Advokatbyrån Nywa

Umeå 2019-04-17

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
Box 67
131 07 Nacka

Ärende nr 1586-19 m.fl.

Mona Andersson m.fl. (”Arrendatorerna”) ./. Carl G:son Bonde (”Jordägaren”)

Med hänvisning till Arrendenämndens föreläggande 2019-03-06 får undertecknade på uppdrag av Arrendatorerna anföra följande i rubricerade ärenden.

Vidare får vi med stöd av fullmakt i bilaga 4 anmäla oss som ombud för Lea Pirttilahti, ärende nr 1706-19.

Arrendatorernas inlaga disponeras enligt följande:

I. Yrkande och inställning

II. Definitioner

III. Omständigheter i sak
1. Ingress
2. Skyddslagstiftning
3. Skälig arrendeavgift
   3.1. Arrendeavgiften skall bestämmas utifrån Ortspriset på Orten
   3.2. Arrendeavtalens innehåll
   3.3. Omständigheterna i övrigt
4. Oskäliga villkor i Jordägarens avtal

IV. Bevis

V. Sammanfattning

VI. Ärendenas fortsatta handläggning

Advokatbyrån Nywa AB

Postadress: Box 226, 901 05 UMEÅ
Besöksadress: Kungsgatan 60, UMEÅ, Ingång från gården
Telefon: 090-136999
Telefax: 090-133299
Bankgiro: 5006-0912
Klientmedels Bg: 5224-5156
Orgnr/VAT: SE 556541-8158 01
Hemsida: www.nywa.nu

I. YRKANDE OCH INSTÄLLNING

1. Arrendatorerna yrkar att Arrendenämnden fastställer *skäliga villkor* med:
   1.1. *avgift* om tjugotvåtusen (22 000) kr för respektive Prövningsobjekt,
   1.2. *arrendeperiod* om tio (10) år samt
   1.3. *övriga villkor* som framgår av Arrendeavtalet 190129.

2. Arrendatorerna *bestrider* Jordägarens *yrkade arrendeavgift* samt Jordägarens *arrendevillkor i övrigt*.

3. Arrendatorerna hemställer om att samtliga under år *2018 och 2019 hänskjutna ärenden* avseende arrendeställen på Mörkö där Jordägaren är part *kumuleras* dvs. ärende nr 1756-18, 1752-18, 1725-18, 1711-18, 1694-18, 1671-18, 1670-18, 1669-18, 1668-18, 1666-18, 1665-18, 1663-18, 1662-18, 1660-18, 1658-18, 1657-18, 1656-18, 1655-18, 1653-18, 1652-18, 1651-18, 1650-18, 1649-18, 1647-18, 1751-18, 1694-18, 1753-18, 1664-18, 1754-18, 1725-19, 1696-19, 1721-19, 1694-19, 1720-19, 1715-19, 1695-19, 1711-19, 1710-19, 1709-19, 1708-19, 1707-19, 1586-19, 1705-19, 1703-19, 1702-19, 1694-19, 1701-19, 1699-19, 1698-19, 1697-19 och 1706-19 (”**Ärendena**”).

4. Arrendatorerna *yrkar* att Arrendenämnden under år 2019 *meddelar beslut* i Ärendena.

II. DEFINITIONER

Nedan redovisas vissa av de definitioner som härefter kommer att användas, oavsett om det är i bestämd eller obestämd form.

”**Arrendenämnden**”:	Arrendenämnden i Stockholm
”**Arrendeavtalet 190129**”:	Arrendatorernas ingivna förslag till arrendeavtal vid hänskjutande av villkorstvisterna för Arrendenämndens prövning
”**Jämförelseobjekten**”:	Av Arrendatorerna åberopade arrendeavtal och avgöranden i villkorstvister till styrkande av Ortspriset för med Prövningsobjekten jämförliga arrendeställen
”**Prövningsobjekten**”:	Arrendatorernas respektive arrendeställe
”**Prövningstidpunkten**”:	avser *år 2018* för de Prövningsobjekt vars nya arrendeperiod startade under 2018, och *år 2019*

	för de Prövningsobjekt vars nya arrendeperiod startade under 2019
”**Ortspriset**”:	Ortens pris för med Prövningsobjekten jämförliga arrendeställen om cirka 20 000 – 25 000 kronor
”**Ortsprisutredningen**”:	Sammanställning av Jämförelseobjekten inom Orten i bilaga 1
”**Orten**”:	Det geografiska området inom en radie om cirka fem (5) mil från Mörkö

III. OMSTÄNDIGHETER I SAK

1. Ingress

Prövningsobjekten är belägna på fastigheten Södertälje Hörningsholm 2:1 på Mörkö. På Mörkö finns drygt 250 bostadsarrendeställen för vilka Jordägaren är jordägare.

Arrendeavgifterna för Jordägarens arrendeställen på Mörkö har sedan år 2010 varit föremål för en omfattande prisökning. Avgiftshöjningen har bland annat fått följden att hus på ofri grund på Mörkö blivit svåra att sälja, samtidigt som vissa arrendatorer har svårt att betala avgiften. Dessutom erhåller den säljande arrendatorn en väsentligt lägre ersättning än vad som tidigare var fallet, se till exempel artikel i Länstidningen i Södertälje i bilaga 2. Flertalet arrendatorer har vidare drabbats av ekonomiska svårigheter till följd av de förhöjda arrendeavgifterna, varvid vissa ofrivilligt nödgats sälja sitt hus. De extrema höjningarna av arrendeavgifterna har medfört att arrendeupplåtelser på Mörkö fått ett dåligt rykte.

