



**HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I STOCKHOLM**
Arrendenämnden

PROTOKOLL

Besiktning
2023-08-24,
2023-08-29,
2023-08-30 och
2023-09-05

Aktbilaga
Ärende nr
1509-21
1510-21
442-22
1248-22
1258-22
1263-22
1271-22
1272-22
1274-22
1276-22
1277-22
1278-22
1283-22
1290-22
1291-22
1296-22
1298-22
1300-22
1307-22
1309-22
1312-22
1314-22
1318-22

Nämnden

Hyresrådet Anna-Karin Larsson
Linnea Lundkvist & Anders Widerberg, övriga ledamöter

Protokollförare

Samantha Löfgren

Plats för besiktning

Mörkö, Södertälje kommun, dag 1-4
Lilla Fjärdsvall 1 och 2, Trosa kommun, dag 4 (em)

Fastighet/Adress

Hörningsholm 2:7, Mörkö, Södertälje kommun

- Nöckna Hage 26 (A 1290-22)
- Nöckna Hage 28 (A 1248-22 och A 1291-22)
- Pålsundet 9 (A 1296-22)
- Pålsundet 12 (1510-21 och A 1298-22)
- Tormesta 3 (1307-22)
- Tormesta 8 (1309-22)
- Tormesta 14 (1312-22)
- Tormesta 17 (1314-22)

- Långens-Länsta 8 (1283-22)
- Axvik 9 (1258-22)
- Axvik 16 (1263-22)
- Björnhagen 13 (1271-22)
- Rossholmen 4 (1300-22)
- Uggeltorp 11 (1318-22)
- Ekö 4 (1272-22)
- Ekö 9 (442-22 och 1274-22)
- Ekö 10 (1276-22)
- Ekö 13 (1277-22)
- Ekö-Långö 4 (1509-21 och 1278-22)

PARTER

Sökande i 1258-22, 1263-22, 1271-22, 1272-22, 1274-22, 1276-22, 1277-22, 1278-22, 1283-22, 1290-22, 1291-22, 1296-22, 1298-22, 1300-22, 1307-22, 1309-22, 1312-22, 1314-22, 1318-22 **och motpart i ärendena** 1509-21, 1510-21, 442-22, 1248-22

1. Erengisle Förvaltning AB, 559067-6861

Hörningsholm, 153 93 Mörkö

Samtliga dagar närvarande genom ställföreträdaren Fredric Bonde, biträdd av Hans Wihlborg (dag 1 och 4) samt genom ombud

Ombud: Jur.kand. Filip Herlitz

Argum AB, Box 5216, 102 45 Stockholm

Närvarande

Sökande i 1509-21 och motpart i 1278-22

2. Kennert Green

Personligen närvarande dag 1 och under förmiddagen dag 2

Sökande i 1510-21 och motpart i 1298-22

3. Lars Wern

Personligen närvarande dag 1

Sökande i 442-22 och motpart i 1274-22

4. Hans Arvidsson

Personligen närvarande vid besiktningen av Ekö 9

5. Anna Holmkvist

Ej närvarande

Ombud för 1 och 2: Advokaten Agneta Gustafsson

Advokatbyrån Nywa AB, Box 226, 901 05 Umeå

Ej närvarande

Sökande i 1248-22 och motpart i 1291-22

6. Stig Bengtsson

Personligen närvarande dag 1

Motpart i 1258-22

7. Rose-Marie Johansson

8. Christer Johansson

Christer Johansson personligen närvarande samt som ombud för Rose-Marie Johansson dag 1 från Axvik 7

Motpart i 1263-22

9. Peter Ekdahl

Närvarande genom ombudet Niklas Ekdahl dag 1 från Axvik 8

Motpart i 1271-22

10. Mats Jonsson

11. Ewa Ulander

Personligen närvarande dag 2 (vid Björnhagen)

Motpart i 1272-22

12. Anette Stolpe

Närvarande genom ombudet Torbjörn Stolpe dag 1, 2 (em) och 3 samt dag 3 även personligen vid Ekholmen och Ekö

Motpart i 1276-22

13. Ragnar Sjödahl

Personligen närvarande dag 3 från Ekö 10

Motpart i 1277-22

14. Peter Bradford

15. Helena Knutas Nilsson, även ombud för Peter Bradford

Helena Knutas Nilsson personligen närvarande samt ombud för Peter Bradford vid besiktning av Ekö 13

Motpart i 1283-22

16. Carina Kraftling

Personligen närvarande dag 3 (fm)

