



Umeå 2021-03-30

Svea hovrätt

Sänds endast per e-post till

svea.hovratt@dom.se

Ärende nr ÖÄ 978-21

Helen Johnson m.fl. ("Arrendatorerna") ./ Carl G:son Bonde ("Jordägaren")

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

Arrendatorernas inläga följer nedan angiven disposition.

- I. Yrkanden
- II. Definitioner
- III. Grunder och omständigheter i sak rörande skälig bostadsarrendeavgift
 - 1. Ingress
 - 2. Orten
 - 3. Jämförelseobjekten
 - 4. Prövningsobjekten
 - 5. Arrendeavtalens innehåll
 - 6. Omständigheterna i övrigt
 - 7. Sammanfattning
- IV. Bevisning
- V. Handläggningen

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

För att förenkla för såväl parter som hovrätten upprepas Arrendatorernas yrkanden nedan. Yrkandena motsvarar, frånsett återkallanden i punkten 4, de yrkanden som framställts i Arrendatorernas överklagande 2021-01-08.

1. Arrendatorerna yrkar att hovrätten, med ändring av Arrendenämndens beslut 2020-12-21, för respektive arrendeställe fastställer nedan angiven arrendeavgift om:
 - a. 27 500 kr per år för Nöckna Hage 30 fr.o.m. 2018-04-01
 - b. 27 500 kr per år för Nöckna Hage 11 fr.o.m. 2018-04-01
 - c. 27 500 kr per år för Nöckna Hage 7 fr.o.m. 2018-04-01
 - d. 44 000 kr per år för Nöckna Hage 6 fr.o.m. 2018-07-01
 - e. 27 500 kr per år för Långens-Länsta 11 fr.o.m. 2018-04-01
 - f. 27 500 kr per år för Långens-Länsta 6 fr.o.m. 2018-04-01
 - g. 44 000 kr per år för Långens-Länsta 4 fr.o.m. 2018-04-01
 - h. 38 500 kr per år för Kallasvik 1B fr.o.m. 2018-07-01
 - i. 55 000 kr per år för Kallasvik 1 fr.o.m. 2018-10-01
 - j. 66 000 kr per år för Fårberget 4 fr.o.m. 2018-04-01
 - k. 38 500 kr per år för Ekö-Långö 3 fr.o.m. 2018-04-01
 - l. 33 000 kr per år för Busk 7 fr.o.m. 2018-10-01
 - m. 55 000 kr per år för Björnhagen 11 fr.o.m. 2018-04-01
 - n. 44 000 kr per år för Björnhagen 7 fr.o.m. 2018-04-01
 - o. 44 000 kr per år för Björnhagen 3 fr.o.m. 2018-04-01
 - p. 55 000 kr per år för Björnhagen 2 fr.o.m. 2018-04-01
 - q. 33 000 kr per år för Axvik 4 fr.o.m. 2018-04-01
 - r. 22 000 kr per år för Uggletorp 4 fr.o.m. 2018-04-01
 - s. 63 000 kr per år för Ekö 5 fr.o.m. 2019-04-01
 - t. 69 000 kr per år för Lövhagen 1 fr.o.m. 2019-04-01
 - u. 29 000 kr per år för Busk 4 fr.o.m. 2019-04-01
 - v. 71 500 kr per år för Ekö 1 fr.o.m. 2019-04-01
 - w. 47 500 kr per år för Köpneholmen 2 fr.o.m. 2019-10-01

x. 57 500 kr per år för Pålsundet 5 fr.o.m. 2019-04-01

y. 57 500 kr per år för Tokvik 2 fr.o.m. 2019-04-01

2. Arrendatorerna yrkar att Jordägaren skall förpliktas att ersätta Arrendatorernas rättegångskostnader i hovrätten med belopp som senare kommer att anges jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens beslut till dess betalning sker.
3. Arrendatorerna hemställer om att hovrätten håller sammanträde i ärendet för upptagning av muntlig bevisning.
4. Nedan angivna arrendatorer återkallar sitt överklagande av Arrendenämnden i Stockholms beslut avseende avgiften för respektive arrendeställe:
 - a. Anklor 2, Nils Gyldén
 - b. Björnhagen 4, Per-Olov Gottvall
 - c. Nöckna Hage 2, Lea Pirttilahti
 - d. Nöckna Hage 9, Mary Lindholm
 - e. Nöckna Hage 16, Jessica och Rolf Landberg
 - f. Nöckna Hage 17, Bo Andersson
 - g. Pålsundet 4, Helen Johnsson
 - h. Uggletorp 1, Kjell Westin
 - i. Uggletorp 6, Dödsboet efter Kerstin Bäck
 - j. Busk 6, Rolf Thomér

