



Umeå 2019-08-15

Svea Hovrätt

Sänds endast per e-post till svea.hovratt@dom.se

Ärende nr: ÖÄ 8305-19

Anders Olsson m.fl. ("Arrendatorerna") / Carl G:son Bonde ("Jordägaren")

Med hänvisning till tidigare ingivet överklagande av Arrendenämndens beslut får undertecknade på uppdrag av Arrendatorerna anföra följande i rubricerade ärende.

Arrendatorernas inläga har nedan angiven disposition.

- I. Yrkanden
- II. Definitioner
- III. Grunder och omständigheter i sak
 - 1. Allmänt om Arrendenämndens beslut om oskäliga avgifter
 - 2. Skälig arrendeavgift
- IV. Bevisning
- V. Handläggningen i Hovrätten

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. Yrkanden

1. Arrendatorerna yrkar att Hovrätten, med ändring av Arrendenämndens beslut om höjning av arrendeavgiften för bostadsarrendeavtalet avseende:
 - Björnhagen nr 12 från 19 940 kr till 60 000 kr fr.om. 2016-04-01
 - Pårsundet nr 8 från 19 940 kr till 60 000 kr fr.om. 2016-04-01
 - Tokvik nr 3 från 19 940 kr till 70 000 kr fr.om. 2016-04-01
 - Ekholmen nr 3 från 19 940 kr till 60 000 kr fr.om. 2016-04-01
 - Örsta nr 6 från 31 998 kr till 45 000 kr fr.om. 2017-07-01
 - Ekö-Långö nr 4 från 37 000 kr till 50 000 kr fr.om. 2017-04-01
 - Pårsundet nr 12 från 19 000 kr till 60 000 kr fr.om. 2017-10-01,fastställer skälig avgift för respektive ovan angivet Prövningsobjekt.
2. Arrendatorerna yrkar att Jordägaren skall förpliktas att ersätta Arrendatorernas rättegångskostnader i Hovrätten med belopp som senare kommer att anges jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dag för beslut till dess betalning sker.
3. Arrendatorerna hemställer om att Hovrätten håller sammanträde i ärendet.

II. Definitioner

Nedan angivna definitioner används fortsättningsvis, oavsett om singularis, pluralis samt bestämd och obestämd form.

”Arrendenämnden”:	Arrendenämnden i Stockholm
”Jämförelseobjekten”:	Av Arrendatorerna åberopade arrendeavtal och avgöranden i villkorstvister till styrkande av Ortspriset för med Prövningsobjekten jämförbara arrendeställen
”Prövningsobjekten”:	Arrendatorernas respektive arrendeställe, dvs. Björnhagen 12, Pårsundet 8, Tokvik 3, Ekholmen 3, Örsta 6, Ekö-Långö 4 samt Pårsundet 12

"Prövningstidpunkten":	avser år 2016 för de Prövningsobjekt vars arrendeperiod inleds under 2016 samt år 2017 för de Prövningsobjekt vars arrendeperiod inleds under 2017
"Ortspriset":	Ortens pris om 20 000 – 25 000 kr, varvid cirka 20 000 kr är exklusive Jordägarens arrendeställen belägna på Mörkö cirka 25 000 kr är inklusive Jordägarens arrendeställen belägna på Mörkö
"Ortsprisutredningen":	Sammanställning av Jämförelseobjekten inom Orten i <u>bilaga 1</u>
"Orten":	Det geografiska området inom en radie om cirka fem (5) mil från Mörkö

III. Grunder och omständigheter i sak

1. Allmänt om Arrendenämndens beslut om oskäligen avgifter

Arrendatorerna åberopar till stöd för respektive yrkande om skälig avgift samma omständigheter som i Arrendenämnden och får därutöver förtydliga och tillägga följande.

Arrendenämnden har oriktigt fastställt att arrendeavgiften för Arrendatorernas respektive Prövningsobjekt skall höjas med cirka 10 000 kr - 50 000 kr. Arrendenämndens beslutade avgifter är inte skäliga utifrån Ortspriset. Dessutom är den beloppsmässiga och procentuella höjningen i sig oskäligen.

Beslut om skälig arrendeavgift ska fastställas utifrån av Parterna ingiven utredning. Det är Jordägaren som ska styrka skäligheten i varje yrkad kronas höjning. Jordägarens egna avtal ska inte tillåtas. Om de tillåts är Jordägarens avtal inte tillförlitliga. Dessutom avser flera av avtalen tid efter Prövningstidpunkten.

Arrendenämnden har vid prövningen av skäliga arrendeavgifter helt bortsett från av Arrendatorerna åberopad Ortsprisutredning.

Arrendenämnden har vidare avvisat av Arrendatorerna åberopad bevisning, vilka beslut Arrendatorerna ifrågasätter särskilt när det är fråga om skyddslagstiftning.

Arrendenämnden avvisade Arrendatorernas åberopade syn på råmarkstomterna Björnhagen 8 och Nöckna Hage 29. Det är av vikt för bedömningen av skälig avgift att besiktiga jämförlig råmark, som utvisar skicket på marken vilken ursprungligen uppläts för bostadsarrende. Genom besiktningen skulle Arrendatorerna ha visat skicket på jämförlig råmark på vilken Arrendatorernas förbättringsåtgärder inte vidtagits.

Vidare avvisade Arrendenämnden samtliga av Arrendatorerna åberopade parts- och vittnesförhör. Beslutet strider mot Regeringsformen och EKMR om att det är en grundläggande rättighet att part skall få komma till tals och höras i eget rättsligt förfarande. Det kan inte uteslutas att om parterna hade hörts, hade Arrendenämnden beslutat om väsentligt lägre avgifter.

Vidare har en av Arrendenämndens ledamöter inte till fullo besiktigt alla Jämförelseobjekt, varför ledamoten inte hade ett fullgott underlag för sitt beslut om skälig avgift.

2. Skälig arrendeavgift

Som redovisats tidigare ska avgiften för Prövningsobjekten enligt 10 kap. 6 § jordabalken ("JB") fastställas till skäligt belopp. Av förarbetena framgår att Ortspriset ska vara vägledande vid bedömningen av vad som utgör skälig avgift för bostadsarrenden. Ortsprismetoden innebär att skälig arrendeavgift fastställs genom en jämförelse med vad andra arrendatorer inom Orten faktiskt betalar i arrendeavgift vid Prövningstidpunkten.

