

Svea Hovrätt
Rotel 0606
Box 2290
103 17 Stockholm

Mål nr ÖÄ 2334-10, Rotel 0606
Carl G:son Bonde ./ Stefan Andersson m fl et vv

I egenskap av ombud för arrendatorerna i rubricerade mål inkommer jag efter beviljat anstånd med slutförande av talan enligt nedan:

Metodval vid hovrättens överprövning

Inledningsvis konstateras att tvisten gäller vilka arrendeavgifter som skall gälla för en femårsperiod vid förlängning av bostadsarrenden på Mörkö i Södertälje kommun. Vidare konstateras att enligt gällande lagstiftning JB 10 kap 6 § anges att vid förlängning av arrendavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp.

Om skälighetsregler och definitionen av begreppet skälighet i ersättningsrätten har Bertil Bengtsson skrivit i festskrift till Jan Hellner (1984) ur 14 uppsatser 1983-1991, s 92.

Enligt Bengtsson ska en skälighetsbedömning principiellt göras med utgångspunkt i att resultatet blir i någon mån konsekvent och förutsebart.

Vid bedömningen av skäligheten ska vidare beaktas att lagstiftningen har sin utgångspunkt i att man, när bestämmelserna om bostadsarrende tillskapades, ville särskilt förbättra arrendatorernas ställning i rättsförhållandet, se Bäärnhielm-Larsson, Arrendelagen, s 10:3.

Ett väsentligt syfte med lagstiftningen avseende bostadsarrende är att det ska vara en skyddslagstiftning. Den som äger en fritidsbostad på annans mark kommer lätt i ett tvångsläge vid en förhandling om kontraktets förlängning; mycket mer står på spel för honom än för jordägaren, jfr Bertil Bengtssons, Arrende och hyra, Obligationsrättsliga frågor, 3:e omarbetade upplagan, Uppsala 1968, s 36.

Enligt rättspraxis ska en ortsprismetod väljas om det finns ett tillräckligt underlag för detta. Om tillräckligt underlag saknas, får avgiften bestämmas med ledning av vad arrendatorer i allmänhet kan anses vara beredda att betala. Om inte heller detta går att få fram kan andra beräkningsmetoder komma till användning.

Arrendenämndens beslut, jämförelseobjekt på Mörkö

I ifrågavarande mål finns ett stort ortsprismaterial. Arrendenämnden har så tillvida korrekt konstaterat att de ca 50 avtal på Mörkö som arrendatorerna åberopat och som tecknats under år 2007 normalt skulle ha beaktats, eftersom de inte ligger särskilt långt tillbaka i tiden.

Arrendenämnden har dock felaktigt, istället för att tillämpa principen om bästa bevisning, beaktat några avtal som jordägaren åberopat, tillkomna först långt efter regleringstidpunkten, ca 1-1,5 år efter. Det felaktiga i att arrendeavgifter bestämda först långt efter regleringstidpunkterna läggs till grund, accentueras ytterligare av att arrendeperioden endast är minimitiden 5 år. Här hänvisas särskilt till den analys av jämförelseobjekten som Torbjörn Johansson gjort i sin PM 1, 2011-03-30. Promemorian är ingiven som BIL 2 till arrendatorernas inläga till hovrätten 2011-03-30. Arrendenämnden har ej heller beaktat de bakomliggande förhållanden som gör objekten orena. Om jordägarens objekt ändå ska beaktas ska det ske genom att ett genomsnittsvärde av parternas objekt beräknas i enlighet med vad som redogjorts för i nyssnämnda PM 1. Mot bakgrund av ovanstående är arrendenämndens beslut felaktigt. Regleringsobjekten har åsatts för höga och ej skäliga arrendeavgifter.

Jordägarens åberopade nyupplåtelser

Jordägaren har åberopat några nyupplåtelser till stöd för sina yrkade arrendeavgifter.

Arrendeavgifter vid nyupplåtelser kan generellt ej ge vägledning för avgiftsnivån vid förlängning av befintliga arrenden. Arrendeavgiften vid ett avtal om nyupplåtelse är en följd av alla de olika omständigheter som föreligger i en fri avtalssituation såsom t ex spekulativa inslag och fluktuationer på marknaden varvid speciella förhållanden tillåts verka höjande på arrendenivån, medan avtalssituationen vid en omförhandling är lagreglerad – avgiften ska utgå med skäligt belopp och skälighetsbedömningen bör vidare göras med utgångspunkt i att resultatet blir i någon mån konsekvent och förutsebart.

Arrendatorerna har i sina inläggor till hovrätten och muntligen i sakframställan genom en noggrann genomgång och rättsutredning påvisat varför nyupplåtelser generellt är olämpliga som vägledning vid förlängningar av befintliga arrendeavtal. De tolkningar som hovrätten för Nedre Norrland gjort av lagstiftning och förarbeten är felaktiga. Hovrätten har feltolkat förarbetsuttalandet att arrenderättens värde bör uppgå till den nivå som markägaren skulle kunna uppnå vid fritt val av arrendator, som endast föreligger vid nyupplåtelse, genom att bortse från att enligt lagstiftningen 10 kap 6 § JB ska vid förlängning av arrendeavtal arrendeavgiften utgå med skäligt belopp och att bestämmelsen syftar till att vara en del av arrendatorns besittningsskydd. Besittningsskyddet innebär att en arrendator har rätt till förlängning av avtalet enligt 10 kap 5 § JB. Om detta ej beaktas då arrenderättens värde och arrendeavgiften skall bestämmas blir besittningsskyddet en illusion.