II. Definitioner

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

”Arrendenämnden”: Arrendenämnden i Stockholm

”Arrendeställena”: Arrendatorernas respektive arrendeställen

”Jämförelseobjekten”:	Arrendeavtalen som Arrendatorerna åberopat
”Jordägarens egna objekt”:	Arrendeavtalen som Jordägaren åberopat
”Prövningstidpunkten”:	Avser år 2018 respektive år 2019 för avtal med arrendetid som inleddes under år 2018 respektive under år 2019
”Orten”:	Det geografiska området inom en radie om ca. fyra (4) mil från Mörkös mittpunkt

III. Grunder och omständigheter i sak rörande skälig bostadsarrendavgift

1. Ingress

- 1.1. Arrendatorerna åberopar till stöd för sin talan samma omständigheter i sak som i Arrendenämnden och får nedan utveckla grunderna för överklagandet.
- 1.2. Både Arrendatorer och Jordägaren har i Arrendenämnden yrkat ändrad avgift. Skälig arrendavgift uppgår till av Arrendatorerna ovan yrkade belopp och inte till av Arrendenämnden fastställda avgifter om 28 000 kr – 77 500 kr. De beslutade avgifterna är oskäligen eftersom de inte motsvarar arrenderätternas värde med hänsyn till arrendeavtalens innehåll och omständigheterna i övrigt. Dessutom överstiger flertalet av de fastställda avgifterna väsentligt arrendavgifterna inom Orten som (exklusive Jordägarens egna objekt) uppgår till 10 000 kr – 45 000 kr per år jämte index enligt de drygt tvåhundra (200) åberopade Jämförelseobjekten.
- 1.3. Jordägaren är, såvitt Arrendatorerna känner till, ensam upplåtare av bostadsarrenden på Mörkö och intar sålunda en monopolställning. Arrendavgifterna för Jordägarens cirka 230 bostadsarrenden på Mörkö har under den senaste tioårsperioden varit föremål för en

kraftig höjning. Skillnaden mellan arrendeavgifterna på Mörkö jämfört med andra bostadsarrenden inom Södertälje och Trosa kommun är avsevärd, där avgifterna på Mörkö är väsentligt högre, utan att någon grund därtill föreligger.

- 1.4. Arrendatorerna har svårt att behålla sina bostadshus med de nya höga avgifterna som beslutats under 2000-talet, vilket medför att de av lagstiftaren beslutade besittningsskyddet urholkas. Dessutom har de kraftiga höjningarna av arrendeavgifterna på Mörkö orsakat Arrendatorerna ekonomisk skada, då värdeutvecklingen på deras byggnader i princip varit negativ under 2000-talet.
- 1.5. Med anledning av avgifternas kraftiga ökning under 2000-talet har Arrendatorerna med stöd av skyddsreglerna i 10 kap JB bestridit Jordägarens yrkade oskäligt höga avgifter. Lagens kortaste avtalstid om fem år innebär ständig ovisshet om vilken ersättning som ska utgå för arrendeupplåtelsen. Arrendatorerna prekära och utsatta situation avspeglas i att det - förutom för nu aktuella avtal med prövningstidpunkt 2018 och 2019 – pågår flera parallella avgiftstvister mellan Jordägaren och bostadsarrendatorerna på Mörkö.¹
- 1.6. Arrendenämnden synes helt ha bortsett från att reglerna i 10 kap jordabalken är en tvingande skyddslagstiftning till förmån för Arrendatorn, såsom varande den svagare parten med investeringar i bostadshus på råmarken, vilken ska vara skyddad mot oskäligen höga avgifter.
- 1.7. Arrendenämnden synes vid prövningen av skäliga arrendeavgifter inte ha beaktat av Arrendatorerna åberopad bevisning, vilken i huvudsak framgår av Arrendatorernas inlägga 2020-11-25, aktbilaga 119. Arrendenämnden har vidare avvisat delar av Arrendatorernas åberopade bevisning, vilka beslut Arrendatorerna ifrågasätter, särskilt

¹ Beslut avseende arrendeavtal med prövningstidpunkt 2016 och 2017 är överklagat till Högsta domstolen, varvid de Arrendatorer som år 2016 hade en arrendeavgift om 19 940 kr riskerar att få betala över 200 000 kr jämte ränta, för det fall att avgiftsbeslutet om 60 000 kr vinner laga kraft. Dessutom tillkommer ovisshet och oro för Jordägarens nya yrkande om höjd avgift till 90 000 kr per år fr.o.m. år 2021. I Arrendenämnden handläggs arrendetvister med prövningstidpunkt 2020, 2021 och 2022. De arrendatorer som har överklagat avgifterna från 2016 och 2017 till Högsta domstolen, oroar sig även och lever i ovisshet rörande vilken avgift de ska betala från år 2021 respektive 2022.

när det är fråga om skyddslagstiftning till förmån för Arrendatorns arrenderätt till råmarken enligt JB och för dennes äganderätt till sitt bostadshus enligt EKMR.

