ARRENDENÄMNDEN I STOCKHOLM

PROTOKOLL
2020-09-17
BESLUT
2020-09-18

Aktbilaga 93
Ärende nr
1647-18 m.fl. Rotel 10

Nämnden
Hyresrådet Vanja Lycke, ordförande och protokollförare
Tomas Fransson och Anders Widerberg, övriga ledamöter

Plats för sammanträde
Nämndens kansli

Fastighet/Adress
Hörningsholm 2:1, Södertälje kommun
- Pålsundet 4 (ärende 1647-18)
- Nöckna Hage 30 (ärende 1649-18)
- Nöckna Hage 11 (ärende 1650-18)
- Nöckna Hage 9 (ärende 1651-18)
- Nöckna Hage 7 (ärende 1652-18)
- Nöckna hage 6 (ärende 1653-18)
- Långens-Länsta 11 (ärende 1656-18)
- Lången-Länsta 6 (ärende 1657-18)
- Lången-Länsta 4 (ärende 1658-18)
- Kallasvik 1B (ärende 1662-18)
- Kallasvik 1 (ärende 1663-18)
- Fårberget 4 (ärende 1664-18)
- Ekö-Långö 3 (ärende 1666-18)
- Busk 7 (ärende 1668-18)
- Busk 6 (ärende 1669-18)
- Björnhagen 11 (ärende 1670-18)
- Björnhagen 7 (ärende 1671-18)
- Björnhagen 3 (ärende 1694-18)
- Björnhagen 2 (ärende 1697-18)
- Axvik 4 (ärende 1725-18)
- Uggletorp 4 (ärende 1752-18)
- Uggletorp 1 (ärende 1753-18)
- Tormesta 2 (ärende 1756-18)
- Ekö 5 (ärende 1694-19 och 1703-19)
- Lövhagen 1 (ärende 1696-19 och 1725-19)

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 67 131 07 Nacka	Sicklastråket 1, Nacka	08-561 665 00 **E-post**: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se Info om personuppgiftsbehandling, se hemsidan	-	måndag – fredag 08:00–16:00

- Anklora 2 (ärende 1697-19 och 18250-19)
- Björnhagen 4 (ärende 1699-19)
- Busk 4 (ärende 1701-19)
- Ekö 1 (ärende 1702-19 och 18252-19)
- Köpneholmen 2 (ärende 1705-19 och 18251-19)
- Nöckna hage 2 (ärende 1706-19)
- Nöckna hage 16 (ärende 1708-19 och 18263-19)
- Nöckna hage 17 (ärende 1709-19 och 18258-19)
- Pålsundet 5 (ärende 1711-19 och 18254-19)
- Tokvik 2 (ärende 1715-19 och 18255-19)
- Uggeltorp 6 (ärende 1721-19 och 18253-19)

Sökande
Carl G:son Bonde, 19470108-0139 (motpart i ärende 1694-19, 1696-19, 18250-19, 18251-19, 18252-19, 18253-19, 18254-19, 18255-19, 18258-19 och 18263-19)
c/o Bordsjö Skogar AB
Hörningsholms Godsförvaltning
153 93 Mörkö
Närvarande genom ombud

Ombud: Filip Herlitz
Box 5216
102 45 Stockholm

Biträdd av Fredric Bonde och Hans Wihlborg

Motpart
1. Helen Johnson (ärende 1647-18)
   Närvarande genom ombud
2. Marie Karlsson m.fl., (ärende 1649-18)
   Närvarande genom ombud
3. Hans-Ingmar Stenke, (ärende 1650-18)
   Närvarande genom ombud
4. Mary-Ann Lindholm (ärende 1651-18)
   Närvarande personligen och genom ombud
5. Lars Jakobsson (ärende 1652-18)
   Närvarande genom ombud
6. Östen Johansson (ärende 1653-18)
   Närvarande personligen och genom ombud
7. Alf Sjöstedt (ärende 1656-18)
   Närvarande personligen och genom ombud
8. Tommy Mårtensson (ärende 1657-18)
   Närvarande personligen och genom ombud

