

Arrendenämnden (AN) 13-14 februari 2023

18 arrendatorer stod bakom den gemensamma inlagen till AN

Jordägarens (JÄ) motiv till de kraftiga höjningarna saknar stöd i tillgänglig fakta – Priserna på fritidshus faller kraftigt

En assymetrisk affärsrelation

Kategoriindelningen ger Förutsägbarhet, Logik och Transparens

Reallöner som faller och kraftig höjning av styrräntan

En balanserad prissättning

Den årliga indexuppräknningen

Krav om förbättrade avloppsanläggningar

Båtplats

Vårt yrkande

18 Arrendatorer stod bakom inlagan

23-gruppens inlaga 2023-04-24

Målnummer	Arrende	Arrendator
A1289-23	Axvik 4	Inga-Lisa Nordström
A1289-23		
A1295-23	Björnhagen 2	Per Edlund
A1296-23	Björnhagen 3	Kristina Landin
A1212-23		
A1299-23	Björnhagen 7	Anita Nyström
A1301-23	Björnhagen 11	Lena Ask-Zackrisson
A1302-23	Busk 6	Rolf Thomer
A1324-23		
A1303-23	Busk 7	Harriet Wallin
A1306-23	Ekö Långö 3	Yvonne Berge
	Ekö 6	Bengt Andren & Anna Kempe
A1308-23	Kallasvik 1	Christina Lindbäck
A1309-23		
A1277-23		
A1328-23	Lången Länsta 6	Tommy Mårtensson
A1213-23		
A1329-23	Lången Länsta 9	Roland Sernlind
A1320-23	Lången Länsta 11	Alf Sjöstedt
A1325-23	Nöckna hage 6	Östen Johansson
A1321-23		
A1340-23	Tormesta 9	Marcus Stenius
A1342-23	Uggeltorp 1	Lisbeth Sjöo-Westin
A1343-23	Uggeltorp 4	Göran Martling
A1227-23		
A1359-23	Uggeltorp 7	Margaretha Smith & Klas Skoglund

Jordägarens motiv till de kraftiga höjningarna saknar stöd i tillgänglig fakta

Ur JÄ:s missivbrev till nytt kontraktsförslag 2023

En allmän analys av utvecklingen av fastighetspriserna på fritidshus inom Stockholms län de senaste tio åren visar en starkt uppåtgående trend. Även om det senaste året till följd av framförallt ränteuppgång medfört en justering nedåt i förhållande till toppnivåerna som sågs i slutet av 2021 och inledningen av 2022. De bostadsarrendeavtal vi ingått under perioden ger också besked om att en högre prisnivå råder.

Vår bedömning är att betalningsviljan för bostadsarrende i förhållande till 2022:års nivå har sjunkit, men dock inte så mycket att den kraftigt positiva utveckling vi sett mellan 2018 och 2023 mer än marginellt förändrats totalt sett.

Priserna på fritidshus faller kraftigt

FREDAG 31 MARS 2023 • DAGENS NYHETER.

Boende.

Om

/Fakta i frågan

Ökar klyftorna? Hur bra är svensk skola? Löser polisen fler brott? DN fortsätter att granska viktiga frågor om samhällsutvecklingen i prisade artiklarna Fakta i frågan.

Vi går till förstahandskällor och försöker så gott det går att svara på alla frågor med stor transparens och offentliga data.



DN har gett två forskare, nationalekonomerna **Lena Hansvirk** och **Lars Calmfors**, i uppdrag att svara på de viktigaste fakta i frågan. De faktagranskare inte i detalj men ger översiktande synpunkter för att minska riskerna för felaktiga slutsatser.

DN står för allt innehåll i texten.



DN:s **Kristoffer Örstadius** har belönats med en Guldpadde som Årets nyttänkare för sitt arbete med Fakta i frågan. Har du synpunkter på innehållet? Hör gärna av dig till kristoffer.orstadius@dn.se

• Följ oss på
dn.se/om/
fakta-i-fragan

Fakta i frågan: Hur mår marknaden för bostäder?

Under pandemiåren 2020 och 2021 ökade villapriserna sammanlagt med över 26 procent. Nästan hela uppgången har nu raderats.

Hur är läget på bostadsmarknaden? DN:s **Kristoffer Örstadius** fortsätter att undersöka viktiga samhällsfrågor i Fakta i frågan.

Under en lång period steg bostadpriserna i Sverige kraftigt, mer än i många andra europeiska länder.

A Men i takt med stigande räntor har priserna den senaste tiden pressats ner.

Kortare perioder av nedgång är helt normalt. Under finanskrisen 2007-2008 sjönk priserna för bostäder med mer än 16 procent från topp till botten.

Under nuvarande prisfall har priserna på bostäder som mest sjunkit med 13 procent (mellan toppen i mars 2022 och botten i december 2022). För villor och fritidshus var motsvarande minskning 14 procent.

Jämförelsen blir annorlunda om vi tar hänsyn till den höga inflationen, de så kallade realbostadpriserna. Samtidigt som bostadpriserna fallit har ju de allmänna konsumentpriserna ökat påtagligt.

B Följande grafer visar den årliga reala prisutvecklingen för bostäder. Den anger hur mycket bostadpriserna har förändrats i procent när hänsyn tas till inflationen.

Tappet blir då betydligt större: 19 procent för fritidshus och bostadsrätter och 21 procent för villor. Men grafen visar också att nedgången skett efter en lång tids prisuppgång. För många människor är bostadsmarknaden just nu odräglig på grund av den starka bostadsprisutvecklingen under 2020-talet: kraftigt sjunkande bolåneräntor och ökande hushållsinkomster. Ju mer pengar hushållen har, desto mer kan de spendera på bostadsaffärer.

Kommer bostadpriserna att sjunka ännu mer? Och utgör hushållens höga skuldsättning ett hot mot svensk ekonomi i den situationen?

Prisutvecklingen för bostäder styrs av förhållandet mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. När efterfrågan ökar i förhållande till utbudet, stiger priset. När

efterfrågan faller i förhållande till utbudet, sjunker priset.

