

Tormesta 24 2008 – 2019

Vi köpte stället i augusti 2008. Det var ett litet enkelt sommarställe, ca 35 kvadratmeter, byggt egenhändigt av tidigare ägarens far på 50-talet. I köpet ingick en gäststuga på ca 18 kvadratmeter och en uppallad och övervuxen husvagn från 1960-talet. I en utbyggd vedbod fanns också ett inbyggt utedass. Endast sommarvatten fanns, uppumpat från en grävd brunn ca 150 meter nedanför en sluttning. Plaströr och elledningar från en cistern angränsande till husen ledde ner till brunnen. (Samma arrangemang hade gällt för fler stugor i området men flertalet har övergått till borrarbrunn.)

Våra småhus var omgärdade av höga träd. Genom träddridån kunde man, på flera hundra meters håll, få en glimt av sjön. För detta betalade vi 550 tusen i köpeskilling. Vid köpet var basarrendet 11 090. Det antydde att det kunde komma att höjas något men varken markägaren, Fredrik Bonde, eller mäklaren redovisade den redan då pågående tvisten om de begärda, skyhöga, höjningarna av arrendet. Först 2009 fick vi klart för oss att markägaren begärde en höjning av arrendet till 45 000. Efter prövning i arrendenämnden fastslogs höjningen till "bara" 26 000 i grundarvode som med KPI blev dryga 27 000. Som jämförelse kan då sägas att en villatomt om ca 1000 kvm, gränsande till vår, i Stockholms närförort 2018 hade ett arrende på 26 500 kronor.

I arrendekontraktet finns en rad restriktioner: Ingen uthyrning skulle få ske utan markägarens tillstånd. Inte heller skulle häckar få anläggas eller stängsel sättas upp för att markera den odefinierade markyta som var hävdad som tomt. Avverkning av träd inom "tomten" var belagt med en avgift och skulle få ske först efter tillstånd om trädets diameter översteg 10 cm. Ombyggnader liksom borring efter vatten fick ske först efter tillstånd från markägaren. Att ha en roddbåt vid strandkanten kostade 500 per år extra.

Markägaren hade inga som helst åtagande i förhållande till arrendet. Vägen fram sköttes av en förening som arrendatorerna hade bildat.

Alltnog vi trivdes med stället trots den enkla standarden och valde att ha det kvar även med det höjda arrendet. 2018 förändrades förhållandena på arrendet. Markägaren hade, utan samråd, beslutat att avverka träd både tätt inpå husen och i närområdet vilket avsevärt försämrade ställets karaktär. Istället för att ha varit inbäddat i grönska låg både vårt hus och andra nu öppna och angränsande markytor belamrades med ris och rishögar som inte avlägsnades. I den mån det behövde röjas fick vi göra det själva efter bästa förmåga. Två veckor innan skogsmaskinerna kom hade vi fått meddelande om att våra övervuxna ledningar till brunnen skulle tas bort. Vi hade inte möjlighet att agera på så kort varsel med påföljd att såväl vattenledning som elledning kördes sönder, först en gång av avverkningsmaskiner sen ännu en gång, efter att vi hjälpligt lagat ledningarna, av markberedningsmaskinen. Upprepade gånger använde jag den kundportal som Bordjö skogar har för kommunikation med arrendatorerna. En gång fick jag ett undvikande svar, andra gånger inget alls. Till sist, när jag upprepat en förfrågan, raderades alla mina inlägg utan vidare kommentarer.

Samma år, 2018, får vi besked om att markägaren begär ännu en höjning av arrendet. Det skulle då från 2019 kosta 45 000 kronor om året. Med tanke på hur föga framgångsrika invändningarna mot det extremt höjda arrendena varit tidigare insåg vi då att vi inte hade någon annan möjlighet än att försöka sälja stället.

I början på 2018 anlitar vi en mäklare och sätter då som försäljningspris 695 tusen kronor. Rimligt tyckte vi med tanke på att vi haft stället i dryga tio år och lagt ner både pengar och arbete på att rusta det. Mäklaren annonserade och aviserade visningar under flera månader men mot bakgrund av det höga arrendeanspråket visade det sig omöjligt att sälja. Vi anlidade då en annan mäklare, som haft flera försäljningar på Mörkö. Vi gick ner i begärt pris men fick ändå väldigt få intressenter. Till sist "reade" vi stället och annonserade ut det för 450 tusen, 100 tusen lägre än vi själva gett tio år tidigare. Efter flera månader fick vi en intressent men som, med kännedom om det höga arrendet, prutade ner köpeskillingen till 425 tusen. Vi gjorde alltså, med mäklararvode och omkostnader en nettoförlust om minst 150 000 kronor. Det ska då jämföras med markägarens motivering för de höjda arrendena, att fritidshus ökat kontinuerligt i pris. Sanningen är den att arrendeställena på Mörkö är svåra att bli av med och fler än vi har behövt sälja ut för att alls komma loss från de orimliga arrendekontrakten.

Svårigheterna att kommunicera med markägaren visade sig också vid försäljningen. Markägaren ska godkänna nya köpare och trots att vi redan tidigt i juni hade en köpare fick vi inte ett godkännande förrän långt senare när köparna gått med på arrendehöjningen.

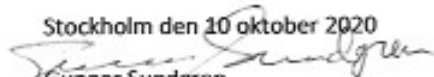
Sammantaget menar jag att villkoren för arrendet på Mörkö varit orimliga.

För det första är det uppenbart egendomligt att inte den disponerade markytan på ett eller annat sätt anges till omfattning och gränser. Som exempel blev vi, inför försäljningen av vårt ställe, plötsligt anmälda av länsstyrelse för "privatiserande åtgärder" bland annat skulle det då gälla den uppallade husvagn som ingått i köpet och några pallboxar. Länsstyrelsen hade varit på inspektion och haft markägaren där utan att vi underrättats. Husvagnen och boxarna, som alltså stått där årtionden innan vi tillträdde, skulle nu plötsligt stå utanför hävdad område. Jag påpekade för handläggaren på länsstyrelsen att det väl ändå först måste fastställas vilken yta som vi, av hävd, arrenderade och att det var märkligt att bli anmäld för "privatisering" både av det skälet och med hänsyn till att de stått där långt före vår tid. Till slut valde jag att bekosta borttransport av husvagnen till skrotning och ta bort boxarna så att den tillträdande ägaren skulle slippa vidare bekymmer. Även det påbörjade utedasset på ca 1 x 1 kvm, som jag rest intill som ersättning under tiden vi renoverade det gamla skjul där det gamla dasset låg, lät jag transportera bort.

Jag nämner detta för att det visar på det orimliga i den praxis som har utvecklats på Mörkö. Förhållandet till markägaren kan inte betecknas som ett förhållande mellan likvärdiga parter som ingår ett avtal utan liknar mer ett ensidigt beroendeförhållande vilket jag finner mycket märkligt på 2020-talet.

Hade arrendet stått i proportion till nyttjandevärdet och förhållandet till markägaren varit som till en likvärdig avtalspart möjlig att kommunicera med så skulle vi gärna haft kvar Tormesta 24.

Stockholm den 10 oktober 2020


Gunnar Sundgren

Prof. Em.

Statsrådsvägen 2

12838 Skarpnäck