En nyupplåtelse avseende en enda tomt gör det möjligt att fler än en är intresserade av den tomten och priset stiger. Om det däremot är 45 tomter som ska upplåtas blir konkurrensen om varje enskild tomt inte lika stor. I genomsnitt blir marknadspriset ett helt annat. Att använda en enstaka nyupplåtelse som utgångspunkt för en prissättning av många tomter som finns på marknaden vid samma tillfälle blir därför även från marknadsprissynpunkt helt fel.

Om jordägarens åberopade nyupplåtelse trots vad som angivits ovan ändå skulle beaktas invänds följande gentemot objekten.

Fullerö

Arrendenämnden har gjort en korrekt bedömning när de helt bortsett från objektet. Även arrendenämnden i Västerås har bortsett från objektet som jämförelse t o m när arrendeavgifter för andra arrenden på Fullerö skulle fastställas. Jag hänvisar här till vad arrendatorerna angivit i inläga till arrendenämnden 2010-02-12. Arrendet kan ej anses omfattas av den ort som regleringsobjekten tillhör, arrendet är beläget i Västerås kommun och är tecknat för en 10-årsperiod. Jordägaren har åtagit sig att utföra omfattande markarbeten till betydande värden på arrendestället.

Näs 2:37

Arrendatorerna har i sina inlagor i såväl arrendenämnden som i hovrätten invänt mot objektets jämförbarhet med regleringsobjekten. Då jordägaren ej vitsordat att friköpsförväntningar förelåg när arrendatorn bjöd högst för arrenderätten har arrendatorerna med bevisning styrkt att så var fallet.

Näs 2:37 i Botkyrka kommun har inte sådan lägesmässigt jämförbarhet med Mörkö att en rimlig säker jämförelse är möjlig. Riktvärdena för marktaxeringen för tomtmark är dessutom dubbelt så höga för området där Näs 2:37 är beläget som för området där regleringsobjekten är belägna. Näs 2:37 utgör en 2008-07-25 avstyckad fastighet. Avstyckningen underlättade infriandet av de friköpsmöjligheter som förelåg när arrenderätten förvärvades. Med hänsyn härtill kan man utgå ifrån att friköpsmöjligheten av arrendetomten medför att arrendenivån endast har marginell betydelse för den som avser att friköpa. Den som friköpt ett arrendeställe slipper även konkurrens från andra spekulanter till tomtmarksköp.

De här aktuella prövningsobjekten är inte avstyckade fastigheter och några friköpserbjudanden föreligger ej.

Med hänsyn till den korta arrendeperioden kan arrendatorn även ha räknat med möjligheten att bjuda en arrendenivå överstigande marknadsnivån för att komma över arrendeätten och sedan till nästa arrendeperiod, säga upp avtalet för att få en sänkning av avgälden till stånd.

Hornö 4

Hornö 4 är ett villkorat avtal och redan av den anledningen ej ett jämförbart objekt. Objektet var redan tidigare, samtidigt med två andra nyupplåtelser, utannonserat i dagspressen. Fredric Bonde uppgav i hovrätten att han fann arrendatorn till Hornö 4 först senare när Bonde vände sig till presumtiva förvärvare inom sin bekantskapskrets. Vid samma redogö-

relse medgav Bonde att de två ytterligare utannonserade nyupplåtelseerna ej resulterade i avtal.

Jordägarens övriga jämförelseobjekt på Mörkö

För det fall att hovrätten skulle finna att de fåtal jämförelseobjekt, som jordägaren åberopar på Mörkö, trots att de är för sent tillkomna skulle beaktas, gör arrendatorerna följande invändningar.

Jordägaren saknar grund för sin talan då, förutom jämförelseobjektet Uggletorp 12, samtliga åberopade objekt har arrendenivåer som är avsevärt lägre än vad jordägarens yrkanden är. Ett exempel på detta är Axvik 2, där jordägaren vid sitt yrkande bedömde tomten till en sk A-tomt och yrkade 90.000 kr per år. När väl arrendatorn skrivit på ett avtal om 45.000 kr för en 10-årig upplåtelseperiod åberopar jordägaren objektet som ett jämförelseobjekt och klassar om det till en B-tomt.

Dessa orimligt höga yrkade avgälder upp till 100.000 kr per år får den effekten att vissa arrendatorer skriver på för höga arrendeavgifter i rädslan för att de yrkade avgälderna skall få gehör i domstolen. Se vidare vad parterna anfört om Axvik 2 i inlagor till arrendenämnden; arrendatorerna 2009-10-23 sid 2 och jordägaren 2009-11-30 sid 2. Fredrik Bonde uppgav i hovrätten i viss mån avvikande uppgifter gällande omständigheterna vid tecknandet av ett antal av jordägarens jämförelseobjekt, gentemot vad parterna är överens om.

För att tydliggöra detta hänvisar jag särskilt till vad parterna anfört i arrendenämnden angående Nöckna Hage 9 och 13: arrendatorernas inlagor 2009-10-23 och 2010-02-04, jordägarens inlaga 2009-11-30 sid 1.

