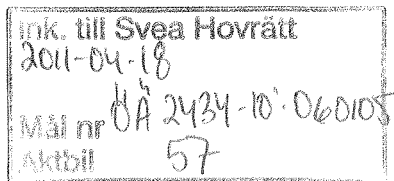


Svea hovrätt
Rotel 0606
Box 2290
103 17 STOCKHOLM



Advokater
Harry Steinmann
Agneta Gothenby
Svea Hovrätt
Mål nr ÖÅ 2434-10
Aktbil 57
INKOM: 2011-04-19
MÅLN: ÖÅ 2434-10
AKTBIL: 57
Josefin Landqvist
Petter Ingemarsson
Camilla Kjellén Ekdahl
Sofie Johansson

Vårt dnr 10-2322

Stockholm den 2011-04-18

**Mål nr ÖÅ 2434-10, Carl G:son Bonde ./, Dödsboet efter Åke Nordström m.fl.
et v v, angående ändring av arrendevillkor, bostadsarrende**

Undertecknade ombud för Carl G:son Bonde (nedan benämnd jordägaren) får härmed
slutföra vår huvudmans talan enligt följande.

Hovrättens överprövning

Hovrätten skall fastställa skäligt arrende för 43 st. arrendeställen på Mörkö i Södertälje
kommun.

Vad gäller övriga villkor råder inte tvist mellan parterna.

Utgångspunkten för prövningen är 10 kap. 6 § jordabalken.

Av 10 kap. 6 § jordabalken framgår att arrendeavgiften för förlängning av
arrendeupplåtelse skall bestämmas till skäligt belopp. I de fall parterna inte kan komma
överens om beloppet skall det årliga beloppet bestämmas så att det motsvarar
arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständig-
heter.

Förarbetena till bestämmelsen ger ingen närmare ledning för hur avgiften skall beräknas
(se NJA avd II 1968 s. 166-169). Det uttalas i förarbetena att en arrendator skall vara
skyddad mot oskäliga höjningar av avgiften samt att jordägaren skall vara berättigad till
den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator.
Vidare anføres att en viss vägledning kan erhållas från ortens pris för jämförliga
arrenden. Om inte jämförelsematerial föreligger, eller endast begränsat material, skall
arrendet bestämmas utifrån vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att
betala. Vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala skall
utgångspunkten vara arrendeavgifter för nyupplåtna arrenden. Den avgiftsnivå som
jordägaren kan erhålla vid fritt val av arrendator motsvarar således i princip den nivå

som skulle erhållas vid nyupplåtelse av jämförliga arrenden. De avgifter som erhålls vid omförhandling är påverkade av arrendatorns besittningsskydd och kan därför normalt antas ligga på en lägre nivå.

I de fall nyupplåtelser saknas och i övrigt jämförelsematerial i form av ortspriser saknas framgår såväl av doktrin som av rättspraxis från fastighetsdomstol och arrendenämnder att markens marknadsvärde eller taxeringsvärde kan ha betydelse för beräkning av avgiften.

Inom ett område föreligger ett visst samband mellan en bostadstomts marknadsvärde och värdet av en arrenderätt avseende en motsvarande arrendetomt. En prisstegring på tomtmark på grund av efterfråge- eller utbudsförändring bör inom samma område normalt även leda till en höjning av arrenderättens värde.

Att prövningen skall tillgå på ovan angivna grunder framgår direkt av nytt avgörande från Svea hovrätt 2011-03-30, mål nr ÖÅ 764-10, samt av ett avgörande 2008-01-08 från hovrätten för Nedre Norrland, mål nr Ö 1367-06, se **bilaga 1 och 2**.

Arrendenämnden har i det överklagade beslutet felaktigt bedömt att prövningsarrendena bör bestämmas till avgifter mellan 20 000 och 40 000 kr per år. Arrendenämnden har i sina skäl inte korrekt beaktat att jordägaren, vid bestämmande av arrendeavgiften, skall äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendatorer. Utredning och bevisning om att arrendenivåerna skäligen skall ligga på yrkade nivåer för respektive arrendeställe har förebringats. Efter arrendenämndens beslut 2010-02-26 har ytterligare jämförelsematerial erhållits som styrker detta. Hovrätten har vid synen kunnat notera förhållandena på respektive arrendeställe såsom geografisk belägenhet, solförhållanden, naturtyp, tillgänglighet, utsikt m.m.

Jordägaren har vid synen påtalat felaktiga anteckningar beträffande vissa av prövningsobjekten som arrendenämnden intagit i nämndens protokoll.

Här skall särskilt noteras den felaktiga bedömningen som företagits av prövningsobjektet Sanda Hage 1, som av arrendenämnden åsatts ett arrende om endast 20 000 kr per år. Nämnda prövningsobjekt ligger intill Sanda Hage 3 som arrendenämnden åsatt en arrendeavgift om 40 000 kr per år. Båda objekten har i och för sig åsatts för lågt arrende, men det som är svårförståeligt är att Sanda Hage 1 bedömts endast vara värd hälften så mycket som tomten Sanda Hage 3. Detta trots att Sanda Hage 1 har mycket god sjöutsikt och har del i gemensambrygga. Arrendenämnden har bedömt Sanda Hage 1 som en D-tomt (innantomt utan sjöutsikt). Sanda Hage 1 skall rätteligen bedömas som en C-tomt.

Vidare har arrendenämnden bedömt prövningsobjekten Kallasvik 1 respektive Kallasvik 1b på felaktigt sätt. Objekten är självständiga och skall inte kopplas ihop på sätt som arrendenämnden gjort. Båda arrendeställena är strandtomter med egen brygga

samt har vardera tomten egen byggnad med eget hushåll. Att det är samma arrendator som arrenderar båda objekten och därför valt att inte ha staket eller häck mellan tomterna är inte en omständighet som skall påverka arrendenivån. Kallasvik 1 har av arrendenämnden felaktigt åsatts ett så lågt arrende som 25 000 kr per år och Kallasvik 1b endast 20 000 kr per år. Såväl Kallasvik 1 som Kallasvik 1 b utgör A-tomter.