Motpart i 1290-22

17. Caroline Fräki

Personligen närvarande på förmiddagen dag 1

Motpart i 1296-22

18. Eva Strååt, biträdd av Hans Wallin

Personligen närvarande dag 1 (hela) och dag 3 (fram till och med Ekholmen)

Motpart i 1300-22

19. Johan Mårtelius
Ej närvarande

Motpart i 1307-22

20. Michel ten Heggeler
Personligen närvarande dag 2 (em)

Motpart i 1309-22

21. Charlotta Lokrantz Sandberg
22. Per-Olof Sandberg
P-O Sandberg personligen närvarande samt som ombud för Charlotta Lokrantz Sandberg dag 1 (em) och dag 2 (vid Tormesta), Charlotta Lokrantz Sandberg även personligen närvarande dag 2 (vid Tormesta)

Motpart i 1312-22

23. Lars Ekdahl
Närvarande genom Niklas Ekdahl dag 2 (vid Tormesta)

Motpart i 1314-22

24. Dödsboet efter Bo Lund
Närvarande genom Roger Lundh dag 2 (vid Tormesta)

Motpart i 1318-22

25. Robert Holm
Närvarande personligen dag 4 (vid Uggetorp och Lövhagen)

Övriga närvarande (mer än vid enstaka tomt)

Anders Olsson, *samtliga dagar utom dag 2 fm*
Per Edlund, *dag 2 (em), 3 och 4*

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

DAG 1 (pågick kl. 09.45 – 17.10 med lunchpaus kl. 11.30 – 13.00)

När besiktningen inleds redogör ordföranden i korthet för förutsättningarna för besiktningen samt informerar de närvarande om att arrendenämndens förutsättningar att anteckna är begränsad. Parterna kommer att beredas tillfälle att kort vid varje tomt lyfta fram det som de vill säga och det finns möjlighet att skriftligt ange motsvarande eller annat efter sammanträdet i samband med att talan slutförs. I protokollet kommer

dock inte att framgå vad parterna lyft fram om olika tomters förutsättningar.
Motsvarande information kommer i korthet att upprepas varje besiktningdag.

Det antecknas att protokollet i original läggs i ärende A 1258-22.

Filip Herlitz uppger att jordägaren frånfaller begäran om besiktning av jämförelseobjekten Pålsundet 13, Sanda Hage 5, Baggetorp 3 och Uggeltorp 10. Lars Wern och Eva Strååt uppger att de vill att arrendenämnden även ska besikta Pålsundet 8, vilket jordägaren inte har någon invändning emot.

Det konstateras vidare att jordägare, sedan planen för besiktningen skickades ut, har frånfallit begäran om besiktning av Nöckna Hage 10 och 22 och åberopat besiktning av Nöckna Hage 23, gentemot Nöckna Hage 26 och Nöckna Hage 28. Jordägaren åberopar även besiktning av Axvik 2, mot Axvik 9, Axvik 16 och Långens-Länsta 8.

I samband med lunchpaus i förhandlingen kontaktar arrendenämnden berörda arrendatorer för att informera om att besiktning av Axvik 2 kommer att ske under eftermiddagen.

Det antecknas att arrendenämnden i april i år hållit sammanträde i de aktuella ärendena. Begärda belopp för respektive provningstomt framgår av protokollen från dessa sammanträden.

Arrendenämnden håller besiktning av nedanstående objekt.

Hörningsholm 2:7, Mörkö

1. **Nöckna Hage 28**, (provningsobjekt)
2. **Nöckna Hage 26** (provningsobjekt)
3. **Nöckna Hage 23** (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2021, med en basavgift om 40 000 kr. År 2022 var avgiften 41 124 kr.