TVå underliggande faktorer har haft avgörande betydelse för den starka bostadsprisutvecklingen under 2020-talet: kraftigt sjunkande bolåneräntor och ökande hushållsinkomster. Ju mer pengar hushållen har, desto mer kan de spendera på bostadsaffärer.

I april 2022, när bostadpriserna i Sverige nådde sin toppmarkering, publicerade DN:s Fakta i fråga en artikel om villaprisernas utveckling. Analysen visade att bostäder inte var uppenbart övervärderade utan att de höga priserna kunde förklaras av låga räntor och höga hushållsinkomster.

I januari 2022 var Sveriges årliga genomsnittliga bolåneränta 1,32 procent. I dag är den mer än tre gånger så hög: 4,36 procent.

Dyr el, stigande inflation och räntehöjningar har skapat osäkerhet bland både säljare och köpare.

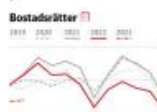
Prisutvecklingen för bostäder

Prisindex för bostadsrätter, fritidshus och villor, månad för månad (index 100 = januari 2005).

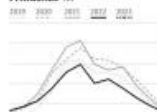


Bostadsförsäljningar

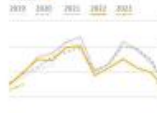
Antal försäljningar per månad.



Fritidshus



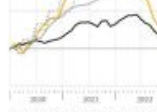
Villor



Huspriser i olika länder



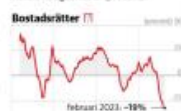
Hushållens räntekost



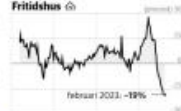
Grafik. DN. Källor: A: Sveriges nationella statistik och SCB/Prisutvecklingen för "Varor och tjänster som konsumeras" syftar på konsumentprisindex med fast vikt (CPI). Måttet inkluderar de direkta effekterna på konsumentpriserna av förändrade besvär. B: Sveriges nationella statistik och SCB. Bostadspriserna är deflaterade med CPI. Konsumentprisindex med fast vikt (CPI). C: Sveriges nationella statistik. D: Huset. E: Macropanel genom Riksbanken. Övriga är inte justerade för inflation. F: Riksbanken.

Årlig prisökningstakt

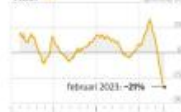
Procentuell förändring av bostadspriser i förhållande till konsumentpriser jämfört med samma månad föregående år (procent).



Bostadsrätter



Fritidshus



Villor



böckerna just kraftigt fallande priser. Det är lätt att föreställa sig effekten på bostadpriserna blir särskilt stor när räntan höjs från en låg nivå. En ränta som går från 1 till 2 procent innebär ju en fördubbling av räntekostnaderna.

Med all sannolikhet fortsätter priserna ytterligare nedåt om räntorna höjs ännu mer. Dessutom har vi sannolikt inte heller sett hela effekten av de räntehöjningar som redan skett eftersom det på grund av hundra lin tar tid innan det blir fullt genomslag på de räntor som bolåntagarna betalar.

Vad som händer framöver beror i hög grad på hur inflationen utvecklas eftersom det bestämmer Riksbankens räntebeslut.

Det finns tecken på att inflationen i omvärlden är på väg att dämpas. Konjunkturinsatser närmar sig att inflationen i Sverige kommer att vara nere på normala nivåer i början av nästa år. Men prognoserna för räntorna är mycket osäkra. Inte minst utvecklingen av kriget i Ukraina - och dess ekonomiska effekter - gör situationen mycket svårbedömd. En ytterligare osäkerhetsfaktor är oron på finansmarknaderna i både USA och Europa.

Situationen på bostadsmarknaden kan illustreras med några gränser.

C Sedan i somras stigit alltså bostadspriset.

D Samtidigt är det klart att det inte är många objekt som kommer ut på marknaden som tidigare är. För 2023 är det helt tydligt dock något färre bostadsrätter och villor som läggs ut.

Det här innebär att det har byggts upp ett allt större utbud av bostäder till försäljning.

Dyr el, stigande inflation och räntehöjningar har skapat osäkerhet bland både säljare och köpare, med längre försäljningsdagar och lugnare budgivning som följd.

Bostadsmarknaden är dock inte enbart enbart. Förutom att prisutvecklingen kan skilja sig åt mellan bostadsrätter, fritidshus och villor kan det också finnas stora skillnader mellan geografiska områden och mellan bostäder av olika storlek.

I de centrala delarna av storstadsområdena finns vissa tecken på trendbrott även om det är för tidigt att dra några säkra slutsatser. I innerstadens områden i Stockholm och Malmö har priserna på bostadsrätter ökat svagt de senaste månaderna.

E De svenska bostadpriserna har fallit mer än i många andra länder. Denna graf visar data över huspriser i ett urval grannländer.

F Räntekosten har varit hög under de senaste åren. Detta innebär att det är svårt för hushåll att betala sina lån.

För en genomsnittlig bolåntagare med 1,3 miljoner kronor i bolån är Riksbankens prognos att räntekosterna efter räntedrag kommer att vara cirka 2300 kronor högre per månad i början av 2026 än i april 2022 (när den första höjningen av styrrentan godedes).

Hushållen har dock ett stort finansiellt sparande som kan dämpa effekten av stigande räntor något.

En viktig aspekt från ett riskperspektiv är att Sverige till skillnad från de flesta andra länder har en mycket liten så kallad "buy-to-let"-marknad, det vill säga att personer köper en bostad, inte för att själva bo i, utan för att hyra ut. En bostadsmarknad som präglas av många hushåll som läger mer än en bostad (i investeringssyfte) blir känsligare för förändringar i exempelvis räntor.

Hushållen har en högre andel rörliga lån i Sverige än i många andra länder. Detta skulle dels kunna förklara varför de svenska bostadpriserna fallit snabbare. Det är rimligt att anta att det helt enkelt tar längre tid i andra länder för räntehöjningar att nåverka hushållens räntekostnader.

Sedan millennieskiftet har de svenska hushållen lånat mer och mer för varje år. Lånen har ökat snabbare än de disponibla inkomsterna. En viktig orsak till det är stigande bostadspriser. Fallande räntor har också gjort det möjligt för hushåll att klara större lån. Även inflyttningen till storstäderna där bostadpriserna är högre har varit av betydelse för utvecklingen.