Prisstegring och överlåtelse avseende arrendetomter på Mörkö

De avgiftsnivåer som följer av de tre jämförelseobjekten Botkyrka Näslandet 2:37, Västerås Fullerö Brygga 25 och tomt 4 Hornö, vinner också stöd i det material som jordägaren åberopat till stöd för att arrendatorernas byggnader vid överlåtelse av arrenden på Mörkö kraftigt överbetalas.

De höga överlåtelsesummor som erlagts vid överlåtelse av arrenden på Mörkö har sin förklaring i de låga arrendeavgifterna för attraktiva tomter i skärgårdsmiljö. I flertalet fall, vilket framgick vid den av arrendenämnden företagna besiktningen, är tomterna bebyggda med mycket enkla fritidshus vars byggnadsvärde är ytterst begränsat. Detta visar att avgifterna ligger alltför lågt vilket skapar en obalans i marknaden som innebär att endast arrendatorn får ta del av prisstegringarna på marknaden.

Jordägaren har åberopat ett mycket omfattande material som innehåller 65 överlåtelse som skett på Mörkö. De ingivna överlåtelseavtalen har framställts genom en sammanställning i Excel. Sammanställningen utvisar bl.a. att dessa överlåtelse avviker från andra liknande överlåtelse i kommunen och att överpris betalas för arrendeavtal på Mörkö. Bevisningen visar på ett genomsnittligt K/T-tal (köpeskilling/taxeringsvärde) som överstiger den genomsnittliga kvoten för kommunen mer än fyra gånger.

Lagstiftaren anvisar principen att jordägaren är berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendatorer. För att nå fram till denna avgift har i förarbeten inte angetts att *en viss* metod skall tillämpas, utan en exemplifiering av tillämpliga metoder har uppställts. Det innebär att fri bevisning skall tillämpas för utredning om det skäligen arrendebeloppet och flera indikatorer kan således sammanvägas. Betalningarna för arrendekontrakten ger vägledande besked om hur marknaden är beredd att betala högre arrendeavgifter.

Det av jordägaren åberopade materialet avseende statistisk utredning beträffande överlåtelse av anläggningar inom Mörkö har kompletterats och uppdaterats med nya genomförda överlåtelse, vilket material tidigare ingivits.

Skansstugan har åsatts ett taxeringsvärde om 2 372 000 kr för tomten, med en storleksreduktion på 307 000 kr. Bostadsbyggnaden har åsatts 209 000 kr.

Rossholmen har åsatts 608 000 kr för tomten och 226 000 kr för bostadshuset.

Vittnesförhör har ägt rum med Fredric Bonde angående dels omständigheterna beträffande provningsobjekten, dels omförhandlade och nytecknade arrendeavtal och dels överlåtelse och prisutvecklingen inkluderande utförd statistisk utredning avseende Mörkö och orten. Med förhöret tillsammans med åberopade arrendeavtal har jordägaren styrkt att yrkade arrendavgifterna är skäliga.

Av jordägaren i ärendet åberopat jämförelsematerial/bakgrundsmaterial

Nyupplåtelser

Jordägaren åberopar i hovrätten, liksom tidigare i arrendenämnden, bl.a. två arrendeställen belägna på fastigheterna Botkyrka Näslandet 2:37 respektive Västerås Fullerö Brygga 25, se tidigare ingivna nytecknade arrendeavtal. Arrendenämnden har kraftigt underskattat betydelsen av nu angivna jämförelseobjekt och diskvalificerat dessa arrendeavtal såsom två enstaka objekt. Utvecklingen på arrendemarknaden har tvärt om visat att nämnda objekt inte är enstaka toppnoteringar. Bedömningen av vad som skall anses utgöra skälig arrendavgift skall således ske med beaktande av dessa avtal.

Den allmänna nivån för omförhandlingar eller förhandlingsöverenskommelser diskvalificerar således inte nämnda jämförelseobjekt. Tvärtom är dessa objekt vägledande.

Det skall särskilt påpekas att ovan nämnda objekt, i enlighet med den bevisning i form av arrendekontrakt och prospekt som åberopats, tillkommit efter en budgivning på den öppna marknaden. Strand- och strandnära tomter vid Mälaren liksom vid havskusten är mycket ovanliga och de är därför oerhört attraktiva på marknaden. Detta förhållande framgår och nivåerna på arrendavgifter för dessa nyupplåtelser bekräftas genom att ytterligare en nyupplåtelse skett avseende Hornö 4 på Mörkö, för vilket arrende en avgift om 85 000 kr per år har avtalats. Det skall här understrykas att även detta avtal har tillkommit efter annonsering och budgivning på den öppna marknaden.

Det är relativt unikt med nyupplåtelser, varför dessa objekt måste bedömas uppvisa högt bevisvärde som ger besked om vad arrendatorer i allmänhet kan tänkas vara beredda att betala i arrendavgift.

Nedan framgår jordägarens övriga bedömning av nu nämnda objekt.

1. Botkyrka Näs 2:37, Botkyrka kommun

Arrendeavtal tecknat 2008-11-12

Arrendetid: fr.o.m. 2009-01-01 t.o.m. 2014-03-31, d.v.s. ca 5 år

Arrendeavgift: 61 000 kr/år ex. fastighetsskatt, ca 70 000 kr ink. fastighetsskatt

Bryggavgift tillkommer för arrendatorn att betala med 4 000 kr per år.

Vid syn har kunnat konstateras att arrendestället ligger högt placerat i skogen, relativt långt från stranden, med mycket god utsikt över såväl vatten som omgivningar. Tillgängligheten är relativt god, dock är den befintliga tillfartsvägen mycket brant. Tomten skulle, med den klassificering som tillämpats för prövningsarrendeställena, ha klassificerats som en bra C-tomt.