2.1. Orten

Arrendenämnden har oriktigt gjort bedömningen att vägledning avseende arrendeavgifter på Mörkö främst får sökas i Jordägarens egna avtal på Mörkö. Arrendenämnden har därvid gjort en alltför snäv avgränsning av Orten. Arrendatorerna vidhåller att Orten är ett område inom cirka 5 mils radie från mitten av Mörkö, och att ön Mörkö är ett alldeles för begränsat område för att kunna utgöra Orten.¹

Vidare är det på Mörkö omöjligt att jämföra arrendeavtal från andra jordägare än Jordägaren, dvs. parten, eftersom Jordägaren är ensam med att upplåta bostadsarrende.

Om tillräckligt jämförelsematerial från andra jordägare föreligger i det direkta närområdet kan orten begränsas. Men om det i närområdet endast finns enstaka jordägare kan dennes avtal inte påvisa något ortspris.² I sådant fall ska orten utvidgas.

Mot bakgrund av det ovan anförda skall Orten i förevarande ärenden utgöras av ett område inom cirka 5 mils radie från mitten av Mörkö. Hovrätten kan därmed göra en jämförelse med andra jordägares arrendeavtal för fastställande av skälig arrendeavgift, vilka är belägna inom ett med Mörkö jämförbart område som är tydligt avgränsat, förutsägbart och förenligt med fast praxis.

¹ Enligt fast praxis utgör orten ofta en medelstor stad med omkringliggande friluftsområden inom någon eller några mils radie, vilket sålunda utgör jämförelseområdet. Även någon mil lång kuststräcka eller motsvarande sjösystem har ansetts utgöra orten. Se härom SOU 2014:32 s. 243.

² Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2012-09-07 i ÖÅ 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, tillika medförfattare till "Arrendelagen" Norstedts kommentar till 10 kap. JB om bostadsarrende.

2.2. Ortsprisutredningen

Arrendatorerna har kompletterat Ortsprisutredningen i bilaga 1 med ett Jämförelseobjekt, som inte var känt vid tidpunkten för Arrendenämndens prövning. Arrendatorerna har även kompletterat Ortsprisutredningen med uppgift om avgift för arrendeavtal på Mörkö. Som framgår av Ortsprisutredningen är den genomsnittliga arrendeavgiften inklusive arrendeavtal på Mörkö cirka 25 000 kr och exklusive arrendeavtal på Mörkö cirka 20 000 kr.

Arrendenämnden har i beslutet på sidan 6 angivit att flera faktorer avseende objekten i Ortsprisutredningen är okända, dock utan att precisera vilka faktorer detta skulle vara. För det fall Arrendenämnden ansåg att de "okända" faktorerna är att arrendeavtalen, som ligger till grund för Ortsprisutredningen saknades, inges och återopas desamma i bilaga 2. För avtal avseende Jordägarens arrendeställen på Mörkö, se bilaga 11 till Jordägarens inläga i Arrendenämnden 2019-04-04.

Jämförelseobjekten i Ortsprisutredningen har i huvudsak likartade förhållanden som Prövningsobjekten. Ortsprisutredningen är ett objektivet och konkret underlag om Ortens pris för jämförliga arrendeavtal. Den visar vad arrendatorer inom Orten faktiskt betalar i arrendeavgift. Ortsprisutredningen innehåller relevanta och aktuella arrendeavtal, varför den skall läggas till grund för bedömning av skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten.

Av Ortsprisutredningen framgår att de avgifter som utgår för arrendeställen utanför Mörkö är avsevärt lägre än de avgifter som Arrendenämnden fastställt.

Det är utifrån av Arrendatorerna återopade avtal möjligt att fastställa Ortens pris för jämförliga arrenden. Ortsprisutredningen med bilagt underlag styrker att Ortspriset för med Prövningsobjekten jämförliga arrendetomter uppgår till 20 000 – 25 000 kr, beroende på respektive arrendeställes belägenhet och attraktivitet.

De av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifterna överskrider vida Ortspriset och är därför inte skäliga. Även med beaktande av Jordägarens egna objekt på Mörkö blir Ortspriset betydligt lägre än den avgift som Arrendenämnden beslutat för respektive Prövningsobjekt.

Av Ortsprisutredningen framgår vidare att gällande avgifter om drygt 30 000 kr för två av Arrendatorerna är högre än Ortspriset om cirka 20 000 – 25 000 kr och kan därför inte skäligen kan höjas.

Varken Ortspriset eller arrenderättens värde har ökat på ett sätt som motsvarar eller motiverar en höjning av arrendeavgiften för någon av Prövningsobjekten.

2.3. Arrendatorernas Jämförelseobjekt

Arrendenämnden har oriktigt bedömt att Jämförelseobjekten i Trosa Lilla Fjärdsvall, Södertälje Södra 1:1 samt Södertälje Bastmora skiljer sig från Prövningsobjekten. Arrendatorerna vidhåller att Jämförelseobjekten är jämförliga och likvärdiga i stora drag

med Prövningsobjekten. Även om vissa skillnader finns i trafik, natur och bebyggelse är skillnaderna inte så stora att Jämförelseobjekten inte kan ge vägledning vid fastställandet av skälig avgift. I övrigt hänvisas till vad som tidigare anförts i Arrendatorernas inläga 2019-04-16.

2.4. Jordägarens bevisning i form av egna arrendeavtal

Arrendenämnden har oriktigt utgått från Jordägarens egna avtal som saknar eller har mycket lågt bevisvärde.

Jordägarens egna avtal kan inte ligga till grund för bedömningen av skälig avgift bland annat på grund av

att bevisningen uteslutande utgörs av Jordägarens egna avtal på Mörkö.

att flera avtal avser tidpunkter långt efter Prövningstidpunkten 2016 respektive 2017.

att det förekommer ett flertal hemliga rabatter på Mörkö som inte framgår av avtalen.

att sammanslagna arrendeavtal med dubbel avgift används som ett jämförelseobjekt av Jordägaren, utan att sammanslagningen redovisas.

att det är okänt vilken påverkan Jordägarens hemliga rabatter har och har haft på den kraftiga avgiftsökningen som förevarit för arrendeställen på Mörkö det senaste decenniet. Ovan angivna omständigheter utvecklas nedan.

Jordägarens egna arrendeavtal kan inte utgöra bevis för att den egna arrendeavgiften är skälig. I vart fall har avtalen ett lågt bevisvärde.

