ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Advokater
Harry Steinmann
Agneta Gethenby
Niklas Jidqvist
Maria Liljeblad
Carl Westling

Bitr jurister
Anders Hildebrand
Josefin Landqvist
Petter Ingemarsson
Camilla Kjelldén Ekdahl
Sofie Johansson

Ink. till Svea Hovrätt
Avd. 6 -29 2011
Mål nr ÖÄ 2434-10 Aktbil 05

SVEA HOVRÄTT
INKOM: 2011-04-29
MÅLNR: ÖÄ 2434-10
AKTBIL: 66

Svea hovrätt
Rotel 0606
Box 2290
103 17 STOCKHOLM

Vårt dnr 10-2322

Stockholm den 2011-04-29

Mål nr ÖÄ 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 inkomma med yttrande över arrendatorernas inlaga, aktbilaga 63 med underbilagor.

Inledningsvis skall anges att tidigare kostnadsräkning rätteligen avser arvode jämte mervärdesskatt uppgående till 96 846 kr, det vill säga totalt yrkat belopp är 484 272 kr. Anledning till att mervärdesskatt begärs är att jordägaren efter kontroll inte har avdragsrätt för mervärdesskatten utan denna utgör en kostnad.

Inledningsvis skall också anges att jordägaren uppmärksammat att arrendatorn Lars Knutsson inte ingivit fullmakt för Mikael Mårtensson i hovrätten. Den utställda fullmakten, aktbil 47, är undertecknad av annan person.

Jordägaren vidhåller sin talan och hänvisar till vad han tidigare anfört, men önskar särskilt påtala följande med anledning av arrendatorernas slutförande av talan och ingivande av kostnadsräkning.

Arrendatorerna ger i sitt slutanförande en delvis felaktig beskrivning av innehållet i det besittningsskydd som gäller för bostadsarrendatorer. Som framgår av NJA avd II 1968 s 166-169 syftar besittningsskyddet till att skydda arrendatorer från att jordägaren skall kräva alltför hög avgift vid förlängning av arrendeavtal och att utnyttja arrendatorernas beroende av fortsatt arrende genom att jordägaren inte skall kunna uppnå förmåner som inte skulle ha stått honom till buds vid avtal med en nytillträdande arrendator. Samtidigt uttalas i nämnda förarbete att ”likväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften bör emellertid jordägaren äga rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid fritt val av arrendatorer”. Besittningsskyddet för bostadsarrendatorer innebär således en rätt till förlängning av arrendeavtalet med skälig arrendeavgift, och den skäliga arrendeavgiften skall motsvara en avgift som jordägaren hade kunnat erhålla vid ett fritt val av arrendatorer.

Arrendatorerna har vid upprepade tillfällen anfört att det av jordägaren åberopade jämförelsematerialet skulle utgöras av "orena objekt". Jordägaren har redovisat de specifika förhållanden som legat bakom tillkomsten av de åberopade jämförelseobjekten. Alla objekt uppvisar och präglas av sådana omständigheter och förhållanden som normalt förekommer vid omförhandling och nytecknande av arrendeavtal varför de är relevanta och skall beaktas på sätt som jordägaren har gjort gällande i ärendet. Det kan återigen förtydligas att samtliga avtal har tecknats på frivillig basis. Således kan anges att köpekontraktet för Nöckna hage 13 finns ingivet i ärendet och av kontraktets § 7 framgår att det funnits en återgångsrätt som den tillträdande arrendatorn valt att inte tillämpa.

Beträffande arrendatorernas påstående i sitt slutanförande att det föreligger en monopolliknande situation på Mörkö för arrendeupplåtelser skall följande anföras. Bostadsarrenden finns upplåtna på ett flertal andra platser inom närområdet. Här kan till exempel nämnas Näslandet, där även besiktning ägde rum av jämförelsematerial, Hälleby, som ligger invid Pålsundet på andra sidan bron till Mörkö samt på andra platser inom Södertälje, Botkyrka och Trosa kommuner. Ingen annan kan upplåta arrenden på en fastighet än just jordägaren. Detta i sig kan inte medföra att det skall anses föreligga en monopolsituation.