- 1.8. Utifrån den bevisning som åberopats i Arrendenämnden är ledamoten Anders Widerbergs bedömning riktig. Ledamoten ansåg att avgifterna skulle vara oförändrade och att Jordägarens krav *"måste ställas i relation till arrenden utanför Mörkö för att balansera den monopolsituation som skapats på Mörkö"*. Ledamoten anförde vidare att *"Arrendatorernas ekonomiska möjligheter att driva process, att känna trygghet i att kunna behålla, underhålla och njuta av sitt investerade byggnadskapital beaktas inte med rådande tillämpning av lagstiftningen på Mörkö's arrenden"*.

2. Orten

- 2.1 Arrendeställena är belägna på ön Mörkö. På fastlandet finns tätorterna Södertälje ca. 3 mil norröver samt Trosa och Vagnhärad i söderut.
- 2.2 Orten utgörs av ett område om ca fyra (4) mil från Mörkö's mitt. Avgränsningen av orten har stöd av utredningskommitténs uttalande i SOU 2014:32 s. 243 om att orten är en *"medelstor stad med omkringliggande friluftsområden inom några mils radie"* eller att *"en några mil lång kuststräcka eller ett motsvarande sjösystem bör också kunna utgöra orten"*. Det kan härvid framhållas att ön Mörkö i sig är ca (två) mil lång. Kustremsan på fastlandet utgörs av Södertälje och Trosa kommun.
- 2.3 Avgränsningen av Orten motiveras vidare av att det på Mörkö, såvitt Arrendatorerna känner till, endast finns en upplåtare av bostadsarrenden, dvs. Jordägaren. Arrendenämnden i Umeå uttalade 2011-07-01 i ärende nr 222-10 m.fl. att *"det ter sig (...) inte givet att godta arrendeavgifter som accepterats av arrendatorer hos en enstaka upplåtare som uttryck för "ortens pris"."* Jordägaren hade i ärendet åberopat att cirka sextio (60) av vederbörandes egna arrendatorer hade accepterat de av jordägaren yrkade arrendeavgifterna.

- 2.4 Arrendenämnden har i princip bortsett från gällande arrendeavgifter inom Orten, vilket utvecklas nedan.

3. Jämförelseobjekten

- 3.1 Som utvecklas nedan under respektive punkt har Arrendenämnden i princip helt bortsett från Arrendatorernas åberopade bevisning om skälig avgift och i några fall avvisat Jämförelseobjekt.

a. Arrendatorernas Jämförelseobjekt

- 3.2 Arrendatorerna har åberopat drygt tvåhundra (200) arrendeavtal som visar vid Prövningstidpunkterna 2018 och 2019 gällande avgifter inom Orten. Arrendeavtalen har ingivits som bilaga 1.1 – 1.53 till inlägga 2020-08-28. De åberopade Jämförelseobjekten visar såväl den högsta avgiften om 45 000 kr som den lägsta avgiften om 10 000 kr inom Orten, exklusive Jordägarens egna objekt på Mörkö. Noterbart är att den genomsnittliga avgiften inom Orten uppgår till cirka 25 000 kr per år inklusive Jordägarens egna objekt på Mörkö.
- 3.3 Den ingivna "Ortsprisutredningen" är en *sammanställning* av de åberopade avtalen för att tydliggöra avgiften och arrendetiden på respektive Jämförelseobjekt. Det bör framhållas att det är de ingivna avtalen (som ingivits såväl i pappersform som digitalt) som är åberopade och utgör bevis om Jämförelseobjektens avgift och innehåll.
- 3.4 Arrendenämnden har i vissa fall helt bortsett från avtalen och andra fall har gjort en oriktig bedömning av avtalets innehåll och omständigheterna på och vid Jämförelseobjektet. Jämförelseobjekten avser arrendeställen med likartade förhållanden som Arrendeställena, och innehåller i många fall betydligt bättre villkor än Jordägarens arrendeavtal, t.ex. rörande rätten till permanentboende.
- 3.5 Vidare har flera av Jämförelseobjekten betydligt bättre förhållanden såväl på och vid arrendetomten såsom utsikt, närhet till vatten och skydd från vind, men även

möjligheten att köra bil och ansluta objektet till vatten och avlopp med andra bekvämligheter som flera av Arrendeställena på Mörkö saknar. Härvid kan nyupplåtelsen av arrendetomt i Trosa, aktbilaga 122, noteras vilken omfattar 2 000 kvm, är belägen i närheten av golfbana och båtklubb samt har kommunalt vatten, avlopp, el och fiber för Internet framdraget till tomtgräns och byggrätt för boarea om 180 kvm med 60 kvm biarea med en avtalstid om tio (10) år och en årlig avgift om 34 000 kr.