Vidare förekommer bland Jordägarens bostadsarrenden på Mörkö flera objekt som tidigare utgjort två separata arrendeställen men som sedermera slagits ihop när byggnaderna förvärvats av samma ägare. Jordägaren har inte redovisat att avgiften avser sammanslagna arrendeavtal med dubbel avgift. Som exempel använde Jordägaren som jämförelseobjekt för Pålsundet 8 inledningsvis arrendeställena Vargholmen, Långens Länsta 13 samt Pålsundet 13, varav alla utgör sammanslagna arrendeavtal.

Arrendenämnden har oriktigt lagt Jordägarens åberopade arrendeavtal, trots att flera avser fel tidpunkt, till grund för sitt beslut. Prövningstidpunkterna är år 2016 respektive år 2017. Arrendenämnden har trots detta beaktat arrendeavtal med arrendeperioder som börjat först år 2018, 2019 och 2020. Det strider mot fast praxis att beakta avtal som träffats efter Prövningstidpunkten. Arrendenämndens beslut medför att Arrendatorerna drabbas negativt när prövningen i Arrendenämnden dragit ut på tiden och Jordägaren tillåts åberopa senare träffade avtal än vad som varit möjligt om Arrendenämnden hade beslutat om skälig arrendeavgift år 2016 eller 2017.

Arrendenämnden har oriktigt bedömt att det inte finns ett så omfattande system med hemliga rabatter och sidoavtal att det påverkar bestämmandet av avgiften för Prövningsobjekten. Arrendenämndens bedömning är anmärkningsvärd. Det är i ärendet ostridigt att Jordägaren beviljat ett stort antal arrendatorer personliga rabatter, varvid den faktiska arrendeavgiften följaktligen inte alltid framgår av de av Jordägaren åberopade avtalen.

Av Jordägarens avtal, fogade till Arrendenämndens aktbilaga 139³, framgår att cirka 20 % av arrendeavtalen har någon form av rabatt. Vidare skall framhållas att av Jordägarens jämförelseavtal som avser Prövningstidpunkten år 2016, erhöll nästan hälften (10 av 22) av arrendatorerna rabatter på belopp mellan 5 000 kr – 42 600 kr.

Beträffande jämförelseavtalet för Björnhagen 9, som Jordägaren åberopade för bevis för yrkad avgift för Björnhagen 12, kan noteras att avtalet ingicks med överenskommelse om att Jordägaren efterskänkte en fordran om cirka 60 000 kr till arrendatorn. Det kan härutöver inte uteslutas att det föreligger ett flertal andra rabatter än vad som framgår av Jordägarens ingivna handlingar.

De av Jordägaren åberopade egna avtalen ger sålunda en ej tillförlitlig och missvisande bild av vilken arrendeavgift som faktiskt betalas på Mörkö. På grund av de hemliga sidoavtalen är det inte möjligt att veta vilka avgifter som utgår.

Som tidigare angivits har Jordägaren under senare år begärt extrema höjningar av arrendeavgifterna på Mörkö. Svea hovrätts beslut i ärende nr ÖÄ 2434-10 med höga avgiftshöjningar - som Jordägaren hänvisat till som stöd för nya avtal på Mörkö med höga avgifter – grundades bland annat på Jordägarens egna avtal på Mörkö. Hovrätten hade sannolikt inte vetskap om Jordägarens system med hemliga sidoavtal och sålunda inte uppgift om vad arrendatorerna rent faktiskt betalar i arrendeavgift. Det är sannolikt att Hovrättens bedömning av ortens pris, med beaktande av förekomster av hemliga sidoavtal med rabatter, hamnade på en allt för hög nivå jämfört med vad som då faktiskt betalades av arrendatorerna för de av Jordägaren åberopade jämförelseavtalen. Vidare var inte frågan om bevisvärdet av parts egna avtal uppe till prövning. Dessutom var processramen begränsad då endast Jordägaren begärt villkorsändring. Mot bakgrund härav kan inget avseende fästas vid beslutet.

Arrendenämnden uppger att ett stort antal Arrendatorer på Mörkö frivilligt accepterat av Jordägaren begärda, höga avgifter. Arrendatorerna ifrågasätter om Jordägaren, vid träffade av "frivilliga" arrendeavtal med arrendatorer på Mörkö, har redovisat de rabatter som tillämpas, och om arrendatorer kan ha vilseletts genom Jordägarens underlåtenhet att upplysa om vilken avgift som andra arrendatorer faktiskt betalar. Särskilt då rabatterna inte framgår av Jordägarens avtal. Det kan mot bakgrund härav inte uteslutas att arrendatorer vilseletts genom att de hemliga sidoavtalen undanhållits vid avtals ingång.

Jordägarens system med hemliga rabatter och sammanslagna arrenden har bidragit till att arrendeavgifterna på Mörkö har påverkats på ett oskäligt sätt. Eftersom det är ovisst vad arrendatorer på Mörkö faktiskt betalar i arrendeavgift samt hur Jordägarens hemliga sidoavtal påverkat tidigare fastställda eller avtalade arrendeavgifter på Mörkö har Jordägarens avtal avseende egna objekt inget bevisvärde för vad som utgör skälig arrendeavgift för Prövningsobjekten.

Med hänvisning till vad som anförs ovan kan inte Jordägarens egna avtal tillmätas någon betydelse vid fastställande av skälig avgift.

³ Arrendenämnden i Stockholms ärende nr 770-16.

2.5. Arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt

Arrendenämnden har, i strid med 10 kap. 6 § JB, helt bortsett från de negativa villkoren i arrendatorernas avtal vid fastställande av skälig avgift. Bland annat har Arrendenämnden bortsett från att nyttjandegraden är begränsad, inskränkning av den legala rätten att hyra ut i andra hand, att Jordägaren kan ålägga Arrendatorerna ytterligare kostnader samt lagens kortaste arrendetid om fem år.

Vidare har Arrendenämnden helt bortsett från de av Arrendatorerna övriga åberopade omständigheter såsom att Jordägaren inte tillåter mer än en Arrendator i arrendeavtalet, oaktat om det är flera personer som gemensamt äger byggnaden på ofri grund, vanligen makar eller syskon. Inte heller har Arrendenämnden beaktat de merkostnader som Arrendatorn drabbats av på grund av Jordägarens ändrade uppgift i samband med byggnation på Prövningsobjekt. Slutligen har Arrendenämnden helt bortsett från att det är Arrendatorerna som vidtagits förbättringsåtgärder på Prövningsobjekten, att det förekommer vildsvin på Mörkö och det är ovisst om Arrendatorerna till skydd får sätta upp staket samt att Jordägarens avverkning av skog medför ökad insyn och blåst på vissa arrendeställen.

