



Umeå 2021-04-15

Arrendenämnden i Stockholm
Sänds endast per e-post till
hyresnamndenistockholm@dom.se

Ärende nr 15300-19, 18257-19, 18259-19, 18260-19, 266-20, 267-20, 268-20, 1245-20, 1324-20, 1325-20, 1326-20, 1327-20, 1328-20, 1329-20, 1331-20, 1340-20, 1343-20, 1512-20, 4310-20, 4312-20, 4784-20, 13994-20, 1027-21, 1273-21, 1274-21, 1275-21, 1276-21, 1277-21, 1278-21, 1279-21, 1306-21, 1307-21, 1310-21, 1312-21, 1319-21, 1322-21, 1323-21, 1324-21, 1327-21, 1329-21, 1333-21, 1335-21, 1337-21, 1338-21, 1339-21, 1419-21, 1505-21, 1506-21, 1507-21, 1508-21, 1509-21, 1510-21, och 1511-21

Tom Fant m.fl. ("Arrendatorerna") ./. Erengiesle Förvaltning AB ("Jordägaren")
vice versa

Med hänvisning till Jordägarens och Arrendatorernas respektive hänskjutande av villkorstvisterna i rubricerade ärenden får undertecknad på uppdrag av Arrendatorerna anföra följande.

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 OCH INSTÄLLNING

1. Arrendatorerna yrkar, med justering av tidigare yrkande, att Arrendenämndens fastställer nedan angiven arrendeavgift för respektive arrendeställe:

- a. 23 000 kr för arrendestället Busk 8 fr.o.m. 2020-07-01
- b. 73 600 kr för arrendestället Ekö 3 fr.o.m. 2020-04-01
- c. 73 500 kr för arrendestället Ekö 2 fr.o.m. 2020-04-01
- d. 56 500 kr för arrendestället Ekö 12 fr.o.m. 2020-04-01
- e. 51 000 kr för arrendestället Ekö-Långö 2 fr.o.m. 2020-04-01
- f. 62 000 kr för arrendestället Fårberget 1 fr.o.m. 2020-04-01
- g. 70 500 kr för arrendestället Ekö 11 fr.o.m. 2022-07-01
- h. 32 500 kr för arrendestället Busk 2 fr.o.m. 2021-04-01
- i. 46 000 kr för arrendestället Tormesta 12 fr.o.m. 2021-01-01
- j. 35 000 kr för arrendestället Pålsundet 8 fr.o.m. 2021-04-01
- k. 35 000 kr för arrendestället Björnhagen 12 fr.o.m. 2021-04-01
- l. 35 000 kr för arrendestället Tokvik 3 fr.o.m. 2021-04-01
- m. 35 000 kr för arrendestället Ekholmen 3 fr.o.m. 2021-04-01
- n. 35 000 kr för arrendestället Örsta Hage 6 fr.o.m. 2022-07-01
- o. 35 000 kr för arrendestället Ekö-Långö 4 fr.o.m. 2022-04-01
- p. 35 000 kr för arrendestället Pålsundet 12 fr.o.m. 2022-10-01
- q. 64 500 kr för arrendestället Ekö-Långö 1 fr.o.m. 2021-04-01
- r. 29 000 kr för arrendestället Nöckna Hage 21 fr.o.m. 2021-04-01
- s. 58 500 kr för arrendestället Idesta 2 fr.o.m. 2021-04-01
- t. 57 500 kr för arrendestället Kallasvik 4 fr.o.m. 2021-10-01
- u. 35 500 kr för arrendestället Nöckna Hage 27 fr.o.m. 2021-04-01
- v. 37 500 kr för arrendestället Pålsundet 14 fr.o.m. 2021-07-01
- w. 63 000 kr för arrendestället Tokvik 1 fr.o.m. 2021-10-01
- x. 70 500 kr för arrendestället Örsta 2 fr.o.m. 2021-04-01
- y. 34 600 kr för arrendestället Busk 5 fr.o.m. 2021-07-01
- z. 46 000 kr för arrendestället Pålsundet 1 fr.o.m. 2021-10-01

