Advokatbyrån Nywa

Umeå 2021-05-27

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

Ärende nr ÖÄ 978-21

<u>Helen Johnson m.fl. (”Arrendatorerna”)</u> ./. Carl G:son Bonde (”Jordägaren”) v.v.

Undertecknad får på uppdrag av Arrendatorerna inkomma med yttrande över Jordägarens överklagande i rubricerade ärende. Tidigare angivna definitioner används härefter.

Arrendatorerna noterar att Jordägaren i rubriken i dennes inlaga angivit Carl G:son Bonde m.fl. som jordägare medan Erengisle Förvaltning AB angivits som jordägare i yrkandet. Förutom att det är oklart vem eller vilka ”m.fl.” avser medför den inkonsekventa benämningen att det blir ovisst för Arrendatorerna vem som faktiskt är jordägare och motpart i aktuella tvister, d.v.s. om ytterligare partsbyte skett under arrendetvisten.

Advokatbyrån Nywa AB

Postadress:	**Besöksadress:**	**Telefon:**	**Bankgiro:**	**Orgnr/VAT:**
Box 226	Kungsgatan 60 i Umeå	090-136999	5006-0912	SE 556541-8158 01
901 05 UMEÅ	Storgatan 28 A i Lycksele	**E-post:**	**Klientmedels Bg:**	**Hemsida:**
		info@nywa.nu	5224-5156	www.nywa.nu

I. INSTÄLLNING OCH YRKANDEN

1. Anita Bereflod bestrider Jordägarens yrkade avgift om 90 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 57 500 kr för arrendestället **Tokvik 2** (med tidigare gällande avgift om 52 000 kr).

2. Yvonne Berge bestrider Jordägarens yrkade avgift om 70 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 38 500 kr för arrendestället **Ekö-Långö 3** (med tidigare gällande avgift om 35 000 kr).

3. Per Edlund bestrider Jordägarens yrkade avgift om 72 500 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 55 000 kr för arrendestället **Björnhagen 2 (**med tidigare gällande avgift om 50 000 kr).

4. Marie och Mats Esbjörnsson bestrider Jordägarens yrkade avgift om 100 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 63 000 kr för arrendestället **Ekö 5** (med tidigare gällande avgift om 57 200 kr).

5. Per-Olof Gottvall bestrider Jordägarens yrkade avgift om 72 800 kr för arrendestället **Björnhagen 4**.

6. Nils Gyldén bestrider Jordägarens yrkade avgift om 75 000 kr för arrendestället **Anklora 2**.

7. Kent Jansson bestrider Jordägarens yrkade avgift om 74 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 57 500 kr för arrendestället **Pålsundet 5** (med tidigare gällande avgift om 52 000 kr).

8. Lillian Landin bestrider Jordägarens yrkade avgift om 72 500 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 44 000 kr för

arrendestället **Björnhagen 3** (med tidigare gällande avgift om 40 000 kr).

9. Christina Lindbäck bestrider Jordägarens yrkade avgift om 63 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 38 500 kr för arrendestället **Kallasvik 1B** (med tidigare gällande avgift om 35 000 kr).

10. Dick Lundgren bestrider Jordägarens yrkade avgift om 115 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 71 500 kr för arrendestället **Ekö 1** (med tidigare gällande avgift om 65 000 kr).

11. Anita Nyström bestrider Jordägarens yrkade avgift om 71 200 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 44 000 kr för arrendestället **Björnhagen 7** (med tidigare gällande avgift om 40 000 kr).

12. Britt Olofsson bestrider Jordägarens yrkade avgift om 98 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 66 000 kr för arrendestället **Fårberget 4** (med tidigare gällande avgift om 60 000 kr).

13. Karolina Rentsch m.fl. bestrider Jordägarens yrkade avgift om 100 000 kr och hemställer att Hovrätten fastställer av Arrendatorn yrkad avgift om 69 000 kr för arrendestället **Lövhagen 1** (med tidigare gällande avgift om 62 400 kr).

14. Arrendatorn Göran Martling återkallar sitt överklagande av Arrendenämnden i Stockholms beslut avseende avgiften för arrendestället **Uggletorp 4**.

15. Arrendatorerna Marie-Louise Brännfors m.fl. återkallar sitt överklagande av Arrendenämnden i Stockholms beslut avseende avgiften för arrendestället **Långens-Länsta 4**.