4. **Nöckna Hage 31** (jordägarens jämförelseobjekt)
Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2022, med en basavgift om 42 500 kr.
5. **Nöckna Hage 17** (Caroline Fräkis jämförelseobjekt, besiktning från tomtgräns)
Det antecknas att avgiften fastställdes genom arrendenämndens beslut i december 2021, till 28 000 kr för 2019 (ärende 1647-18).
6. **Nöckna Hage 27** (jordägarens jämförelseobjekt)
Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på fem år från den 1 april 2021 med en basavgift på 42 500 kr. År 2022 var avgiften jämte index 43 694 kr.
7. **Nöckna Hage 16** (Stig Bengtssons jämförelseobjekt)
Det antecknas att arrendenämnden i beslut i december 2020 fastställde arrendeavgiften till 35 000 kr för 2019 (ärende 1647-18).
8. **Nöckna Hage 7** (jordägarens samt Arvidsson/Holmkvists jämförelseobjekt)
Jordägarens ombud uppger om att det tecknats ett nytt avtal, som löper på 10 år från 2023, med en basavgift om 45 200 med en årlig uppräknings med konsumentprisindex (KPI) + 3 procent. Den tidigare avgiften hade fastställts genom Svea hovrätts beslut den 28 september 2022, ÖÅ 978-21 (35 000 kr, från 2018).
9. **Nöckna Hage 11** (Stig Bengtssons jämförelseobjekt)
Jordägarens ombud uppger om att det tecknats ett nytt avtal som löper på 10 år från den 1 april 2023, med ett basarrende om 42 400 kr med en årlig uppräknings med KPI + 3 procent. Den tidigare avgiften fastställdes genom hovrättens beslut år 2022 till 35 000 kr från 2018.
10. **Nöckna Hage 14** (jordägarens jämförelseobjekt)
Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på fem år från den 1 oktober 2020 med ett basarrende om 46 750 kr. För 2022 var arrendeavgiften 48 600 kr med indexuppräknings.
11. **Pålsundet 1** (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud uppger att avtalet, som är en förlängning med ny ägare, löper på fem år från den 1 oktober 2021, med ett basarrende om 93 600 kr. För 2022 uppgår arrendeavgiften till 96 200 kr.

12. Pålsundet 4 (jordägarens jämförelseobjekt)

Ny upplåtelse med en arrendetid om tio år från den 1 oktober 2023 med ett arrende om 54 200 med en årlig uppräkningsgrad på 3,00%, jämte sedvanlig justering med hänsyn till förändringen av konsumentprisindex (KPI).

13. Pålsundet 8 (Lars Werns och Ewa Strååts jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften av Svea hovrätt i beslut den 14 augusti 2023 (ÖÄ 311-22) fastställts till 75 000 kr från 2021.

14. Pålsundet 10 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på fem år från den 1 april 2022 med ett basarrende om 80 000 kr.

15. Pålsundet 12 (prövningsobjekt)

16. Pålsundet 9, Mörkö (prövningsobjekt)

17. Pålsundet 11 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud uppger att avtalet löper på 10 år från den 1 oktober 2023, med ett basarrende om 94 200 kr med en årlig uppräkningsgrad med KPI + 3 procent.

18. Pålsundet 5 (Strååt, Sandberg/Lokrantz och P Ekdahls jämförelseobjekt)

Det antecknas att avgiften genom Svea hovrätts beslut år 2021 fastställdes till 68 500 kr från 2019.

19. Axvik 22 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägaren uppger att avtalet löper på 10 år från den 1 april 2020 med ett basarrende om 96 800 kr som räknas upp med KPI + 3,5 procent. Arrendeavgiften uppgick år 2022 till 106 900 kr.

20. Axvik 7 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägaren uppger att avtalet löper på fem år från den 1 oktober 2022 med ett basarrende om 126 000 kr.

21. Axvik 9 (prövningsobjekt)

22. Axvik 4 (Werns, Arvidsson/Holmkvists och Johanssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften fastställdes genom Svea hovrätts beslut år 2021 till 45 000 kr för 2018 kr. Jordägaren upplyser om att arrendet är uppsagt och att ärendet ligger i arrendenämnden. Arrendeavgiften uppgick för 2022 till 48 200 kr.

23. Axvik 11 (Johanssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att avtalet löper från 2021–2026 med ett basarrende om 52 500 kr. Jordägaren uppger att arrendet inte är en strandtomt, då tomten inte går hela vägen fram till vattnet.

24. Axvik 14 (Johanssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att avtalet löper från 2021–2026 med ett basarrende om 60 000 kr.

25. Axvik 6 (Johanssons jämförelseobjekt, besiktning från tomtgräns och stig över mot nästa objekt)

Det antecknas att avtalet löper från 2020 med en basarrendeavgift om 72 500 kr.

26. Axvik 8 (P Ekdahls jämförelseobjekt)

Det antecknas att jordägaren upplyser om att avtalet löper från den 1 april 2020 med ett basarrende om 8 000 kr per månad men med en personlig rabatt för arrendatorn.

27. Axvik 10 (P Ekdahls jämförelseobjekt)

Det antecknas att avtalet löper från 2021 med ett basarrende om 96 000 kr och en personlig rabatt för arrendatorn.

