Setterwalls
Advokatbyrå

Stockholm Göteborg Malmö
Setterwalls Advokatbyrå AB Arsenalsgatan 6 P.O. Box 1050, SE-101 39 Stockholm
Tel: +46 8 598 890 00 Fax: +46 8 598 890 90 stockholm@setterwalls.se
www.setterwalls.se Reg. No: 556774-5772 Säte: Stockholm

Dnr 1077-08

Ink. 2010 -02- 12
Arrendenämnden i Stockholm
Aktbil. nr 107

Arrendenämnden i Stockholm

12 februari 2010

Ärende 1077-08, rotel 2 Carl G:son Bonde ./. Åke Norström m.fl. ang. ändring av bostadsarrendevillkor

Jordägaren får anföra följande till bemötande av aktbilaga 96 med bilagor.

1. Botkyrka Näs 2:37

För Botkyrka Näs 2:37 har Stockholms stad tecknat ett bostadsarrendekontrakt den 12 november 2008 efter budgivning på marknaden i ett fritt val av arrendatorer. Förfarandet är det som i förarbetena till lagstiftningen om arrendeavgiftens bestämmande är utgångspunkten för ledning av skälig arrendeavgift. Även om det är ett enstaka objekt så är det väsentligt eftersom det förutom det åberopade objektet vid Västerås Fullerö Strand är det enda arrendeavtal som är av sådant slag att det representerar fria marknadsyttringar i konkurens. Det vore en annan sak om det skulle föreligga flera sådan nytecknade avtal som representerar annan nivå. Det gör det inte utan förekomsten att nytecknade avtal är mycket ringa. Under sådana förutsättningar skall även de enstaka nytecknade avtal som finns väga tungt i bedömningen av skäligt pris. Särskilt som dessa marknadsnivåer vinner stöd i det mycket omfattande prismaterialet för överlåtelser av bostadsarrenden på Mörkö och fastighetspriserna utveckling. Motparterna gör gällande att arrendatorn räknat med att få friköpa Botkyrka näs 2:37 och att detta skulle minska betydelsen av detta bevis. Arrendatorn har inte fått något sådant löfte. Motparterna åberopar i aktbilaga 97 löfte till annan arrendator lämnat i november 2009. Inte heller betyder en eventuell påstådd rabatt på 15 % att beviset förringas. Även om Stefan Sundström som tecknat bostadsarrendeavtalet för Botkyrka Näs 2:37 räknat med en möjlighet att få friköpa till ett med 15 % reducerat marknadspris så bör detta rimligen inte påverkat avgiftsnivån för arrendet annat än marginellt. Sådana här objekt som detta med så långt avstånd till strand finns det att tillgå på marknaden. Sundström har endast kunnat spekulera i att få friköpa.

2. Kallasvik och Sanda Hage

Kallasvik 1 A och B är två A-tomter som besiktades samtidigt vid synen. Arrendator Kristina Lindbäck har delat sitt kontrakt och fått tillstånd till två bostadshus. Det är nu två fungerande tomter och rejäla brygganläggningar är uppförda till respektive tomt. En av dessa har efter delningen överlåtits till ny arrendator via försäljning..

Sanda Hage 1 och 2. Dessa har blivit två arrendeställen efter att det byggts ytterligare ett bostadshus. Nr 1 är det nybyggda och nr 2 är det äldre. C-tomt på nr 1 och B-tomt på nr 2. Anledningen till C-tomt är att den inte har särskilt stor tomt och ligger lite bakom. Båda har emellertid fin utsikt över vattnet och det finns en brygga. Anledningen till att det är en B-tomt är att ett närliggande handikappbad hade rätt att passera framför. Detta är numera borta. Därför borde rätteligen nr 2 vara klassad som A-tomt. Utsikten är strålande. Vid stranden har arrendatorn satt staket för att ha enskild strand och han har satt bom för den egna vägen.