Arrendatorerna har fört förhandlingar med Jordägaren rörande skäliga villkor för avtal om bostadsarrende för Prövningsobjekten, dock utan resultat.

2. Skyddslagstiftning

Arrendenämnden har i sin prövning att fastställa skälig arrendeavgift samt skäliga arrendevillkor i övrigt för Prövningsobjeken.

Ett villkor måste, för att vara skäligt, vara förenligt med de i jordabalken uppställda skyddsreglerna. Syftet med nämnda *skyddsregler* är att skydda arrendatorn som har bostadsbyggnad på tomten och som befinner sig i en underlägsen ställning gentemot jordägaren. De arrendevillkor som fastställs ska vara skäliga såväl var för sig som i sin helhet.

3. Skälig arrendeavgift

Skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten uppgår till av Arrendatorerna yrkade belopp. Det föreligger inte några skäl som motiverar en höjning av arrendeavgiften, såsom Jordägaren hävdar.

Vilken avgift som vid en förlängning skall utgå för ett bostadsarrendeställe regleras i 10 kap 6 § 1 st JB. Av paragrafen framgår att avgiften skall bestämmas med skäligt belopp som*" (...) kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt"*.

Konkreta *exempel* på omständigheter som alla *enskilt* skall beaktas när avgiften fastställs är:

- *Arrendeställets läge:* om fråga är om fastland/ö, närhet till tätort, skogstomt/strandtomt, havsutsikt eller inte, markens beskaffenhet sank/stenig, närhet till industri etc.

- *Avtalets innehåll:* om fråga är om råmarksupplåtelse, Jordägarens åtgärder för att iordningställa och underhålla arrendetomten, dess omgivningar med eventuell tillgång till av Jordägaren tillhandahållen tennisbana, elljusspår eller annan nyttighet, villkor som begränsar upplåten arrenderätt eller ålägger arrendatorn oskäliga ej preciserade förpliktelser, indexuppräkning, fiskerätt, tillgång till båtplats, tennisbana etc.

- *Omständigheterna i övrigt:* t.ex. förekomsten av buller, störningar, föroreningar, stillhet, mycket rörligt friluftsliv, badmöjlighet etc.

Vad som utgör *skälig arrendeavgift* skall sålunda bedömas utifrån en *helhetsbedömning* i varje enskilt fall. Arrendetomtens beskaffenhet, läge, storlek, förekomst av vatten och avlopp, el, vägar m.m. har i rättspraxis till exempel haft betydelse för avgiftens storlek.

Det ska särskilt noteras att arrendeavgiften som helhet skall vara skälig. Detta innefattar att även övriga kostnader som Arrendatorerna har för Prövningsobjekten skall beaktas innan avgiften slutligen fastställs.

3.1 Arrendeavgiften skall bestämmas utifrån Ortspriset på Orten

a. Ortsprismetoden och Orten

Skälig arrendeavgift skall enligt fast praxis fastställas utifrån *ortspriset* och *ortsprismetoden*. Ortsprismetoden innebär att skälig arrendeavgift fastställs genom en *jämförelse* med vad andra arrendatorer inom orten faktiskt betalar i arrendeavgift.

För att kunna fastställa vad som utgör Ortspriset för Orten måste först den relevanta orten avgränsas. Vad som utgör orten *varierar* och beror på *omständigheterna i det enskilda fallet*. Om tillräckligt jämförelsematerial från *andra jordägare* föreligger i det

direkta närområdet kan orten begränsas. Om detta inte är möjligt får orten istället utvidgas, t.ex. om det i närområdet endast finns ett litet antal andra jordägare, varvid mängden avtal inte påvisar något ortspris.[1]

I aktuellt ärende utgörs Orten av ett område om cirka fem (5) mils radie från Mörkö.

b. Ortsprisutredningen och Ortspriset

Arrendatorerna har i Ortsprisutredningen i bilaga 1 sammanställt jämförelseobjekt med likartade förhållanden som Prövningsobjekten inom Orten. *Ortsprisutredningen* är ett objektivt underlag om Ortens pris för jämförliga arrenden och visar vad bostads-arrendatorer inom Orten faktiskt betalar i arrendeavgift vid Prövningstidpunkten.

Ortsprisutredningen utvisar vid Prövningstidpunkten ett ortspris om ca 20 000 – 25 000 kr.

Jordägarens yrkade arrendeavgifter överskrider *vida* Ortspriset och är inte skäliga. De avgifter som Arrendatorerna yrkar motsvarar väl Ortspriset om cirka 20 000 – 25 000 kr, med hänsyn till förhållandena på Prövningsobjekten.

Av Ortsprisutredningen kan konstateras att de avgifter som utgår för arrendeställen, med andra jordägare, är väsentligt lägre än de avgifter som Jordägaren yrkar i förevarande ärenden.

Att Ortspriset uppgår till cirka 20 000 – 25 000 kr stöds vidare av följande. Under år 2017 anmodade Södertälje kommun intressenter att inkomma med anbud för *nyupplåtelse* av bostadsarrenden vid Näsets udde på fastigheten Södra 1:1 (”**Anbudsförfarandet**”). Näsets udde är beläget mindre än två mil från Mörkös mitt. Vid Anbudsförfarandet inkom endast fyra anbud, vilka uppgick till 26 000 kr, 30 000 kr, 30 000 kr samt 42 000 kr. Se härom bilaga 3. Arrenderätterna på Näsets udde är *på flera sätt bättre* än Prövningsobjekten. De är t.ex. belägna på fastlandet, avståndet till tätorter såsom Södertälje och Stockholm är kortare samt arrendetiden för de utbjudna bostadsarrendeavtalen avser en arrendeperiod om 10 år. Jordägaren Södertälje kommun anger i anbudsunderlaget att prisindikationen för bostadsarrendena är 60 000 kr per år eller högstbjudande jämte ett flertal tillägg för olika kostnader. De fyra anbuden om 26 000 – 42 000 kr som inkom var långt under angiven prisindikation. Anbudsförfarandet utvisar, även om det saknar betydelse, vad arrendatorer högst är villig att betala för nyupplåtelse av bostadsarrende.