Hushåll med stora skulder är särskilt känsliga för räntehöjningar. Hushållens lån är internationellt sett mycket höga i Sverige i förhållande till disponibla inkomster, även om de är ännu högre i Danmark och Norge.

Högre konsumentpriser i allmänhet, högre elpriser och stigande räntor har lett till mindre ekonomiska möjligheter för bolåntagarna.

Det är dock inte storleken på skulderna som avgör hur mycket belåning hushållen klarar av utan hur stora räntekostnaderna är i förhållande till inkomsterna. Ett sätt att illustrera detta är genom den så kallade räntekosten. Den visar räntebetalningarna som andelen av hushållens disponibla inkomster.

F Räntekosten har varit hög under de senaste åren. Detta innebär att det är svårt för hushåll att betala sina lån.

För en genomsnittlig bolåntagare med 1,3 miljoner kronor i bolån är Riksbankens prognos att räntekosterna efter räntedrag kommer att vara cirka 2300 kronor högre per månad i början av 2026 än i april 2022 (när den första höjningen av styrrentan godedes).

Hushållen har dock ett stort finansiellt sparande som kan dämpa effekten av stigande räntor något.

En viktig aspekt från ett riskperspektiv är att Sverige till skillnad från de flesta andra länder har en mycket liten så kallad "buy-to-let"-marknad, det vill säga att personer köper en bostad, inte för att själva bo i, utan för att hyra ut. En bostadsmarknad som präglas av många hushåll som läger mer än en bostad (i investeringssyfte) blir känsligare för förändringar i exempelvis räntor.

Flera studier tyder också på att det är svårt för Sverige att klara sina bostadsbehov för att generellt öka sin konsumtion. Sådan bolånefinansierad överkonsumtion tycks i en del länder, till exempel Danmark, ha bidragit till att den ekonomiska nedgången efter den globala finanskrisen för ett drygt decennium sedan blev särskilt stor. Finansmarknadens stressrester visar också att de flesta hushåll har goda marginaler för att klara om räntorna skulle öka.

Bolånen utgör större risk för hushåll för barn och inspektionen, priserna har vi

Kristoffer Örstadius

FÖRENINGEN MÖRKOSTUGAN

Priserna på fritidshus faller kraftigt

Vi går till förstahandskällor och försöker så gott det går att svara på alla frågor med stor transparens och offentliga data.



DN har gett två forskare, nationalekonomerna **Lena Hensvik** och **Lars Calmfors**, i uppdrag att läsa texterna. De faktagranskar inte i detalj men ger övergripande synpunkter för att minska riskerna för felaktiga slutsatser.

DN står för allt innehåll i texten.

Svaret i korthet. Hur mår marknaden för bostäder?

1 Bostadsrätts- och villapriserna föll med 12 respektive 13 procent mellan februari 2022 och februari 2023. När hänsyn tas till inflationen är fallet 19 respektive 21 procent.

2 Det finns ett starkt samband mellan räntenivån och bostadspriserna. Nedgången på bostadsmarknaden är förväntad eftersom bolåneräntorna på kort tid ökat kraftigt.

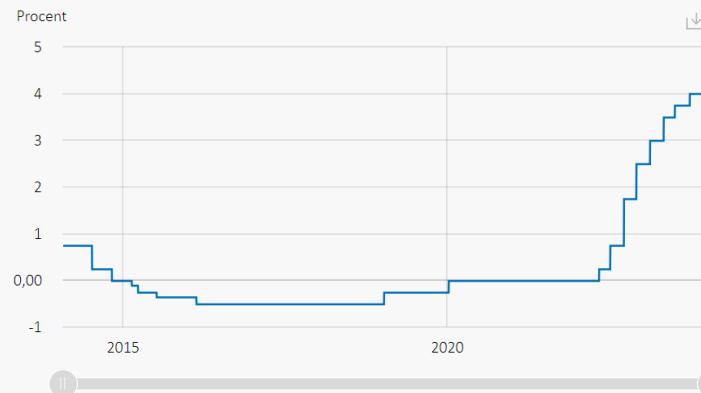
3 Hushållen i Sverige har stora skulder. Stresstester visar dock att de flesta hushåll har goda marginaler för att klara sina lånebetalningar.

I januari 2022 var Swedbanks 1-åriga genomsnittliga bolåneränta 1,32 procent. I dag är den mer än tre gånger så hög: 4,36 procent.

Den kraftiga uppgången innebär en väntad snabb rekyl nedåt i bostadspriserna. När bolåneräntorna nu ökar kraftigt från låga nivåer är den förväntade konsekvensen enligt de nationalekonomiska läro-