2.6. Sammanfattning

Sammanfattningsvis är Arrendenämndens beslutade avgifter för Prövningsobjekten inte skäliga. Arrendenämndens beslut baseras på en alltför snäv definition av vad som utgör Orten samt en oriktig bevisvärdering. Vidare har Arrendenämnden inte beaktat att det för Arrendatorerna föreligger negativa avtalsvillkor såsom kort arrendeperiod och begränsning i Arrendatorns nyttjande av sin bostadsbyggnad m.m. Dessutom föreligger det övriga omständigheter som påverkar Prövningsobjekten och arrendeförhållandet, vilket också skall medföra sänkning av arrendeavgiften. Hovrätten skall därför med beaktande av att det är fråga om en skyddslagstiftning ändra Arrendenämndens beslut och fastställa skäliga avgifter utifrån Ortspriset om 20 000 – 25 000 kr.⁴

IV. Bevisning

Arrendatorn åberopar preliminärt samma skriftliga och muntliga bevisning som i Arrendenämnden. Bevisningen anges nedan i sammandrag i syfte att tydliggöra för parter och Hovrätten vilken bevisning som åberopas.

Arrendatorerna förbehåller sig rätt att åberopa ytterligare bevisning efter delfående av Jordägarens yttrande över Arrendatorernas överklagande.

⁴ Processramen medför att gällande avgifter om drygt 30 000 kr för Örsta nr 6 och Ekö-Långö nr 4 år 2017, oaktat Ortspriset, inte kan sänkas.

Skriftlig bevisning

1. **Ortsprisutredningen och avtal i bilaga 1-2**, som består av över tvåhundra (200) Jämförelseobjekt inom Orten, åberopas till styrkande av
 1. att Ortspriset för Prövningsobjekten vid Prövningstidpunkten uppgår till cirka 20 000 – 25 000 kronor beroende på läge dvs. om fastland/ö, tomt i norr/söder/väster/öster, strandtomt, skogstomt, stenigt, sankmark, utsikt, buller med flera omständigheter.
 2. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter väsentligt överstiger Ortspriset och är oskäligen.
 3. att det föreligger ett relevant, omfattande och detaljerat underlag med kända avtal för.
 4. att avgifterna som utgår för Orten jämförbara och likvärdiga arrendeställen på Mörkö med omnejd är väsentligt lägre än de avgifter Arrendenämnden beslutade.
 5. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter överstiger vad arrendator i allmänhet är villig att betala.
 6. att grund för att höja arrendeavgiften för respektive Prövningsobjekt saknas.
2. **Anbud i bilaga 2 till inläga 2018-10-30 i Arrendenämnden**, vilka inkom vid Södertälje kommun 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
 1. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter överstiger Ortspriset och är oskäligen.
 2. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter vid överstiger vad arrendatorer i allmänhet är villig att betala.
 3. att det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften för respektive Prövningsobjekt.
3. **Artikel i Länstidningen i Södertälje i bilaga 2 till inläga 2018-01-31 i Arrendenämnden**, om hur Jordägarens oskäligen arrendeavgifter orsakar Arrendatorerna ekonomisk skada på grund av de betydande svårigheterna vid försäljning av arrendeställen på Mörkö, såväl som väsentligt lägre ersättningar vid överlåtelse samt att Jordägaren tecknat hemliga sidoavtal med flera arrendatorer på Mörkö rörande rabatter. Nämnda övriga omständigheter ska beaktas vid fastställande av skälig avgift och åberopas till styrkande av
 1. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter överstiger Ortspriset och är oskäligen.
 2. att av Jordägaren åberopade avtal inte ska beaktas vid fastställandet av skälig arrendeavgift i förevarande ärenden.
 3. att Arrendatorer på Mörkö har svårt att sälja sina byggnader på ofri grund.
 4. att det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften för respektive Prövningsobjekt.

Muntlig bevisning

Arrendatorerna åberopar förhör med nedan angivna personer till styrkande av de tvistiga omständigheter som framgår under respektive person.

1. Förhör under sanningsförsäkran med **Tom Fant**, Amerikagatan 43 lgh 1001, 151 34 Södertälje, arrendator på **Pålsundet 8** med en **avgift om 19 940 kr**, som ska höras om skäligen arrendevillkor och skälig arrendavgift på Pålsundet 8 utifrån ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeaftalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom Jordägarens agerande, omständigheterna vid respektive arrendeaftals tillkomst, samt Prövningsobjektens läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Prövningsobjekten samt Prövningstidpunkten 2016-04-01, styrkande av de bevisen som framgår i punkten 1-26 nedan och
 1. att en arrendavgift om 20 000 – 25 000 kr på Pålsundet 8 är skälig avgift.
 2. att Jordägaren ensidigt vägrar att notera mer än en (1) Arrendator på arrendeaftalet, 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, i strid med gällande lag, vilket skall beaktas vid fastställande av skälig arrendavgift.
 5. att arrendeställena Vargholmen, Långens Länsta 13 och Pålsundet 13 utgör s.k. sammanslagna arrendeaftal, dvs. tidigare utgjort två arrendeställen.
 6. att Jordägaren använt arrendavgifter för sammanslagna arrendeaftal som jämförelseobjekt för att motivera en högre avgift för Pålsundet 8, som utgör ett arrendeställe.
2. Förhör under sanningsförsäkran med **Anders Olsson**, Bergtallsvägen 34, 125 60 Älvsjö, arrendator på **Björnhagen 12** med en **avgift om 19 940 kr**, som ska höras om skäligen arrendevillkor och skälig arrendavgift på Björnhagen 12 utifrån ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeaftalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom Jordägarens agerande, omständigheterna vid respektive arrendeaftals tillkomst, samt Prövningsobjektens läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Prövningsobjekten, till styrkande av de bevisen som framgår i punkten 1-26 nedan och
 1. att en arrendavgift om 20 000 – 25 000 kr på Björnhagen 12 är skälig avgift.
 2. att det för Arrendatorerna är negativt att Jordägaren motsätter sig permanentboende.
 3. att det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte får folkbokföra sig på arrendestället, i strid med gällande lag, vilket skall beaktas vid fastställande av skälig arrendavgift.
3. Vittnesförhör med **Sture Myhrberg**, Vistabergs allé 32, 141 68 Huddinge, tidigare arrendator tillika far till Sofie Myhrberg, arrendator på **Tokvik 3** med en avgift om **19 940 kr**, som ska höras om skäligen arrendevillkor och skälig arrendavgift på Tokvik 3 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, till styrkande av de bevisman som framgår i punkten 1-26 nedan och

1. att en arrendeavgift om 20 000 – 25 000 kr på Tokvik 3 är skälig avgift.
2. att Jordägarens avverkning av skog på Mörkö har medfört minskat vindskydd och ökad insyn på vissa arrendeställen, vilket skall påverka avgiften.
3. att Arrendatorerna gjort betydande ekonomiska- och personella investeringar på Prövningsobjekten.

