



Helen Johnson m.fl. genom

Advokat Agneta Gustafsson

Parter: Carl G:son Bonde ./ . Helen Johnson

Ärendet gäller: ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Fastighet/Adress: Hörningsholm 2:1, Pålundet tomt nr 4, Södertälje

Nämnden har fått in handlingar i ärendet. Handlingarna följer med detta brev.

Vill du lämna ett yttrande?

Ni får nu tillfälle att yttra er över det som står i handlingarna. Vill ni göra det ska yttrandet vara skriftligt och komma in till nämnden.

När du skickar in yttrandet

Uppge namn, ärendenummer 1647-18 och mobilnummer eller annat telefonnummer du kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi kan skicka handlingar i ärendet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna med e-post, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. För högre säkerhet än vanlig e-post, använd www.domstol.se/kontaktformular.

Har du frågor?

På webbplatsen finns information om nämnden och om handläggningen. Kontakta oss gärna om du har frågor:

Isak Löf

Bifogade handlingar: aktbilaga 60-63

Arkiverad: den 9 september 2020 12:05:57

Från: [Filip Herlitz](#)

Skickat: den 9 september 2020 11:31:52

Till: [Rick Jens - HNS](#)

Kopia: [Registrator Hyresnämnden i Stockholm - HNS](#)

Ämne: Yttrande i ärende 1647-18 m.fl

Precision: Normal

Bifogade filer:

[Yttrande över AB45 - 9 september 2020.pdf](#) [Bilaga 1 Justerade yrkanden 9 september i ärende 1647-18 m.fl.pdf](#)

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 10

INKOM: 2020-09-09
INMÅL: 1647-18
AKTBIL: 60

Hej Jens,

Å Carl G:son Bondes vägnar inkommer jag härmed med yttrande över AB 45 samt med justerade yrkanden vad avser arrendeavgifterna.

Gällande yttrandet från arrendatorn på Axvik 2 som undertecknad fick del av idag, kommer detta att bemötas vid sammanträdet den 14 september.

Med vänlig hälsning

Filip Herlitz

Jur kand, VD

Argum AB

filip@argum.se

08-670 65 54, 070-590 03 17

Besöksadress: Nybrogatan 34, 114 39 Stockholm

Postadress: Box 5216, 102 45 Stockholm





Arrendenämnden i Stockholm

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Box 67INKOM: 2020-09-09
13107-18
AKTBIL: 61

Ärende nr 1647-18 m.fl. rotel 10. Helen Johnson m.fl. ./ Carl G.son Bonde
angående ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Given tillfälle till det inkommer undertecknad här, som ombud för Carl G:son Bonde (nedan Jordägaren) med yttrande över Arrendatorernas yttrande, aktbilaga 45, samt med Jordägarens egna yrkanden.

Jordägarens yrkande vad avser arrendeavgiftens storlek för respektive prövningsobjekt justeras i enlighet med bilagd sammanställning, bilaga 1. I övrigt kvarstår Jordägarens yrkande i enlighet med vad som tidigare givits in i ärendet.

Besiktning av prövnings- och jämförelseobjekt

Jordägaren motsätter sig Arrendatorernas yrkande om att antalet objekt som ska besiktas ska begränsas till tio prövningsobjekt och tio jämförelseobjekt. För att arrendenämnden ska kunna göra en erforderlig bedömning av skälig arrendeavgift, är det givetvis helt grundläggande att arrendenämnden besiktat samtliga prövningsobjekt. Det är sedvanligt att syn äger rum, särskilt i liknande situationer som denna där det förekommer ett stort antal prövnings- och jämförelseobjekt. Alla arrendeställen är unika och måste bedömas enskilt och för att förhindra en skönsmässig bedömning behöver en besiktning äga rum. Det bestrids således att arrendeställenas beskaffenhet kan fastställas genom en karta.

Såvida inte Arrendatorerna vitsordar att de av Jordägaren åberopade jämförelseobjekten är direkt jämförbara, ska samtliga av Jordägaren åberopade jämförelseobjekt synas. Till stöd för den yrkade arrendeavgiften för respektive prövningsobjekt, vidhåller således Jordägaren att syn ska hållas på samtliga prövningsobjekt och de 31 jämförelseobjekt som följer av bifogad lista, bilaga 1.

Arrendatorernas val av jämförelseobjekt för syn

Den sammanställning som Arrendatorerna givit in ger ingen vägledning för skälig arrendeavgift på Mörkö och utgör på intet sätt någon objektiv ortprisutredning. De av Arrendatorerna åberopade jämförelseobjekten i sammanställningen skiljer sig på avgörande



sätt från de prövningsobjekt som arrendenämnden har att ta ställning till i förevarande prövning. Det kan konstateras att materialet utgörs till stor del av jämförelseobjekt som geografiskt är lokaliserade långt bort från Mörkö, och med helt andra förutsättningar, och därmed inte kan anses jämförliga med prövningsobjekten. Arrendenämnden i Stockholm konstaterade detta så sent som 2019 i ärendet 770-16.