Styrränta

Diagrammet visar styrräntan de senaste 10 åren



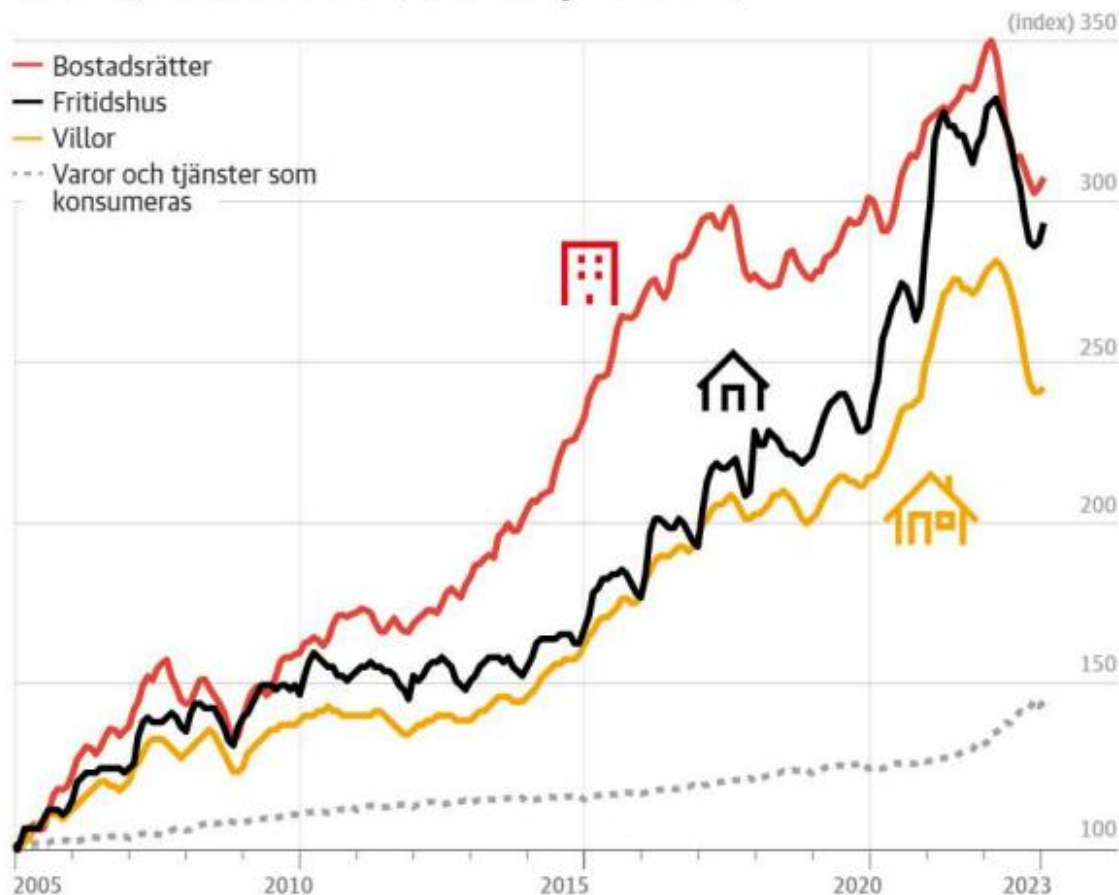
Källa Riksbanken.

Priserna på fritidshus faller kraftigt

Prisutvecklingen för bostäder

A

Prisindex för bostadsrätter, fritidshus och villor, månad för månad (index 100 = januari 2005).

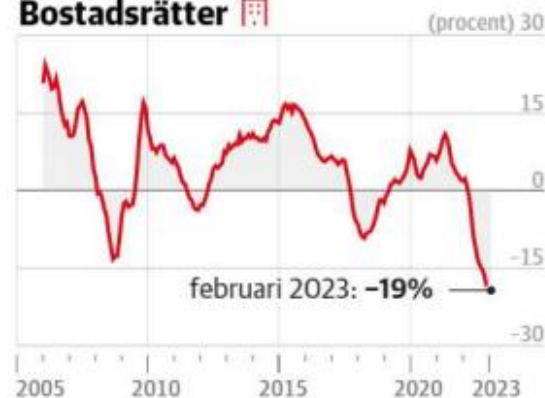


Årlig prisökningstakt

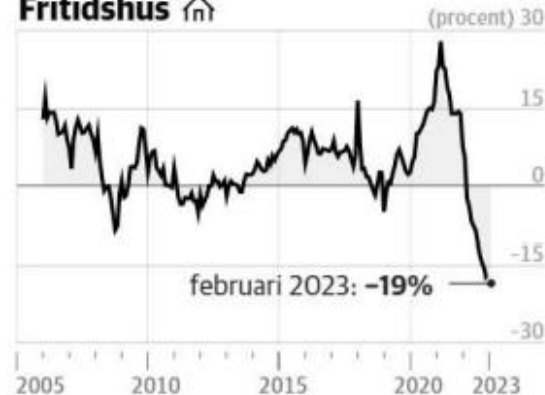
B

Procentuell förändring av bostadspriser i förhållande till konsumentpriser jämfört med samma månad föregående år (procent).

Bostadsrätter



Fritidshus



Bostadsförsäljningar

C

Antal försäljningar per månad.

Nya objekt på marknaden

D

Antal nytilkomna bostäder på bostadssajten Hemnet per månad.

Villor



Södertälje kommun hade svagaste prisökningen i länet

SÄLJA KÖPA FÖRSTA BUDENDE FÖR SÄLV

NYHETER

Vinnare och förlorare på fritidshusmarknaden i Stockholms län: Norrtälje i topp, Södertälje i botten

Intresset för att köpa fritidshus i Sverige har exploderat under de senaste åren. Ny statistik som Fastighetsbyrån sammanställt visar att priserna för fritidshus stigit med hela 52 procent i landet de senaste fem åren, och med 18 procent under det senaste året. I Stockholms län har priserna stigit med 45 procent på fem år och 24 procent under det senaste året. Mest har priserna stigit i Norrtälje, 54 procent på fem år. Svagast prisutveckling har det varit i Södertälje, 2 procent.

Vad är det som gör att Södertälje kommun, där Mörkö står för en stor del av fritidshus beståndet, sticker ut så markant?

Vår hypotes:

Arrendena på Mörkö väger tungt

De höga arrendena på Mörkö raderar ut hela prisökningen

Södertälje kommun hade svagaste prisökningen i länet

Kommunsiffror Stockholms län

	Medelpris 2016/17	Medelpris 2021/22	Prisutveckling senaste året	Prisutveckling senaste fem åren
Nynäshamn	2 551 813	3 772 547	5%	48%
Haninge	3 434 787	4 426 395	13%	29%
Norrtälje	1 848 376	2 847 162	22%	54%
Österåker	2 962 439	4 270 968	16%	44%
Värmdö	4 081 424	6 056 186	32%	48%
Ekerö	2 403 088	3 379 881	10%	54%
Södertälje	2 110 417	2 156 200	16%	2%
Vallentuna	1 819 286	2 412 632	34%	33%
Huddinge	2 310 926	3 116 774	40%	35%

Hjälp och kontakt

Kontakta oss

Hitta mäklare

Jobba hos oss

Swedbank

Kundombudsman

Fastighetsbyrån

Om oss

Hållbarhet

Press

Användarvillkor

Behandling av personuppgifter

Hitta snabbt

Sälja

Värdera din bostad

Artiklar

Övaka marknaden

Språkstöd

Nyhetsbrev

Följ vårt nyhetsbrev för nyheter om bostadsmarknaden, tips och inspiration

Fastighetsbyrån

Välj marknad och språk

© Swedbank Fastighetsbyrå AB

[Sitemap](#) [Integritetspolicy](#) [Cookies](#)