Övriga i tvisten berörda Arrendatorer vidhåller sina yrkanden i överklagandet som framgår av inlaga 2021-03-30.

II. GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER I SAK

1. Arrendatorerna åberopar till stöd för sin inställning samma omständigheter som i Arrendenämnden och i Hovrätten samt får nedan till bemötande av Jordägarens inlaga 2021-02-18, ab 10, anföra följande.

2. Skälig arrendeavgift uppgår rätteligen till av Arrendatorerna yrkade belopp utifrån Ortspriset med beaktande av de enskilda förhållandena för respektive prövningsobjekt.

3. Arrendatorernas drygt tvåhundra (200) jämförelseobjekt utvisar ett Ortspris om 10 000 kr – 45 000 kr per år jämte index (exklusive Jordägarens egna objekt på Mörkö). Den genomsnittliga avgiften inom Orten inklusive Jordägarens egna avtal uppgår till cirka 25 000 kr per år. Såväl Jordägarens yrkade arrendeavgifter som Arrendenämndens beslutade avgifter överskrider vida Ortspriset och är inte skäliga.

4. Jordägaren har för vissa Arrendeställen yrkat att arrendeavgiften nästintill ska fördubblas. Se härom t.ex. Ekö Långö 3 med tidigare avgift om 35 000 kr där Jordägaren yrkar en avgift om 65 000 kr, vilket motsvarar en höjning med 85 %. Arrendenämnden beslutade om en avgift om 55 000 kr, vilket är en väsentlig ökning med mer än 50 %. Vid väsentliga höjningar kan beslutas att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid enligt 10 kap 6 a § jordabalken.

5. Beträffande Arrendenämndens uttalande att Arrendatorernas åberopade ortsprisutredning inte är sådan att den kan få någon större betydelse vill Arrendatorerna ännu en gång förtydliga att den ingivna ortsprisutredningen endast är en *sammanställning* av de åberopade arrendeavtalen för att tydliggöra avgiften och arrendetiden för respektive Jämförelseobjekt. Det är således de till Arrendenämnden åberopade avtalen som utgör bevis om Jämförelseobjektens innehåll och avgifter. Mot bakgrund av ovan anförda är Arrendenämndens bedömning av Jämförelseobjekten oriktig.

6. Jordägarens argumentation rörande ”ett fritt val av arrendatorer” bestrids. Det är i aktuella tvister fråga om omförhandling av villkor på tidigare upplåtna arrendetomter, där Arrendatorerna har ett besittningsskydd och där Arrendatorernas investeringar på tomten ska skyddas. Som även Jordägaren noterar föreligger ett sådant fritt val endast då en arrendetomt uppåts för första gången som råmark, vilket inte är fallet för någon av Arrendeställena i nu aktuella tvister.

7. Arrendatorerna ifrågasätter att Jordägares egna avtal ska kunna styrka att storleken av den egna yrkade avgiften är skälig. När hyresnämnden ska fastställa skälig hyra för en hyreslägenhet görs inte jämförelser med hyresvärdens egna lägenheter. Istället sker jämförelse med hyran hos andra likvärdiga lägenheter hos andra fastighetsägare. På samma sätt bör en jordägare inte kunna åberopa sina egna beslutade avgifter som bevis för skälig arrendeavgift.

8. Lagstiftningen som reglerar bostadsarrende är en skyddslagstiftning där domstolen ska beakta den ekonomiskt underlägsna och svagare arrendatorns behov av skydd. En jordägare har i egenskap av den starkare avtalsparten en stor möjlighet att påverka de avtalade arrendeavgifterna. Vidare kan det inte uteslutas att Jordägaren har sidoavtal med rabatt, som inte framgår av de egna åberopade avtalen. Trots detta synes Arrendenämnden bedömt att Jordägarens egna avtal ska utgöra grund vid fastställande av skälig avgift och synes ha tillmätt avtalen högt bevisvärde. Arrendatorernas uppfattning är att Jordägarens egna objekt inte bör beaktas, eller att de i vart fall ska ha ett lågt bevisvärde.

9. Arrendatorn önskar särskilt framhålla att de avgifter som är beslutade av Hovrätten år 2011, utifrån av Jordägaren framlagda missvisande avtal, får negativa konsekvenser för Arrendatorerna i all framtid då dessa avgifter synes ligga till grund för Arrendenämndens beslut år 2020.