När jordägarens jämförelseobjekt är få i jämförelse med det stora antal rena jämförelseobjekt som arrendatorerna åberopat, är det särskilt viktigt att de bakomliggande omständigheterna till tecknandet av de få objekten noggrant analyseras, särskilt som det i detta fall avgiftsmässigt markant överstiger arrendatorernas stora antal avtal som tillkommit vid normala förlängningar och i nära anslutning till prövningsobjektets regleringstidpunkt.

Sakframställningsvis har arrendatorerna åberopat departementschefens uttalande i prop 1971:122 angående ändring i expropriationslagen s 172. Uttalandet stöder arrendatorernas inställning att sk orena jämförelseobjekt skall bortses ifrån eller tillmätas mindre vikt. Departementschefen uttalar att "vid en prisbildning som syftar till att få fram ett marknadsvärde måste givetvis beaktas att inte alla fastighetsförsäljningar är lika användbara som uttryck för den fria prisbildningen". Därefter ger departementschefen exempel på sådana situationer när korrigeringar måste ske med hänsyn till hur de speciella omständigheterna kan antas ha påverkat priset eller fall där bortseende från jämförelseförvärv ska ske.

För att underlätta för läsaren att ta del av hänvisningen bilägger jag relevanta utdrag ur propositionen, BIL 1.

Ett sådant exempel är att; "Vid prisjämförelser bör man normalt bortse från sådana förvärv som kan ha stått under inflytande av enskild parts mer eller mindre utpräglade monopol-

ställning.” Jordägaren upplåter enligt egen uppgift 239 arrendeställen för fritidsboende på Mörkö och har således en monopolposition på Mörkö för arrendeupplåtelser.

Förutom närheten och jämförbarheten i sig är jordägarens monopolställning ytterligare ett skäl till att arrendatorernas åberopade objekt utanför Mörkö inom Södertälje kommun skall beaktas vid fastställandet av skäliga arrendevillkor för regleringsobjekten. Arrendevillkoren i dessa åberopade avtal har tillkommit vid avtalade omregleringstidpunkter. Jordägarens, Södertälje kommun yrkade avgälder har dessutom föregåtts av fastighetsekonomiska utredningar från Forum Fastighetsekonomi. Beträffande dessa jämförelseobjekt hänvisar arrendatorerna i övrigt till vad som redogjorts för och åberopats i arrendenämnd och hovrätt, inklusive de foton som ingivits och varav framgår jämförelseobjektens attraktiva sjölägen. De invändningar som jordägaren i hovrätten riktat mot de objekt som lägesmässigt är närmast Mörkö, Södertälje 1:1, kan ej vitsordas. De åberopade jämförelseobjekten på fastigheten Södertälje Södra 1:1 är ej störda av utbyggt hamnområde och har således ej några reducerade avgifter. Det enda något störda objektet var nr 2 utmärkt på Bilaga 5 sid 1, Torbjörn Johanssons PM 2009-05-25, ingivet i arrendenämnden. Detta objekt fränfölls redan i arrendenämnden och har således ej åberopats. De åberopade objekten på Södertälje 1:1 är snarare belägna på Södertäljes ”gräddhylla” med stora byggrätter för permanentboende.

En kreativ jordägare i en monopolställning har goda möjligheter att skapa jämförelseobjekt för att kunna höja arrendet för sina övriga arrenden. Av detta skäl är det väsentligt att de bakomliggande förhållandena för avtalstecknandet noga beaktas. Även om en arrendators undertecknande av ett arrendeavtal är frivilligt kan hans alternativ, särskilt när villkoren ej kan prövas i arrendenämnd eller domstol, vara sådana att han ekonomiskt inte har något val. Sådana avtal och situationer utgör exempelvis jordägarens jämförelseobjekt Nöckna Hage 9 och 13. Dessa objekt kan ej ge ledning för vad arrendatorer i allmänhet är beredda att acceptera i normala förhandlingssituationer.

Vad gäller jordägarens jämförelseobjekt Näs 2:37 är enligt Botkyrka kommun, tidigare jordägare till Näs 2:37, själva syftet med budgivningen att driva upp arrendenivåerna för övriga arrenden i kommunen. Detta åskädliggörs med bilagda tjänsteutlåtande. BIL 2.

Jordägarens härledning utifrån pris för bebyggt arrende

Jordägaren för ett resonemang utifrån försäljningar av bebyggda arrenden till stöd för sin uppfattning om arrendenivån. Om denna beräkningsmetod kan generellt sägas, att den är överflödig, då det finns jämförbara arrendenivåer i samma område att grunda bedömningen på. Beräkningarna är i praktiken subjektiva och osäkra och bör inte läggas till grund för några slutsatser av skäl, som nedan utvecklas.

Jordägarens hypotetiska kalkylresonemang förutsätter, att arrendeavgiften skall anses vara för låg om priset för ett arrendeställe överstiger byggnadens taxeringsvärde. Förutsättningen är inte relevant och resonemanget därför utan grund. Taxeringsvärden för byggnader har ingen säker överensstämmelse med ”värdet” av byggnaden. I den mån ”värdet” av en byggnad över huvudtaget kan härledas är detta värde dessutom givetvis påverkat av byggnadens läge. Det hypotetiska kalkylresonemanget tar heller ingen som helst hänsyn till

övriga investeringar som arrendatorn gjort som vägar, bastu, altaner, vatten och avlopp etc. Detta framkom även vid förhöret med Fredric Bonde.