Arrendatorerna hävdar i tvisten att nyupplåtelser generellt är olämpliga som vägledning vid förlängning av befintliga arrendeavtal och påpekar därtill att Hovrätten för Nedre Norrland i det beslut som jordägaren hänvisat till, mål nr Ö 1367-06, har tolkat förarbetena till lagstiftningen felaktigt. Jordägaren anser tvärtom, som tidigare redovisats, att nämnda hovrätt tolkat och tillämpat lagstiftningen på ett korrekt sätt, liksom även Svea hovrätt gjort i det tidigare åberopade beslutet 2011-03-30, mål nr ÖÄ 764-10.

Det påstås att byggrätterna på Mörkö är små. Här skall påpekas att arrendatorerna i flertalet fall inte fullt ut utnyttjat sina möjligheter till byggnation. Hovrätten har vid synen kunnat konstatera att de olika prövningsobjekten och jämförelseobjekten på Mörkö uppvisar stor variation med avseende på storleken och omfattningen av bebyggelse på respektive arrendeställe. Vid synen kunde hovrätten själv konstatera att det på ett flertal arrendeställen har förekommit byggnation där bostadsyta utökats markant. Vad som har bebyggts i respektive fall har berott på tomternas förutsättningar, arrendatorernas ambitionsnivå och ekonomiska förutsättningar samt eventuella begränsningar i plan- och bygglagstiftning. Det kan här även nämnas att det inte finns några särskilda plan- eller områdesbestämmelser som gäller för Mörkö.

Skälet till att jordägaren är restriktiv till andrahandsupplåtelser är att med detta förhållningssätt upprätthålls kontinuitet i skötseln av tomterna och minskas eventuella störningar vilket säkerställer en god boendesituation för arrendatorerna som kollektiv i

respektive område på Mörkö. Ändamålet med arrendeupplåtelsen är att bereda fritidsbostad åt arrendatorn och till denne närstående, se 10 kap 1 § 1 st jordabalken.

Arrendatorerna har gjort en jämförelse mellan bruksvärdeshyror och vad som skulle utgöra skäligt arrende för prövningsobjekten. Prövningsnormen, bruksvärdeshyra, för bostadshyra enligt 12 kap 55 § jordabalken är en helt annan än vad som gäller för bostadsarrende vid fastställande av avgift enligt 10 kap 6 § jordabalken, varför denna jämförelse är helt irrelevant för detta ärende.

Arrendatorerna har på sidan 6 i aktbilaga 63 utfört en räkneövning där avkastningskravet om 3 % beräknas på ett belopp som mycket kraftigt understiger markens verkliga värde varför räkneoperationen saknar relevans. Räkneexemplet leder till orimliga konsekvenser genom att man utgått från taxeringsvärdet för en enda enhet, som inte går att tillämpa för att nå fram till ett verkligt marknadsvärde för respektive tomt för det fall dessa hade varit enskilda avstyckade fastigheter. Enligt den av arrendatorerna tillämpade beräkningen skulle det genomsnittliga värdet per tomt vara 308 000 kr. Att marknadsvärdet på tomterna är avsevärt högre visar följande försäljningsexempel från det material som tidigare ingivits i ärendet där arrenderätter har överlåtits

Tomt	Köpeskilling
Lövhagen 1	2 600 000 kr, överlåtet 1999-04-29 (byggnadsvärde 216 000 kr)
Ekö 1	3 625 000 kr, överlåtet 2007-09-10 (byggnadsvärde 230 000 kr)
Axvik 7	2 000 000 kr, överlåtet 2008-08-01 (byggnadsvärde 102 000 kr)
Ekö 11	2 500 000 kr, överlåtet 2009-10-02 (byggnadsvärde 188 000 kr)