Eftersom det finns ett relevant och ett gediget ortsprisunderlag ska Arrendenämnden inte pröva vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i arrendeavgift för Prövningsobjekten eller göra en allmän skälighetsuppskattning av avgiften. Det är endast när Ortspriset inte kan fastställas som rätten hypotetiskt behöver söka utreda vad

[1] Se till exempel Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2012-09-07 i ÖÄ 653-11 (Sörmjöle), där hovrätten uttalade att det material som åberopades avsåg ett mycket begränsat geografiskt område med ett litet antal jordägare, varför de åberopade arrendeavtalen inte ansågs utgöra tillräckligt underlag för bedömning av ortens pris. Detsamma anfördes även av arrendenämnden, vilket beslut meddelades av hyresrådet Erik Gerleman.

arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala eller använda någon annan bedömningsgrund. Denna hypotetiska eller approximerande prövning är sålunda inte aktuell i de nu föreliggande ärendena.

Det är utifrån av Arrendatorerna åberopat jämförelsematerial möjligt att fastställa Ortens pris för jämförliga arrenden. Ortsprisutredningen är relevant, omfattande och ska ligga till grund för bestämmande av *skälig arrendeavgift* om 20 000 – 25 000 kr.

3.2 Arrendeavtalens innehåll

Arrendenämnden ska fastställa de *skäliga villkor* som i enlighet med 10 kap 6 § 2 st JB skäligen ska gälla i arrendeförhållandet mellan en arrendator och en jordägare.

De regler som finns i JB om bostadsarrende är en *skyddslagstiftning* till förmån för arrendatorn såsom varande den svagare parten. Ett villkor som fastslås av nämnden måste vara förenligt med jordabalkens skyddsregler. I t.ex. Göteborg tingsrätts dom F231/76 fastslogs det att endast klara och precisa villkor skall godkännas. *Godtyckliga klausuler* som endast uppbärs av jordägarens intresse skall sålunda inte fastställas. Ett villkor med dylik utformning är oskäligt och skall inte fastställas. Arrendenämnden ska tillse att samtliga avtalsvillkor är ett resultat av en väl gjord avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen, där det faktum att fråga är om skyddslagstiftning särskilt skall beaktas.

Till utvecklande av sina yrkade villkor får Arrendatorerna anföra följande till grund för att desamma är skäliga och skall därför fastställas.

a. Arrendeperiodens längd (punkt 3 i Arrendeavtalet 190129)

Arrendatorerna yrkar att arrendetiden skall fastställas till tio (10) år, vilket är skäligt då särskild anledning föreligger. Vidare utgör en 10-årig arrendeperiod en rimlig avvägning mellan båda parternas intressen.

Arrendeupplåtelse kan lagligen ske från minimitiden 5 år till maximitiden 49 år. Av 10 kap 6 § JB framgår att förlängning av bostadsarrendeavtal normalt sker på en period om 5 år, *om det inte av särskild anledning är lämpligare med en längre period*.

Det är av vikt för Arrendatorerna att en arrendeperiod om 10 år fastställs, för att säkerställa *trygghet* i deras nyttjande av arrendeställena. För att Arrendatorerna ska kunna besluta om *större underhållsåtgärder och investeringar* på sina byggnader är det viktigt med en längre avtalstid än lagens minimitid om 5 år.

Det är mycket viktigt för Arrendatorerna att under en längre tid veta vad som gäller rörande *rättsförhållandet* med Jordägaren. Numera överklagar jordägare regelmässigt arrendenämnders beslut till hovrätten, varför det vid en arrendeperiod om 5 år riskeras att tvist pågår i högre instans för en arrendeperiod, samtidigt som tvist initieras i arrendenämnden för en *kommande* arrendeperiod. Denna

omständighet talar ensamt för en arrendeperiod om 10 år. Det var inte lagstiftarens avsikt att en arrendator ständigt skall leva i *ovisshet och osäkerhet rörande vilka villkor* som skall gälla i rättsförhållandet med Jordägaren.

Sammanfattningsvis bör Arrendenämnden särskilt notera följande särskilda omständigheter som var och en utgör skäl för en längre period:

a) att Arrendatorerna skall ges en trygghet i sitt nyttjande av sitt arrendeställe och i rättsförhållandet med Jordägaren veta vilka villkor, särskilt avgiftens storlek, som gäller mellan parterna.

b) att om Arrendatorerna ska kunna besluta om samt genomföra investeringar och vidta större förbättringsåtgärder på Prövningsobjekten är det väsentligt med en längre avtalstid.

c) att byggreglerna kräver helt andra investeringar i byggnaden än när reglerna om bostadsarrenden infördes i mitten av 1960-talet med minitiden om fem (5) år.