Även Svea Hovrätt har i tidigare avgöranden gällande arrendevillkor på Mörkö (ÖÄ 2434–10 och ÖÄ 10784–13), konstaterat att Jordägarens övriga arrendeupplåtelser är av betydelse för bestämmande av en skälig avgift. I mål ÖÄ 2434-10 anges på sidan 4 sista stycket att:

”Vid fastställande av arrenderättens värde är det naturligt att i första hand söka stöd i av parterna framlagda utredningar om jämförbara arrendavgifter på orten. I målet finns ingivet ett stort antal relativt nyligen omförhandlade arrendekontrakt som i likhet med prövningsobjektet ligger på öar nära Mörkö.... Något skäl att söka stöd i utredningar rörande arrendavgifter i andra kommuner finns därför inte”

Det ska särskilt noteras att den bevisning som förebringades inför hovrättens prövning endast omfattade elva avtal på Mörkö som bedömdes ligga i sådan geografisk och tidsmässig närhet att de skulle tillmätas någon större betydelse. Det fanns förutom dessa avtal från Mörkö, ett avtal från Fullerö samt ett avtal från Ornö ingivna. Dessa tillmättes med hänsyn till det stora geografiska avståndet inget bevisvärde. Hovrätten fann alltså vid den prövningen att elva avtal som var tidsmässigt och geografiskt relevanta var tillräckligt underlag för att grunda sin bedömning av prövningsobjektens arrendenivå.

Vidare har arrendenämnden i Stockholm berört frågan inför Hovrättens prövning i målet 10784–13. I ärende 11978–11, anges på sidan 4 i avgörandet:

”I förevarande fall saknas inte underlag för att bedöma en skälig arrendavgift med ledning av de relativt många arrendeställen som finns på Mörkö. Det jämförelsematerial som åberopats ger där sålunda en tämligen god vägledning för en bedömning av inom vilka ramar arrendavgiften kan bestämmas”

Såväl arrendenämnden i Stockholm som Svea Hovrätt har således vid tidigare prövningar för fastställande av arrendevillkor på Mörkö konstaterat att det inte saknas jämförelseobjekt för att kunna få god vägledning för fastställandet av arrendenivån på orten, d.v.s. Mörkö. Därtill hänvisar Jordägaren till arrendenämnden i Stockholms beslut i ärende 770-16. Det ska även framhållas att antalet jämförelseobjekt med tidsmässig relevans som nu åberopas av Jordägaren, är avsevärt fler än vad som varit fallet i tidigare prövningar.



Gällande arrendatorernas sammanställning kan vidare konstateras att av de avtal som återfinns i sammanställningen, och som inte är belägna på Mörkö, är det endast nio stycken (av 242) som är tecknade 2017-2020. Till övervägande del är materialet mer än fem år gammalt varför även sammanställningens tidsmässiga relevans kan ifrågasättas. I praxis har det fastlagts i bl.a. hovrättens föregående dom till NJA 2013 s. 491 att man i första hand skall jämföra med avtal som har omregleringstidpunkt ± 1 år från det året avtalet skall provas skall omregleras.

Delar av materialet är dessutom direkt vilseledande. Samtliga avtal från Mörkö som inleddes 2016 i sammanställningen från är uppsagda för villkorsändring, liksom samtliga avtal på fastigheten Trosa-Överåda 3:54. Ett antal av de gamla avtal som Arrendatorerna uppger ska utvisa ortens pris har därtill ersatts med nya avtal med högre arrendeavgift. Detta har skett såväl genom frivilliga överenskommelser som prövningar i nämnd och/eller domstol. Jordägaren kommer att återkomma till detta när det kompletta underlaget för Arrendatorernas sammanställning har erhållits från arrendenämnden.

Jordägaren bestrider vidare att hyresnivåer ska beaktas vid prövningen av skäliga arrendeavgifter för bostadsarrende. Det finns ingen korrelation mellan hyresnivåer och arrendeavgifter då det är två skilda former av nyttjanderätt med olika förutsättningar, rättigheter och skyldigheter. Det finns avgörande skillnader mellan 12 kap. jordabalken som reglerar hyra och 10 kap. jordabalken som reglerar bostadsarrende, bland annat i form av olika regler för prissättningen. Vad som anförs i punkten 4 i AB 45 är således inte relevant för den kommande prövningen.