Synen

Arrendatorernas kommentar till synen och vad därvid noterats framgår av tekniskt biträde Torbjörn Johanssons kommentarer, BIL 3. Utöver vad Johansson anför om de sk dubbel-tomterna Kallasvik 1 och 16 respektive Sanda Hage nr 1 och 2, återopas vad arrendatorerna själva skriftligen anför i bilagorna Se 2 och 3 till arrendatorernas inläga i arrendenämnden 2010-02-04.

Orimligheten och oskäligheten av jordägarens yrkanden i övrigt

För att påvisa orimligheten och oskäligheten i jordägarens yrkanden återopar arrendatorerna uthyrningen av Skansvillan. Jordägaren har utannonserat objektet genom annons. Kopia av annonsen är ingiven som bilaga 5 till arrendatorernas inläga 2009-06-26 i arrendenämnden. Hyran uppgår till 45.000 kr per år och avser färdigplanerad sjötomt, stor byggnad, brygganläggning mm. Utan hus och markanläggningar begär jordägaren för ett råmarksområde med motsvarande läge 90.000-100-000 kr per år i arrendeavgift..

Vid synen framkom att jordägaren hyrde ut hyresobjektet Rossholmen för 33.600 kr per år. För ett motsvarande råmarksområde yrkar jordägaren 40-45.000 kr per år i arrendeavgift.

Vad gäller orimligheten och oskäligheten i jordägarens yrkanden hänvisas också till Svea Hovrätts beslut 2010-12-17 i ärende nr ÖÄ 289-10 angående arrendeavgifter på Drottningholm. För de 3 bästa sjötomterna för permanentboende på Drottningholm åsattes arrendeavgifter om 75, 60 respektive 85 tkr per år.

Byggrätterna på Mörkö är små och arrendeställena är endast möjliga att använda sommartid för fritidsboende, vilket även kunde konstateras vid synen. Arrendatorerna har i arrendenämnd och hovrätt återopat ett flertal värdenedsättande omständigheter och bestämmelser i regleringsobjektens arrendeavtal. Vid förhöret med Fredric Bonde uppgav han att om arrendatorer frågar om tillstånd till andrahandsuthyrning så svarar han nej. Detta reservationslösa nej skall även läggas till de värdenedsättande omständigheterna. Fredric Bonde uppgav vidare vid förhöret i hovrätten att de höjningar som han begärde vid frivilliga förhandlingar avsåg ersättningen för fastighetsskatten och att det inte gick att träffa en frivillig överenskommelse med arrendatorerna. Arrendatorerna har inte kunnat förstå detta skäl då fastighetsskatten vid förhandlingstillfället endast var cirka 1.100 kr per tomt och nu endast är 1.736 kr.

Jordägaren har vid förhöret i hovrätten på förfrågan uppgivit att han har ett avkastningskrav om 3% på den mark som han upplåter med bostadsarrende.

Efter storleksjusteringar är taxeringsvärdet för arrendemarken 55,3 Mkr för 2008 enligt taxeringsmyndigheten. 55,3 Mkr x 1,33 (justering till bedömt marknadsvärde) dividerat med antalet tomter (239) multiplicerat med avkastningskravet 3% blir en genomsnittlig skälig arrendeavgift om 9230 kr per år och arrendeställe, vilket skulle motsvara en skälig avkastning av marken.

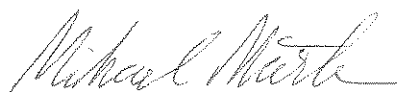
De arrendenivåer som arrendatorerna medgivit är skäligen och väl förankrade i arrendatorernas åberopade jämförelsematerial såväl på Mörkö som inom kommunen i övrigt.

Sammantaget görs gällande att de arrendenivåer som arrendenämnden beslutat är oskäligen och att de av arrendatorerna medgivna arrendeavgifterna är skäligen. Arrendatorerna yrkar således att hovrätten bifaller deras talan fullt ut.

Kostnadsyrkanden

Arrendatorerna yrkar ersättning för sina kostnader i hovrätten i enlighet med bilagda kostnadsräkning, BIL 4. Vid bedömningen av kostnaderna bör beaktas att jag företräder ett stort antal uppdragsgivare och att detta med hänsyn till kommunikation och administration påverkar tidsåtgången.

Stockholm 2011-04-20



Mikael Mårtensson
Advokatfirman Mikael Mårtensson AB
Torsgatan 13
111 23 Stockholm
Tel 08-545 25 999
Fax 08-20 52 15

BILL

Kungl. Maj:ts
proposition
1971:122

- angående
 - ändringar i
- Expropriations-
lagstiftningen**

Proposition 1971:122 Expropriationslagstiftningen

ser jag att man vid värderingen inte skall ta hänsyn vare sig till den exproprierandes särskilda intresse att förvärva fastigheten eller till att fastigheten kan vara svår att sälja på den allmänna marknaden på grund av att expropriation är aktuell. Några uttryckliga föreskrifter härom kan inte anses behövliga.

