, men är i flera fall utrustade med solceller och gasol. Exteriört uppvisar stugorna, med några få undantag, bl.a. brutna tak (i vissa fall med tegel), vindskivor och stuprännor. På området finns servicehus, med tillgång bl.a. till toalett.

Vid en sammantagen bedömning av vad upplåtelseavtalet stipulerar om användningen av kolonistugorna, möjligheten att använda majoriteten av stugorna för bostadsändamål och den faktiska användningen av dessa stugor till delårsbostäder (fritidsboende) finner arrendenämnden att arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus på arrendestället och dels att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn. Vad parterna har anfört och åberopat i ärendet föranleder inte annat ställningstagande. Arrendenämnden ska därför fastställa att upplåtelsen mellan parterna avseende fastigheten Tannefors 1:2 utgör bostadsarrende.

Ingen part har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Skiljedomen får inte överklagas. I 34 § och 36 § lagen (1999:116) om skiljeförfarande finns dock regler om klander och talan om ändring av skiljedom. En sådan talan ska väckas inom tre månader från den dag då parten fick del av domen. Talan väcks hos Göta hovrätt.

På arrendenämndens vägnar

Erik Ferlin

I avgörandet har även deltagit ledamöterna Axel Lagerfelt och Christer Hill.

Ordföranden har fått i uppdrag att underteckna domen på övriga ledamöters vägnar. Parterna har samtyckt till att det är tillräckligt att domen undertecknas av nämndens ordförande.