2. Arrendatorerna yrkar att Arrendenämnden fastställer en arrendeperiod om tio (10) år för respektive arrendeställe fr.o.m. den tidpunkt som anges ovan i punkten 1.
3. Arrendatorerna yrkar att Arrendenämnden fastställer de övriga villkor som framgår av Avtalet 210125, ingivet som bilaga 2 till inlägga 2021-01-25.
4. Arrendatorerna bestrider Jordägarens yrkande om höjning av arrendeavgiften. För de fall att väsentlig höjning beslutas hemställs om att Arrendenämnden, i de fall det är möjligt, beslutar att avgiften ska betalas med ett lägre belopp under skälig tid.
5. Arrendatorerna bestrider Jordägarens yrkade övriga avtalsvillkor.
6. Arrendatorerna yrkar att ärende nr 15300-19, 18257-19, 18259-19, 18260-19, 266-20, 267-20, 268-20, 1245-20, 1324-20, 1325-20, 1326-20, 1327-20, 1328-20, 1329-20, 1331-20, 1340-20, 1343-20, 1512-20, 4310-20, 4312-20, 4784-20, 13994-20, 1027-21, 1273-21, 1274-21, 1275-21, 1276-21, 1277-21, 1278-21, 1279-21, 1306-21, 1307-21, 1310-21, 1312-21, 1319-21, 1322-21, 1323-21, 1324-21, 1327-21, 1329-21, 1333-21, 1335-21, 1337-21, 1338-21, 1339-21, 1419-21, 1505-21, 1506-21, 1507-21, 1508-21, 1509-21, 1510-21, och 1511-21 kumuleras, dvs. handläggs gemensamt.
7. Nedan angivna Arrendatorer återkallar sina tidigare ingivna ansökningar:
 - Monica Danielsson, ärende nr 268-20
 - Gun-Britt Johansson, ärende nr 1266-21

II. DEFINITIONER

”Arrendenämnden”:	Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
”Arrendeställena”:	Arrendatorernas respektive arrendeställen, dvs prövningsobjekten som avtalen avser
”Ortspriset”:	Avgifter för jämförliga arrendeställen inom orten

III. GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER I SAK

De arrendeavgifter och de övriga villkor som Arrendatorerna yrkar är skäliga. De av Jordägaren yrkade arrendeavgifterna är oskäliga med hänsyn till dennes yrkade innehåll i avtalen samt omständigheterna i övrigt och motsvarar inte ortens pris för jämförliga arrendeställen.

1. Skälig arrendeavgift

Vid förlängning av bostadsarrendavtal ska arrendeavgiften enligt 10 kap 6 § jordabalken bestämmas till ett skäligt belopp som ” ... *kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt*”.

Arrendatorernas yrkade avgifter är skäliga utifrån en helhetsbedömning med beaktande av Ortspriset, varje enskilt avtals innehåll och övriga omständigheter såsom respektive Arrendeställes beskaffenhet i form av råmark, storlek, läge med i vissa fall dåliga kommunikationer, enskildhet, andra nyttigheter som tennisbana eller elljusspår, störningar, övriga avgifter och kostnader som Arrendatorerna har för att kunna nyttja sina respektive arrendeställen. För det fall att det för nästa period fastställs något för Arrendatorerna negativt villkor eller konstateras föreligga någon för Arrendatorn övrig omständighet ska detsamma påverka avgiften i sänkande riktning.

Arrendeavgiften skall fastställas utifrån ortspriset, d.v.s. genom en jämförelse med vad andra arrendatorer inom orten faktiskt betalar i arrendeavgift. Orten i förevarande ärenden utgörs av ett geografiskt område om cirka tre – fyra mils radie från Mörkö mitt. Jordägarens yrkade avgifter överstiger väsentligt arrendeavgifterna inom orten som uppgår till 10 000 kr – 45 000 kr per år jämte index.

Jordägaren är, såvitt Arrendatorerna känner till, ensam upplåtare av bostadsarrenden på Mörkö och intar sålunda en monopolställning. Arrendeavgifterna för Jordägarens cirka 230 bostadsarrenden på Mörkö har under den senaste tioårsperioden varit föremål för en kraftig höjning. De höga avgifterna avspeglar inte arrendatorernas faktiska partsvilja om

skälig avgift för arrendeställena på Mörkö. 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.

Arrendatorerna har svårt att behålla sina egna bostadshus när avgiften är så hög att den ianspråkar stor del av Arrendatorns disponibla inkomst, vilket medför att det av lagstiftaren beslutade besittningsskyddet urholkas.

Sammanfattningsvis motsvarar Arrendatorenas yrkade avgifter arrenderätternas värde med hänsyn till ortspriset, innehållet i arrendeavtalen och omständigheterna i övrigt.

2. Arrendetiden

Av 10 kap 6 § jordabalken framgår att förlängning av bostadsarrendeavtal kan ske för längre tid, *om det av särskild anledning är lämpligare med en längre period*. Arrendeupplåtelse kan ske från fem år till högst 49 år.

Med anledning av avgifternas kraftiga ökning under 2000-talet har arrendatorer på Mörkö med stöd av skyddsreglerna bestridit Jordägarens yrkade oskäligt höga avgifter. Det finns särskild anledning för en längre arrendeperiod till undvikande av att det, såsom i förevarande fall, pågår parallella avgiftstvister.

Beslut avseende arrendeavtalen med prövningstidpunkt 2016 och 2017 är överklagade till Högsta domstolen, vilka avtal samtidigt är föremål för prövning i Arrendenämnden, som ska fastställa skäliga villkor från år 2021 och år 2022. De ofta förekommande rättsprocesserna är på grund av Jordägarens yrkanden om mycket höga höjningar psykiskt påfrestande för Arrendatorerna, varför vissa arrendatorer just därför inte orkat fortsätta arrendera marken och nödgats sälja sitt hus på Mörkö.