9. Marie-Louise Brännfors m.fl (ärende 1658-18)
   Närvarande genom ombud
10. Christina Lindbäck (ärende 1662-18 och 1663-18)
    Närvarande genom ombud
11. Britt Olofsson (ärende 1664-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
12. Yvonne Berge (ärende 1666-18)
    Närvarande genom ombud
13. Harriet Wallin (ärende 1668-18
    Närvarande genom ombud
14. Rolf Thomér (ärende 1669-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
15. Lena Ask Zackrisson (ärende 1670-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
16. Anna Nyström (ärende 1671-18)
    Närvarande genom ombud
17. Lilian Landin (ärende 1694-18)
    Närvarande genom ombud
18. Per Edlund (ärende 1697-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
19. Dödsbo efter Åke Nordström (ärende 1725-18)
    Närvarande genom ombud
20. Göran Martling (ärende 1752-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
21. Kjell Westin (ärende 1753-18)
    Närvarande genom ombud
22. Erik Nilsson (ärende 1756-18)
    Närvarande personligen och genom ombud
23. Marie Esbjörnsson (sökande i ärende 1694-19, motpart i 1703-19) och Mats Esbjörnsson (sökande i ärende 1694-19)
    Båda närvarande personligen och genom ombud
24. Karolina Rentsch, Sofia Rentsch, Gustav Rentsch och Gabriella Rentsch (sökanden i ärende 1696-19, motparter i 1725-19)
    Samtliga närvarande genom ombud
25. Nils Gyldén (motpart i ärende 1697-19, sökande i 18250-19)
    Närvarande genom ombud
26. Per-Olof Gottvall (ärende 1699-19)
    Närvarande personligen och genom ombud

27. Carina Möller Gadnert (ärende 1701-19)
    Närvarande genom ombud
28. Dick Lundgren (motpart i ärende 1702-19, sökande i 18252-19)
    Närvarande genom ombud
29. Eva Häussling (motpart i ärende 1705-19, sökande i 18251-19)
    Närvarande personligen och genom ombud
30. Lea Pirttilahti (ärende 1706-19)
    Närvarande genom ombud
31. Jessica Landberg och Rolf Landberg (motparter i ärende 1708-19, sökanden i 18263-19)
    Båda närvarande genom ombud
32. Bo Andersson (motpart i ärende 1709-19, sökande i 18258-19)
    Närvarande genom ombud
33. Kent Jansson (motpart i ärende 1711-19, sökande i 18254-19)
    Närvarande genom ombud
34. Anita Bereflod (motpart i ärende 1715-19, sökande i 18255-19)
    Närvarande genom ombud
35. Dödsboet efter Kerstin Bäck (motpart i ärende 1721-19, sökande i 18253-19)
    Närvarande genom ombud

Ombud för 1–35:
Advokat Agneta Gustafsson
Advokatbyrån Nywa AB
Box 226
901 05 Umeå

Biträdd av Jenny Viklund, adress som ovan

Ombud för 15: Stefan Zackrisson

Ombud för 17: Lars Landin

Ombud för 18: Pia Edlund

Saken
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende; nu fråga om avvisning av bevisning

---

Hyresnämnden har den 14 september 2020 haft sammanträde i ärendet. Vid sammanträdet meddelades parterna att beslut i fråga om den muntliga bevisningen som åberopats i ärendena ska tillåtas eller inte, kommer att meddelas senare under veckan.

Vid enskild överläggning den 14 september 2020 fattar arrendenämnden följande

BESLUT (att meddelas den 18 september 2020)

Arrendenämnden avvisar den åberopade muntliga bevisningen.

Skäl för beslutet

Arrendatorerna har åberopat förhör under sanningsförsäkran med Rolf Thomér och vittnesförhör. Förhörstema och bevistema framgår av protokollsbilaga 1.

Den åberopade muntliga bevisningen avser till vissa delar uppgifter som är ostridiga och omständigheter som, enligt arrendenämnden, inte behövs för utredningen av ärendena. I dessa delar ska bevisningen inte tillåtas. I övrigt gör arrendenämnden 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, jfr 19 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Beslutet kan överklagas i samband med överklagande av slutligt beslut i ärendena.

Vanja Lycke

PROTOKOLLSBILAGA 1

Muntlig bevisning

Arrendatorerna åberopar förhör med nedan angivna personer till styrkande av de omständigheter som framgår nedan.