Priserna på fritidshus fortsätter att falla -9.4% på 12 månader i Stockholms län

Du är här: Riket

Områden	3 MÅNADER				12 MÅNADER			
	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
<u>Riket</u>	491	31 746	2 324 000	N	3 891	33 239	2 187 000	-5.5
Blekinge län	12	20 731	1 805 000	N	103	30 494	2 204 000	+1.5
<u>Dalarnas län</u>	58	36 583	3 520 000	N	319	29 251	2 062 000	-3.9
Gotlands län	8	39 880	2 938 000	N	66	44 601	3 160 000	-0.8
<u>Gävleborgs län</u>	15	16 075	1 092 000	N	141	21 695	1 242 000	-5.1
Hallands län	13	31 020	2 295 000	N	133	43 184	2 875 000	-10.4
<u>Jämtlands län</u>	50	39 936	3 415 000	N	230	34 198	2 867 000	-7.1
Jönköpings län	10	18 745	1 390 000	N	70	23 314	1 433 000	+2.5
<u>Kalmar län</u>	23	26 668	1 812 000	N	240	27 891	1 938 000	-7.0
Kronobergs län	18	13 102	1 089 000	N	74	14 782	1 124 000	-1.8
<u>Norrbottens län</u>	6	16 243	929 000	N	96	20 033	1 117 000	-9.1
Skåne län	27	31 337	2 389 000	N	216	29 251	1 990 000	-0.9
<u>Stockholms län</u>	65	47 373	2 996 000	N	586	51 612	3 278 000	-9.4
Södermanlands län	29	28 946	1 853 000	N	221	33 399	2 070 000	-5.7
<u>Uppsala län</u>	18	27 491	1 472 000	N	184	30 128	1 762 000	-7.7
Värmlands län	21	17 370	1 133 000	N	165	20 681	1 281 000	-2.7

Uppdaterad 8 februari 2024

Angående marknadsvärdena på fritidshusfastigheter och arrendetomter

Ur Hovrättsdomen 2023-08-14 sidan 21

Enligt hovrätten kan det antas att marknadsvärdena för fritidshusfastigheter och arrendetomter för fritidshus över tid följs åt (jfr Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende nr ÖÄ 764-10).

Vi utgår ifrån att arrendenämnd och hovrätt kommer att arbeta utefter denna hypotes tills dess motsatsen bevisas.

Det innebär att priset på arrendetomter kan antas vara av samma dignitet som för fritidshus, vilket visats tidigare.

En asymmetrisk affärsrelation

23-gruppens inlägga 2023-04-24

JÄ tar ingen affärsmässig risk genom att kräva oskäligen höjningar av arrendet. (Jämför med en campingplats)

Vi anser att JÄ:s modus operandi kan liknas vid "Om man siktar mot stjärnorna så når man alltid grantopparna".

Genom detta agerande, som blir extra tydligt, då Mörkö är att betrakta som en marknad där JÄ har monopol, urholkas kontinuerligt värdet av arrendatorns arrenderätt, anläggningar, investeringar och arbete, samt inte minst viljan och förmågan till att kunna fortsätta investera.

JÄ's mark och arrendatorns hus, anläggningar, bryggor och andra investeringar förhåller sig som **kommunicerande kärl**

De kommunicerande kärnen

Tormesta 2 – Ett belysande exempel

Hösten 2020 hade Tormesta 2 en köpare som avsåg att betala 1200 000 kronor. JÄ utnyttjade då sin hembuds möjlighet. Arrendet var vid tillfället 61 500 kronor. ⁽¹⁾

Strax därefter i november 2020 utbjöds samma arrende för 500 000 kronor, dvs 700 000 kronor under försäljningspriset.

JÄ tog emot anbud på arrendeavgiftens storlek. Detta resulterade i en årlig arrendeavgift om 84 000 kr/år.

Det är svårt för en arrendator att ta en förlust på 700 000 kronor. Om man tar mellanskillnaden mellandet då gällande och nya arrendet ($84000 - 61500 = 22\,500$) så skulle det ta drygt 31 år

(1 Försäljningen av Tormesta 2 finns även kommenterad i AN beslut från 2021-12-13.

Ur Arrendenämndens beslut 2023-09-27

Om svårigheten med att värdera frivilliga arrendeavtal

Jordägarens åberopade arrendeavtal i övrigt har tecknats antingen i anslutning till att arrendeavtalet skulle förlängas eller vid överlåtelse av arrendestället till ny arrendator.

Det finns svårigheter vid värderingen av båda dessa avtalstyper. En arrendator som frivilligt förlänger sitt avtal kan ha bevekelsegrunder som gör att denne värderar arrendestället högt eller är villig att av annat skäl frivilligt acceptera en högre avgift. En sådan faktor kan vara om arrendatorn av något skäl står inför en snar försäljning.

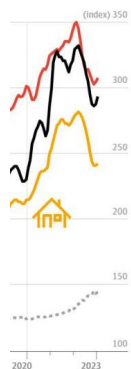
Ur Arrendenämndens beslut 2023-09-27

Värdet av ett arrendeställe utgörs som summan av råmarkens värde OCH arrendatorns förädling av stället.

Vid en frivillig överenskommelse i samband med en överlåtelse till en ny arrendator går det inte att bortse från att få förvärvare gör sin värdering utifrån värdet av råmarken.

*Den som tar över ett befintligt arrende gör i stället sin bedömning utifrån **den helhet** som tas över – dvs. råmarken i dess förädlade skick samt det pris som betalas till arrendatorn för byggnaden. Det innebär att den avgift som en arrendator i en sådan uppgörelse är villig att betala behöver värderas med viss försiktighet i en process som den nu aktuella.*

Viss extra försiktighet behöver även iakttas vid värderingen av avtal som härrör från pandemiåren, med hänsyn till den tillfälligt högre efterfrågan på fritidshus som sågs då.