Vidare bestrider Jordägaren att det skulle finnas fog för Arrendatorernas påstående om att arrendeställena på Mörkö är svårsålda. Jordägaren är av helt motsatt uppfattning vilket styrks av att det under de senaste tio åren har sålts 120 arrendeställen. Av dessa försäljningar är 63 d.v.s. mer än hälften, hänförliga till de senaste fem åren. Det kan vidare konstateras att 19 arrendeställen har överlåtits under de senaste tolv månaderna vilket är mer än 50 % högre än det årliga genomsnittet om tolv årliga försäljningar. Med något enstaka undantag har dessa försäljningar genomförts på den öppna marknaden med hjälp av fastighetsmäklare och inte sällan lett till budgivningar mellan olika spekulanter. Arrendatorernas påstående, om att det skulle vara svårt att sälja arrendeställen på Mörkö, är således helt substanslöst.

**Den muntliga bevisningen som åberopas tillför inget till ärendet**

Jordägaren ifrågasätter att det för ärendets avgörande skulle vara nödvändigt att höra de av Arrendatorerna åberopade vittnena. Arrendatorernas ombud hänvisar till att besiktningen ska begränsas till tjugo objekt med hänsyn till processekonomin, trots att detta inte ens innefattar alla hennes klienters tomter. Det framstår därmed som egendomligt att samtidigt betunga processen med muntlig bevisning som åberopas till styrkande av omständigheter som är ostridiga eller som kan styrkas på andra, och mer tillförlitliga sätt. Jordägaren ställer sig exempelvis frågande till värdet av att höra vittnen avseende ortspriset och vad en arrendator i allmänhet är villig att betala, när det i ärendet finns ett stort antal jämförelseobjekt och gällande avtal.

Arrendenämnden i Stockholm avvisade den muntliga bevisningen när Arrendatorerna åberopade denna vid handläggningen av ärende 770-16, liksom även Svea Hovrätt gjorde är yrkandet återigen framställdes av arrendatorerna i deras överklagan. Med hänsyn till att det framställda bevis- och förhörstemat i förevarande prövning inte skiljer sig nämnvärt från vad som arrendenämnden avvisade i ärendet 770-16 och Svea Hovrätt avvisade i målet 8305-19, saknas anledning för arrendenämnden att nu komma till en annan slutsats än att vittnesförhören inte ska tillåtas.

I Svea Hovrätts protokoll 2020-03-25 i målet ÖÄ 8305-19, s.2 står följande att läsa.

"Arrendatorerna har åberopat förhör under sanningsförsäkran med Tom Fant och Anders Olsson samt vittnesförhör. De har efter föreläggande från hovrätten angett förhörsteman och bevisteman, se bilaga A, som i huvudsak överensstämmer med vad som angetts i arrendenämnden. Förhöret med Pia Edlund har inte åberopats i arrendenämnden.

Den åberopade muntliga bevisningen avser till vissa delar uppgifter som är ostridiga och omständigheter som inte behövs för utredningen i målet. I dessa delar ska bevisningen inte tillåtas. I övrigt gör hovrätten bedömningen att bevisningen i vissa delar uppenbart skulle bli utan verkan samt att den i andra delar kan föras på annat sätt med avsevärt mindre besvär eller kostnad. Den muntliga bevisningen ska därför inte tillåtas."

Det en uppenbar risk att vittnesförhören kommer att handla om personliga åsikter och påståenden i frågor som inte kommer att föra handläggningen framåt. Upptagande av vittnesförhören kommer enbart betunga handläggning på ett sätt som inte är processekonomiskt motiverat, varför den ska avvisas. Skulle arrendenämnden ändå tillåta



vittnesförhören, förutsätter Jordägaren att arrendenämnden låter genomföra detta med utövande av strikt processledning.

Jordägaren förbehåller sig rätten att komplettera sin talan med skriftlig bevisning efter det att det kompletta processmaterialet erhållits från arrendenämnden.