28. Axvik 16 (prövningsobjekt)

29. Axvik 2 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser att avtalet löper på fem år från den 1 april 2023 med ett basarrende om 97 500 kr.

Besiktningen av samtliga objekt ovan dokumenteras genom fotografering.

Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 51 i ärende 1258-22. Se bilder för respektive objekt i mapp med objektets namn på USB-minnet.

Besiktningen förklaras avslutad för dagen.

DAG 2 (pågick kl. 09.45 – 17.10 med paus kl. 12.30 – 13.30)

Arrendenämnden håller besiktning av nedanstående objekt.

Hörningsholm 2:7, Mörkö

30. Uggeltorp 13 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år från den 1 oktober 2022, med ett basarrende om 69 900 kr, som räknas upp med KPI + 3,5 procent.

31. Uppeltorp 14 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 oktober 2021, med ett basarrende om 72 000 kr.

32. Granholmen 1 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2021, med ett basarrende om 73 000 kr och en personlig rabatt om 6 500 kr.

33. Myrholmen 1 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år, från den 1 juli 2022, med ett basarrende om 79 000 kr.

34. Myrholmen 2 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år med ett basarrende om 80 100 kr som räknas upp med KPI + 3 procent.

35. Ekö-Långö 1 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägaren upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2021 med ett basarrende om 70 000 kr. För 2022 är arrendeavgiften 72 000 kr.

36. Ekö-Långö 4 (prövningsobjekt)

37. Hornö 3 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2022 med ett basarrende om 55 000 kr. Den brygga där landstigning sker

samnyttjas med det hyresobjekt som ligger intill arrendetomten. Tomten ligger egentligen på själva Mörkö, men är endast tillgänglig med båt.

38. Svalhagen 1 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud uppger om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2023 med ett basarrende om 85 000 kr.

39. Björnhagen 13 (prövningsobjekt)

40. Björnhagen 11 (P Ekdahls och Bradford/Knutas Nilssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 68 500 kr för 2018. Jordägarens ombud uppger om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan ligger hos arrendenämnden. Han uppger vidare om att den intilliggande parkeringsytan inte ingår i det nu aktuella arrendet, utan arrenderas av kommunen (lägenhetsarrende).

41. Björnhagen 2 (P Ekdahl, Bradford/Knutas Nilsson och R Holms jämförelseobjekt)

Torbjörn Stolpe uppger att Anette Stolpe inte åberopar detta objekt som jämförelseobjekt för sin tomt. Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 68 500 kr för år 2018. Jordägarens ombud uppger om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan ligger hos arrendenämnden.

42. Björnhagen 3 (ten Heggelers, Bradford/Knutas Nilssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 65 000 kr för år 2018. Jordägarens ombud uppger om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan ligger i arrendenämnden. För år 2022 uppgick arrendeavgiften till 69 600 kr.

43. Björnhagen 4 (Bradford/Knutas Nilssons och P Ekdahls jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 68 500 kr för år 2019. Arrendeavgiften uppgick för år 2022 till 71 800 kr. Jordägarens ombud uppger om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan ligger i arrendenämnden.

44. Björnhagen 7 (Bradford/Knutas Nilsson och Johanssons jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 65 000 kr för år 2018.

45. **Tormesta 3** (prövningsobjekt)

46. **Tormesta 17** (prövningsobjekt)

47. **Tormesta 6** (L Ekdahls jämförelseobjekt, besiktning från tomtgräns)

Det antecknas att tomten inte är en strandtomt, men har egen brygga.

Jordägarens ombud upplyser om att det finns ett nytt avtal för tomten som löper på 10 år från den 1 april 2023, med ett basarrende om 75 000 kr, som räknas upp med KPI + 3 procent.

48. **Tormesta 2** (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2021, med ett basarrende om 7 000 kr per månad. Arrendeavgiften uppgick år 2022 till 84 000 kr.

49. **Tormesta 8** (prövningsobjekt)

50. **Tormesta 14** (prövningsobjekt)

51. **Tormesta 25** (L Ekdahls jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att det finns ett nytt avtal för denna tomt, som löper på fem år från den 1 april 2022 med ett basarrende om 45 000 kr per år. I arrendet ingår en rätt till båtplats, för en extra avgift om 500 kr.

Det antecknas att Roger Lundh, företrädare för dödsboet efter Bo Lund, under dagen (ärende 1314-22) anmäler att han i fortsättningen vill ha handlingar skickade till sig per e-post.