Kategoriindelning

Förutsägbarhet, Logik och Transparens

AN och HR tillämpar sedan några år tillbaka en kategoriindelning med åtta olika kategorier. Det är mycket positivt. Det ökar transparensen, ger en bättre förståelse och borgar för en mer hållbar prissättning.

Det ska inte vara för möjligt för JÄ att helt fritt välja bland sina egna objekt, särskilt i en monopolsituation, för att motivera prissättningen. Här blir arrendatorns informationsunderläge uppenbart.

Tidigare under många år på Mörkö tillämpades en tariff där olika arrenden klassades från A till D. Så här i efterhand kan man se den indelningen som lite väl trubbig. Dagens åtta olika kategorier borde däremot uppfylla alla krav.

Kategoriindelning

Förutsägbarhet, Logik och Transparens

Parterna kan ha olika uppfattning om i vilken kategori ett specifikt objekt bör klassas eller har klassats i. Om man inte kan komma överens om detta mellan arrendator och JÄ, är det också en fråga som kan lämnas för avgörande till Arrendenämnd eller Hovrätt.

En etablerad kategoriindelning kommer sannolikt att kunna ge ett mer standardiserat förfarande. Det innebär snabbare handläggningstid och undviker processer som drar ut långt i tiden

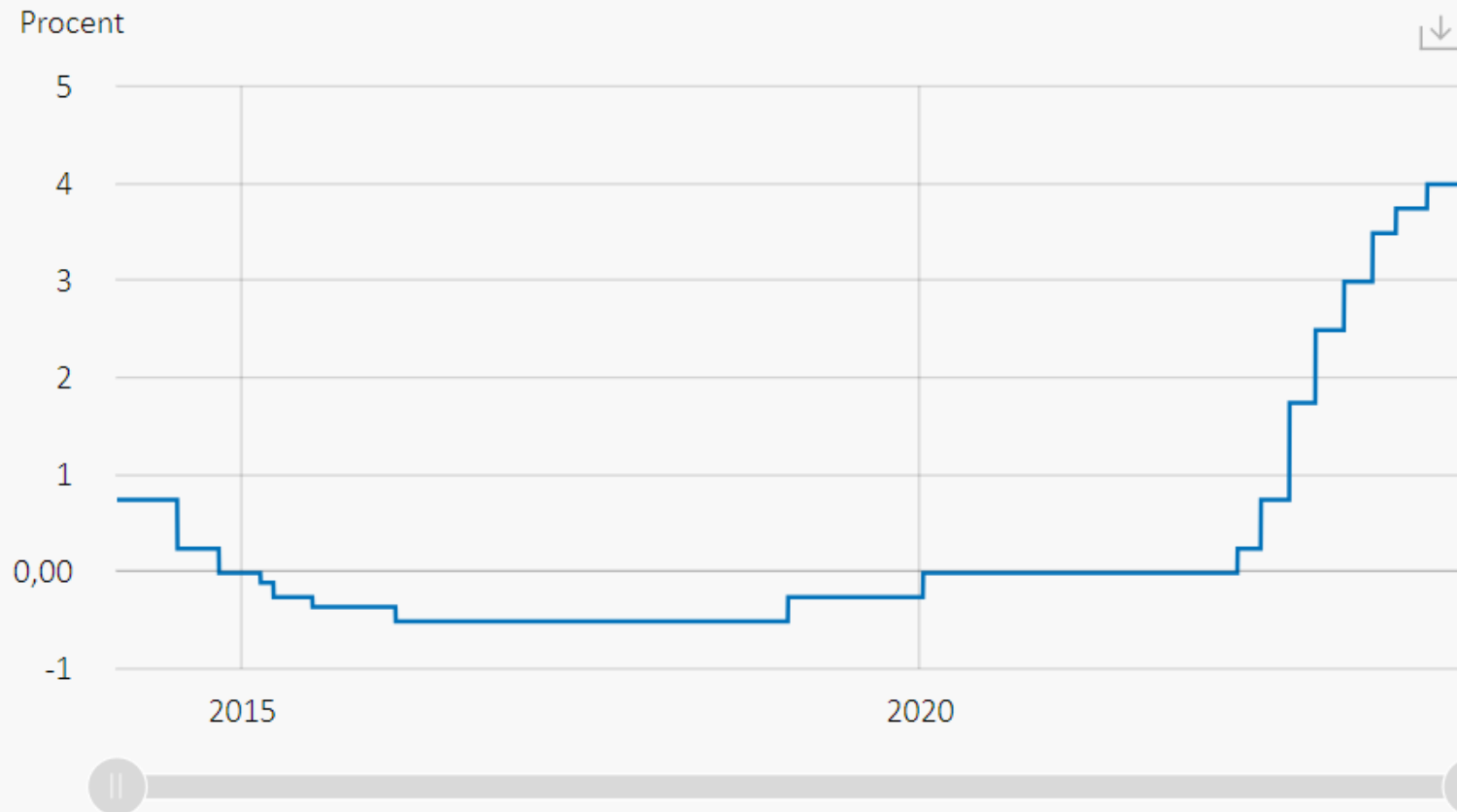
Reallöner som faller och kraftig höjning av styrräntan på kort tid

Jordabalken 10 Kap 6 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Reallöner som faller och kraftig höjning av styrräntan på kort tid

Styrränta

Diagrammet visar styrräntan de senaste 10 åren



Källa Riksbanken.

Reallöner som faller och kraftig höjning av styrräntan på kort tid

God utveckling av reallönerna samt mycket låg styrränta är över tid de enskilt starkaste faktorerna till människors möjlighet till att kunna förvärva fastigheter och fritidshus.

Under ett flertal år har Sverige haft en *"dopad fastighetsmarknad"*

När reallönerna sjunker och styrräntan (och därmed bankernas utlåningsränta) har stigit mycket kraftigt under senaste året, innebär det med naturnödvändighet att priserna på fritidshus sjunker.

Att som JÄ påstå, att en räntehöjning och prisnedgång på fritidshus till och med kan höja priserna på arrenden, är ett påstående som saknar belägg

En balanserad prissättning

Den bedömda framtida utvecklingen av marknaden och kundernas betalningsvilja och förmåga är avgörande. Historiska prisnivåer ger en indikation men inte mer.