10. Arrendenämndens klassificering är ändamålsenlig. Genom klassificeringen beaktas de enskilda Arrendeställenas läge, beskaffenhet och individuella förutsättningar.

Avgiften ska fastställas utifrån ortens pris för jämförliga arrendeställen och de individuella förutsättningarna.

11. Gällande Jordägarens jämförelseobjekt Tormesta 2 hänvisar Arrendatorerna till vad som tidigare åberopats i Arrendenämnden inlagor 2020-11-25 och 2020-12-15 rörande omständigheterna vid Jordägarens köp av Arrendatorns fritidshus med flera byggnader. Avgiften om 84 000 kr är inte relevant att jämföra med eftersom det finns ett av Arrendatorerna uppfört fritidshus på tomten. Arrendatorerna har sedan början av 1900-talet har iordningsställt råmarken till en trädgård och investerat i byggnaderna, som varit i familjens ägo i flera generationer. Vidare bestrids Jordägarens egen värdering om 500 000 kr för byggnaderna på Tormesta 2. Genom att sätta ett lågt pris för byggnaderna har Jordägaren skapat ett incitament för köparen att betala en högre arrendeavgift än vad som motsvarar själva arrenderättens värde.

12. Beträffande Prövningsobjektet Fårberget 4 får följande anföras till bemötande av vad Jordägaren anför. Arrendenämnden har riktigt bedömt att skälig arrendeavgift för Fårberget 4 inte uppgår till de oskäligt höga belopp som betalas i avgift för Fårberget 2 och Fårberget 3. Fårberget 2 och 3 utgör enskilda toppavgifter som inte kan läggas till grund för skälig arrendeavgift för andra arrendeställen i området. Fårberget 4 är beläget nedanför en brant backe varför tomten är svårtillgänglig, särskilt under vintertid då tomten inte går att nå överhuvudtaget. Vidare har Södertälje kommun svårt att utföra slamtömning på grund av tomtens otillgänglighet. Det är vidare svårt att köra till Fårberget 4 med en bil med normal markfrigång utan att underredet skrapar i berghällen som bilen måste köra över. Till skillnad mot Fårberget 4 är Fårberget 2 och Fårberget 3 lättillgängliga året om. Vidare är Fårberget 4 beläget framför ett berg, vilket innebär att solen tidigt skuggas av berget. Då berget varken sträcker sig bakom Fårberget 2 eller Fårberget 3 har de arrendetomterna betydligt mer sol. Fårberget 2 är beläget på en egen udde med betydligt större tomt än Fårberget 4. Fårberget 2 och Fårberget 3 är dessutom belägna mycket längre från farleden än Fårberget 4 som besväras av mycket trafik, svallvågor och högt buller dygnet runt. Fårberget 3 har en strandlinje med

sandstrand och bra badmöjligheter medan Fårberget 4 har en stenstrand med svårigheter att nå vattnet. Vidare kan noteras att Jordägaren vid synen hösten 2020 uppgav att det inte skulle avverkas mer i närheten av Fårberget 4. Med anledning därav har Arrendatorn med förvåning noterat att Jordägaren för närvarande avverkar stor del av skogen i deras närhet, vilket påverkar Arrendatorernas närmiljö negativt. I övrigt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 126 beskrivning nr 22, där förhållandena på Arrendestället framgår.

13. Beträffande Björnhagen 2, 3, 4 och 7 får följande anföras till bemötande av vad Jordägaren anför. Skälig arrendeavgift för Björnhagen 2, 3, 4 och 7 uppgår till av Arrendatorerna yrkade belopp. Tvärtom från Jordägarens påstående är de av Arrendenämndens fastställda avgifter för Björnhagen 2, 3, 4 och 7 alltför höga. Dessutom finns inom området Björnhagen cirka 14 arrendeställen. Det faktum att ett litet fåtal accepterat Jordägarens begärda avgifter medför inte att de kan användas som jämförelseobjekt. Som tidigare anförs i Arrendenämnden är det vidare Arrendatorernas mening att Jordägarens egna avtal på Mörkö överhuvudtaget inte kan användas som jämförelseobjekt. I övrigt hänvisas till Arrendatorernas skrivelser till Arrendenämnden, ab 126 beskrivning nr 3, 4 och 20 samt ab 127 beskrivning nr 34, där förhållandena på Arrendeställena framgår.