En ersättningsregel som vilar på principen om rätt till ersättning för fastighetens marknadsvärde torde i många fall leda till i stort sett samma resultat som gällande rätt. Den kan dock antas medverka till att utredningen mera direkt kommer att inriktas på att utröna marknadsvärdet, exempelvis genom prisstatistik, och motverka användningen av mer eller mindre omfattande kalkyler med hypotetiskt underlag. Åtminstone i fråga om fastigheter av sådan typ som relativt ofta är föremål för omsättning på marknaden är det naturligt att vid bestämmande av marknadsvärdet fästa avgörande vikt vid prisjämförelser, medan exempelvis avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar huvudsakligen får karaktären av kontrollfunktioner. Av stor betydelse för valet av värderingsmetod blir naturligtvis vilken utredning som finns tillgänglig. Såsom har framhållits under remissbehandlingen torde det ofta ha mindre betydelse vilken värderingsmetod som används än att underlaget för värderingen är av tillfredsställande kvalitet.

Vid en prisjämförelse som syftar till att få fram ett marknadsvärde måste givetvis beaktas att inte alla fastighetsförsäljningar är lika användbara som uttryck för den fria prisbildningen. Sålunda bör man, i likhet med nuvarande praxis, i regel bortse från förvärv där köpeskillingen i betydande mån har påverkats av andra än marknadsmässiga faktorer, exempelvis släktskap eller andra speciella relationer mellan parterna. I vissa fall kan priset vid en fastighetsförsäljning ha legat på särskilt hög nivå på grund av exempelvis fastighetens speciella lämplighet som underlag för en utvidgning av verksamhet som bedrivs på en grannfastighet. Om ett sådant köp skall läggas till grund för bestämmande av ett marknadsvärde måste korrigering ske med hänsyn till hur de speciella omständigheterna kan antas ha påverkat priset.

Vid prisjämförelser bör man normalt bortse från sådana förvärv som kan ha stått under inflytande av enskild parts mer eller mindre utpräglade monopolställning. I praktiken synes detta främst ha sin betydelse vid enskilt säljarmonopol. Situationen är en annan när marknaden domineras av kommunen, antingen denna uppträder på köpar- eller på säljarsidan. Kommunerna har ett centralt ansvar för tätbebyggelseplaneringen och tätbebyggelsens genomförande och i de gällande riktlinjerna för markpolitiken ingår att kommunerna skall utöva ett starkt inflytande på fastighetsmarknaden i tätbebyggelseregioner bl. a. genom egna markförvärv. Kommunala köp och försäljningar av fastigheter måste därför anses tillhöra den normala marknadsbilden på sådana or-

däbl
komplex
monopol
Lön och

BLC2

FASTIGHETSKONTORET

2008-09-23
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 2008/201/390

Andreas Jaeger
Fastighetsavdelningen
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-10-14

Rivning av fritidshus på fastigheten Näs 2:1 i Botkyrka kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att delegera åt kontoret att riva ett fritidshus på fastigheten Näs 2:1 i Botkyrka kommun.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Kontoret avser att riva ett fritidshus på Näslandet i Botkyrka kommun och upplåta marken med ett nytt bostadsarrende. Kontoret kommer att bjuda ut bostadsarrendet på öppna marknaden och skriva ett nytt bostadsarrendekontrakt med den spekulant som lämnar det för staden bästa budet. Den nya bostadsarrendatorn ges möjlighet att uppföra ett nytt fritidshus på arrendestället, samtidigt som kontoret får ett nyskrivet bostadsarrendeavtal med en högre arrendenivå än tidigare. Rivningen av fritidshuset är ett led i att höja arrendenivåerna på kontorets totalt hundra bostadsarrenden på Näslandet i Botkyrka.