1. Förhör under sanningsförsäkran med **Rolf Thomer, Granvägen 13, 153 71 Hölö,** arrendator på arrendestället Busk 6 med en arrendeavgift om 30 000 kr, som ska höras om skäliga arrendevillkor och skälig arrendeavgift på Prövningsobjekten utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom Jordägarens agerande, överlåtelser på Mörkö, Jordägarens avverkning, vildsvin på Mörkö, omständigheterna vid respektive arrendeavtals tillkomst, samt Prövningsobjektens läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Prövningsobjekten, åberopas till styrkande av de bevisteman som framgår i punkten 1 - 28 nedan och
   1. *att* Ortspriset uppgår till 20 000 – 25 000 kr.
   2. *att* bostadsarrendatorer på Mörkö betalar en högre ersättning för råmark än Jordägarens hyresgäster, som har rätt att nyttja såväl mark som byggnad.
   3. *att* Mörkös vildsvinsbestånd orsakar ekonomisk skada på Arrendatorernas arrendeställen.
   4. *att* Jordägaren, utan föregående samråd eller kontakt, avverkat träd på Busk 7.
   5. *att* Jordägarens avverkning kraftigt försämrat vindskyddet samt orsakat ökad insyn på Busk 7.
   6. *att* det inte finns skäl att höja arrendeavgiften.

2. Vittnesförhör med **Gunnar Sundgren, Stadsrådsvägen 2, 128 38 Skarpnäck,** tidigare arrendator på arrendestället Tormesta 24, som ska höras om skäliga arrendevillkor och skälig arrendeavgift på Prövningsobjekten utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, omständigheterna vid överlåtelsen av Tormesta 24, Jordägarens avverkningar på Mörkö och kommunikationen med Jordägaren, åberopas till styrkande av de bevisteman som framgår i punkten 1 - 28 nedan och
   1. *att* huset på Tormesta 24 sålts med förlust.
   2. *att* Jordägarens höga avgifter medför att det är svårt att sälja byggnader på ofri grund på Mörkö.
   3. *att* de höga arrendeavgifterna har medfört att arrendeupplåtelser på Mörkö har fått ett dåligt rykte.
   4. *att* säljande arrendatorer på Mörkö på grund av Jordägaens avgifter erhåller en väsentligt lägre ersättning för sina byggnader och investeringar på arrendestället än vad som tidigare var fallet.
   5. *att* det inte är en riskfri investering för arrendatorer på Mörkö att vidta förbättringsåtgärder på sina arrendeställen.
   6. *att* Jordägaren vid träffande av arrendeavtal har nyttjat arrendatorers underlägsna och beroende ställning.
   7. *att* Jordägaren för Arrendatorerna är svår att få kontakt och kommunicera med.

8. *att* Jordägarens avverkning av skog på Mörkö har medfört minskat vindskydd och ökad insyn på Tormesta 24.

3. Vittnesförhör med **Lars Landin, Jägarstigen 7b, 141 37 Huddinge**, ordförande i Mörkö Sommarstugeägarförening tillika gift med arrendatorn vid Björnhagen 3 med en arrendeavgift om 40 000 kr, som ska höras om skäliga arrendevillkor och skälig arrendeavgift på Prövningsobjekten utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom medlemmarnas underlägsna och beroende ställning samt Jordägarens agerande, omständigheterna vid respektive arrendeavtals tillkomst, samt Prövningsobjektens läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Prövningsobjekten, till styrkande av de bevisteman som framgår i punkten 1 - 28 nedan och
   1. *att* Ortspriset uppgår till 20 000 – 25 000 kr.
   2. *att* Jordägaren i många fall lämnat rabatter på arrendatorers arrendeavgifter på Mörkö.
   3. *att* Jordägarens rabatter påverkat arrendeavgifternas utveckling på Mörkö.
   4. *att* Arrendatorerna gjort betydande ekonomiska investeringar på Prövningsobjekten, vilka Arrendatorerna numera förlorar vid överlåtelse av sina byggnader på ofri grund.