Upplåtare var Stockholms kommun. Näslandet ligger direkt ”granne” till Mörkö och endast ca tre km från Hörningsholms slott och därmed inom samma skärgårdsområde. Arrendet uppläts genom ett budgivningsförfarande på öppen marknad och utgör därmed sådan ersättning för upplåtelsen som jordägare kan få vid fritt val av arrendator.

Arrendeavtalet innehåller sedvanliga villkor. Det skall anmärkas att avtalet inte innehållit någon reglering om att jordägaren har haft för avsikt att försälja tomten.

Uppgiften från arrendatorn Stefan Sundström i e-post ställd till ”Mörkö sommarstugeförening”, bilaga 1 till hovrättens aktbilaga 39, att skälet för att han gått högst i budgivningen avseende arrendestället var att han ”visste att Stockholm stad hade för avsikt att sälja fastigheter utanför kommungränsen” saknar relevans.

Det förhållandet att tomten sedermera sålts av Stockholms kommun förändrar inte den grundläggande förutsättningen att avtalet utgjort ett sedvanligt arrendeavtal. Ett visst mått av förhoppning eller spekulation hos bostadsarrendatorer att i framtiden få förvärva sitt arrendeställe måste bedömas vara allmängiltigt och finnas med som ett moment i förhandlingar avseende arrendeavtal. Slutligen är ett löfte att sälja eller köpa fast egendom inte bindande enligt svensk rätt varför Stefan Sundström inte varit tillförsäkrad ett förvärv. Under alla omständigheter har en försäljning av Stockholms stads tomter varit beroende av politiska beslut, innebärande en stor osäkerhetsfaktor.

2. Fullerö Västerås, Västerås kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-09-12

Arrendetid: fr.o.m. 2009-09-14 t.o.m. 2020-03-14, d.v.s. ca 10 år

Arrendeavgift: 90 000 kr/år

Syn har ej hållits på arrendestället, dock finns prospekt med fotografier ingivet i ärendet som visar tomten. Arrendestället är en sjötomt med brygga och god sjöutsikt över Mälaren. Tomten skulle, med den klassificering som gäller för prövningsarrendeställena, ha klassificerats som en A-tomt. Tomten ligger på ett längre avstånd från Stockholm än Mörkö, ca 1,5 timmes bilresa.

Arrendatorernas uppgift att jordägaren skulle ha förpliktat sig att utföra markarbeten till en kostnad om 600 000 kr är felaktig. Det faktiska förhållandet är att jordägaren i det aktuella fallet erbjudit arrendatorn ett antal lass matjord till en totalkostnad inklusive transport om 15 000 kr och att arrendatorn i övrigt utfört samtliga markarbeten på egen bekostnad.

Arrendet uppläts genom ett budgivningsförfarande på öppen marknad och visar därmed sådan ersättning för upplåtelsen som jordägare kan få vid fritt val av arrendator.

3. Hornö 4, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2010-05-27

Arrendetid: fr.o.m. 2010-06-01 t.o.m. 2015-05-31, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 85 000 kr/år

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är en strandtomt som ligger på en egen "halvö" med mycket god sjöutsikt. Ett närliggande torp medför en viss begränsning i avskildheten. Tillgängligheten måste betecknas som dålig då väg saknas till tomten och att det dessutom är långt till närmaste möjliga bilparkering. Egen båt krävs i princip för att kunna nyttja tomten. Det svårtillgängliga läget medför även att arrendatorns byggkostnader kommer att bli höga, tomten måste nybebyggas enligt avtalet. Befintliga byggnader skall rivas och bortforslas på arrendatorns bekostnad. Tomten klassificeras som en A-tomt.

Arrendet uppläts genom ett budgivningsförfarande på öppen marknad och visar därmed sådan ersättning för upplåtelsen som jordägare kan få vid fritt val av arrendator.

Omförhandlade arrendeavtal med bibehållet besittningsskydd hos arrendatorn

Som utgångspunkt för sitt beslut har arrendenämnden endast lagt till grund de omförhandlade arrendeavtal som tecknats på Mörkö.

Det skall särskilt noteras att arrendenämnden i sitt beslut satt nivåerna för provningsarrendena lägre i jämförbara fall än vad det åberopade jämförelsematerialet utvisar.

Exempelvis kan följande nämnas. Jämförelseobjektet Axvik 2 har åsatts ett basarrende om 45 000 kr per år att utgå från och med 2008-04-01.

Arrendenämnden har i sin prövning av A++-tomterna, som har ett bättre och mer attraktivt läge än B-tomterna, i beslutet som högsta nivå fastställt 40 000 kr per år. Skulle arrendenämnden anammat sitt synsätt korrekt skulle den sämsta A-tomten fastställts till minst 45 000 kr och A++-tomterna till en betydligt högre nivå.

En utgångspunkt för en jämförelse kan även vara Hörningsholm 2:44 som utgör en typisk C-tomt med avtalad arrendeavgift om 40 000 kr per år. Denna nivå motsvarar exakt vad jordägaren i detta ärende yrkar för C-tomter på Mörkö. Arrendenämnden har i sitt beslut åsatt en D-tomt en avgift om 20 000 kr per år, vilket motsvarade jordägarens yrkande och motsvarar arrendenivån för jämförelseobjekten Uggletorp 12 och Nöckna Hage 13. Som en konsekvens av vad som nu har sagts skulle arrendenämnden rätteligen ha åsatt C-tomterna 40 000 kr per år, B-tomterna 70 000 kr per och A-tomterna 90 000 kr per år.