4. Vittnesförhör med **Lars Landin** med adress Jägarstigen 7b, 141 37 Huddinge, ordförande i Mörkö Sommarstugeägarförening tillika gift med arrendator på Mörkö, 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 bevisman som framgår i punkten 1-26 nedan och

1. att en arrendeavgift om 20 000 – 25 000 kr på Pålundet 8, Tokvik 3 Björnhagen 12, Ekholmen 3 samt Pålundet 12 är skälig avgift.
2. att det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften på Ekö-Långö 4 samt Örsta 6.

5. Vittnesförhör med **Elisabeth Fant**, Amerikagatan 43, 151 34 Södertälje, hustru till Tom Fant, arrendator på **Pålundet 8** med en **avgift om 19 940 kr**, som ska höras om skäliga arrendevillkor och skälig arrendeavgift på Pålundet 8 och 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, Prövningstidpunkten 2016-04-01, till styrkande av de bevisman som framgår i punkten 1-26 nedan och

1. att en arrendeavgift om 20 000 – 25 000 kr på Pålundet 8 är skälig avgift.
2. att Jordägaren ensidigt vägrar att notera mer än en (1) Arrendator på arrendekontraktet, oaktat om det är flera arrendatorer.
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, i strid med gällande lag.
5. att arrendeställena Vargholmen, Långens Länsta 13 och Pålundet 13 utgör s.k. sammanslagna arrenden, dvs. tidigare utgjort två arrendeställen.
6. att Jordägaren använt arrendeavgifter för sammanslagna arrendeavtal som jämförelseobjekt för att motivera en högre avgift för Pålundet 8, som utgör ett arrendeställe.

Förhören ovan återopas till styrkande av det inte föreligger skäl att höja Arrendatorernas arrendeavgift för de sju (7) Prövningsobjekten med hänsyn till:

(i) avtalets innehåll

1. att det för Arrendatorerna är negativt med en kort arrendetid om fem (5) år.
2. att index är komplicerat och för Arrendatorn svårt att beräkna.
3. att avtalet saknar rätt för Arrendatorerna i god tid innan arrendeavgiften erhålla faktura på arrendeavgiften.
4. att det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte utan Jordägarens samtycke får genomföra ny- eller ombyggnationer på sina egna bostadsbyggnader.
5. att det för Arrendatorerna är negativt att begränsas i sin rätt att hyra ut sin egen byggnad.
6. att det för Arrendatorerna är negativt att vara begränsad i sin rätt att använda sin egen bostadsbyggnad och brygga.
7. att det för Arrendatorerna är negativt att villkor som ålägger Arrendatorn ett i princip obegränsat kostnadsansvar för framtida, ej angivna kostnader av okänt slag.
8. 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.
9. att av Arrendenämnden fastställda nya villkor, som huvudsakligen avser förbud mot permanentboende, inskränkning i Arrendatorernas rätt att hyra ut sin bostad, otydlig kostnadsfördelning samt förbud mot folkbokföring är negativa för Arrendatorerna och skall påverka skälig avgift för respektive Prövningsobjekt.
10. att en arrendeavgift överstigande 25 000 kr inte utgör Ortspriset och inte heller motsvarar vad arrendatorer i allmänhet är villig att betala.
11. att det inte föreligger skäl att höja arrendeavgiften.
12. att av Arrendenämnden beslutade arrendeavgifter för Prövningsobjekten är fastställda utan fullständig utredning och är oskäligen.
13. att de av Jordägaren återopade avtalen inte är jämförliga med Prövningsobjekten.

(ii) omständigheterna i övrigt medför inte att det föreligger skäl att höja arrendeavgiften

14. att Jordägaren har hemliga sidoavtal med rabatter.
15. att det för Arrendatorerna är negativt att Jordägaren är svår att kommunicera med.
16. att Jordägarens avgifter medför det är svårt att avyttra byggnaderna på ofri grund på Mörkö.
17. att flytta byggnaden på ofri grund med anläggning och träd m.m. som anlagts och investerats i snart ett sekel medför betydande värdeförstöring för Arrendatorerna.
18. att det inte är riskfritt för Arrendatorerna att vidta förbättringsåtgärder på sina arrendeställen.
19. att arrendatorerna, på grund av Jordägarens avgiftshöjningar, hämmas i att vidtaga investeringar på arrendestället.

20. att Arrendatorerna vidtagit samtliga förbättringsåtgärder på Prövningsobjekten.
21. att det för Arrendatorerna är negativt med det stora beståndet med vildsvin som kan skada såväl egendom som personer.
22. att Jordägaren vid träffande av arrendeavtal har nyttjat arrendatorers underlägsna och beroende ställning.
23. att Jordägaren utan föregående samråd med berörd arrendator avverkat träd på arrendeställen på Mörkö.
24. att Prövningsobjekten är belägna nära havet, men saknar i princip användbar strand.
25. att av Jordägaren åberopade jämförelseobjekt på Mörkö inte är tillförlitliga beträffande vilken ersättning som arrendatorn faktiskt betalar.
26. att Jordägarens arrendeavgift står i uppenbart missförhållande till den prestation i form av råmark som Jordägaren tillhandahåller.

V. Handläggningen i hovrätten

Det föreligger ett flertal skäl för att Hovrätten skall hålla sammanträde i ärendet.

Det är av vikt för utredningen att Arrendatorerna tillåts höras om skälig arrendeavgift. Arrendatorerna har enligt Europakonventionen rätt till en rättvis rättegång och att lägga fram bevisning om skälig avgift. Beslutet därom avser Arrendatorernas civila rättigheter och avser dessutom i förlängningen för Arrendatorerna betydande ekonomiska belopp.

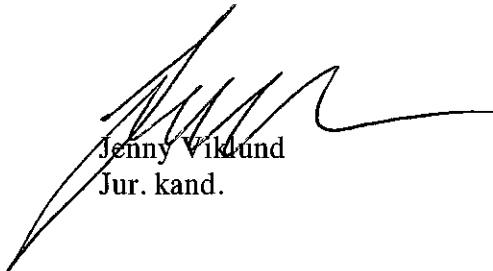
Ett muntligt sammanträde kan antas vara till fördel för utredningen i ärendet. Ett sammanträde kan vidare främja ett snabbt avgörande, eftersom de grunder och omständigheter i sak som ligger till grund för Arrendatorernas överklagande kan behandlas i ett sammanhang. Dessutom är det lämpligt med ett sammanträde i samband med upptagning av den muntliga bevisning som Arrendatorerna åberopat.