4. Vittnesförhör med **Pia Edlund, Rosenstigen 10, 144 62 Rönninge,** maka till arrendator på arrendestället Björnhagen 2 med en arrendeavgift om 50 000 kr, som ska höras om skäliga arrendevillkor och skälig arrendeavgift på Prövningsobjekten utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom Jordägarens agerande, omständigheterna vid respektive arrendeavtals tillkomst, samt Prövningsobjektens läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Prövningsobjekten, åberopas till styrkande av de bevisteman som framgår i punkten 1 - 28 nedan och
   1. *att* det inte finns skäl att höja arrendeavgiften för Björnhagen 2 och övriga Prövningsobjekt.
   2. *att* Jordägaren ensidigt vägrar att notera mer än en (1) Arrendator på arrendeavtalet, oaktat om det är flera personer som äger byggnaden.
   3. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Jordägaren motsätter sig permanentboende.
   4. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte får folkbokföra sig på arrendestället.

Förhören ovan åberopas dessutom till styrkande av

1. *att* det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften utan att avgiften för de arrendeställen som begärt villkorsändring skall sänkas till av Arrendatorerna yrkat belopp.
2. *att* avgifter överstigande Ortspriset om ca 20 000 - 25 000 kr per år medför svårigheter för arrendatorer med låg inkomst att behålla arrendestället och svårigheter att avyttra byggnaden på ofri grund.

3. *att* en arrendeavgift överstigande 25 000 kr inte utgör Ortspriset och inte heller motsvarar vad arrendatorer i allmänhet är villig att betala.
4. *att* det för Arrendatorerna är negativt med en kort arrendetid om fem (5) år.
5. *att* Arrendatorerna känner otrygghet vid de återkommande och långdragna rättstvisterna rörande skäliga arrendevillkor.
6. *att* de stora höjningarna av arrendeavgiften vart femte år inneburit att många Arrendatorer numera inte törs investera i sitt hus.
7. *att* många av Arrendatorerna känner oro inför att ytterligare höjning av avgiften som kan medföra att Arrendatorn nödgas sälja sitt hus.
8. *att* flytta Arrendatorns hus med tillhörande anläggningar som investerats i snart ett sekel medför betydande värdeförstöring för Arrendatorerna.
9. *att* en arrendeperiod om (10) år medför att Arrendatorerna kan känna en större trygghet i deras nyttjande av arrendeställena.
10. *att* det är mycket viktigt för Arrendatorerna att under en längre tid veta vad som gäller rörande rättsförhållandet med Jordägaren.
11. *att* det för Arrendatorerna är negativt att vara begränsad i sin rätt att använda sin egen bostadsbyggnad.
12. *att* det för Arrendatorerna är svårt att veta i vilken omfattning vederbörande får nyttja sitt hus utan att nyttjandet bedöms överskrida gränsen för "fritidsändamål".
13. *att* det inte är parternas gemensamma vilja att begränsa arrenderätten till endast fritidsboende.
14. *att* index är komplicerat och för Arrendatorn svårt att beräkna.
15. *att* avtalet saknar föreskrift om faktura avseende arrendeavgiften.
16. *att* Jordägarens "ordningsregler" vilka framgår av arrendeavtalet, där Arrendatorn inte får bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd, riskerar att orsaka tvistigheter mellan Arrendatorerna och Jordägaren.
17. *att* Jordägarens arrendevillkor om att arrendestället ska hållas "rent och snyggt" är svårtolkat och inbjuder till tvistigheter.
18. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte utan Jordägarens samtycke får utföra ny-, till- eller ombyggnationer på sina egna hus.
19. *att* det för Arrendatorerna är negativt att begränsas i sin rätt att hyra ut sin egen byggnad.
20. *att* det för Arrendatorerna är negativt att villkor som ålägger Arrendatorn ett i princip obegränsat kostnadsansvar för framtida, ej angivna kostnader av okänt slag.
21. *att* Arrendatorerna har ett stort behov av att kunna använda sina bostadshus som säkerhet för lån.
22. *att* Arrendatorerna vidtagit samtliga förbättringsåtgärder på arrendeställena.
23. *att* Jordägaren ensidigt beslutat att avverka ett stort antal träd på Mörkö.
24. *att* vildsvinen på Mörkö orsakar Arrendatorerna skada.
25. *att* Jordägaren är svår att få kontakt med.
26. *att* Jordägaren har hemliga sidoavtal med rabatter.
27. *att* av Jordägaren åberopade jämförelseobjekt på Mörkö inte är tillförlitliga beträffande vilken ersättning som arrendatorn faktiskt betalar.
28. *att* det är ovisst vilken påverkan Jordägarens hemliga rabatter haft på utvecklingen av arrendeavgifterna på Mörkö.