Besiktningen av samtliga objekt ovan dokumenteras genom fotografering.

Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 51 i ärende 1258-22. Se bilder för respektive objekt i mapp med objektets namn på USB-minnet.

Besiktningen förklaras avslutad för dagen.

DAG 3 (pågick kl. 09.45 – 16.45 med paus kl. 11.50 – 13.00)

Arrendenämnden håller besiktning av nedanstående objekt.

Hörningsholm 2:7, Mörkö

52. Långens-Länsta 8 (prövningsobjekt)

53. Långens-Länsta 11 (Carina Kraftlings jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom ett beslut från Svea hovrätt år 2022 bestämdes till 35 000 kr för år 2018. Jordägarens ombud upplyser om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan hänskjutits till arrendenämnden.

54. Idesta 2 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fm år från den 1 april 2021 med en basavgift om 77 000 kr. För år 2022 var avgiften 79 400 kr.

55. Fårberget 4 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 15 år från den 1 april 2018, med en arrendeavgift de fem först åren om 8 250 kr per månad och från den 1 april 2023 9 500 kr per månad. Basavgiften räknas årligen upp med KPI + 3,75 procent. Arrendeavgiften uppgick för 2022 till 122 900 kr och för 2023 till 162 756 kr.

56. Fagersvik 2 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år från den 1 oktober 2022, med en basavgift om 69 900kr. Arrendeavgiften räknas upp med KPI + 3,5 procent.

57. Örsta 8 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2021, med ett basarrende om 13 000 kr per månad. Enligt avtalet ska jordägaren riva befintliga byggnader inom viss tid sedan bygglov beviljats. Bygglov har ännu inte beviljats och arrendatorn har inte tillgång till befintliga byggnader.

58. Rossholmen 4 (prövningsobjekt)

59. Kallasvik 1 (Sandberg/Lokrantz, Stolpes och P Ekdahls jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom ett beslut av Svea hovrätt år 2022 bestämdes till 68 500 kr för 2018. Avgiften uppgick för 2022 till 73 400 kr. Jordägarens ombud upplyser om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och frågan hänskjuten till arrendenämnden. Han upplyser vidare om att det är samma arrendator för denna tomt och Kallasvik 1 b.

60. Kallasvik 1b (Werns, Bradford/Knutas Nilsson och Arvidsson/Holmkvists jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom samma beslut som för Kallasvik 1 bestämdes till 45 000 kr. För 2022 var avgiften 48 200 kr. Jordägarens ombud upplyser om att avtalet är uppsagt för villkorsändring och att frågan är hänskjuten till arrendenämnden.

61. Ekholmen 1 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2021 med ett basarrende om 87 000 kr. Det antecknas vidare att Ekholmen 3 har rätt till brygga på Ekholmen 1.

62. Ekholmen 3 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2022, med ett basarrende om 105 000 kr. Ekholmen 1 har rätt till brygga på Ekholmen 1.

63. Ekö 10 (prövningsobjekt)

Det antecknas att parterna är överens om att det tidigare funnits en trappa från parkeringen till huset, men att denna i närtid delvis tagits bort vilket medför att arrendestället vid besiktningen nås genom en längre passage mellan två andra tomter.

64. Ekö 11 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 15 år från den 1 juli 2022, med ett basarrende om 9 850 kr per månad. Basarrendet räknas upp med KPI + 4 procent.

65. Ekö 1 (Arvidsson/Holmkvists jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften genom Svea hovrätts beslut år 2022 fastställdes till 77 500 kr för 2018. Jordägaren upplyser om att avtalet är uppsagt för villkorsändring.

66. **Ekö 13** (prövningsobjekt)

67. **Ekö 9** (prövningsobjekt)

I samband med besiktningen pekar arrendatorn ut den alternativa väg, över en höjd, som han använder när kohagen inte kan passeras.

68. **Ekö 4, Mörkö** (prövningsobjekt)

Besiktningen av samtliga objekt ovan dokumenteras genom fotografering.

Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 51 i ärende 1258-22. Se bilder för respektive objekt i mapp med objektets namn på USB-minnet.

Besiktningen förklaras avslutad för dagen.

DAG 4 (pågick kl. 09.45– 14.30 med lunchpaus kl. 12.50 – 14.15)

När sammanträdet påbörjas för dagen avkunnar arrendenämnden följande

BESLUT

Med ändring av vad som tidigare meddelats kommer inte de jämförelseobjekt på fastigheterna Överåda 3:54 och 3:55, som åberopats av Hans Arvidsson och Anna Holmkvist (Ekö 9), att besiktas. Detta då det redan av de uppgifter som framgår om dessa och deras belägenhet står klart att de skulle vara uppenbart utan betydelse för bedömningen.