Vidare bör särskilt beaktas att Arrendatorerna inte hörts i Arrendenämnden samt att de bör beredas möjlighet att tillvarata sina egna rättigheter, som avser betydande belopp.

Mot bakgrund härav är det sammantaget behövligt att Hovrätten håller sammanträde i ärendet.

Umeå dag som ovan


Agneta Gustafsson
Advokat


Jenny Viklund
Jur. kand.

Bilagor:

1. Ortsprisutredning
2. Avtal

Sammanställning av gällande arrendeavtal och avgifter ("Jämförelseobjekt") i Mörkö med omnejd ("Orten") vid olika provningstidpunkter

År	Exklusive Mörkö	Inklusive Mörkö
Genomsnittlig arrendeavgift inom Orten	20 674 kr	23 985 kr
Genomsnittlig arrendeavgift inom Orten	20 484 kr	24 829 kr
Genomsnittlig arrendeavgift inom Orten	20 529 kr	27 158 kr
Genomsnittlig arrendeavgift inom Orten	20 887 kr	32 815 kr

Nedan framgår arrendeställets geografiska, antal avtal, arrendeavgiften, det år som avtalet gäller från och till, samt parter eller beslutande instanser.

Avtal	Område, Arrendeställe	avtal	2016	2017	2018	2019	Parter alt. Beslut, Målnr
1	Södertälje, Södra 1:1, Näset, nr 13213-09	1	26 000 kr	1	26 000 kr	1	2014
2	Södertälje, Södra 1:1, Näset, nr 13213-11	1	18 000 kr	1	18 000 kr	1	2014
3	Södertälje, Södra 1:1, Näset, nr 13213-10	1	25 000 kr	1	25 000 kr	1	2014
4	Södertälje, Södra 1:1, Näset, nr 13213-12	1	21 000 kr	1	21 000 kr	1	2014
5	Södertälje, Södra 1:1, Näset, nr 13213-16	1	45 000 kr	1	45 000 kr	1	2014
6	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-06	1	26 500 kr	1	26 500 kr	1	2012
7	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-12	1	36 000 kr	1	36 000 kr	1	2012
8	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-13	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	2012
9	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-18	1	26 500 kr	1	26 500 kr	1	2012
10	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-09	1	25 500 kr	1	25 500 kr	1	2012
11	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-01	1	38 000 kr	1	38 000 kr	1	2013
12	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-02	1	21 500 kr	1	21 500 kr	1	2012
13	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-03	1	20 500 kr	1	20 500 kr	1	2012
14	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-04	1	35 000 kr	1	35 000 kr	1	2012
15	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-05	1	35 000 kr	1	35 000 kr	1	2012
16	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-07	1	18 000 kr	1	18 000 kr	1	2012
17	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-08	1	19 000 kr	1	19 000 kr	1	2012
18	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-11	1	19 000 kr	1	19 000 kr	1	2012
19	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-10	1	29 000 kr	1	29 000 kr	1	2012
20	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-17	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	2012
21	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-15	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	2012
22	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-16	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	2012

ORTSPRIS
Prövningstidpunkt 2016, 2017, 2018 och 2019

23	Södertälje, Bastmora 1:1, Störviken, nr 13619-14	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	10	2012	Södertälje (JÄ) Blomber (A)
24	Södertälje, Tvetaberg 5:1, Stadan, nr 13221-11	1	18 000 kr	1	18 000 kr	1	18 000 kr	1	18 000 kr	1	2015	Södertälje (JÄ) Fjellstad (A)
25	Södertälje, Tvetaberg 5:1, Stadan, nr 13221-34	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	2015	Södertälje (JÄ) Sabiye (A)
26	Södertälje, Tvetaberg 5:1, Stadan, nr 13221-50	1	25 000 kr	1	25 000 kr	1	25 000 kr	1	25 000 kr	1	2015	Södertälje (JÄ) Johnsson (A)
27	Södertälje, Tvetaberg 5:1, Stadan, nr 13221-7	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	2015	Södertälje (JÄ) Gustafsson, Ström (A)
28	Södertälje, Ekeby 4:1, Malmsjön, 13406-01			1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	2017	Södertälje (JÄ) Englund (A)
29	Södertälje, Hanstavi 2:4, Malmsjön, 13406-11			1	13 000 kr	1	13 000 kr	1	13 000 kr	1	2017	Södertälje (JÄ) Sveijer (A)
30	Södertälje, Hanstavi 2:3, Malmsjön, 13406-63			1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	2017	Södertälje (JÄ) Johansson (A)
31	Södertälje, Hanstavi 2:3, Malmsjön, 13406-68			1	14 500 kr	1	14 500 kr	1	14 500 kr	1	2017	Södertälje (JÄ) Sellberg (A)
32	Södertälje, Tullgam 2:1, Stensta, Avtal 100 07 57	1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	19 500 kr	1	2016	Statens Fastighetsverk (JÄ) Revander (A)
33	Södertälje, Tullgam 2:1, Laggartorp, 110 638	1	16 500 kr	1	16 500 kr	1	16 500 kr	1	16 500 kr		2014	Statens Fastighetsverk (JÄ) Borg (A)
34	Trosa, Trösla 1:1, Lilla Fjärdsvall 2, 100 23 39			1	22 000 kr	1	22 000 kr	1	24 000 kr	1	2018	Statens Fastighetsverk (JÄ) Lyles (A)
35	Trosa, Fjärdsvall 1:1, Lilla Fjärdsvall 1, 110 120	1	22 000 kr	1	22 000 kr	1	22 000 kr				2013	Statens Fastighetsverk (JÄ) Strömberg (A)
36	Trosa, Överåda 3:55 (H10-H11, m.fl.)	6	20 000 kr	6	20 000 kr	6	20 000 kr	6	20 000 kr	6	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6787-15
36	Trosa, Överåda 3:55 (H13-21, m.fl.)	23	22 000 kr	23	22 000 kr	23	22 000 kr	23	22 000 kr	23	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6787-15
36	Trosa, Överåda 3:55 (H28, 29 och 48)	3	19 000 kr	3	19 000 kr	3	19 000 kr	3	19 000 kr	3	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6787-15
36	Trosa, Överåda 3:55 (H50)	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6787-15
37	Trosa, Överåda 3:54 (B1, 8-9, 11-13, m.fl.)	10	20 000 kr	10	20 000 kr	10	20 000 kr	10	20 000 kr	10	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6802-15
37	Trosa, Överåda 3:54 (B05,15,22-23, m.fl.)	9	25 000 kr	9	25 000 kr	9	25 000 kr	9	25 000 kr	9	2015	Svea Hovrätt ÖÄ 6802-15
38	Nyköping, Bogslöt 1:49	1	31 000 kr	1	32 000 kr	1	32 000 kr	1	32 000 kr	1	2015	AN i Västerås Å 2737-14
39	Nyköping, Sjösa, Skinnstrumpan 6	1	45 000 kr	1	45 000 kr	1	45 000 kr	1	45 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 6394-15
40	Nyköping, Sjösa, Skinnstrumpan 9	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
40	Nyköping, Sjösa, tomt nr 15	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
40	Nyköping, Skansholmen, tomt nr 6	1	27 000 kr	1	27 000 kr	1	27 000 kr	1	27 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
40	Nyköping, Skansholmen, tomt nr 2	1	40 000 kr	1	40 000 kr	1	40 000 kr	1	40 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
40	Nyköping, Skansholmen, tomt nr 7	1	27 000 kr	1	27 000 kr	1	27 000 kr	1	27 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
41	Oxelösund, Femöre 1:4, V Femöre 30	1	23 000 kr	1	23 000 kr	1	23 000 kr	1	23 000 kr		2014	Svea Hovrätt ÖÄ 10078-13
42	Oxelösund, Femöre 1:4	3	19 000 kr	3	19 000 kr	3	19 000 kr	3	19 000 kr		2014	Oxelösunds (JÄ) Bolin (A)
42	Oxelösund, Femöre 1:4	5	14 000 kr	5	14 000 kr	5	14 000 kr	5	14 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:4	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr	1	16 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:4	1	20 000 kr	1	20 000 kr	1	20 000 kr	1	20 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:4	1	21 000 kr	1	21 000 kr	1	21 000 kr	1	21 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:4	3	22 000 kr	3	22 000 kr	3	22 000 kr	3	22 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:11	1	13 000 kr	1	13 000 kr	1	13 000 kr	1	13 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Femöre 1:11	4	22 000 kr	4	22 000 kr	4	22 000 kr	4	22 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	14 000 kr	1	14 000 kr	1	14 000 kr	1	14 000 kr		2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.