Vi går emot avsevärt sämre tider när inflation, ränta, elpriser och matpriser rusar. Vi befinner oss i en lågkonjunktur som inte kommer att blåsa över i brådrasket. Därför bör JÄ;s krav i högre grad baseras mot en plausibel prognos och inte uteslutande vila på gamla lagrar. Det kravet kan man ställa på alla seriösa verksamheter.

En balanserad prissättning

Vem är kunden?

Ur JÄ;s perspektiv är kunden den som betalar arrendet och inget mer. Långsiktiga kundrelationer är av mindre intresse.

Nuvarande arrendatorer är att betrakta som tillfälliga betalande gäster på främmande mark.

Med JÄ;s strategi kommer nuvarande arrendatorer att fasas ut en efter en, med frivilliga överenskommelser, tills dess den sista arrendatorn säljer/lämnar över arrendet för 1 krona.

Då har Mörkö blivit en "campingplats" där gästerna inte behöver investera eller ta någon ekonomisk risk.

Spelplanen är given!

En balanserad prissättning

Rimligen borde det vara så att båda parter i ett avsevärt försämrat ekonomiskt läge är med och delar på bördan. Resonemanget är förstås omvändbart om förhållandena vänder och går mot ljusare tider.

Man kan verkligen diskutera och ifrågasätta hur en prisuppgång ska fördelas mellan JÄ och arrendator.

JÄ har mycket låga omkostnader för råmarken och tar inte heller någon affärsmässig risk. Med höga arrenden finns det ingen chans för arrendatorn att kunna tillgodogöra sig ens en del av en prisuppgång

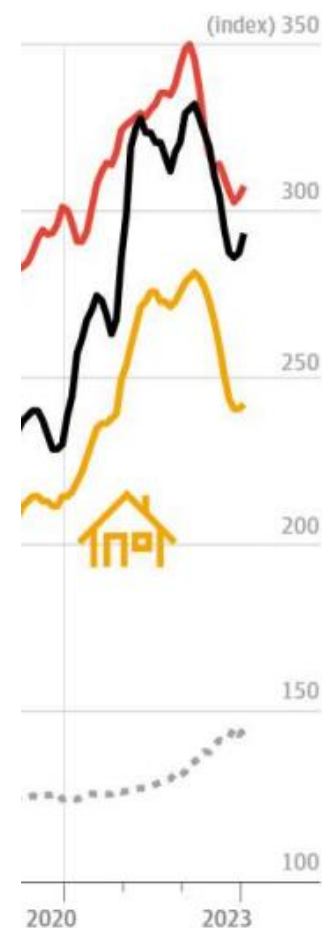
Den årliga indexuppräknningen

23-gruppens inlägga 2023-04-24

Indexuppräkning med KPI som index är ett mått som både momentant och under lång tid inte har speglat prisutvecklingen för arrenden och fritidshus korrekt.

JÄ får inga ökade omkostnader för råmarken till följd av att KPI rusar i höjden, vilket dock slår direkt mot privatekonomin för arrendatorn.

Vi yrkar därför att den årliga uppräknningen med KPI tas bort och antingen ersätts med ett bättre index eller en i förväg överenskommen fastställd procentsats.



Ur AN ' s beslut 2023-09-27

AN inser att KPI påverkar arrendets storlek. Ett högt KPI innebär lägre betalningsvilja från arrendatorn.

Det faktum att inflationstakten och därmed höjningen av KPI skulle bli påtaglig under 2022 stod klart redan tidigt under 2022, vilket enligt arrendenämnden gör att det kan förutsättas att den arrendeavgift som en arrendator är beredd att betala för ett avtal som räknas upp med index för oktober 2022 generellt kan antas vara högre än den som en arrendator med ett avtal som ska räknas upp med index från oktober 2021 är beredd att betala. Hur mycket högre är svårt att bedöma. Även om inflationstakten alltfjämt är hög har ökningen under 2023 i vart fall tydligt avtagit.

Den årliga indexuppräknningen

23-gruppens inlaga 2023-04-24

Inflationstakten enligt KPI

Procentuell förändring jämfört med motsvarande månad

föregående år

April 2023



I dagsläget har KPI fallit till drygt 4%

Krav om förbättrade avloppsanläggningar

23-gruppens inlägga 2023-04-24

Kommande krav på arrendatorn om förbättrade avloppsanläggningar är en ytterligare viktig omständighet som kommer att påverka arrendeavtalets innehåll.

Ur brev från Miljökontoret: *Om miljökontoret upptäcker mycket stora brister i anläggningens funktion (till exempel slamavskiljning) fattas ett förbud om att släppa ut avloppsvatten till din befintliga avloppsanläggning.*

Hur vi som arrendatorer ska kunna orka med detta ovanpå de begärda höjningarna av arrendet är för oss en gåta, inte minst då värdet av investeringar kontinuerligt urholkas med höga arrendeavgifter.

Båtplats

23-gruppens inlaga 2023-04-24

Vi anser att det är oskäligt att som JÄ för vissa, utöver arrendeavgiften, kräver ut en ytterligare avgift på 2500 kronor för Båtplats.

JÄ måste specificera var den båtplatsen finns belägen och inte bara "finns i sjön".

Möjligheten till båtplats finns i nästan alla förekommande fall vid en plats och brygga som arrendatorn eller tidigare arrendatorer har färdigställt.

Enligt AN får JÄ inte tillgodoräkna sig de investeringar som arrendatorerna har gjort.

Vårt yrkande

23-gruppens inlaga 2023-04-24

Om den årliga uppräkningsen med KPI står kvar i avtalet, så yrkar vi på att arrendena ska frysas på nivån för 2018.

Om vi kan enas om ett nytt avtal där ingen automatisk årlig uppräkning sker, så anser vi att en höjning med 10% med utgångspunkt från 2018 års arrenden är acceptabel. Detta motsvarar en årlig uppräkning på knappt 2%.