Vissa åberopade avtal har omförhandlats under löpande arrendeperiod och nytecknats innan arrendeperioden löpt ut. För att arrendatorn inte skall få en arrendehöjning i förtid har arrendeavgiften angivits i olika nivåer där den första nivån och den högre nivån motsvarar avgiften för nästkommande arrendeperiod (förlängningsperioden). För att exemplifiera detta hänvisas till tidigare och nu gällande arrendeavtal för Klubben 1. Noteras skall att de nuvarande arrendatorerna på Klubben 1 förhandlade med jordägaren före det att de förvärvade arrendestället och tecknade det åberopade arrendeavtalet efter det att de förvärvat och tillträtt arrendestället.

Jordägaren anser att det är de nya avtalade avgifterna i de omförhandlade avtalen som skall beaktas.

Nedan framgår jordägarens övriga bedömning av de åberopade jämförelseobjekten.

1. Hörningsholm 2:44, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-01-30

Arrendetid: fr.o.m. 2009-04-01 t.o.m. 2014-03-31, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 40 000 kr/år

Upplåtare är Stockholms kommun. Långudden ligger direkt ”granne” till Mörkö och därmed inom samma skärgårdsområde.

Vid syn har kunnat konstateras att arrendestället ligger högt placerat i skogen, relativt långt från stranden, med mycket god utsikt över såväl omgivningar som vatten. Tillgängligheten är dålig, väg saknas till tomten och den höga placeringen medför att det inte är möjligt att ta sig till tomten från stranden. Tomten skulle, med den klassificering som gäller för provningsarrendeställena, ha klassificerats som en C-tomt.

2. Uggletorp 1 tomtområde i Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2010-05-04

Arrendetid: fr.o.m. 2008-04-01 t.o.m. 2013-03-31

Arrendeavgift: 50 000 kr per år

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är högt beläget med mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en A-tomt. I likhet med granntomterna inom Uggletorps tomtområde sluttar det mycket brant ned mot stranden, vilket förhållande har medfört att flertalet granntomter erhållit klassificeringen B.

Efter att avtalet tecknats har byggnaden och arrendestället överlåtits till arrendatorn för en köpeskilling om 1 015 000 kr. Som framgick vid synen är byggnaden på arrendestället av mycket enkel karaktär, varför byggnadsvärdet kan uppskattas till ca 200 000 kr. Även med en avtalad arrendeavgift om 50 000 kr per år har således ett kraftigt övervärde betalats av köparen för att komma i åtnjutande av arrenderätten, vilken omständighet stöder jordägarens yrkanden.

3. Uggletorp 2, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-11-16

Arrendetid: fr.o.m. 2009-12-01 t.o.m. 2014-11-30, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 50 000 kr/år

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är mycket avskilt beläget och även mycket svårtillgängligt, det krävs i princip båt för att ta sig till tomten. Tomten har mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en A-tomt.

Tre avgiftsnivåer har angetts i avtalet. Den första avgiftsnivån med ett basarrende om 21 575 kr per år gäller för perioden 2009-12-01 – 2010-11-30. Den andra avgiftsnivån med ett basarrende om 40 525 kr per år gäller för perioden 2010-12-01 – 2011-11-30. Den tredje avgiftsnivån med ett basarrende om 50 000 kr per år gäller för perioden 2011-12-01 – 2014-11-30, det vill säga till och med arrendeperiodens utgång.

Det tidigare avtalet löpte till och med 2011-03-31 (tidigare arrendeavtal för Uggletorp 2 finns ingivet till HovR). I det nya avtalet har parterna behållit den tidigare avgiften under den första perioden (= resterande löptid på det gamla avtalet). Den andra perioden (2010-12-01 – 2011-11-30) har justerats till 40 525 kr per år av det skälet att det tidigare avtalet löpte till och med 2011-03-31. Avgiften motsvarar tre månader med en avgift om 21 575 kr per år och nio månader med en avgift om 50 000 kr per år. Mot denna bakgrund skall nivån 50 000 kr per år beaktas.

Vid förhör med Fredric Bonde framgick att arrendeavtalet slutits efter en enskild förhandlingsuppgörelse med arrendatorn, som haft ett bibehållet besittningsskydd.

Noteras skall att det av ingivna avtal framgår att någon överlåtelse av arrendeavtalet inte skett för Uggletorp 2, såsom påståtts av arrendatorerna. Det återopade arrendeavtalet har tecknats med samma arrendator som tecknade det tidigare avtalet 2005, Daniel Laurén.

4. Uggletorp 3, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2010-04-16

Arrendetid: fr.o.m. 2010-07-01 t.o.m. 2015-06-30, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 17 903 kr/år för perioden 2010-07-01 till 2011-06-30
45 000 kr/år för tiden därefter

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är högt beläget med mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en B-tomt. Väg till övriga tomter inom området passerar över tomten i omedelbar anslutning till fritidshuset, som inte kan erhålla annan placering. I likhet med granntomterna inom Uggletorps tomtområde sluttar det brant ned mot stranden.

Vid förhör med Fredric Bonde framgick att arrendekontraktet tecknades efter att den tidigare arrendatorn vänt sig till jordägaren och framställt önskemål om omförhandling i förtid med anledning av att han önskade överlåta arrendestället.

Den lägre arrendeavgiftsnivån motsvarar nivån i det tidigare mellan parterna gällande arrendeavtalet som löpte till och med 2011-06-30.

5. Uggletorp 7, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2008-07-01

Arrendetid: fr.o.m. 2008-04-01 t.o.m. 2013-03-31, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 32 500 kr/år

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är högt beläget med mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en A-tomt. I likhet med granntomterna inom Uggletorps tomtområde sluttar det mycket brant ned mot stranden, vilket förhållande har medfört att flertalet granntomter erhållit klassificeringen B.

Vid förhör med Fredric Bonde har framkommit att arrendeavtalet slutits genom att arrendatorn accepterade det ursprungliga kontraktsförslaget som skickades ut av jordägaren i den inledande förhandlingen efter uppsägningen.

6. Uggletorp 12, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-01-19

Arrendetid: fr.o.m. 2009-04-01 t.o.m. 2014-03-31, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 20 000 kr/år

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är beläget i kant mellan skog och åker med långt avstånd till strand. Tomten klassificeras som en D-tomt.