ORTSPRIS

Ortspris Mörkö med omnejd

Prövningstidpunkt 2016, 2017, 2018 och 2019

42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	2	15 000 kr	2	15 000 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	15 500 kr	1	15 500 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	17 000 kr	1	17 000 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	17 500 kr	1	17 500 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	19 000 kr	1	19 000 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	1	20 000 kr	1	20 000 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
42	Oxelösund, Oxelö, 7:68	2	22 000 kr	2	22 000 kr	2014	AN i Västerås Å 2687-13 mfl.
43	Oxelösund, Stjärnholm, Lastudden	16	15 000 kr	16	15 000 kr	2014	Oxelösund (JÅ)
43	Oxelösund, Stjärnholm, Lastudden	2	19 000 kr	2	19 000 kr	2014	Oxelösund (JÅ)
43	Oxelösund, Stjärnholm, Lastudden	8	21 000 kr	8	21 000 kr	2014	Oxelösund (JÅ)
43	Oxelösund, Stjärnholm, Lastudden	1	23 000 kr	1	23 000 kr	2014	Oxelösund (JÅ)
44	Oxelösund, Aspa 2:8	1	15 500 kr	1	15 500 kr	2016	Oxelösund (JÅ) Vegesack (A)
45	Oxelösund, Aspa 2:8	9	14 000 kr	9	14 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
45	Oxelösund, Aspa 2:8	9	16 000 kr	9	16 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
45	Oxelösund, Aspa 2:8	9	18 000 kr	9	18 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
45	Oxelösund, Aspa 2:8	2	20 000 kr	2	20 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
45	Oxelösund, Aspa 2:8	6	21 000 kr	6	21 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
45	Oxelösund, Aspa 2:8	1	23 000 kr	1	23 000 kr	2015	AN i Västerås Å 1689-14
46	Nyköping, Marsö 1:1	1	12 000 kr	1	12 000 kr	2014	Isaksson & Johansson (JÅ) Carlsson (A)
	Mörkö, Axvik 11	1	45 200 kr	1	45 200 kr	2016	Bonde (JÅ) Larsson (A)
	Mörkö, Axvik 19	1	37 300 kr	1	37 300 kr	2016	Bonde (JÅ) Blomberg (A)
	Mörkö, Axvik 21	1		1	77 000 kr	2019	Bonde (JÅ) Murcia (A)
	Mörkö, Baggetorp 1			1	65 000 kr	2018	Bonde (JÅ) Östlund (A)
	Mörkö, Baggetorp 2			1	70 000 kr	2019	Bonde (JÅ) Karlsson (A)
	Mörkö, Björnhamnen 6			1	55 000 kr	2017	Bonde (JÅ) Andersson (A)
	Mörkö, Björnhamnen 9	1	59 000 kr	1	59 000 kr	2016	Bonde (JÅ) Runesson (A)
	Mörkö, Björnhamnen 10			1	65 000 kr	2019	Bonde (JÅ) Hitz (A)
	Mörkö, Busk 2	1	29 400 kr	1	29 400 kr	2016	Bonde (JÅ) Jörnby Rosenbergs (A)
	Mörkö, Busk 3					2019	Bonde (JÅ) Mattsson (A)
	Mörkö, Ekholmen 1					2016	Bonde (JÅ) Taberman (A)
	Mörkö, Ekholmen 2	1	63 900 kr	1	63 900 kr	2016	Bonde (JÅ) Spannare (A)
	Mörkö, Ekö 6	1	106 500 kr	1	106 500 kr	2016	Bonde (JÅ) Kempe/Andrén (A)
	Mörkö, Ekö 8			1	77 000 kr	2018	Bonde (JÅ) Sköldmark (A)
	Mörkö, Ekö-Långö 1	1	64 000 kr	1	64 000 kr	2016	Bonde (JÅ) Almqvist (A)
	Mörkö, Idesta 1	1	58 500 kr	1	58 500 kr	2016	Bonde (JÅ) Johansson (A)
	Mörkö, Idesta 2	1	58 500 kr	1	58 500 kr	2016	Bonde (JÅ) Gillenberg (A)
	Mörkö, Kallsvik 2	1	53 200 kr	1	53 200 kr	2016	Bonde (JÅ) Helgestrand (A)
				1	70 000 kr	2019	