- 3.6 Åberopade Jämförelseobjekt belägna vid *Södertälje Näset* är jämförliga med Arrendatorernas arrendeställen på Mörkö. Stambanan och motorvägen finns i området, men desamma utgör ingen störning. Tvärtom är kommunikationerna bättre på Näset än på Mörkö, vilket inte beaktas. De avgifter som utgår för åberopade Jämförelseobjekt vid Näset utgör ortens pris och ger därmed en god vägledning för att fastställa skälig arrendeavgift för Arrendeställena.
- 3.7 Åberopade Jämförelseobjekt vid *Malmsjön* är jämförliga med Arrendeställena, vilket framgår av Arrendenämndens egna bilder från besiktningen. Jämförelseobjekten vid Malmsjön har fina, strandnära lägen och är mycket lika de absolut bästa arrendetomterna på Mörkö, dock med skillnaden att avgiften är väsentligt lägre vid Malmsjön.
- 3.8 Arrendenämnden noterar i dess beslut att *Bastmora* liknar Mörkö, men att det bara är fråga om en tomt. Detta är oriktigt. Arrendatorerna har åberopat arton (18) avtal avseende arrendetomter inom Bastmora. Av processekonomiska skäl, i syfte att hålla nere besiktningstiden för nämnden och parter samt antalet objekt för besiktningen, åberopade Arrendatorerna endast besiktning på ett av Jämförelseobjekt i Bastmora, vilket det tydligt angavs var en exempeltomt för övriga objekt i Bastmora. Därutöver finns ytterligare sjutton (17) likartade arrendeställen inom Bastmora, vilka Arrendenämnden helt bortsett från, trots att avgifterna tydligt framgår av den skriftliga bevisningen. De arton (18) avtalen inom Bastmora utvisar ortens arrendeavgifter. Jämförelseobjekten på Bastmora ger en mycket god vägledning för att bedöma skälig arrendeavgift på Mörkö.

- 3.9 Sammanfattningsvis är Jämförelseobjekten inom Orten aktuella och relevanta, varför de skall ligga till grund för bedömningen av skälig arrendeavgift.

b. Jordägarens egna objekt

- 3.10 Det är Jordägaren som har bevisbördan och ska styrka skäligheten i varje kronas höjning, dvs sitt yrkande. Jordägarens egna avtal på Mörkö bör inte tillmätas något bevisvärde för dennes eget yrkande om höjd avgift och skall därför bortses från. Arrendenämnden synes dock okritiskt ha fastställt avgiften utifrån Jordägarens egna objekt. Förutom Jordägarens egna avtal finns ingen utredning som styrker Jordägarens yrkade avgifter. Jordägarens avtal saknar av flera anledningar helt bevisvärde, eller har i vart fall ett mycket lågt bevisvärde för dennes egen yrkade höjning av avgiften.
- 3.11 Om jordägarens egna avtal ändå beaktas, är bevisvärdet av uppgiften om avgiften storlek mycket lågt, då det framkommit uppgifter om hemliga sidoavtal med personliga rabatter. Avtalen har därför ringa bevisvärde. Dessutom avser flera av Jordägarens egna avtal avgift som betalas i tid *efter* Prövningstidpunkterna 2018 och 2019, vilka såsom varande framtida avgifter inte ska beaktas.
- 3.12 *För det första* har Arrendenämnden inte beaktat Jordägarens *system med rabatter*. Det är i tvisten ostridigt att Jordägaren beviljat ett flertal arrendatorer personliga rabatter, varvid den faktiska arrendeavgiften följaktligen inte alltid framgår av de av Jordägaren åberopade avtalen eller uppgifter om gällande avgift. Jordägaren har inte redovisat vilka rabatter som genom åren utgått för vissa av Arrendatorerna i nu aktuell villkorstvist. På grund av Jordägarens oskäliga sekretessavtal är Arrendatorerna förhindrade att redovisa faktiskt betald avgift. 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 Arrendeställena.
- 3.13 *För det andra* har Arrendenämnden inte tagit hänsyn till Jordägarens *monopolliknande ställning* på Mörkö. Eftersom Jordägaren ensam upplåter bostadsarrenden kan

Jordägaren i princip fritt bestämma sina arrendeavgifter på Mörkö, utan förankring i ortspriset.

- 3.14 *För det tredje* ger Jordägarens avtal med höga arrendeavgifter en missvisande bild av vad en arrenderätt på Mörkö är värd. De investeringar som arrendatorerna i decennier gjort på sina respektive arrendeställen medför att arrendatorerna tvingas att acceptera höga arrendeavgifter för att inte förlora värdet av de *monetära investeringar* som gjorts på arrendestället och de omfattande *affektionsvärden* som många Arrendatorer och deras familjer känner för sina arrendeställen. Detta skapar en inlåsningsseffekt, vilken återspeglas i de höga arrendeavgifterna på Mörkö.
- 3.15 Med hänvisning till vad som anförs ovan kan inte Jordägarens egna avtal tillmätas någon, eller i vart fall ringa, betydelse vid bedömningen av om Jordägarens yrkade avgift är skälig. I övrigt har Jordägaren inte heller visat att ortspriset eller arrenderätternas värde har ökat på ett sätt som motiverar beslutad höjning av arrendeavgiften.