Vid förhör med Fredric Bonde har framkommit att arrendeavtalet slutits genom att arrendatorn accepterade det ursprungliga kontraktsförslaget som skickades ut av jordägaren i den inledande förhandlingen efter uppsägningen.

7. Klubben 1, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-09-02

Arrendetid: fr.o.m. 2009-10-01 t.o.m. 2014-09-30, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 23 500 kr för perioden 2009-10-01 – 2012-10-01
45 000 kr för tiden därefter

Vid synen har kunnat konstateras att arrendestället är beläget invid en kanal som går till en båtklubb, vilket medför mycket båttrafik. Tomten klassificeras som en något sämre A-tomt. Arrendatorn har bekostat ny väg till tomten samt tillsammans med jordägaren investerat i ny gemensam Va-anläggning.

Vid förhör med Fredric Bonde framkom att avtalet tillkommit genom att arrendatorerna kontaktat jordägaren innan de förvärvade arrendestället och parterna enades därvid om ett villkorat arrendeavtal som skulle träda i kraft endast för det fall förvärvet genomfördes. Det hade således funnits möjlighet för arrendatorerna att inträda i det befintliga avtalet, men man valde likväl att teckna det nu gällande avtalet.

8. Axvik 2, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-08-17

Arrendetid: fr.o.m. 2008-04-01 t.o.m. 2018-03-31, d.v.s. 10 år

Arrendeavgift: 45 000 kr/år

Vid synen har kunnat konstateras att tomten är belägen högt med mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en något sämre A-tomt och motsvarar egentligen en B-tomt, med hänsyn till att en väg passerar mellan bostadshuset och stranden.

Vid förhör med Fredric Bonde har framkommit att arrendatorn vänt sig till jordägaren och önskat förhandla om arrendeavtalet då denne önskat utföra betydande investeringar på tomten. Fredric Bonde, som skötte förhandlingen hade tidigare uppgivit till arrendatorn att han var övertygad om att man skulle komma att enas om de inledningsvis begärda nivåerna, vilket skulle ha inneburit en avgift om 32 500 kr för det aktuella arrendestället. När så inte blev fallet kände Fredric Bonde en moralisk förpliktelse mot

arrendatorn att inte begära en högre avgift för förlängning än den som parterna enades om, dessutom erhöll arrendatorn ett tioårigt avtal.

9. Nöckna Hage 13, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-04-06

Arrendetid: fr.o.m. 2009-04-01 t.o.m. 2014-03-31, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 20 000 kr/år

Vid syn har kunnat konstateras att tomten ligger inom det täta stugområdet Nöckna hage. Tomten klassificeras som en sämre D-tomt (D-).

Vid förhör med Fredric Bonde har framgått att arrendeavtalet tidigare sades upp av jordägaren på grund av underlåtet hembud vid överlåtelse. Köparen, den nuvarande arrendatorn valde därefter att teckna det nu gällande avtalet frivilligt och fullfölja köpet. Det är inte korrekt att det inte funnits någon valmöjlighet, utan köpet var enligt köpekontraktet villkorat av överlåtelsen av arrendeavtalet. Den tillträdande arrendatorn hade således möjlighet att frånträda köpet.

10. Nöckna Hage 9, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2008-04-25

Arrendetid: fr.o.m. 2008-07-01 t.o.m. 2013-06-30, d.v.s. 5 år

Arrendeavgift: 24 000 kr/år

Vid syn har kunnat konstateras att tomten ligger inom det täta stugområdet Nöckna hage, dock med ett högt och därmed relativt avskilt läge. Tomten klassificeras som en sämre C-tomt.

Vid förhör med Fredric Bonde har framgått att de nuvarande arrendatorerna kontaktade Fredric Bonde efter att de förvärvat arrendestället. Jordägaren kunde därvid konstatera att man inte erhållit något hembud, varvid arrendatorerna i förhandling erbjöds att få byggnaden inlöst till ett pris som översteg köpeskillingen med 10 000 kr eller att teckna nytt kontrakt med de aktuella villkoren. Arrendatorn antog erbjudandet att teckna ett nytt kontrakt.

11. Fårberget 2, Södertälje kommun

Arrendeavtal tecknat 2010-04-18

Arrendetid: fr.o.m. 2010-07-01 t.o.m. 2016-06-30, d.v.s. 6 år

Arrendeavgift: 22 860 kr/år för perioden 2010-07-01 till 2011-06-30
60 000 kr/år för tiden därefter

Vid syn har kunnat konstateras att arrendestället, som är en plan strandtomt, ligger avskilt med mycket god sjöutsikt. Tomten klassificeras som en bra A-tomt.

Den lägre arrendeavgiftsnivån motsvarar nivån i det tidigare mellan parterna gällande arrendeavtalet som löpte till och med 2011-06-30.

Bakgrundsmaterial

Ytterligare stöd för att de av jordägaren yrkade avgifterna är skäligen finns i de arrendeavtal som åberopas av jordägaren avseende arrendeställen på Landsort och Sadelöga.

Arrendeställena på Landsort har omförhandlats till avgiften 32 500 kr per år och Sadelöga till 26 000 kr per år. Dessa arrendeställen är avsevärt mer svårtillgängliga än arrendeställena på Mörkö då de ligger i ytterskärgården, detta gäller särskilt Sadelöga (se karta ingiven till arrendenämnden, bilaga 5 till yttrande 2009-08-19). Det krävs färja eller egen båt för att ta sig till dessa arrendeställen och de kan närmast jämföras med B-lägen inom Mörkö, likväl har avgifterna omförhandlats till förhållandevis höga nivåer. Arrendenämnden har inte i sitt beslut beaktat dessa avtal, trots att de utgör ett relevant bakgrundsmaterial för att utröna den starka betalningsviljan hos arrendatorer i Stockholms skärgård. Nedan framgår jordägarens bedömning av det åberopade bakgrundsmaterialet.