ORTSPRIS

Ortspolis Mörkö med omnejd

Prövningstidpunkt 2016, 2017, 2018 och 2019

Mörkö, Klubben 1	1	50 028 kr	1	50 028 kr	1	58 500 kr	7	2017	Bonde (JÄ) Södermark (A)
Mörkö, Kyrkvaktarbol 1					1	31 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Lennström (A)
Mörkö, Köpneholmen 1			1	59 000 kr	1	59 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Wickman/Gylin (A)
Mörkö, Lissstorp			1		1	27 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Sjöman (A)
Mörkö, Längen-Långsta 3			1	61 250 kr	1	61 250 kr		2018	Bonde (JÄ) Sörebro (A)
Mörkö, Längen-Långsta 5			1	61 250 kr	1	61 250 kr		2018	Bonde (JÄ) Wallenius (A)
Mörkö, Längen-Långsta 7	1	42 600 kr	1	42 600 kr	1	42 600 kr		2016	Bonde (JÄ) Örnved (A)
Mörkö, Lövhagen 2			1	75 000 kr	1	75 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Gibsand (A)
Mörkö, Lövhagen 3					1	66 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Åberg-Martinsari (A)
Mörkö, Lövhagen 4	1	64 000 kr	1	64 000 kr	1	64 000 kr		2016	Bonde (JÄ) Wikström (A)
Mörkö, Lövhagen 7	1	66 000 kr	1	66 000 kr	1	66 000 kr		2017	Bonde (JÄ) Wikander (A)
Mörkö, Myrholmen 1	1	61 850 kr	1	61 850 kr	1	61 850 kr		2017	Bonde (JÄ) Lindh (A)
Mörkö, Nöckna Hage 4			1	50 000 kr	1	50 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Buhlman (A)
Mörkö, Nöckna Hage 5			1	36 000 kr	1	36 000 kr		2017	Bonde (JÄ) Dahl (A)
Mörkö, Nöckna Hage 21	1	26 600 kr	1	26 600 kr	1	26 600 kr		2016	Bonde (JÄ) Johansson (A)
Mörkö, Nöckna Hage 26	1	30 000 kr	1	30 000 kr	1	30 000 kr		2017	Bonde (JÄ) Fräki (A)
Mörkö, Nöckna Hage 27	1	31 900 kr	1	31 900 kr	1	31 900 kr		2016	Bonde (JÄ) Wik (A)
Mörkö, Pålundet 2			1	46 000 kr	1	46 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Berger/Östman (A)
Mörkö, Pålundet 6	1	51 994 kr	1	51 994 kr	1	51 994 kr	10	2011	Bonde (JÄ) Andersson (A)
Mörkö, Pålundet 11			1	60 000 kr	1	60 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Lindgren (A)
Mörkö, Rossholmen 1					1	80 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Andersson (A)
Mörkö, Rossholmen 2			1		1	70 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Karlsson (A)
Mörkö, Sanda Hage 1	1	85 000 kr	1	85 000 kr	1	85 000 kr		2016	Bonde (JÄ) Steninger (A)
Mörkö, Sanda Hage 2			1	93 200 kr	1	93 200 kr		2018	Bonde (JÄ) Åhlund (A)
Mörkö, Sanda Hage 4					1	65 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Svensson (A)
Mörkö, Sanda Hage 5	1	65 000 kr	1	65 000 kr	1	65 000 kr		2017	Bonde (JÄ) Öjetoft (A)
Mörkö, Svalhagen 1			1	63 700 kr	1	63 700 kr		2018	Bonde (JÄ) Wikström (A)
Mörkö, Svalhagen 2					1	65 200 kr		2019	Bonde (JÄ) Knutsson (A)
Mörkö, Söderskära 2			1		1	27 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Waks (A)
Mörkö, Söderskära 3					1	27 000 kr		2019	Bonde (JÄ) Arqvist (A)
Mörkö, Tormesta 1			1	21 300 kr	1	21 300 kr		2019	Bonde (JÄ) Callenfors (A)
Mörkö, Tormesta 4	1	21 300 kr	1	21 300 kr	1	21 300 kr		2016	Bonde (JÄ) Hultman (A)
Mörkö, Tormesta 6			1	46 000 kr	1	46 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Andersson (A)
Mörkö, Tormesta 7			1	59 000 kr	1	59 000 kr		2018	Bonde (JÄ) Persson (A)
Mörkö, Tormesta 10					1	60 500 kr		2019	Bonde (JÄ) Nilsson (A)
Mörkö, Tormesta 11	1	26 600 kr	1	26 600 kr	1	26 600 kr		2016	Bonde (JÄ) Lehtinen (A)
Mörkö, Tormesta 20	1	58 000 kr	1	58 000 kr	1	58 000 kr		2016	Bonde (JÄ) Evers (A)

ORTSPRIS

Prövningstidpunkt 2016, 2017, 2018 och 2019

Mörkö, Tornesta 21	1	31 900 kr	1	31 900 kr	1	31 900 kr	2016
Mörkö, Uggletorp 2					1	71 000 kr	2019
Mörkö, Uggletorp 7			1	65 000 kr	1	65 000 kr	2018
Mörkö, Uggletorp 8					1	60 000 kr	2019
Mörkö, Uggletorp 9	1	26 600 kr	1	26 600 kr	1	26 600 kr	2016
Mörkö, Uggletorp 10		1	36 000 kr	1	36 000 kr	36 000 kr	2017
Mörkö, Uggletorp 12					1	27 000 kr	2019
Mörkö, Uggletorp 13		1	55 000 kr	1	55 000 kr	55 000 kr	2017
Mörkö, Vargholmen 1	1	55 000 kr	1	55 000 kr	1	55 000 kr	2016
Mörkö, Örsta 2	1	63 900 kr	1	63 900 kr	1	63 900 kr	2016
Mörkö, Örsta 7			1	32 000 kr	1	32 000 kr	2018
47 Södertälje, Hölö, Sund 20					1	10 000 kr	15
					1		2019

Totalt antal avtal:

207 221 236 185

År:

2016 2017 2018 2019

Genomsnittlig arrendeavgift exkl. Mörkö:

20 674 kr 20 484 kr 20 529 kr 20 887 kr

Genomsnittlig arrendeavgift inkl. Mörkö:

23 985 kr 24 829 kr 27 158 kr 32 815 kr