Beslutet får inte överklagas särskilt.

Det antecknas att arrendatorerna Ulander/Jonsson meddelat att de inte längre begär besiktning av Uggeltorp 1, varför även denna utgår.

Arrendenämnden håller besiktning av nedanstående objekt.

Hörningsholm 2:7, Mörkö

69. Uggeltorp 6 (ten Heggelers jämförelseobjekt)

Det antecknas att arrendeavgiften fastställdes genom arrendenämndens beslut i december 2020, till 65 000 kr för 2019. Jordägaren upplyser om att arrendeavtalet är uppsagt för villkorsändring. Arrendeavgiften för 2022 var 68 100 kr.

70. Uggeltorp 11 (prövningsobjekt)

71. Uggeltorp 4 (Caroline Fräkis jämförelseobjekt, besiktas från tomtgräns)

Det antecknas att arrendeavgiften fastställdes genom arrendenämndens beslut i december 2020 till 28 000 kr (2018). Jordägaren upplyser om att arrendeavtalet är uppsagt för villkorsändring samt att arrendet helt saknar vattenkontakt, men att bryggplats vid Uggeltorp 11 ingår i arrendet.

72. Uggeltorp 9 (Jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år från den 1 april 2021 med ett basarrende om 42 500 kr som räknas upp med KPI + 3,5 procent. För 2022 var arrendeavgiften 45 438 kr. Även för denna tomt ingår egen brygga (en bit bort), även om det i avtalet står rätt till båtplats.

73. Lövhagen 7 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2022 med ett basarrende om 118 000 kr.

74. Lövhagen 2 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år med ett basarrende om 122 400 kr och räknas upp med KPI + 3 procent.

75. Lövhagen 8 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 10 år från den 1 juli 2022 med ett basarrende om 60 600 kr som räknas upp med KPI + 3,5 procent.

76. Lövhagen 6 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 april 2022 med ett basarrende om 125 000 kr.

77. Lövhagen 5 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på fem år från den 1 juli 2021 med ett basarrende om 13 000 kr per månad. För 2022 var arrendeavgiften 160 400 kr. Enligt avtalet ska jordägaren riva befintliga byggnader inom viss tid sedan bygglov beviljats. Bygglov har nu beviljats, byggnaden står dock ännu kvar. Arrendeavtalet har överlåtit sedan avtalet ingicks.

78. Tokvik 3 (jordägarens jämförelseobjekt)

Jordägarens ombud upplyser om att avtalet löper på 15 år från den 1 april 2021 med ett basarrende om 140 000 kr och uppräknings med KPI + 3 procent.

Fjärdsvall 1:1, Trosa

79. Lilla Fjärdsvall 1 (Arvidsson/Holmkvists jämförelseobjekt)

Det antecknas att avtalet löpte från mars 2018 med ett basarrende om 22 000 kr. Enligt uppgift ska avtalet numera vara uppsagt och process pågå i arrendenämnden i Västerås.

80. Lilla Fjärdsvall 2 (Arvidsson/Holmkvists jämförelseobjekt)

81. Det antecknas att avtalet löpte från mars 2018 med ett basarrende om 24 000 kr. Enligt uppgift ska avtalet numera vara uppsagt och process pågå i arrendenämnden i Västerås.

Besiktningen av samtliga objekt ovan dokumenteras genom fotografering.

Fotografierna läggs sedan över på ett USB-minne, aktbilaga 51 i ärende 1258-22.

Se bilder för respektive objekt i mapp med objektets namn på USB-minnet.

Arrendenämnden förklarar sammanträdet med besiktning avslutat med följande besked.

- I enlighet med vad som redan tidigare meddelats har parterna nu tillfälle att skriftligt slutföra sin talan senast **onsdagen den 13 september 2023**.
Yttranden som kommer in kommer att skickas över till motparten för kännedom. Ev. kommentarer på motparts slutanföranden ska ges in **senast den 15 september 2023**.
- **Beslut i ärendena kommer att meddelas onsdagen den 27 september kl. 14.00** genom att hållas tillgängligt på arrendenämndens kansli. Beslutet kommer samma dag att skickas till parterna.

Samantha Löfgren

Protokollet uppvisat 2023-09-11 /