Utlåtande

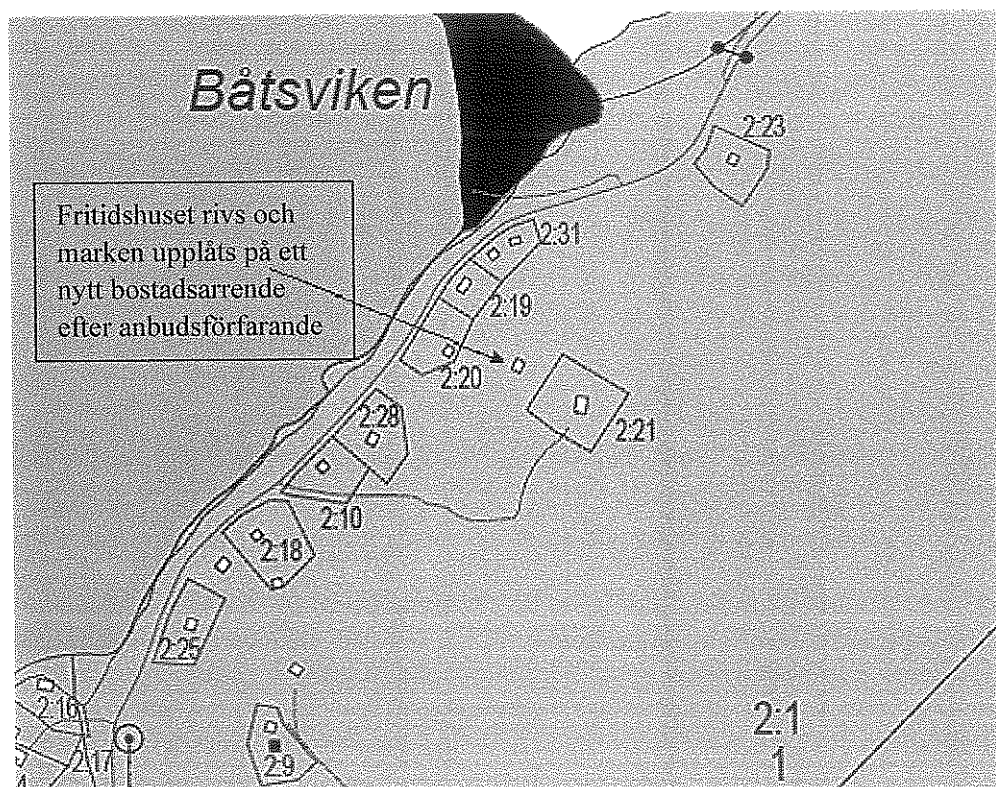
Bakgrund

Den 27 augusti 2008 godkände fastighetsnämnden kontorets förslag till inriktning för arbetet med stadens fastigheter i Botkyrka kommun. Kontoret fick i uppdrag att höja arrendeavgifterna på Näslandet som är låga i förhållande till vad marknaden är villig att betala.

Kontoret upplåter cirka hundra bostadsarrenden på Näslandet i Botkyrka kommun. Definitionen av bostadsarrende är att fastighetsägaren upplåter mark till en arrendator som har rätt att uppföra och bibehålla ett bostadshus på marken. Arrendatorn äger bostadshuset och huset står därmed på ofrigrund.

Kontoret har under våren 2008 sagt upp samtliga hundra bostadsarrenden på Näslandet för omförhandling. För att kontoret ska erhålla arrendenivåer som motsvarar gällande marknadsnivåer behövs nyupplåtna bostadsarrendeavtal som kan användas som jämförelsematerial i en bevisprövning i arrendenämnden.

En arrendator på Näslandet hade inte betalat sin arrendeavgift under flera år och hade därför förverkat sin arrenderätt. Den 10 september 2008 avhyste kronofogdemyndigheten arrendatorn från arrendestället och fritidshuset samt annan lös egendom tillföll kontoret.



Huset är i dåligt skick. När huset tillföll kontoret det blev fast egendom och marken kan därför inte upplåtas till ny bostadsarrendator. Genom att riva fritidshuset kan marken återigen upplåtas med bostadsarrende på ett nytt bostadsarrendeavtal, vilket också varit syftet med området.

Mål och syfte

Genom att riva fritidshuset och upplåta marken på ett nytt bostadsarrendeavtal kan kontoret återställa marken till sin ursprungliga upplåtelseform, bostadsarrende. Då kan det nya arrendeavtalet också användas som jämförelsematerial i arrendenämnden. Det medför med största sannolikhet en betydande höjning av kontorets hundra bostads-arrenden på Näslandet, vilket också kommer att innebära ett ökat marknadsvärde på marken.

Åtgärder

Kontoret river fritidshuset och friställer marken från den förra arrendatorns egendom, som nu tillfallit kontoret.

Kontoret kopplar in en mäklare som sköter anbudsförfarandet gällande det nya bostads-arrendeavtalet. Spekulanter får lämna bud på arrendet, därefter skriver kontoret ett nytt bostadsarrendeavtal med den spekulant som lämnat det för staden ekonomisk mest fördelaktiga budet. Den nya arrendatorn kan sedan uppföra ett nytt fritidshus på arrendetomten.

Arrendeavtalet används som jämförelsematerial i arrendenämnden för att marknads-anpassa kontorets cirka hundra bostadsarrendeavtal på Näslandet som är uppsagda för omförhandling.

Tidsplan

I slutet av oktober kan rivningen av fritidshuset ske, efter att rivningslov erhållits från Botkyrka kommun. Anbudsförfarandet startar omedelbart. Fritidshuset rivs inte förrän ett nytt bostadsarrendeavtal är tecknat på

en hög arrendenivå.

En ny avtalsperiod med de nya högre arrendenivåerna startar den 14 mars 2009 för samtliga bostadsarrenden på Näslandet.

Ekonomi

Rivningen av fritidshuset och anbudsförfarandet med mäklare beräknas kosta cirka 150.000 kronor. Fritidshuset är 44 kvadratmeter stort och har ett ringa värde.

Arrendenivån innan förverkandet var 10.365 kronor per år, efter anbudsförfarandet förväntas arrendenivån stiga betydligt och bedöms i dagsläget hamna runt 30.000 kronor per år.

Idag ligger arrendenivåerna på Näslandet mellan 3.000 – 20.000 kronor per år. Med ett nyupplåtet arrendeavtal som visar att marknaden är villig att betala mer, kan kontoret med gällande lagstiftning höja samtliga arrenden som är uppsagda för omförhandling. Kontoret gör bedömningen att intäkterna från bostadsarrendena på Näslandet kan öka från cirka en miljon kronor per år till cirka två miljoner per år kronor efter omförhandling.

Samråd

Samråd har skett med Botkyrka kommun och förhandsbesked om bygglov för ett fritidshus om 44 kvadratmeter har erhållits.

Slut

KOMMENTARER PÅ SYNEN

Vid hovrättens första syneobjekt på Mörkö presenterade jordägaren skriftliga synpunkter på provningsobjekten. Här nedan ges kommentarer på jordägarens skrift och en sammanfattning av synen. Arrendenämnden har i sitt protokoll 2010-02-17, beskrivit provningsobjekten och där arrendatorerna har samma uppfattning som arrendenämnden ges inga kommentarer. Objektet kommenteras i den turordning som hovrätten gjort i programmet inför synen.

Det noteras att den klassificering som tillämpas är gjord utifrån arrendetomternas läge vad gäller sjöutsikt, närhet till vattnet och strandens tillgänglighet.