Hade nämnda tomter varit avstyckade fastigheter hade köpeskillingen för dessa varit betydligt högre för respektive fastighet.
Fredric Bonde har i förhör redovisat hur han tidigare kom fram till ett yrkande avseende arrendeavgift om 90 000 kr per år för en ordinär A-tomt på Mörkö. Han sökte därvid exempel från verkliga försäljningar av råmarkstomter med byggrätt vid havet inom Botkyrka, Trosa, Södertälje och Nynäshamns kommuner. Det visade sig att endast ett fåtal sådana tomter varit ute till försäljning. Den lägsta verkliga köpeskillingen låg på 3 MKR. Han bedömde därvid att skäligt arrende för en ordinär A-tomt på Mörkö bör ligga på 90 000 kr per år, således tre procent av 3 miljoner. Det skall förtydligas att när Fredric Bonde svarade på fråga om avkastningskrav utgick han från ett bedömt marknadsvärde på marken och inte det åsatta taxeringsvärdet.

Arrendatorerna har under ärendets handläggning framfört att vissa arrendevillkor i övrigt skulle vara oskäliga i vissa avseenden och att detta skall påverka arrendeavgiften i sänkande riktning. Det skall påpekas att ingen arrendator som omfattas av prövningen har någonsin begärt villkorsändring och gjort gällande att avtalen i någon del skulle vara oskäliga. Villkoren i avtalen som är redovisade för såväl arrendenämnden som för hovrätten säkerställer att arrendeställena på Mörkö bibehåller sin karaktär och sitt unika

attraktionsvärde vilket också framkom vid synen. Detta är positivt för arrendekollektivet. Det är vidare inte ovanligt med ordningsregler vid för arrendeavtal, vilket arrendatorerna hävdar.

Förslag till beslut att riva fritidshus på fastigheten Näs 2:1 i Botkyrka kommun

Det till slutanförandet åberopade genomförandebeslutet visar att Stockholms kommun inte velat upplåta fritidshuset med tillhörande mark som ett hyresobjekt med bruksvärdeshyra som norm. Kommunen har i stället valt att riva det på tomten befintliga fritidshuset för att möjliggöra en nyupplåtelse av arrende och därmed få besked vad marknaden är villig att betala för detta arrende, och därmed skapa ett underlag för omförhandling av övriga arrenden i området. Kommunen och fastighetskontoret har på ett korrekt sätt bedömt lagstiftningen och de ekonomiska förutsättningarna för markanvändningen. Det skall observeras att det inte på något ställe i dokumentet framgår att den kommande arrendatorn skall erbjudas att friköpa arrendestället.

Arrendatorernas kostnadsyrkanden i ärendet

Jordägaren kan inte vitsorda de yrkade beloppen om sammanlagt 668 125 kr inkl moms som skäliga och överlämnar i förekommande fall frågan till hovrättens prövning.

Vid hovrättens prövning skall särskilt beaktas följande.

Såväl Mikael Mårtensson som Torbjörn Johansson har företrätt arrendatorerna såsom ombud, det vill säga Torbjörn Johansson har inte varit sakkunnig i ärendet i hovrätten. Mikael Mårtensson påtalar i slutanförandet, sid 7, att det skall beaktas att han har företrätt ett stort antal uppdragsgivare och att detta med hänsyn till kommunikation och administration påverkat tidsåtgången. Ombuden har till sin hjälp haft Sommarstugeföreningen och dess styrelse som talesperson för de enskilda arrendatorerna varför det ifrågasätts att 280 timmars arbete nedlagts och under alla förhållanden överstiger timantalet en motiverad arbetsinsats i hovrätten. Av såväl Mikael Mårtensson som Torbjörn Johanssons kostnadsräkningar framgår också att det inte förekommit någon omfattande kommunikation med enskilda arrendatorer. Slutligen skall framhållas att objekten som förekommit i ärendet har varit av samma antal för båda sidor och motiverar således inte det stora antalet nedlagda timmar för Mikael Mårtensson och Torbjörn Johansson.

Stockholm som ovan
ADVOKATFIRMAN STEINMANN AB

Carl Westling

Agneta Gothenby