3. Vildsvin

Det bestrids att bostadsarrendetomternas attraktionsvärde påverkas av vildsvinsskador. Allt av jordägaren åberopat prismaterial till ledning för skälig avgift hänför sig till områden på vilka det finns vildsvin. På Mörkö är det få skador på arrendetomterna. Jordägarens viltåkrar bidrar i motsats till vad motparterna anför att vildsvinen inte gör skador i trädgårdar. Bostadsarrendena har mycket liten påverkan av vildsvin. Det bestrids att förekomsten av vildsvin skulle påverka förutsättningarna för det rörliga friluftslivet.[i]

4. Klassificering

Motparterna som mot jordägarens bestridande hävdar att systemet med klassindelning av tomter skall bibehållas gör nu gällande att det skall ske ändring i denna klassning för sex stycken prövningsobjekt. Till stöd för detta åberopas sakkunnigutlåtande. Parterna har tidigare varit överens om indelningen i klasser för var och en av prövningsobjekten. Denna förenklade modell som parterna tidigare varit överens om ger självklart utrymme för diskussion. Att jordägaren valt att för vart och ett arrendeavtal yrka en särskild ersättning och individuell prövning hänför sig just till detta. Sakkunnigutlåtandet aktbilaga 101 bemöts med följande uppgifter konstaterade vid synen.

1. Busk nr 7. En B-tomt till prövning. Ligger vid vägen och rakt över på andra sidan ligger gemensamhetsbryggan för området. Ca 75 m dit. Vacker utsikt över Pålsundet i ett jordbrukslandskap. Har granne på ena sidan.

2. Busk nr 6. Granne med nr 7 och har samma förutsättningar. Något större tomt med anlagd gräsmatta och fruktträd.

3. Uggletorp nr 5. Ett prövningsobjekt som är en C-tomt +. Brygga med båtplats ingår. Till tomten hör ett landstycke vid strand där arrendatorn får ha egen brygga.

4. Örsta Hage nr 7. En B-tomt. Den är B- därför att väg går alldeles intill arrendetomten. Motparten hävdar att det bör vara en C-tomt eller D-tomt. Avstånd ner till vattnet ca 80 m möjligen 100m.

5. Kyrkvaktaren. En C-tomt. Tomten ligger vid allmän väg 100 m från kyrkan. Har en vacker utsikt över jordbrukslandskapet. Sjön syns på långt håll. Är gamla kyrkvaktarbostaden.

6. Långens - Länsta tomtområde nr 6. En B-tomt. Utsikt över nr 7 mot vattnet. Begränsad sjöutsikt men charmig tomt med bergvägg på ena sidan.

5. Arrendenämndens beslut angående Stockholms stads bostadsarrenden på Näsландet, Botkyrka kommun

Motparternas påstående att arrendetomterna på Mörkö är mindre attraktiva än de på Näslandet bestrids. Mörkö har en belägenhet längre ut i skärgården och har en mer kvalificerad natur- och kulturmiljö. Avståndet till Stockholm skiljer enbart i förhållande till att man kommer längre ut i skärgården.

Stockholm som ovan

Nils Larsson
Advokat

Tel.: +46 8 598 891 41
E-mail: nils.larsson@setterwalls.se

ARRENDENÄMNDEN I
STOCKHOLM

UNDERRÄTTELSE
2010-02-12

Aktbilaga 108

Ärende nr
1077-08 Rotel 2
Anges vid kontakt med nämnden

Dödsboet efter Åke Nordström m.fl.
genom

Advokat Mikael Mårtensson
c/o Advokatfirman Mikael Mårtensson AB
Gamla Brogatan 30
111 20 Stockholm

Carl G:son Bonde ./. Dödsboet efter Åke Nordström m.fl.
angående **ändring av arrendevillkor, bostadsarrende**
Fastighet/Adress: Axvik 4, Södertälje

Aktbil. 107 bifogas för kännedom.

Jens Rick
Telefon direkt 08-561 665 30

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8301 104 20 Stockholm	Ulriksborgsgatan 5	08-561 665 00 **E-post**: hyresnamndenistockholm@dom.se www.hyresnamnden.se	08-656 18 80	måndag – fredag 08:00-16:00