Avslutningsvis är en arrendeperiod om 10 år i förevarande fall skäligt. Det utgör en rimlig avvägning mellan Arrendatorernas och Jordägarens respektive intressen, samtidigt som en arrendeperiod om 10 år är betydligt kortare än de 49 år, som lagen maximalt medger.

b. Upplåtelse för bostadsändamål (punkt 2 i Arrendeavtalet 190129)

Utgångspunkten vid upplåtelse av arrende för bostadsändamål är att jordägaren erhåller ersättning och att arrendatorn fritt kan nyttja marken för nämnda ändamål. Villkoret, som inte innehåller någon begränsning avseende fritidsändamål, är skäligt och skall fastställas.

Arrendenämnder har vid flera tillfällen *underkänt inskränkningar* rörande arrendatorers rätt att använda sitt arrendeställe för permanentboende. Villkor som begränsar arrendatorns nyttjanderätt till sitt bostadsarrende förklarades oskäligt av Hovrätten för Övre Norrland i ÖÄ 958-09 (Sörmjöle). Vidare har dåvarande hyresrådet Erik Gerleman, som tillika författat lagkommentar till bland annat 10 kap JB, uttalat i Arrendenämnden i Umeås beslut 2008-11-10 i ärende 647-07 (Teg), att villkor som tog hänsyn till *arrendatorns nyttjandegrad av bostadsarrendet* inte är skäligt.

c. Faktura (punkt 4 i Arrendeavtalet 190129)

Det är skäligt att Jordägaren, i god tid innan den årliga arrendeavgiften ska betalas, sänder Arrendatorn en faktura innehållande uppgifter för betalning.

Det är en olägenhet för Arrendatorerna att Jordägarens skyldighet att sända ut faktura inte finns tydligt reglerat i arrendeavtalet. Olägenheten är huvudsakligen förknippad med att Arrendatorn riskerar den kraftiga påföljden att arrenderätten kan förverkas om

inte avgiften är betald på förfallodagen.

Vidare bör beaktas att Arrendatorerna har flertalet förpliktelser som framgår av arrendeavtalet. Jordägaren har, å andra sidan, enligt avtalet *inga förpliktelser* mot Arrendatorerna utöver tidigare upplåten råmark. Det är skäligt att Jordägaren en gång per år upprättar faktura där arrendeavgift och beräkning av index framgår. Att faktura ska upprättas följer av såväl skattelagstiftning som konsumentskyddslagstiftning.

d. Upplåtelse av arrenderätten i andra hand (punkt 11 i Arrendeavtalet 190129*)*

Det är skäligt att Arrendatorn skall kunna hyra ut sina egna byggnader i andra hand, t.ex. för närståendes skötsel av arrendestället eller vid arrendators utlandstjänstgöring, i enlighet med vad som följer av lag.

e. Markägarförklaring (punkt 12 i Arrendeavtalet 190129)

I Arrendeavtalet 190129 finns dokumenterat rätten till s.k. markägarförklaring, som innebär att Jordägaren ger sitt godkännande till att Arrendatorn belånar sina byggnader och arrendeavtalet.

Arrendatorn har i regel ett stort behov av en markägarförklaring. Det är numera vanligt att *omfattande belopp* investeras i byggnader på ofri grund. I anledning härav har arrendatorer ofta behov av ekonomisk finansiering. Det kan exempelvis röra sig om ett *förvärv* där köparen måste låna pengar från en bank för att ha råd med köpeskillingen. Det kan även röra sig om en *bodelning* på grund av dödsfall eller skilsmässa, där omläggning av lån krävs för att byggnaden skall övergå till den ena eller den andra parten. *I alla dessa fall* kräver banken en markägarförklaring som säkerhet för att bevilja det aktuella lånet. Ovan angivna situationer är vanliga. Att par separerar, att människor avlider och att arrendatorer vill sälja sin byggnad på ofri grund *är normalt.* Att en arrendator fritt kan förfoga över sin byggnad är *mycket viktigt* för den enskilda arrendatorn, men även viktigt för marknaden i stort. Om en arrendator vill sälja sin stuga, men jordägaren vägrar lämna markägarförklaring till förvärvaren, kan i många fall någon försäljning av byggnaden på ofri grund inte ske. Arrendatorn kan då tvingas att *väsentligt sänka* försäljningspriset på stugan för att någon överlåtelse alls ska kunna genomföras, alternativt tvingas till ofrivilligt samägande med ex-partner.

Att ett villkor om markägarförklaring finns i arrendeavtalet är till fördel både för Arrendatorerna och Jordägaren och är skäligt. Arrendatorerna tillsäkras trygghet och har möjlighet att investera i sin byggnad på ofri grund. Jordägaren å andra sidan gynnas av att Arrendatorerna investerar och vidtar förbättringsåtgärder på Jordägarens mark, vilket indirekt höjer värde och trivsel i hela området.

f. Övriga villkor i Arrendeavtalet 190129

Övrigt förekommande villkor i Arrendeavtalet 190129 är skäliga och utgör ett resultat av en väl gjord avvägning mellan Arrendatorernas och Jordägarens intressen, varför de skall fastställas.

3.3 Omständigheterna i övrigt

Såsom ovan angivits skall Arrendenämnden vid fastställandet av skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten även beakta *omständigheterna i övrigt*. De störningar och omständigheter som Arrendenämnden finner *negativa* för den enskilde arrendatorn skall påverka arrendeavgiften i *nedsättande* riktning.

a. Råmark

Den arrenderade marken har till Arrendatorerna upplåtits som *ren råmark*. Detta innebär att det är Arrendatorerna *själva* som iordningställt Prövningsobjekten till det skick och utseende de har idag. Jordägaren har inte haft några kostnader för de förbättringar som Arrendatorerna tillfört Prövningsobjekten.