1. Landsort 1:1, tomt 32, Nynäshamns kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-08-01

Arrendetid: okänt, i vart fall 5 år enligt lag

Arrendeavgift: 32 500 kr/år

Syn har ej hållits på arrendestället. Arrendestället är inte en strandtomt. Karaktären på Landsort skiljer sig från den på Mörkö, ön är relativt karg, tomterna är små och husen är belägna mycket nära varandra. Det krävs färja eller båt för att nå Landsort.

Avtalet är tecknat med Statens fastighetsverk som har som uttalat mål att inte vara marknadsledande på hyror och arrendeavgifter. Avtalet är vidare tecknat vid en omförhandling där arrendatorn har förhandlat med bibehållet besittningsskydd. Avgiften skall därmed inte ses som en toppnotering.

2. Landsort 1:1, tomt 43, Nynäshamns kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-07-10

Arrendetid: okänt, i vart fall 5 år enligt lag

Uppsägningstid: 1 år enligt lag

Arrendeavgift: 32 500 kr/år

Se kommentar ovan.

3. Sundby 7:520, Haninge kommun

Arrendeavtal tecknat 2009-01-24

Arrendetid: fr.o.m. 2009-04-01 t.o.m. 5 år senare

Arrendeavgift: 26 000 kr/år

Syn har ej hållits på arrendestället, Sadelögas position i det yttre havsbandet framgår dock av karta. Det krävs egen båt som kan gå över öppet hav för att ta sig till Sadelöga.

Av arrendatorerna i ärendet åberopat jämförelsematerial/bakgrundsmaterial

Arrendenämnden har riktigt bortsett från de jämförelseobjekt som arrendatorerna åberopat. Dessa är inte jämförbara.

Här skall följande ändock anges beträffande 2007 års omtecknade arrendeavtal som arrendatorerna åberopat som jämförelsematerial.

De arrendeavtal avseende arrendeställen inom Mörkö vilka omtecknades 2007 skall inte beaktas vid bestämmandet av arrendeavgiften för provningsarrendena. Skälet för detta är att jordägaren vid tecknandet av dessa arrendeavtal inte sökte en marknadsnivå. Dessa avgiftsnivåer är inte heller bestämda genom beslut av arrendenämnd och saknar även förankring till i tiden närliggande beslut om avgifter fattade av arrendenämnd eller högre instans.

Den senaste prövningen av arrendenämnd av arrendeavgiftsnivåer inom Mörkö skedde 1992. Tiden därefter rådde länge ett samförstånd mellan jordägare och arrendatorer, vilket kom att i mycket hög grad prägla de omförhandlingar som därefter förekom till och med 2007. Emellertid frångicks 2007/2008 detta samförstånd när arrendatorsföreningen förklarade att föreningen inte ville gå med på en avgiftshöjning som skulle ge jordägaren täckning för sina ökade kostnader för erläggande av fastighetsskatt. Efter att förhandlingarna strandat påbörjade jordägaren den undersökning av marknadsnivåer för bostadsarrenden som ledde fram till de i förevarande mål begärda arrendeavgiftsnivåerna. Skälet till att jordägaren tidigare inte genom uppsägningar och processer begärt marknadsnivåer var dels att det förelåg ett samförståndsklimat mellan parterna, och dels att jordägaren tidigare inte undersökt marknadsnivåer för bostadsarrenden.

Noteras skall att 2007-års avtal är uppsagda för omförhandling av arrendeavgifterna.

Vad gäller Bastmora är detta område att närmast liknas vid ett kolonistugeområde och är således så avvikande från provningsobjekten att detta material inte skall beaktas. Noteras skall också att arrendatorerna inte heller har åberopat syn av detta område.

Beträffande det av arrendatorerna åberopade materialet Södra 1:1 så avser kommunen att exploatera detta område, vilket arrendatorerna känner till och har sänkt arrendeavgifterna. Denna omständighet gör att materialet inte skall beaktas.

Vad ytterligare gäller de av arrendatorerna åberopade arrendetomterna Ekgården, Tallbystrand, så är detta område som ligger i Mälaren inte lika attraktivt som arrendetomterna på Mörkö som är belägna i saltsjön. Inte heller är de fyra avtalen avseende objekten Hanstavik relevanta för en jämförelse.

Vidare skall följande anges beträffande Torbjörn Johanssons i målet ingivna PM, vilken är en partsinlägga och inget sakkunnigutlåtande. Torbjörn Johansson synes inte dela Svea hovrätts bedömning i beslutet 2011-03-30, mål nr ÖÅ 764-10, avseende metoden för arrendeavgifters beräkning. Han synes helt bortse från nytecknade avtal, fastighets- och prisutvecklingen på tomter. Här hänvisas till vad som ovan angivits i denna del.

Prövningsobjekten

För samtliga prövningsobjekt nedan har jordägaren tidigare i ärendet redovisat vad som gäller för respektive arrendetomt avseende areal, byggrätt, rätt till brygga i förekommande fall och vad som i övrigt gäller för upplåtelseerna. Nedan redovisas jordägarens särskilda bedömningar av vissa förhållanden som påverkar arrenderätternas värde, men jordägaren åberopar och vidhåller naturligtvis samtliga uppgifter som framförts.

Prövningsobjekten nedan är upptagna i samma ordning som den av hovrätten upprättade planen för synen, hovrättens aktbil 32.

1. Sanda Hage 3 och 1 (syn nr 4 och 5)

Sanda Hage 3 är en mycket fin och plan strandtomt, A++-tomt, med mycket god sjöutsikt. Denna tomt är att jämföra med övriga prövningsobjekt som utgör A++-tomter, d.v.s. Ekö 6, Lövhagen 2, Baggetorp 1 och Kallasvik 1.