Avtal för en kort period om fem år medför stor osäkerhet i om Arrendatorn har ekonomisk möjlighet att behålla sitt eget hus beroende på vad avgiften kommer bli vid

nästa arrendeperiod. Vid en arrendetid om tio år vågar Arrendatorerna vidta investeringar i sina bostadshus.

I förevarande fall föreligger flertalet ytterligare omständigheter som var och en utgör särskild anledning för att det är lämpligt med arrendetid om tio år. Beroende på Jordägarens inställning till yrkandet om arrendetid om tio år kommer Arrendatorerna utveckla talan därför.

3. Skäliga arrendevillkor

Arrendevillkoren i det tidigare ingivna Avtalet 210125 är tydliga och väl avvägda med beaktande av båda parter intressen. Avtalet innehåller villkor om bl.a. Arrendatorns rätt att nyttja Arrendestället för bostadsändamål, rätt att erhålla faktura i enlighet med parternas partsbruk och rätt för Arrendator att i enlighet med vad som gäller enligt lag upplåta sin egen byggnad i andra hand.

Jordägarens förslag till villkor är oskäliga i den delen

- a. att Arrendatorns rätt att nyttja sitt eget bostadshus och Arrendestället är begränsat till fritidsändamål.
- b. att en arrendeperiod om fem år är lagens kortaste, vilken som utvecklats ovan medför flera negativa konsekvenser för Arrendatorerna.
- c. att Arrendatorernas rätt att hyra ut sina egna byggnader i andra hand begränsas genom Jordägarens ensidiga beslutanderätt och policy om sublokation i normalt högst två månader per år, vilket är en inskränkning till vad som gäller enligt lag.¹
- d. att Jordägarens beslutade ordningsregler innebär en inskränkning av i den totala nyttjanderätten som faktiskt bostadsarrende är samt i Arrendatorns förfogande i det av denne ägda bostadshuset.

Om något av de för Arrendatorerna negativa villkoren i Jordägarens avtal fastställs, ska det i sig, såsom ett för Arrendatorn negativt villkor medföra lägre avgift.

¹ 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.

IV. BEVIS

Muntlig bevisning

Arrendatorerna åberopar förhör med nedan angivna personer.

1. Vittnesförhör med **Rolf Thomer, Granvägen 13, 153 71 Hölö**, arrendator på arrendestället Busk 6, 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 arrendeavtals tillkomst, samt Arrendeställenas läge och beskaffenhet, Arrendatorernas förbättringsåtgärder och kostnader för Arrendeställena, åberopas till styrkande av de bevisteman som framgår i punkten 1 - 19 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, Statsrådsvägen 2, 128 38 Skarpnäck**, tidigare arrendator på arrendestället Tormesta 24, som ska höras om 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 bevisteman som framgår i punkten 1 - 19 nedan och
 1. att huset på Tormesta 24 sålts med förlust.
 2. att Jordägarens höga avgifter medför att det är svårt för arrendator att sälja sitt bostadshus på Mörkö.

3. att de höga arrendeavgifterna har medfört att arrendepåtagelser 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 arrendeavtal har utnyttjat 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, som ska höras om skäligheten för arrendeavgift på Arrendeställena utifrån Ortspriset, arrenderättens värde för Arrendatorerna, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna 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 bevisen som framgår i punkten 1 - 19 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 bostadshus.

4. Vittnesförhör med **Elisabeth Fant, Amerikagatan 43, 151 34, Södertälje** maka till arrendator på arrendestället Pålsundet 8, 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 Arrendeställen, åberopas till styrkande av de bevisman som framgår i punkten 1 - 19 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.
3. att de stora höjningarna av arrendeavgiften vart femte år inneburit att många Arrendatorer numera inte tørs 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 det är ovisst vilken påverkan Jordägarens hemliga rabatter haft på utvecklingen av arrendeavgifterna på Mörkö.

Arrendatorerna hemställer om att få komplettera bevisuppgiften efter delfående av Jordägarens inställning till av Arrendatorerna åberopade omständigheter. Härvid kan förutskickas att Arrendatorerna kommer att åberopa arrendeavtal till styrkande av Ortspriset.

V. ÄRENDENAS HANDLÄGGNING

Det är kostnadsmässigt och processekonomiskt fördelaktigt för nämnden och parter om rubricerade ärenden handläggs gemensamt vid Arrendenämnden. Ärendena avser samma Jordägare, samma fastighet, liknande omständigheter i sak samt i princip samstämmiga avtalsvillkor. Mot bakgrund härav bör rubricerade ärenden kumuleras och sålunda handläggas gemensamt.

Arrendatorerna hemställer om att den muntliga bevisningen i upptas vid ett sammanträde.

Umeå dag som ovan

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'AG'.

Agneta Gustafsson

Advokat