c. Inte besiktigt av Arrendatorerna åberopade Jämförelseobjekt

- 3.16 Arrendenämnden har inte besiktigt två av Arrendatorerna åberopade Jämförelseobjekt, som båda är belägna på Mörkö. Detta trots att Arrendatorerna av processekonomiska skäl begränsat besiktningen till att avse ett fåtal arrendeställen av de 200 åberopade Jämförelseobjekten. Arrendenämnden hade före besiktningen vid två tillfällen, försäkrat Arrendatorerna om att endast objekten faktiskt skulle besiktas och att juridisk argumentation inte skulle tillåtas förekomma under besiktningen. Frågan uppkom då Arrendatorerna upplyst Arrendenämnden om att de inte hade ekonomisk förmåga med juridiskt biträde under den flera dagar långa besiktningen. Det ena Jämförelseobjektet har Arrendenämnden under pågående besiktning, med stöd av Jordägarens juridiska argumentation ute i naturen, bedömt att det inte var ett bostadsarrende. Arrendatorerna erhöll inte skälig tid för att bemöta detsamma och erhålla juridisk konsultation därom. Det andra Jämförelseobjektet är ett tidigare upplåtet arrendeställe beläget vid Nöckna

Hage, som numera håller på att återta formen av den råmark som det var när arrendestället ursprungligen uppläts, vilket inte besiktigades.

4. Prövningsobjekten

a. Arrendatorernas vittnesattester

- 4.1 Jordägaren motsatte sig att Arrendatorernas åberopade muntliga bevisning skulle få förebringas vid sammanträdet, varefter nämnden meddelat beslut i enlighet därmed och hänvisat Arrendatorerna till att föra bevisning därom på annat sätt. Med anledning härav har Arrendatorerna nödgats upprätta och åberopa vittnesattester.
- 4.2 Arrendenämndens synes helt ha bortsett från Arrendatorernas åberopade vittnesattester, av vilka det bl.a. framgår att Jordägarens monopolställning på Mörkö och de hemliga rabatterna på avgiften har medfört att avgifterna har skenat på ett sätt som inte motsvarar arrendeställets värde.

b. Arrendatorernas redogörelser

- 4.3 Nämnden har vid avgiftens bestämmande inte beaktat Arrendatorernas redogörelser i aktbilaga 125 – 127 och 132, av vilka det framgår förhållanden på respektive Arrendeställe och dess beskaffenhet, arrendeavtalens innehåll, och omständigheterna i övrigt som borde ha beaktats vid bedömningen av skälig avgift.

5. Arrendeavtalens innehåll

- 5.1 Arrendenämnden har vid avgiftens bestämmande inte beaktat arrendeavtalens innehåll och de flertalet för Arrendatorerna negativa villkoren.
- 5.2 Följande negativa villkor i Jordägarens avtal, ska i sig, medföra lägre avgift:

- att Arrendatorns rätt att nyttja Arrendestället och därmed sin egen bostadsbyggnad, är begränsad till fritidsändamål. Med ovisshet hur uttrycket ”fritid” ska tolkas för t.ex. en student eller pensionär.
- att en arrendeperiod om fem år, som är lagens kortaste, medför flera negativa konsekvenser för Arrendatorerna. Avtal för en kort period medför stor osäkerhet i vad som kommer gälla i arrendeförhållandet mellan Arrendatorerna och Jordägaren och därtill ständigt återkommande rättsprocesser om skäliga villkor vart femte år. De ofta förekommande rättsprocesserna med höga höjningar är psykiskt påfrestande för Arrendatorerna, som i vissa fall just därför nödgats sälja sina hus. Dessutom är den ständiga oron om Arrendatorn överhuvudtaget kommer ha ekonomisk förmåga att betala arrendeavgiften och oron över vad avgiften kommer bli vid nästa arrendeperiod om fem år. Det bör framhållas att Arrendenämndens beslut om att för vissa Arrendatorer höja avgiften med 25 000 kr per år medför att dessa nödgas erlägga 125 000 kr jämte ränta retroaktivt, om beslutet skulle vinna laga kraft. Dessutom gäller den höga avgiften i framtiden. De höga avgifterna under 2000-talet medför, tillsammans med den korta avtalstiden, att Arrendatorerna inte vågar investera i sina fritidshus.
- att Arrendatorernas rätt att hyra ut sina egna byggnader i andra hand begränsas genom Jordägarens policy² om sublokation i normalt högst två (2) månader per år. Det är, till skillnad mot vad som gäller enligt lag, Jordägaren som ensidigt beslutar om Arrendatorn ska medges att hyra ut sina byggnader för längre tidsperiod, vilket ska påverka avgiften i nedsättande riktning.
- att Jordägarens ordningsregler innebär en negativ begränsning av Arrendatorernas nyttjanderätt.

5.3 Vad gäller respektive arrendeavtals innehåll åberopas att Arrendatorerna utöver arrendeavgiften har betydande tillkommande kostnader för att överhuvudtaget kunna nyttja Arrendeställena.

