

Registrator Hyresnämnden i Stockholm - HNS

Från: LARS WERN <lars_wern@hotmail.com>
Skickat: den 16 februari 2017 14:23
Till: Registrator Hyresnämnden i Stockholm - HNS
Ämne: ÄRENDE nr 1374-17 Rotel 4

Arrendenämnden i Stockholm

Rotel 4

Box 8301
104 20 STOCKHOLM

Dnr: 1374-17
Inkom 2017 -02- 16
Hyresnämnden, i Stockholm
Akt.bil.nr 6

Ärende 1374-17 Hörningsholm 2:1, Pålsundet 12, Södertälje

Mitt yttrande i ärendet:

Pålsundet 12 Har alltid varit en B-tomt med lägre arrende än intilliggande tomter på grund av topografin.

Ingen väg finns till tomten. Dålig tillgänglighet med ca 200 meter, väldigt smal, stig i gravt sluttande terräng.

Mycket ojämn tomt med starkt lutande topografi vilket tidigare lett till avslag från jordägaren för bygge av "friggebod".

Man ansåg att det skulle se illa ut med en hög front om den placerades i den sluttande terrängen.

Backen där huset är placerat består av ett tjockt lerskikt som driver sakta ner mot stranden. Detta har påverkat befintligt hus på tomten och föranlett extra åtgärder för att husets plintar inte skall vika sig.

Det är inte möjligt att köra ner med grävmaskin eller liknade på grund av sluttningen på backen bakom tomten.

Tomtens läge och dåliga tillgänglighet gör det extra svårt och dyrt att bygga t.ex. reningsverk i enlighet med Södertälje kommuns önskemål.

Även ev. tömning av reningsverk är svårt, och dyrt, på grund av den dåliga tillgängligheten.

Den mindre del, av den hävdade tomten, som utgör strand är stundtals, vid högvatten, vattensjuk. Stor del av stranden är täckt av vass som måste rensas varje år.

Den på sommaren högt frekventa båttrafiken gör att stranden eroderar och måste skyddas genom stensättning. Båtliden går väldigt nära tomten då det är en smal djupfåra och väldigt grunt vid sidan av den. Detta syns tydligt på sjökort.

På senare år har också vattenkvaliten avsevärt försämrats. Troligen genom övergödning på jordbruken på fastlandet mitt emot. Det är stor skillnad i vattenkvaliten här jämfört med längre söder ut eller på ostsidan av Mörkö där de flesta av de jämförda objekten finns.

De begränsningar som ges i kontraktförslaget och den korta, 5 år, avtalstiden gör värdet av tomten ännu mindre.

Hyresvärden anger, som skäl till höjningen, i sitt foljebrev till det nya kontraktet att hyreshöjningen fastställt på grund av en 62,4 % höjning de senaste fem åren. Höjningen som anges avser fastighetspris på fritidshus. Inte mark arrende.

Vi betalar i dag 20 873 Kr/ år. (1/10 2016) Den förslagna hyran är satt till 60 000 Kr/ år.

Jag yrkar att arrendet sätts till 30 000 Kr/år. Och arrendetiden 10 år.

De jämförelser, i redan tecknade avtal, som jordägaren hänvisar till är ingen indikation på värdet av marken.

Markägarens monopolställning och arrendatorernas mångåriga investeringar har påverkat det fiktiva värdet.

Vissa tomter är också sammanslagningar av två tomter t.ex. Pålsundet 13.

Andra tomter har friggebodar där flera familjer kan dela på tomten.

Jämförelseobjekt finns även att finna i arrendenämndens regleringar i t.ex. Oxelösund och Åda områden och de är betydligt lägre än vad markägaren förelagt här.

Med vänlig hälsning

Lars Wern

Tel 070 748 13 00

Lars_wern@hotmail.com

Smedstbergsvägen 11
141 45 Huddinge