Stockholm den 9 september 2020

Filip Herlitz
Jur kand
Argum AB

Ärende	Begärande	Svarande	Tomt	År	Yrkat belopp	Justerat yrkande
1740-18	Carl G:son Bonde	Peter Salomon-Sörensen	Axvik 02	2018	60 000	70 000
1725-18	Carl G:son Bonde	Dödsbo efter Åke Nordström	Axvik 04	2018	46 500	58 000
1697-18	Carl G:son Bonde	Per Edlund	Björnhagen 02	2018	65 000	72 500
1694-18	Carl G:son Bonde	Lilian Landin	Björnhagen 03	2018	60 000	72 500
1671-18	Carl G:son Bonde	Anna Nyström	Björnhagen 07	2018	60 000	71 200
1670-18	Carl G:son Bonde	Lena Ask Zackrisson	Björnhagen 11	2018	65 000	75 000
1669-18	Carl G:son Bonde	Rolf Thomér	Busk 06	2018	38 000	40 000
1668-18	Carl G:son Bonde	Harriet Wallin	Busk 07	2018	38 000	40 000
1666-18	Carl G:son Bonde	Yvonne Berge	Ekö-Långö 03	2018	62 500	65 000
1664-18	Carl G:son Bonde	Britt Olofsson	Fårberget 04	2018	80 000	98 000
1663-18	Carl G:son Bonde	Christina Lindbäck	Kallasvik 01	2018	66 500	68 500
1662-18	Carl G:son Bonde	Christina Lindbäck	Kallasvik 1B	2018	55 000	63 000
1658-18	Carl G:son Bonde	Marie-Louise Brännfors m.fl.	Lången-Länsta 04	2018	61 250	65 000
1657-18	Carl G:son Bonde	Tommy Mårtensson	Lången-Länsta 06	2018	39 000	35 000
1656-18	Carl G:son Bonde	Alf Sjöstedt	Långens-Länsta 11	2018	35 000	40 000
1653-18	Carl G:son Bonde	Östen Johansson	Nöckna hage 06	2018	60 000	65 000
1652-18	Carl G:son Bonde	Lars Jakobsson	Nöckna Hage 07	2018	32 000	39 000
1651-18	Carl G:son Bonde	Mary-Ann Lindholm	Nöckna Hage 09	2018	35 000	40 000
1650-18	Carl G:son Bonde	Hans-Ingmar Stenke	Nöckna Hage 11	2018	32 000	36 500
1649-18	Carl G:son Bonde	Marie Karlsson m.fl.	Nöckna Hage 30	2018	32 000	39 000
1647-18	Carl G:son Bonde	Helen Johnson	Pålsundet 04	2018	40 000	40 000
1756-18	Carl G:son Bonde	Erik Nilsson	Tormesta 02	2018	58 000	61 500
1753-18	Carl G:son Bonde	Kjell Westin	Uggletorp 01	2018	65 000	67 500
1752-18	Carl G:son Bonde	Göran Martling	Uggletorp 04	2018	29 000	34 000
1697-19	Carl G:son Bonde	Nils Gylden	Anklora 02	2019	63 500	75 000
1699-19	Carl G:son Bonde	Per-Olof Gottvall	Björnhagen 04	2019	65 000	72 800
1701-19	Carl G:son Bonde	Carina Möller Gadnert	Busk 04	2019	34 000	39 000
1702-19	Carl G:son Bonde	Dick Lundgren	Ekö 01	2019	85 000	115 000
1703-19	Carl G:son Bonde	Marie Esbjörnsson	Ekö 05	2019	75 000	100 000
1705-19	Carl G:son Bonde	Eva Häussling	Köpneholmen 02	2019	63 500	68 900
1725-19	Carl G:son Bonde	Karolina Rentsch m.fl.	Lövhamen 01	2019	85 000	100 000

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 10

INKOM: 2020-09-09
MÅLNR: 1647-18
AKTBIL: 62

1708-19	Carl G:son Bonde	Jessica Landberg m.fl.	Nöckna hage 16	2019	32 000	39 000
1709-19	Carl G:son Bonde	Bo Andersson	Nöckna hage 17	2019	32 000	37 000
1711-19	Carl G:son Bonde	Kent Jansson	Pålsundet 05	2019	66 000	74 000
1715-19	Carl G:son Bonde	Anita Bereflod	Tokvik 02	2019	70 000	90 000
1721-19	Carl G:son Bonde	Dödsboet efter Kerstin Bäck	Uggeltorp 06	2019	70 000	67 500

1711-18	Carl G:son Bonde	Solveig Sundh	Björnhagen 01	2018			KLAR
1665-18	Carl G:son Bonde	Christer Asp	Fårberget 03	2018			KLAR
1754-18	Carl G:son Bonde	Marcus Stenius	Tormesta 09	2018			KLAR
1710-19	Carl G:son Bonde	Carola Högfors	Nöckna hage 22	2019			KLAR

Arrendeställe

Axvik 3
Björnhagen 1
Björnhagen 5
Björnhagen 6
Busk 1
Busk 3
Ekö 6
Fagersvik 1
Fårberget 3
Granholmen 2
Kallasvik 2
Långens Länsta 13
Myrholmen 2
Nöckna Hage 18
Nöckna Hage 22
Nöckna Hage 4
Pålsundet 11
Pålsundet 16
Pålsundet 6
Pålsundet 7
Stenskar
Svalhagen 1
Tormesta 1
Tormesta 24
Tormesta 6
Tormesta 9
Uggeltorp 10
Uggeltorp 2
Uggeltorp 7
Örsta Hage 5
Örsta Hage 7

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM
Rotel 10

INKOM: 2020-09-09
MÅLNR: 1647-18
AKTBIL: 63