² Genom en andrahandsuthyrning skulle Arrendatorer, som så önskar, kunna finansiera Jordägarnas yrkade höga avgift och behålla sitt eget bostadshus. Jordägarens egen policy för uthyrning medför inte att begränsningen är skälig, då vederbörande kan ändra sin policy.

- 5.4 Det faktum att Jordägaren i sina egna avtal tillämpar villkoren för andra arrendatorer på Mörkö medför inte i sig att villkoren är skäliga.

6. Omständigheterna i övrigt

- 6.1. Arrendenämnden synes, trots lagens ordalydelse om *övriga omständigheter*, inte beaktat de av Arrendatorerna åberopade omständigheterna vid bedömningen av skälig avgift.

a. Förhållandena på Mörkö

- 6.2 Arrendenämnden synes inte ha beaktat de övriga omständigheter som råder för Arrendeställena på Mörkö, såsom *att* Arrendeställena är upplåtna som råmark vars utseende framgår av de av Arrendatorerna åberopade bilderna på råmark, *att* Jordägaren hyr ut bostadshus med trädgård med en hyra som marginellt överstiger och i vissa fall understiger arrendeavgiften för råmark med likartade lägen, *att* det goda och respektfulla förhållandet mellan Jordägaren och Arrendatorer som rådde under 1900-talet har försvunnit under 2000-talet, *att* det för Arrendatorerna varit ovisst vem som faktiskt är ägare jorden eftersom Jordägaren underlät att informera om ägarskiftet år 2020, *att* det för Arrendatorerna även var ovisst vem som var behörig att företräda Jordägaren,³ vilket är av betydelse för att Arrendatorn ska kunna delge rätt person skrivelser enligt 10 kap JB såsom hembud, *att* Jordägaren är svår att få kontakt med och inte besvarar skrivelser, *att* det är svårt för Arrendatorer att delge Jordägaren sin begäran om villkorsändring, *att* Jordägaren avverkat skog utan föregående samråd, *att* Arrendatorerna känner otrygghet vid de återkommande och långdragna rättstvisterna rörande skäliga arrendevillkor, *att* avtalsrelationen mellan Arrendatorerna och Jordägaren är problematisk bl.a. på grund av att Jordägaren ensidigt återtagit sina utfästelser och löften till olika Arrendatorer i skilda frågor (se härom t.ex. Jordägarens agerande vid försäljningen av Tormesta 2 i aktbilaga 119), *att* Jordägaren har en

³ När Arrendator konstaterade att av Fredric Bonde uppvisad fullmakt inte överensstämde med uppgifterna om behörig ställföreträdare enligt registreringsbeviset hos Bolagsverket (som anger att firman tecknas av en av Carl Bonde eller Fredric Bonde i förening med en annan namngiven ledamot) fick Arrendatorn beskedet om att Fredric Bonde var behörig ställföreträdare för Jordägaren och att om Arrendatorn ifrågasatte detsamma kunde Arrendatorn rådfråga jurist.

monopolställning på Mörkö att vissa Arrendatorer inte orkat med de negativa avtalsförhållandet och därför sålt sitt fritidshus (som i vissa fall varit i familjens ägo i generationer), är för Arrendatorerna negativa omständigheter som i sig medför att den beslutade avgiften ska sänkas.

b. Arrendatorernas redogörelser av respektive Arrendeställe

6.3 Omständigheterna på respektive Arrendeställe skiljer sig åt, vilket framgår av Arrendatorernas redogörelser i aktbilaga 125 – 127 och 132. I nämndens beslut saknas i princip bedömning av Arrendatorernas redogörelser av förhållandena på Arrendeställena. Arrendatorerna kan inte av Arrendenämndens beslut utläsa nämndens bedömning, vilket är av särskild vikt när beslutet gått Arrendatorerna emot. Förutom själva utgången är det i ett dessa fall med bedömning av bevisfrågor som avser för Arrendatorerna stora belopp, viktigt att få veta hur nämnden har resonerat och värderat åberopad bevisning. Arrendatorerna vet inte om nämnden verkligen har uppfattat deras åberopanden, invändningar och bevis.

6.4 Även i ett mål med många Arrendatorer ska varje Arrendators ärende redovisas så att denne kan utläsa och bedöma skälen till den beslutade avgiften för Arrendestället. Omständigheterna på respektive Arrendeställen synes Arrendenämnden i många fall ha bortsett ifrån.

6.5 Arrendatorn på Nöckna Hage 6 önskar förtydliga tidigare åberopade omständigheter på Arrendestället, i enlighet med vad som framgår av bilaga 1.

c. Ekonomisk skada för Arrendatorerna

6.5 De extrema avgiftshöjningarna under 2000-talet har medfört att värdet på Arrendatorernas byggnader har minskat, eller i vart fall varit oförändrade, under 20 år, samtidigt som ersättningen till Jordägaren höjts.