Det bör betonas att departementschefen i prop. 1968:19 s. 86 framhöll att förbättringar som arrendatorn själv bekostat och vilka höjt arrendeställets värde självfallet inte skulle kunna utgöra grund för en höjning av arrendeavgiften. Arrendatorerna lägger årligen ned betydande belopp och eget ideellt arbete på att underhålla och förbättra Prövningsobjekten.

b. Arrendatorernas tillkommande kostnader för arrendestället

Arrendeavgiften skall bestämmas med hänsyn till de *totala kostnader* som en arrendator har för sitt arrendeställe. Arrendatorerna har för Prövningsobjekten tillkommande kostnader för elektricitet, avlopp och vatten i den mån det förekommer på Prövningsobjekten.

c. Ideellt arbete som Arrendatorerna utför

Arrendatorerna nedlägger årligen ett betydande antal timmar av ideellt arbete på och utanför Prövningsobjekten. Det arbete som Arrendatorerna utför utan ersättning *förbättrar* fastigheten och kommer Jordägaren tillgodo *kostnadsfritt,* vilket skall beaktas såsom en övrig omständighet när Arrendenämnden fastställer arrendeavgiften.

d. Skador från vildsvin som påverkar arrenderättens värde

På flera Prövningsobjekt är förekomsten av *vildsvin* besvärande, vilket påverkar arrenderättens värde negativt.

e. Jordägarens avverkning

Jordägaren har under det senaste året *avverkat skog* på Mörkö, såväl på som utanför Prövningsobjekt. Skogsavverkningen har medfört negativa konsekvenser för Arrendatorerna, så som kraftigt *försämrat vindskydd* samt *ökad insyn* på vissa Prövningsobjekt. Dessa negativa omständigheter skall beaktas vid fastställande av skälig arrendeavgift.

f. Jordägarens beteende och hemliga sidoavtal med rabatter

Som en övrig omständighet ska *Jordägarens eget beteende* beaktas av Arrendenämnden i dess fastställande av skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten. Jordägaren är *svår att få kontakt med*. Arrendatorer som sökt kontakt med Jordägaren för att få besked i vissa frågor rörande rättsförhållandet har, trots flera påstötningar, inte fått någon återkoppling.

Som utvecklas nedan ska vidare beaktas det system med *rabatter och hemliga sidoavtal* till arrendeavtalen som Jordägaren begagnar sig av. Jordägaren tillämpar ett avgiftssystem med rabatter mot arrendatorerna, där den *faktiska* arrendeavgiften följaktligen inte alltid framgår av arrendeavtalet. Enligt de uppgifter som Arrendatorerna erhållit samt vad Jordägaren själv medgivit i andra ärenden i Arrendenämnden synes det vara fråga om ett stort antal *sidoavtal* till de arrendeavtal som Jordägaren träffat med arrendatorer på Mörkö.

I några fall anges arrendatorns *ekonomiska förmåga* som skäl för personlig rabatt. Den omständigheten att ett okänt antal av arrendatorerna i de avtal som åberopats av Jordägaren inte klarar av att betala arrendeavgiften talar i sig för att den av Jordägaren yrkade avgiften inte är skälig och överstiger arrenderättens värde med tiotusentals kronor.

Det kan inte uteslutas att det ovan beskrivna systemet medfört en skev bild av vilken arrendeavgift som faktiskt betalas på Mörkö, och att arrendenivån på Mörkö drivits upp utan att dessa hemliga sidoavtal beaktats. Om Arrendenämnden fäster något hänseende vid Jordägarens egna avtal ska förekomsten av hemliga sidoavtal beaktas vid Arrendenämndens fastställande av skälig arrendeavgift.

4. Oskäliga villkor i Jordägarens avtal

De villkor som Jordägaren yrkar är inte skäliga och Arrendatorerna bestrider därför att desamma fastställs.

a. Fritidsändamål och förbud mot folkbokföring

Upplåtelseformen är bostadsarrende. Bostadsarrende föreligger när jord upplåts för arrende och arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att uppföra eller bibehålla *bostadshus*. Utgångspunkten vid upplåtelse av arrende för bostadsändamål är att jordägaren erhåller ersättning och att arrendatorn fritt kan nyttja marken för nämnda ändamål. Om jordägaren vill införa *begränsningar i arrendatorns arrenderätt* (som inte följer av lag) utgör detta en negativ omständighet för arrendatorn som skall beaktas vid bestämmande av skälig arrendeavgift.

Ett i arrendeavtalet intaget förbud mot att använda arrendetomten på ett sådant sätt att innehavaren kan bli mantalsskriven på bostadsadressen är oskäligt. Folkbokföring följer av tvingande lag, vilken Jordägaren inte disponerar över.

Begränsningarna utgör *negativa omständigheter* och ska, om de trots motstridighet mot indispositiv rätt fastställs, beaktas vid fastställande av skälig avgift.

b. Oskäligt kort arrendeperiod

För det fall att Arrendenämnden fastställer en arrendeperiod om fem (5) år utgör detta ett *negativt* avtalsvillkor, vilket skall beaktas vid fastställande av skälig arrendegift.

c. Avsaknad av faktura

För det fall Arrendenämnden fastställer att Jordägaren inte skall vara skyldig att sända Arrendatorn en faktura utgör detta en för Arrendatorn *negativ omständighet* med hänvisning till vad som anförts ovan under punkten 3.2. c.

d. Indexuppräkning vid arrendeperiod som understiger 10 år

Villkor om indexuppräkning vid en kort arrendetid om fem (5) år är oskäligt. Index är komplicerat att beräkna och komplicerat att förstå. *Endast* vid en arrendeperiod som är minst 10 år eller längre kan det vara skäligt med indexuppräkning.