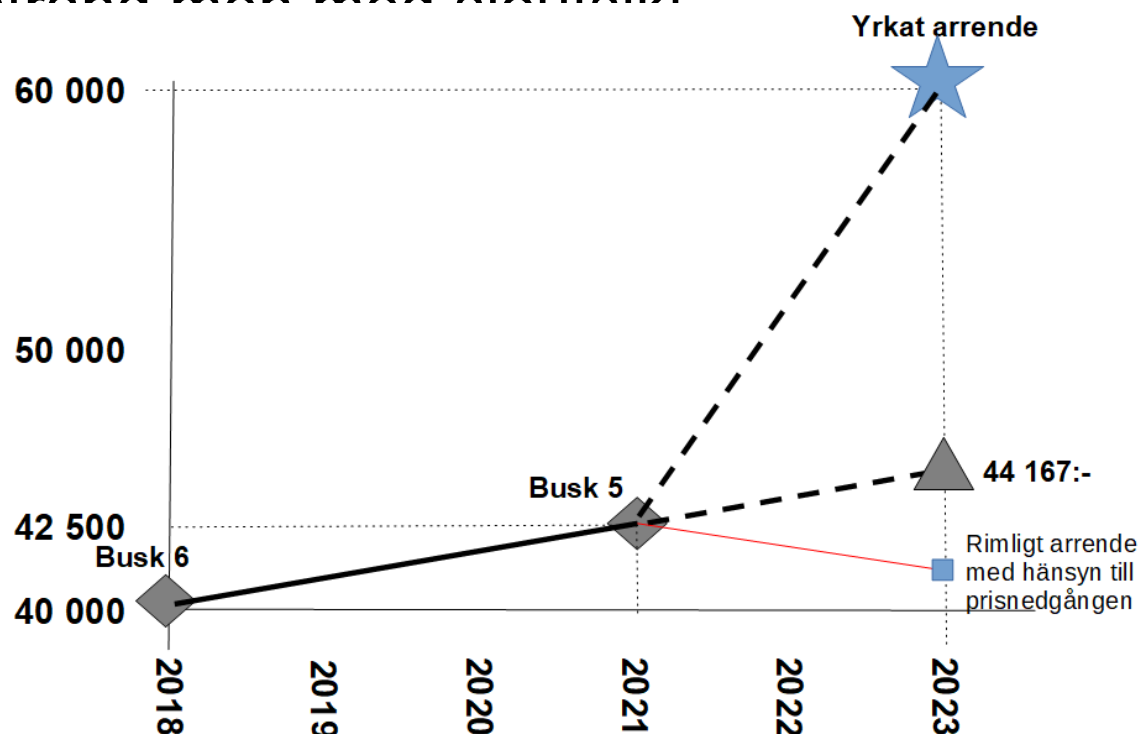
Om "Vårt yrkande" på arrendenivå ovan avviker från en enskild arrendators, så är det alltid arrendatorns eget yrkande som går före gruppens yrkande.

Busk 6

Tomt utan strand men med sjöutlopp

2018 Busk 6 40 000:-
Beslut i arrendenämnd
och Busk 7 även senare
dom i hovrätt

2021 Busk 5 42 500:-
Beslut i arrendenämnd
och senare dom i hovrätt



Arrendenämndens beslut från 2021-12-21 och JÄ's krav divergerar betänkligt och är svårt att se logiken i sedda bredvid varandra. Det blir än mer obegripligt när JÄ själv i sitt missivbrev inför det nya arrendet 2023 skriver "*Även om det senaste året till följd av framförallt ränteuppgång medfört en justering nedåt i förhållande till toppnivåerna som sågs i slutet av 2021 och inledningen av 2022.*" Allt detta skulle ju istället tala för en sänkning av arrendet jämfört med Busk 5.

Ur AN;s resonemang kring arrendeavgiften

2023-09-27

Sammantaget bedömer arrendenämnden att den utredning som jordägaren lagts fram visar att arrendeavgifterna på Mörkö över åren har stigit, särskilt för de tomter som framstår som mest attraktiva.

Det är dock av materialet inte möjligt att säga att utvecklingen med ökande arrendeavgifter fortsatt de senaste åren på samma sätt som åren dessförinnan. De nivåer som jordägaren har begärt har enligt arrendenämnden, med hänsyn till de hänsyn som behöver tas vid värderingen av underlaget, inte heller tillräckligt stöd i utredningen för att kunna anses visade.

Ur AN;s resonemang kring arrendeavgiften

2023-09-27

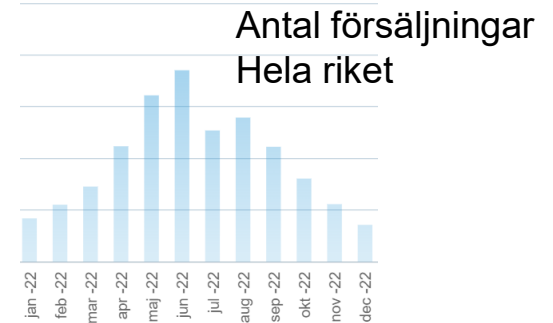
Vid bedömningen kan då enligt arrendenämnden inte bortses från de nivåer på arrendeavgifter som Svea hovrätt nyligen bestämt för ett antal tomter med avtal med en löptid från bland annat 2021, se hovrättens beslut den 14 augusti 2023 i ÖÄ 311-22.

Även om dessa arrendeavgifter är beslutade av domstol, och alltså inte är resultatet av en frivillig förhandling, utgör det den nivå på arrendeavgifter som en högre domstol på ett likartat jämförelsematerial i närtid bedömt skälig förarrendetomter i samma område.

Busk 6

Försök till försäljning 2022

I maj 2022 sa mäklaren: *Det här stället kommer att bli lättsålt men läget är osäkert just nu. Priserna är på väg nedåt. Vi börjar med ett utgångspris på 995 000 kronor, men det kommer nog att stiga.*



Vid första ordinarie visningen helgen efter midsommar kom inte en endaste spekulant!

Under de tre månader som stället låg ute för försäljning arrangerades ett antal öppna och privata visningar. Totalt kom endast fyra personer vid dessa tillfällen, varav två hoppade av direkt när de förstod att man inte kunde belåna ett arrende.

Endast ett bud, 25% under, kom in. Detta visar med all önskvärd tydlighet att intresset är mycket lågt och att det är svårt att sälja till rimligt pris.