7. Sammanfattning

- 7.1 Sammanfattningsvis har Arrendenämnden gjort en oriktig bedömning i frågan om skälig avgift för Arrendeställena med beaktande av ortspriset, förhållandena på det enskilda Arrendestället, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.
- 7.2 Arrendenämnden har inte haft fullständigt underlag för sitt beslut då nämnden inte tillåtit muntlig bevisning samt att avvisat av Arrendatorerna åberopade Jämförelseobjekt. Vidare har Arrendenämnden inte gjort en korrekt bedömning av Arrendatorernas åberopade bevisning. Arrendenämndens värdering av Arrendatorernas åberopade Jämförelseobjekt samt Jordägarens åberopade bevisning i form av egna avtal på Mörkö är oriktig. Jordägaren har i förevarande ärenden inte styrkt att yrkade arrendavgifter för vare sig i 2018- eller 2019 års ärenden är skäliga. Arrendatorerna däremot har genom åberopade 200 arrendeavtal, Jämförelseobjekten, styrkt att ortens pris uppgår till mellan 10 000 kr – 45 000 kr per år jämte index, exklusive Jordägarens egna avtal.
- 7.3 Därtill synes Arrendenämnden helt ha bortsett från Arrendeavtalens innehåll, som har flera för Arrendatorerna negativa villkor. Härvid bör särskilt framhållas arrendetidens längd och för Arrendatorerna övriga negativa villkor, som inte finns i Jämförelseobjekten, såsom begränsningen till fritidsboende och andrahandsuthyrning m.m.
- 7.4 Inte heller synes Arrendenämnden ha beaktat de övriga omständigheter som framgår av Arrendatorernas redogörelser och övrig åberopad bevisning rörande avtalsförhållandet, arrendeupplåtelsen samt försämringar av vissa Arrendeställena p.g.a. trädfällning och skador från vildsvin under tidigare avtalsperiod.
- 7.5 Mot bakgrund härav och med hänvisning till vad Arrendatorerna åberopat i Arrendenämnden, är de av Arrendatorerna yrkade avgifterna skäliga och ska därför fastställas.

IV. Bevisning

Skriftlig bevisning

Arrendatorerna åberopar samma skriftliga bevisning som i Arrendenämnden med någon mindre justering i bevis temat som anges nedan avseende de drygt 200 ingivna och åberopade Jämförelseobjekten.

Jämförelseobjekten, som utgörs av över tvåhundra (200) arrendeavtal inom Orten, som framgår av bilaga 1.1 – 1.53 till inlägga 2020-08-28 aktbilaga 45 åberopas till styrkande av

1. att arrendeavgifterna inom Orten uppgår till mellan 10 000 kr – 45 000 kr, exklusive Jordägarens egna objekt på Mörkö, beroende på den enskilda omständigheterna såsom objektets läge dvs. om fastland/ö, tomt i norr/söder/väster/öster, strandtomt, skogstomt, stenigt, sankmark, utsikt, buller samt avtalets innehåll såsom om rätt till permanentboende eller avtalstid med flera villkor som framgår av de åberopade Jämförelseobjekten.
2. att Jämförelseobjektets avgifter inom Orten är mycket lägre än de flesta av Jordägarens egna arrendeavgifter på Mörkö.
3. att det inom Orten förekommer ca tjugo (20) avtal med arrendetid om tio (10) år med avgifter som i de flesta fall är lägre än avgifterna på Mörkö.
4. att avtalen avser vid Prövningstidpunkterna år 2018 respektive år 2019 gällande avgifter.

Muntlig bevisning

Arrendatorerna åberopar förhör med nedan angivna personer, vilka inte fick höras i Arrendenämnden, till styrkande av de omständigheter som framgår nedan.

1. Vittnesförhör med **Rolf Thomer, Granvägen 13, 153 71 Hölö**, arrendator på arrendestället Busk 6 med en arrendeavgift om 30 000 kr, som ska höras om skälig arrendeavgift på Arrendeställena utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom

Jordägarens agerande, överlåtelse på Mörkö, Jordägarens avverkning, vildsvin på Mörkö, omständigheterna vid respektive arrendeaftals tillkomst, samt Arrendeställenas läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Arrendeställena, åberopas till styrkande av de bevissteman som framgår i punkten 1 - 21 nedan och

1. att bostadsarrendatorer på Mörkö betalar en högre ersättning för råmark än Jordägarens hyresgäster, som har rätt att nyttja såväl mark som byggnad.
2. att Mörkö's vildsvinsbestånd orsakar ekonomisk skada på Arrendatorernas arrendeställen.
3. att Jordägaren, utan föregående samråd eller kontakt, avverkat träd på Busk 7.
4. att Jordägarens avverkning kraftigt försämrat vindskyddet samt orsakat ökad insyn på Busk 7.