Sanda Hage 1, som även den har en plan tomt, inte i direkt anslutning till stranden, dock helt strandnära. Denna tomt med sjöutsikt är en C-tomt. Sanda Hage 1 är mindre till ytan än Sanda Hage 3. Gemensam brygga med annan tomt i området. Vid bedömningen att tomten är en C-tomt har beaktats tomtens storlek och närheten till angränsande tomt.

Sanda Hage 1 är att jämföra med de övriga prövningsobjekten som utgör C-tomter, d.v.s. Långens Länsta 11 och Uggletorp 5.

2. Långens-Länsta 11, 9, 6, 3, 4 och 5 (syn nr 6 – 11)

Tomterna är överlag fina kuperade tomter intill vattnet. Tomterna har god till mycket god sjöutsikt. Tomternas yta varierar mellan ca 500-1 000 kvm.

Långens-Länsta 11: Tomten är en C+-tomt.

Långens-Länsta 9: Tomten är en strandtomt, A-tomt.

Långens-Länsta 6: Tomten är en B-tomt.

Långens-Länsta 3: Tomten är en strandtomt, A-tomt.

Långens-Länsta 4: Tomten är en strandtomt, A-tomt.

Långens-Länsta 5: Tomten är en strandtomt, A-tomt.

3. Fårberget 3 och 4 (syn nr 14 och 15)

Båda tomterna har större hävdade ytor än vad arrendenämnden antecknat i sitt protokoll över nämndens syn. Jordägarens uppfattning är att de hävdade ytorna uppgår till ca 2 000 kvm per tomt. Tomterna har mycket god sjöutsikt samt har god tillgänglighet och avskilda lägen.

Fårberget 3: Tomten är en kuperad strandtomt, A-tomt.

Fårberget 4: Tomten är en kuperad strandtomt, A+-tomt.

4. Axvik 4 (syn nr 16)

Tomten, ca 1 000 kvm, är sluttande med god sjöutsikt. Vidare är det god tillgänglighet till tomten då väg finns fram till tomten på tomtens ovansida. Jordägaren har bekostat el-stängsel till området. Skötseln av el-stängslet ligger på arrendatorerna. Tomten är en B-tomt.

Denna tomt är att jämföra med Björnhagen 7, Långens-Länsta 6, Nöckna Hage 7, 11 och 30, Tormesta 7 och 9, Örsta Hage 7, Busk 6 och 7.

5. Tormesta 6, 7, 9 och 2 (syn nr 19 – 22)

Tomterna i Tormesta är sluttande eller kuperade med en varierande areal om ca 500-1 500 kvm. Alla tomterna har god eller mycket god sjöutsikt.

Tormesta 6: Tomten är en B-tomt.

Tormesta 7: Tomten är en B+-tomt

Tormesta 9: Tomten är en B-tomt

Tormesta 2: Tomten är en A-tomt, strandtomt

6. Örsta Hage 7 (syn nr 26)

Tomten, som är plan, är en B-tomt med sjöutsikt. Tomten har god tillgänglighet.

7. Björnhagen 1, 3, 2, 6, 7 och 11 (syn nr 30, 31, 32, 34, 35 och 36)

Alla tomterna har mycket god eller god sjöutsikt. Tomterna är om ca 1 500 – 2 500 kvm med avskilda lägen och god tillgänglighet.

Björnhagen 1: Plan strandtomt. Tomten är en A-tomt
Björnhagen 3: Kuperad strandtomt. Tomten är en B+-tomt
Björnhagen 2: Plan strandtomt. Tomten är en A-tomt
Björnhagen 6: Kuperad strandtomt. Tomten är en A-tomt
Björnhagen 7: Strandtomt. Tomten är en B-tomt
Björnhagen 11: Kuperad strandtomt. Tomten är en A-tomt

8. Uggletorp 5 och 4 (syn dag 2, nr 6 och 7)

Tomterna har sjöutsikt och god tillgänglighet.

Uggletorp 5: Tomten, ca 900 kvm, är en typisk C+-tomt. Tomten har tillgång till brygga. I förhållande till Uggletorp 4 har arrendenämnden lagt sig på en alltför låg nivå om 25 000 kr per år, d.v.s. endast 5 000 kr högre. Uggletorp 5 uppvisar högre värde.

Uggletorp 4: Tomten, ca 600 kvm, är en typisk D-tomt. Arrendenämnden har bifallit jordägarens yrkande om 20 000 kr per år beträffande denna arrendetomt. Arrendenämnden har beträffande denna tomt rätt värderat skäligt arrende.

9. Baggetorp 1 (syn dag 2 nr 10)

Tomten är en sluttande strandtomt med mycket god sjöutsikt. Avskilt läge och god tillgänglighet. Tomten är en A++-tomt.

10. Kallasvik 1 och 1B (syn dag 2 nr 12 och 13)

Båda tomterna är plana strandtomter. Kallasvik 1 är något större till ytan än Kallasvik 1b.

Kallasvik 1: Tomten är en A++-tomt

Kallasvik 1b: Tomten är en A-tomt

Objekten är självständiga och skall inte kopplas ihop på sätt som arrendenämnden gjort. Båda arrendeställena är strandtomter med egen brygga samt har vardera tomten egen byggnad med eget hushåll. Att det är samma arrendator som arrenderar båda objekten och därför valt att inte ha staket eller häck mellan tomterna är inte en omständighet som skall påverka arrendenivån. Kallasvik 1 har av arrendenämnden felaktigt åsatts ett så lågt arrende som

25 000 kr per år och Kallasvik 1b endast 20 000 kr per år. Såväl Kallasvik 1 som Kallasvik 1b utgör A-tomter.

11. Lövhagen 2 (syn dag 2 nr 15)

Lövhagen 2 är en A++-tomt om ca 3 000 kvm. Tomten är i huvudsak plan och har mycket god sjöutsikt.