Om villkor om årlig indexuppräkning fastställs för en arrendeperiod kortare än 10 år skall Arrendenämnden beakta att villkoret är *betungande* för Arrendatorn. Om villkor om index fastställts för en arrendeperiod kortare än 10 år, skall det i skälig mån ha en nedsättande verkan på arrendeavgiften.

e. Flertalet betungande ordningsregler

I arrendeavtalet föreskrivs flertalet så kallade ”ordningsregler” för Arrendatorerna. Till exempel föreskrivs att Arrendatorn inte får bryta, fälla, ta kvistar av eller spika i träd som har ett brösthöjd större än 10 cm i diameter.

Avtalsvillkoret tar ingen hänsyn till *vem som äger trädet*, t.ex. om det även avser äppelträd som Arrendatorerna själva tillfört Prövningsobjekten. Oaktat ägarförhållandet utgör villkoret en *inskränkning* i Arrendatorernas nyttjade av Prövningsobjekten. Dessutom kan det lätt leda till tvistigheter mellan Arrendatorn och Jordägaren.

Vidare är Arrendatorn skyldig att hålla ”det upplåtna området rent och snyggt.” Vad som är ”rent och snyggt” är en subjektiv skönsmässig bedömning, vilket inte ska kunna leda till arrenderättens förverkande. Arrendestället utgör en i lag skyddad hemfridszon för Arrendatorn.

I bostadsarrendeavtalet anges vidare att Arrendatorn inte utan Jordägarens tillstånd får anlägga *vattentäkt*. Sålunda behöver Arrendatorn Jordägarens tillstånd för anläggande av brunn, vilket får anses utgöra en ytterst *viktigt och elementärt* komplement till en bostadsbyggnad på 2000-talet. Dessutom har det förekommit att den här typen av tillståndsvillkor utnyttjats av andra jordägare för att tillskansa sig en högre avgift.

Villkoren är till nackdel för Arrendatorerna, vilket ska beaktas vid fastställande av skälig avgift om villkoret fastställs.

g. Begränsning av möjligheterna till ny- och ombyggnation

Arrendatorernas avtal innehåller en klausul om att Arrendatorn inte har rätt att, utan Jordägarens skriftliga samtycke, genomföra förändring av byggnadsbeståndet eller uppföra ny byggnad utöver ett fritidshus med tillhörande bod. En sådan klausul, som generellt kräver *Jordägarens tillstånd* för sådana åtgärder, gör det möjligt för Jordägaren att utan motivering neka tillstånd till ny- eller ombyggnation och utelämnar därför Arrendatorerna till Jordägarens godtycke. Sådana klausuler brukar därför inte anses skäliga.[2]

Om detta oskäliga för Arrendatorn negativa avtalsvillkoret med en onödigt långtgående inskränkning i Arrendatorernas möjlighet att genomföra ny- eller ombyggnation på Prövningsobjekten fastställs skall detsamma beaktas vid fastställandet av arrendeavgiften.

h. Förbud mot andrahandsupplåtelse

I Jordägarens arrendeavtal föreskrivs ett *förbud mot andrahandsupplåtelse* utan Jordägarens skriftliga godkännande. Vidare föreligger ett *sidodokument* som ger Arrendatorn rätt att hyra ut sin stuga i andra hand under åtta veckor per år, vilket Jordägaren på förhand skriftligen ska godkänna.

Arrendatorn har en i 8 kap. 20 § JB lagstadgad rättighet att upplåta nyttjanderätt till sin *egen byggnad* på arrendestället, om det kan ske *utan avsevärd olägenhet för Jordägaren* och ej annat avtalats. Det finns inga skäl att i arrendeavtalet inskränka denna för Arrendatorn *lagstadgade rättighet*.

En Arrendators uthyrning av sitt eget hus i strid mot parternas avtal utgör en förverkandegrund. I denna del bör Arrendenämnden särskilt uppmärksamma risken att Jordägaren säger upp arrenderätten till förverkande för påstått brott mot villkoret, vilket kan tolkas på många sätt.

Jordägarens villkor att inskränka Arrendatorns rätt att hyra ut sin egen byggnad utgör en otillbörlig inskränkning[3] och är oförenlig med skyddslagstiftningen. Vidare förorsakar inte Arrendatorns eller annan persons nyttjande några olägenheter eller kostnader för Jordägaren, eftersom Jordägaren inte svarar för några kostnader som påverkas av huruvida bostadsbyggnad nyttjas eller inte. Mot bakgrund härav ska *inskränkningen* i form av förbudet för Arrendatorn att hyra ut sin *egen* byggnad inte

[2] Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, s. 202. Jämför vidare Arrendenämnden i Umeås beslut 2012-06-29 i ärende 741-10 (Innertavle), varvid Arrendenämnden konstaterade att det inte fanns skäl att belasta de aktuella arrendeavtalen med onödigt byråkratiska regler om t.ex. skriftliga tillstånd till olika initiativ som en arrendator kan tänktas ta.