2. Vittnesförhör med **Gunnar Sundgren, Stadsrådsvägen 2, 128 38 Skarpnäck**, tidigare arrendator på arrendestället Tormesta 24, som ska höras om skäliga skälig arrendeavgift för Arrendeställena 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 bevissteman som framgår i punkten 1 - 21 nedan och

1. att huset på Tormesta 24 sålts med förlust.
2. att Jordägarens höga avgifter medför att det är svårt för arrendatorn att sälja sina 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 Jordägarens 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 arrendeaftal 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 skälig arrendeavgift på Arrendeställena 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 Arrendeställenas läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Arrendeställena, till styrkande av de bevisman som framgår i punkten 1 - 21 nedan och

1. att Jordägaren i många fall lämnat rabatter på arrendatorers arrendeavgifter på Mörkö.
2. att Jordägarens rabatter påverkat arrendeavgifternas utveckling på Mörkö.
3. att Arrendatorerna gjort betydande ekonomiska investeringar på Arrendeställena, 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 Arrendeställena utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständighetens i övrigt såsom Jordägarens agerande, omständigheterna vid respektive arrendeavtals tillkomst, samt Arrendeställenas läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Arrendeställena, åberopas till styrkande av de bevisman som framgår i punkten 1 - 21 nedan och

1. att det för Arrendatorerna är negativt att Jordägaren motsätter sig permanentboende.

2. att det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte får folkbokföra sig på arrendestället.

Förhören ovan åberopas dessutom till styrkande av

1. att det för Arrendatorerna är negativt med en kort arrendetid om fem (5) år.
2. att Arrendatorerna känner otrygghet vid de återkommande och långdragna rättstvisterna rörande skäliga arrendevillkor, såsom nu med avgiftstvist avseende betydande belopp i såväl Arrendenämnden som Högsta domstolen.
3. att de stora höjningarna av arrendeavgiften vart femte år inneburit att många Arrendatorer numera inte törs investera i sitt hus.
4. att många av Arrendatorerna känner oro inför att ytterligare höjning av avgiften som kan medföra att Arrendatorn nödgas sälja sitt hus.
5. att det för Arrendatorerna är negativt att vara begränsad i sin rätt att använda sin egen bostadsbyggnad.
6. att det för Arrendatorerna är svårt att veta i vilken omfattning vederbörande får nyttja sitt hus utan att nyttjandet bedöms överskrida gränsen för ”fritidsändamål”.
7. att det inte är båda avtalsparters vilja att begränsa arrenderätten till endast fritidsboende, vilket ska beaktas vid fastställande av skälig arrendeavgift.
8. att index är komplicerat och för Arrendatorn svårt att beräkna.
9. att avtalet saknar föreskrift om faktura avseende arrendeavgiften.
10. 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.
11. att Jordägarens arrendevillkor om att arrendestället ska hållas ”rent och snyggt” är svårtolkat och inbjuder till tvistigheter.
12. att det för Arrendatorerna är negativt att Arrendatorn inte utan Jordägarens samtycke får utföra ny-, till- eller ombyggnationer på sina egna hus.
13. att det för Arrendatorerna är negativt att begränsas i sin rätt att hyra ut sin egen byggnad.

14. att det för Arrendatorerna är negativt att villkor som ålägger Arrendatorn ett i princip obegränsat kostnadsansvar för framtida, ej angivna kostnader av okänt slag.
15. att Jordägaren ensidigt beslutat att avverka ett stort antal träd på Mörkö.
16. att vildsvinen på Mörkö orsakar Arrendatorerna skada.
17. att Jordägaren är svår att få kontakt med.
18. att Jordägaren har hemliga sidoavtal med rabatter för vissa arrendatorer.
19. att av Jordägaren åberopade jämförelseobjekt på Mörkö inte är tillförlitliga beträffande vilken ersättning som faktiskt erläggs för upplåtelsen.
20. att det är ovisst vilken påverkan Jordägarens hemliga rabatter haft på utvecklingen av arrendeavgifterna på Mörkö.

Arrendatorerna förbehåller sig rätt att åberopa ytterligare bevisning efter delfående av Jordägarens inställning till åberopade omständigheter.

V. Handläggningen

Arrendatorerna yrkar att hovrätten håller sammanträde i ärendet. Skälen härför är

- (i) *att* det är av vikt för utredningen att Arrendatorernas tillåts framlägga den åberopade muntliga bevisningen.
- (ii) *att* ett muntligt sammanträde kan antas vara till fördel för utredningen i ärendet.
- (iii) *att* Arrendatorerna inte fått möjlighet att höras i Arrendenämnden, trots att tvisten avser möjligheten för den enskilde att behålla sitt eget fritidshus, Arrendatorns civilrättsliga rättigheter avseende arrendeupplåtelser sedan första delen av 1900-talet samt för den enskilde privatpersonen betydande belopp om tusentals kronor varje år.

Mot bakgrund härav och med hänvisning till vad Arrendatorerna åberopat därom i Arrendenämnden, är det erforderligt att hovrätten håller sammanträde i ärendet.

Umeå dag som ovan



Agneta Gustafsson
Advokat

Bilaga:

Skrivelse från arrendatorn Östen Johansson, Nöckna Hage 6