14. Beträffande Arrendeställena på öar kan dessa på grund av is, väderförhållandena och otillgängligheten och transport med båt främst nyttjas under sommaren. Vidare är det förenat med olägenheter att transportera såväl människor som varor och byggmaterial till och från Arrendeställena med båt. Med anledning härav är såväl rättspraxis som partsbruket att arrendeställen belägna på öar har väsentligt lägre avgift än fastlandstomter.

15. Beträffande Ekö-Långö 3, som tidigare arrendeperiod haft en avgift om 35 000 kr, får följande anföras. Råmarken på Ekö-Långö 3 består av klippor. Ön kan endast nås med båt vilket medför att arrendet inte kan nyttjas under vinterhalvåret. Ekö-Långö 3 är inte jämförbart med Ekö-Långö 4. På ön Ekö-Långö sträcker sig en bergsrygg från norr till söder. Ekö-Långö 4 är beläget högt upp på öns östra sida och till viss

del bakom berget, vilket ger ett bättre skydd mot väder och vind. Ekö-Långö 3 är låglänt beläget på öns norra del utan skydd mot väder eller vind. I övrigt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 126 beskrivning nr 8, där förhållandena på Arrendestället framgår.

16. Beträffande Anklora 2, som tidigare arrendeperiod haft en avgift om 44 500 kr, får följande anföras. Det område som Jordägaren kallar ”strand” är svår att använda då den består av vass, blocksten och mycket skrovliga kalkklippor. Inte heller Anklora 2 är jämförbart med Ekö-Långö 4. I övrigt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 127 beskrivning nr 24, där förhållandena på Arrendestället framgår.

17. Christina Lindbäck arrenderar Kallasvik 1 och Kallasvik 1B. För att nå Kallasvik 1B krävs passage över det intilliggande arrendestället Kallasvik 1, vilket gör att tomten är svårtillgänglig. Dessutom sker passagen mycket nära boningshuset på Kallasvik 1, vilket är besvärande för båda Arrendeställena. Hovrätten har beträffande Kallasvik 1 i dess beslut 2011-06-20 i ÖÄ 2434 uttalat följande ”*Som enskilt objekt störs det också av en gemensamma tomtplatsen med Kallasvik 1 b.”* Kallasvik 1B ska därför, i enlighet med Arrendenämndens beslut, klassificeras som en svårtillgänglig strandtomt, vilket ska påverka arrendeavgiften i nedsättande riktning. Arrendenämndens bedömning av denna svårtillgängliga speciella tomt är riktig. I övrigt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 126 beskrivning nr 9 och 10, där förhållandena på Arrendeställena framgår.

18. Beträffande Ekö 1 är avgiften om 65 000 kr, som avtal träffades om utifrån förutsättningen att det inte skulle bli några större avgiftshöjningar, mycket hög och överstiger väsentligt ortens pris om 10 000 kr – 45 000 kr. Vidare får särskilt hänvisas till Arrendatorns skrivelser till Arrendenämnden, ab 127 beskrivning nr 29, där förhållandena på Arrendestället och Jordägarens utfästelser redovisats.

19. Beträffande Ekö 5 får särskilt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 127 beskrivning nr 26, där förhållandena på Arrendestället

samt familjens oro för Jordägarens yrkade avgiftshöjning redovisats.

20. Beträffande Pålsundet 5 får särskilt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 127 beskrivning nr 30, där förhållandena på Arrendestället redovisats.

21. Beträffande Lövhagen 1 får särskilt hänvisas till Arrendatorns skrivelse till Arrendenämnden, ab 127 beskrivning nr 23, där förhållandena på Arrendestället redovisats.

22. Arrendaterna kommer i samband med slutförande av talan att bemöta de delar av Jordägarens inlaga som utgörs av plädering.

III. JORDÄGARENS BEVISNING

Jordägaren synes ha för avsikt att åberopa ny bevisning i Hovrätten, vilket Arrendatorerna förbehåller sig rätten att yttra sig över efter erhållande av den nya bevisningen.

Umeå dag som ovan

Agneta Gustafsson
Advokat