12. Köpneholmen 1 (syn dag 2 nr 17)

Besetts från land. Tomten är en mycket attraktiv strandtomt på ön Köpneholmen. Tomten har mycket god sjöutsikt och har avskilt läge. Arrendatorn har brygga på tomten och båtplats på Mörkö. Tomten är en A-tomt.

13. Myrholmen 4 (syn dag 2 nr 18)

Besetts från land. Tomten är en mycket attraktiv strandtomt, egen udde, på Myrholmen. Tomten har mycket god sjöutsikt och har avskilt läge. Arrendatorn har brygga på tomten och båtplats på Mörkö. Tomten är en A-tomt.

Denna arrendetomt är att värdemässigt likställa med övriga provningsobjekt som är belägna på mindre öar.

14. Ekö 6 (syn dag 2 nr 19)

Denna tomt är en A++-tomt. Tomten har ett mycket fint läge. Tomten är en A++-tomt även med beaktande av att tillgängligheten är något begränsad. Tomten är en av de bästa bland provningsobjekten och kan direkt jämföras med Hornö 4.

15. Ekö-Långö 3 (syn dag 2 nr 21)

Besetts från land. Tomten är en kuperad strandtomt belägen på en ö. Tomten har mycket god sjöutsikt och har avskilt läge. Arrendatorn har brygga på tomten och båtplats på Mörkö. Tomten är en A-tomt.

16. Pålsundet 2 och 4 (syn dag 2 nr 24 och 25)

Pålsundet 2: B++-tomt. Tomt med god sjöutsikt, ca 1 500 kvm, har ett mycket fint läge i området. Arrendenämnden har felaktigt bedömt arrendets värde som

understigande värdet för Busk 6 och 7. Jordägaren anser tvärt om att Pålsundet 2 har bättre läge och värde än Busk 6 och 7.

Pålsundet 4: Tomten är om ca 800 kvm, B- -tomt

17. Busk 7 och 6 (syn dag 2 nr 26 och 27)

Båda tomterna har utsikt över Pålsundet.

Busk 7: Tomten är om ca 1 700 kvm, B-tomt

Busk 6: Tomten är om ca 1 300 kvm, B-tomt

18. Pålsundet 11 (syn dag 2 nr 28)

Denna tomt har mycket fin utsikt mot Pålsundet. Tomten är större än de 800 kvm som antecknats av arrendenämnden i nämndens protokoll. Tomten är en A-tomt.

19. Nöckna Hage 7, 4, 6, 30 och 11 (syn dag 2 nr 31, 32, 33, 34 och 36)

Nöckna Hage 7: Plan tomt, sjöutsikt, ca 1 000 kvm, B-tomt

Nöckna Hage 4: Strandtomt om ca 1 500 kvm, god sjöutsikt, A-tomt

Nöckna Hage 6: Sluttande strandtomt om ca 3 000 kvm, god sjöutsikt, A+ -tomt

Nöckna Hage 30: Sluttande hörntomt, sjöutsikt, ca 800 kvm, B-tomt

Nöckna Hage 11: Plan tomt, sjöutsikt, ca 700 kvm, B-tomt

20. Svalhagen 1 (syn ej åberopad)

Kuperad strandtomt om ca 900 kvm med mycket attraktivt sydvästläge, A-tomt
Tomten har ett mycket fint och avskilt läge med mycket fin sjöutsikt.
Arrendatorn har rätt till fri båtplats vid Klubben, i övrigt är tillgängligheten att jämföra med tillgängligheten till Hornö 4.

Sammanfattning

Av jordägaren åberopade nytecknade och omförhandlade arrendeavtal tillsammans med åberopade jämförelseobjekt samt presenterade uppgifter om prisutvecklingen vid överlåtelser kan slutsatsen dras att skäligt arrende för provningobjekten motsvarar de av

jordägaren yrkade avgifterna, vilka framgår av bilaga 2 till arrendenämndens protokoll med beslut samt bifogade tidigare ingivna förteckning, **bilaga 3**.

Här skall särskilt hänvisas till Svea hovrätt, avdelning 6, beslut 2011-03-30, ÖÄ 764-10. Av detta beslut framgår att "arrenderättens värde bör uppgå till den nivå som markägaren skulle kunna uppnå vid fritt val av arrendator. Ett sådant fritt val finns endast vid nyupplåtelse av arrende. Ett omförhandlat arrende med nya villkor eller byggrätter närmar sig detta medan en normal omförhandling bedöms vara alltför påverkad av arrendatorns besittningsskydd för att kunna ses som mått på arrenderättens värde".

Jordägarens yrkanden ligger i spannet 20 000 – 100 000 kr per år. Att den lägsta nivån skall ligga på 20 000 kr per år har arrendenämnden konstaterat i sitt beslut. Däremot har arrendenämnden felaktigt bedömt värdet på mer attraktiva tomter, det vill säga kategorierna C, B och A.

För dessa kategorier har jordägaren genom det åberopade bevismaterialet visat

att en genomsnittlig C-tomt (strandnära med sjöutsikt) skall ligga på 40 000 kr per år,

att en genomsnittlig B-tomt (mindre strandtomt med väg eller stig mellan tomt och strand) skall ligga på 70 000 kr per år,

samt att en genomsnittlig A-tomt (strandtomt, egen ö eller halvö) skall ligga på 90 000 kr per år.

Jordägaren hemställer således att hovrätten bifaller dennes talan fullt ut samt att arrendatorerna skall åläggas att ersätta dennes rättegångskostnader enligt bifogade kostnadsräkning, se **bilaga 4**.

Stockholm, som ovan
ADVOKATFIRMAN STEINMANN AB

Carl Westling

Agneta Gothenby

Bilagor:

Bilaga 1	Svea hovrätt, beslut 2011-03-30, ÖÄ 764-10
Bilaga 2	Hovrätten för Nedre Norrland, beslut 2008-01-08, ÖÄ 1367-06
Bilaga 3	Förteckning över prövningsobjekten, yrkanden m.m.
Bilaga 4	Kostnadsräkning