[3] Ett villkor där arrendatorns rätt till andrahandsupplåtelse begränsades förklarades oskäligt av Hovrätten för Övre Norrland i dess beslut 2013-09-18 i ÖÄ 1005-10 (Degernäs). Vidare fastslog Arrendenämnden i Umeå i beslut 2008-11-10 i ärende 647-07 (Teg) att jordägaren inte haft ökade kostnader med anledning av att bostaden utnyttjades under en större del av året. I förevarande fall bör det sålunda framhållas att Arrendatorns eller annans nyttjande av Arrendatorns byggnad inte förorsakar vare sig olägenheter eller kostnader för Jordägaren då denne inte svarar för några kostnader som påverkas av huruvida bostadsarrendet nyttjas eller inte.

tillåtas. I vart fall ska det för Arrendatorerna negativa villkoret beaktas vid fastställandet av skälig arrendeavgift.

i. Begränsning i rätten att använda till Prövningsobjektet hörande brygga

I arrendeavtalen förbjuds Arrendatorerna att låta andra än ”familjen” använda till Prövningsobjekten tillhörande brygga.

Villkoret som *onödigt inskränkande* med hänsyn till den obefintliga skada eller olägenhet som en sådan användning av bryggan kan innebära för Jordägaren. Jordägaren synes över huvud taget sakna sakliga skäl för en sådan specifik inskränkning i Arrendatorernas nyttjanderätt.

Dessutom framstår villkoret som *svårtolkat* och riskerar att ge upphov till betydande osäkerhet för Arrendatorerna gällande hur bryggorna får användas. Det är särskilt oklart vilka som ska anses tillhöra Arrendatorns familj.

Villkoret måste betraktas som oskäligt med hänsyn till att den utgör en långtgående, detaljerad och omotiverad inskränkning i Arrendatorernas nyttjanderätt till bryggor som tillhör Arrendestället vilket, om det fastställs, ska beaktas vid fastställandet av skälig arrendeavgift.

j. Jordägarens kostnader riskerar att övervältras på Arrendatorn

I arrendeavtalet anges att Arrendatorn ska *”svara för alla avgifter och övriga kostnader för vatten, avlopp, el, sophantering m.m. som uppkommer genom arrendetomtens nyttjande”*.

Villkoret är oklart och negativt då det ålägger Arrendatorn ett *i princip obegränsat kostnadsansvar för framtida ej preciserade* eller på annat sätt angivna kostnader. Villkorets vaga formulering gör det svårt för den enskilde Arrendatorn att bedöma vilka typer av kostnader som kan komma ifråga.

Vidare kan villkoret av Jordägaren användas för att övervältra sina egna kostnader på Arrendatorerna, såsom exempel skönsmässig fastställd avverkningskostnad för träd, vägavgift, avstyckningskostnad med flera kostnader som Jordägaren skulle kunna argumentera för ryms inom det vida begreppet ”arrendetomtens nyttjande”.

Det rimliga och mest ändamålsenliga är att respektive part ansvarar för de kostnader som följer av de avtal som Arrendatorn själv träffat eller myndighet ålagt Arrendatorn att betala. Det är *oskäligt* att en av parterna *ensidigt kan övervältra opreciserade framtida kostnader* på den andre parten, vilket, om det fastställs, ska beaktas vid Arrendenämndens fastställande av skälig avgift.

IV. BEVIS

Arrendatorerna åberopar nedan angiven skriftlig och muntlig bevisning samt förbehåller sig rätten att åberopa ytterligare bevisning under ärendenas fortsatta handläggning.

1. Skriftlig bevisning

1. Ortsprisutredningen i bilaga 1, vilken består av med Prövningsobjekten jämförliga arrendeställen inom Orten, åberopas till styrkande av
a. *att* skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten uppgår till yrkade belopp,
b. *att* det föreligger särskild anledning att fastställa en arrendetid om tio (10) år,
c. *att* Jordägarens yrkade *höjning* av arrendeavgiften är *oskälig,*
d. *att* Jordägarens yrkade *arrendeavgift* för Prövningsobjekten är *oskälig,*

2. Anbud i bilaga 3, vilka inkom vid Södertälje kommuns försök till nyupplåtelse av bostadsarrende på Nästets udde (som i jämförelse med Mörkö har flera fördelar då Näsets udde bland annat ligger på fastlandet, med bättre närhet till Södertälje och Stockholm samt avtalen avser en arrendeperiod om 10 år), av vilka det framgår att fyra anbud om 26 000 kr, två om 30 000 kr och ett om 42 000 kr inkom, åberopas till styrkande av
a. *att* skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten uppgår till yrkade belopp,
b. *att* Jordägarens yrkade *höjning* av arrendeavgiften är *oskälig*,
c. *att* Jordägarens yrkade avgift *överstiger* vad *arrendatorer i allmänhet är villig att betala,*
d. *att* Jordägarens yrkade *arrendeavgift* för Prövningsobjekten är *oskälig,* samt
e. *att* det *inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften*.

2. Muntlig bevisning

Arrendatorerna åberopar förhör under sanningsförsäkran med följande arrendatorer,

- Rolf Thomer, Granvägen 13, 153 71 Hölö
- Lennart Johansson, Hildebergsvägen 10, 117 62 Stockholm
- Lars Landin, Jägarstigen 7B, 141 37 Huddinge

Ovan angivna personer ska höras om Prövningsobjekten, omständigheterna vid och efter respektive arrendeavtals tillkomst, förhållandena på Prövningsobjekten, arrendeavtalets innehåll, Arrendatorernas övriga kostnader för Prövningsobjekten, varför Jordägarens arrendeavgifter samt yrkade avgiftshöjning är oskälig samt omständigheterna i övrigt till styrkande av

1. *att* skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten uppgår till yrkat belopp.
2. *att* det föreligger särskild anledning att fastställa en arrendetid om tio (10) år.
3. *att* Jordägarens yrkade *höjning* av arrendeavgiften är *oskälig*.
4. *att* Jordägarens yrkade *arrendeavgift* för Prövningsobjekten är *oskälig*.
5. *att* Jordägarens yrkade avgift står i *uppenbart missförhållande* till den prestation i form av *råmark* som Jordägaren tillhandahåller.
6. *att* arrendevillkoren i Arrendeavtalet 190129 är skäliga.
7. *att* vissa *övriga villkor* som framgår av Jordägarens förslag till avtal är *oskäliga*.

8. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte får folkbokföra sig på arrendestället, i strid med gällande lag.
9. *att* Jordägarens avverkning av skog på Mörkö har medfört minskat vindskydd och ökad insyn på vissa arrendeställen,
10. *att* Arrendatorerna gjort betydande ekonomiska- och personella investeringar på Prövningsobjekten.
11. *att* det för Arrendatorerna är negativt med en kort arrendetid om fem (5) år,
12. *att* index är komplicerat och för Arrendatorn svårt att beräkna,
13. *att* arrendeavtalets s.k. ”ordningsregler” om att arrendatorn inte får vidta åtgärder på träd som i brösthöjd är större än 10 cm i diameter, oavsett om det är Jordägaren eller Arrendatorn äger trädet,
14. *att* den skönsmässiga förpliktelsen att hålla ”det upplåtna området rent och snyggt” är svårtolkad,
15. *att* villkoret om att Jordägarens tillstånd krävs för anläggande av vattentäckt/brunn är negativt och kan missbrukas,
16. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte utan Jordägarens samtycke får genomföra ny- eller ombyggnationer,
17. *att* det för Arrendatorerna är negativt att begränsas i sin rätt att hyra ut sin egen byggnad,
18. *att* det för Arrendatorerna är negativt att vara begränsad i sin rätt att använda sin egen brygga,
19. *att* det för Arrendatorerna är negativt att villkor som ålägger Arrendatorn ett i princip obegränsat kostnadsansvar för framtida, ej angivna kostnader av okänt slag,
20. *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,
21. *att* en arrendeavgift överstigande 25 000 kr inte utgör Ortspriset och inte heller motsvarar vad arrendatorer i allmänhet är villig att betala,
22. *att* det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften,
23. *att* Jordägaren har hemliga sidoavtal med rabatter,
24. *att* Jordägarens rabatter sannolikt har påverkat utvecklingen av arrendeavgifter på Mörkö,
25. *att* det för Arrendatorerna är negativt att Jordägaren är svår att kommunicera med,
26. *att* Jordägarens avgifter medför det är svårt att avyttra arrendeställen på Mörkö,
27. *att* arrendatorerna, på grund av Jordägarens yrkade avgiftshöjning, hämmas i att vidtaga investeringar på arrendestället,
28. *att* Arrendatorerna vidtagit samtliga förbättringsåtgärder på Prövningsobjekten,
29. *att* det för Arrendatorerna är negativt med det stora beståndet med vildsvin som kan skada såväl egendom som personer,
30. *att* Jordägaren vid träffande av arrendeavtal har nyttjat arrendatorers underlägsna och beroende ställning,
31. *att* Jordägaren utan föregående samråd med berörd arrendator avverkat träd på arrendeställen på Mörkö,
32. *att* av Jordägaren åberopade jämförelseobjekt på Mörkö inte är tillförlitliga beträffande vilken ersättning som arrendatorn faktiskt betalar.

Arrendatorerna förbehåller sig rätten att återkomma med ytterligare bevisning.

V. SAMMANFATTNING

Skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten uppgår till av Arrendatorerna yrkat belopp. Arrendeavtalet 190129 skall därför fastställas i sin helhet. De avgifter och flertalet av de villkor som yrkas av Jordägaren uppenbart *oskäliga*. Som ovan anförts uppgår Ortspriset till cirka 20 000 – 25 000 kr, vilket motsvarar av Arrendatorerna yrkade avgifter. Vidare är Arrendeavtalet 190129 är i alla delar skäligt och ett resultat av en väl gjord avvägning mellan Arrendatorernas och Jordägarens intressen, varför detsamma skall fastställas.

VI. ÄRENDENAS FORTSATTA HANDLÄGGNING

Arrendatorerna hemställer om att Arrendenämnden kumulerar Ärendena samt fattar beslut i desamma under 2019.

Det är av stor vikt för Arrendatorerna att deras ärenden handläggs gemensamt. Genom att dela upp handläggningen drabbas Arrendatorerna av onödiga merkostnader för juridiskt biträde för att överhuvudtaget kunna tillvarata sina rättigheter. Kostnaderna i Arrendenämnden ersätts inte av någon rättsskyddsförsäkring. På grund härav är Arrendatorernas behov av en gemensam handläggning av deras ärenden stort, då kostnaden för juridiskt biträde kan delas mellan dem.

Att Ärendena handläggs och avgörs vid samma tidpunkt är vidare processeffektivt för såväl parter och ombud som Arrendenämnd.

Vid bedömningen av gemensam handläggning skall särskild vikt läggas vid att det är fråga om ärenden som berör arrendeställen på samma ö, samma jordägare och ombud, likartade yrkanden och grunder, liknande bevisning, nästintill identiska villkor i avtalen samt liknande omständigheter i sak.

Genom kumulation kan Ärendena avgöras inom en skälig tid. Mot bakgrund härav bör tid för sammanträde omgående planeras in under sommaren eller senast hösten 2019.

Umeå dag som ovan

Agneta Gustafsson
Advokat

Jenny Viklund
Jur. kand.

Bilagor:
1. Ortsprisutredningen
2. Länstidningen i Södertälje
3. Södertälje Kommuns anbudsförfarande
4. Fullmakt