Generellt gäller påpekandet att de arealuppgifter på tomterna som jordägaren påstått icke har styrkts av synen och de kan därför ej vitsordas. Arrendatorerna anser att arrendenämndens arealuppgifter är riktiga.

DAG 1 (enligt hovrättens program)

1) Botkyrka Näs 2:37

Vid synen noterades att tomten nyttjades för biluppställning, ca 6 olika bilar. Det fanns en tillfartsväg, el och sommarvatten upp till tomten. Utsikten besiktigades från en i trä anlagd uteplats, men ingen syn gjordes invid den barack som var uppställd på det gamla rivna husets plats. Utsikten är ännu bättre framför huset. Tomten ligger uppskattningsvis ca 40 m ovanför havsnivån och utsikten bedöms vara mycket vid och unik med hänsyn till höjden och tomten kan klassas som ett örnäste. Tomten ligger helt avskilt från grannar. Med hänsyn till det mycket höga läget och den vida sjöutsikten anser arrendatorerna att läget bör jämföras med en B-tomt, trots att det enligt definitionen bör klassas som en C-tomt.

2) Hörningsholm 2:44

Tomten ligger ca 60 m ovanför havsnivån med en unik, helt öppen utsikt mot söder över hela Himmersfjärden. Utsikten bedöms som extremt vacker och tomten kan klassas som ett örnäste. Tomten ligger helt avskilt från grannar. Med hänsyn till det mycket höga läget och den extrema sjöutsikten anser arrendatorerna att läget bör jämföras med en B-tomt, trots att det enligt definitionen bör klassas som en C-tomt.

3) Skansvillan

Skansvillan utgör ett hyresobjekt som är en äkta sjötomt med egen strand och brygga, den bör klassas som en A-tomt. Enligt jordägaren uppgick hyran för tomten med tillhörande byggnader till 45.000 kr/år.



5) Sanda Hage 1

Vid synen noterades att sjöutsikten är begränsad framför huset i ett läge för uteplats. Jordägaren förevisade utsikten inom den tomt som tillhör Sanda Hage 2, vilket kan förklara att de anser att det är en mycket god sjöutsikt. Det noteras att parterna var överens om att läget är en C-tomt.

6) Långens Länsta 11

Vid synen noterades att tomten har en lång egen tillfartsväg och att tomten består av bergsknallar på olika nivåer och att den är svårbebyggd. Tomten kan klassas som en "KOJ" tomt.

8) Långens Länsta 6

Vid synen noterades att tomten har en sjöutsikt som är skymd av nedanförliggande tomt Långens Länsta 3 (mycket god sjöutsikt enligt arrendenämnden är en felaktig beskrivning). Arrendatorerna anser att tomten är felklassad och att den bör klassas som en C-tomt.

10) Långens Länsta 4

Vid synen noterades att arrendatorn gjort omfattande terrasseringar av tomten ned mot vattenet.

11) Långens Länsta 5

Vid synen noterades att huset ligger inklämt vid en bergsklippa och att det medför mycket begränsade utbyggnadsmöjligheter. Vid bostadshuset saknas sjöutsikt.

12) Långens Länsta 2

Vid synen diskuterades arrendenivån, arrendatorerna tog vid senare delen av synen tillbaka åberopandet av denna överenskommelse som ett jämförelseobjekt.

13) Fårberget 2

Vid synen diskuterades att detta jämförelseobjekt är bebyggt med två nya bostadshus med en sammanlagd bostadsarea om ca 100 m² enligt jordägarens uppgift.

17) Axvik 16

Vid synen konstaterades att jämförelseobjektet har en sjöutsikt som bedöms vara mycket god och att tomten är bebyggd med ett nyare bostadshus på ca 100 m².

18) Axvik 2

Vid synen noterades att sjöutsikten är mycket god motsvarande objekt nr 16 och omfattar en stranddel med bl.a. sandstrand. Tomten är bebyggd med ett bostadshus på knappt 100 m².

19) Tormesta 6

Vid synen noterades att tomten har en sjöutsikt snett åt vänster när man står på tomten mitt framför huset. Stranden har en bred zon med vass och avståndet till vattnet är ca 80 m. Arrendatorerna anser att tomten är felklassad och att den bör klassas som en C-tomt i stället för en B-tomt, med hänsyn till avståndet mot vattnet, och att tomten saknar egen strandkontakt.

20) Tormesta 7

Vid synen noterades att tomten har en mycket brant sluttning mot vattnet och att arrendatorn anlagt omfattande terrasserings mot vattnet, samt muddring av strandområdet som gjort det möjligt att nå vattnet.

21) Tormesta 9

Vid synen noterades att tomten är har en mycket brant sluttning mot vattnet och att det nås via en brant trappa.

23) Tormesta 16

Vid synen noterades att detta jämförelseobjekt är en B-tomt som har en mycket fin sjöutsikt nära 180 grader och att huset ligger mycket nära en attraktiv lättåtkomlig strand utan vass.

24) Tormesta 17

Vid synen noterades att detta jämförelseobjekt är en A-tomt som har en mycket fin sjöutsikt nära 180 grader och att huset ligger mycket nära en attraktiv lättåtkomlig strand utan vass.

26) Örsta Hage 7

Jordägaren presenterade detta objekt utanför tomten, vid en väg som går strax invid huset, och visade att det från vägen fanns viss sjöutsikt på ca 200 m avstånd. Vid synen noterades att objektet hade mycket snö och att det låg i skugga. Vid arrendenämndens syn förrättades den inne på objektet. Arrendenämndens beskrivning är således korrekt.

32) Björnhagen 2

Vid synen noterades att tomten förbättrats av arrendatorn mot vattnet, med en omfattande muddring av strandområdet, en kanal som gör det möjligt att nå vattnet, samt att arrendatorn slår vass för att ha öppet vatten. Vattendjupet syntes vara mycket lågt, långt ut från stranden.



33) Björnhagen 5

Vid synen noterades att detta jämförelseobjekt har en attraktiv sjöutsikt med brygga vid stranden, som är lätt att nå. Tomten är en attraktiv B-tomt.

DAG 2 (enligt hovrättens program)

1) Uggletorp 3

Detta jämförelseobjekt är en tomt med ett attraktivt sjöläge och det är icke så brant ned till vattnet. Attraktiv sjöutsikt. Tomten har egen strand utan någon väg och den bör klassas som en A-tomt och den gjorda klassningen, B-tomt är felaktig.

2) Uggletorp 1

Detta jämförelseobjekt är en tomt med ett attraktivt sjöläge och ej så brant till vattnet med en attraktiv sjöutsikt. Tomten har egen strand och den är klassad som en A-tomt. Tomten är helt jämförbar med Uggletorp 3.

4) Uggletorp 11

Detta jämförelseobjekt är en B-tomt med en area som uppskattas till 2.000 m².

5) Uggletorp 10

Detta jämförelseobjekt är en C-tomt med en area som uppskattas till 4.000 m².

6) Uggletorp 5

Detta provningsobjekt är klassat som en C-tomt, det saknas sjöutsikt och den rätta klassen är en D-tomt. Vid synen noterades att tomten var vattensjuk och det pågick ett markarbete omfattande dränering inne på tomten. Läget ligger nära grannen Uggletorp 4.

7) Uggletorp 4

Vid synen noterades att tomten är vattensjuk och läget är stört med hänsyn till att det ligger nära grannen Uggletorp 5.

8) Uggletorp 12

Vid synen noterades att tomten ligger på en torr sluttning med utsikt över öppen mark i väster, kvällssol och en sjöglimt, samt att läget är helt ostört i förhållande till grannar.

9) Uggletorp 2

Vid synen noterades att tomten omfattar en udde med mycket attraktiv sjöutsikt åt två håll. Stranden åt både öster och väster är lättillgänglig. Läget bedöms vara exklusivt. På tomten



fanns två byggnader, varav gäststugan var nyuppförd. Läget är helt ostört, det erfordras båt för att nå till tomten, jordägaren höll med båtplats.

10) Baggetorp 1

Vid synen noterades att arrendatorn gjort en omfattande muddring för att nå fritt vatten.

11) Rossholmen

Rossholmen utgör ett hyresobjekt med sjöutsikt på långt håll, det omfattar ett äldre permanentus med en ekonomibyggnad den bör klassas som en C-tomt. Enligt jordägaren uppgick hyran för tomten med tillhörande byggnader till 33.600 kr/år.

12 och 13) Kallasvik 1 och 1B

Dessa två arrenden nyttjas som en enhet med en infart och byggnaderna har ett läge så att det utgör ett objekt. Viss vass vid stranden noterades.

14) Kallasvik 5

Detta jämförelseobjekt är en B-tomt med en attraktiv sjöutsikt.

20) Ekö 9

Detta jämförelseobjekt är en A-tomt med ett vackert läge och attraktiv sjöutsikt.

22) Hornö 4

Vid synen noterades att tomten omfattas av en udde med mycket attraktiv sjöutsikt åt tre håll. Stranden åt väster är lättillgänglig. Läget är ostört. Sammanfattningsvis bedöms läget vara exklusivt. På tomten fanns tre byggnader. Båt erfordras för att nå till tomten, det går dock att nå tomten landvägen, via en gångstig, som bör kunna trafikeras med en fyrhjuling.

23) Klubben 1

Detta jämförelseobjekt är ett läge med sjöutsikt över vass. Tomtens area är mycket stor, ca 4.000 m². Det noterades vid synen att omfattande grävningsarbeten utförts till ett minireningsverk som är gemensamt med ett torp som ägs av jordägaren. Jordägaren framhöll att arbetena har bekostats gemensamt av jordägaren och arrendatorn.

24) Pålsundet 2

Detta prövningsobjekt är klassat som en B-tomt, det finns en hage mellan tomten och stranden vilket gör att den rätta klassen är en C-tomt. Vid synen noterades att sjöutsikten Pålsundet var begränsad p.g.a. vass.

**25) Pålsundet 4**

Detta provningsobjekt är klassat som en B-tomt, det finns en väg som avgränsar tomten, tomten har ej någon egen strand och den ligger långt från stranden, vilket gör att den rätta klassen är en C-tomt. Vid synen noterades att sjöutsikten mot Pålsundet var begränsad p.g.a. vass.

26) Busk 7

Tomten ligger på ett avstånd av ca 100 m från stranden med en väg invid tomten. Fastigheten har sjöutsikt över öppen låg terräng mot Pålsundet. Med hänsyn härtill bör tomten klassas som C-tomt.

27) Busk 6

Tomten har motsvarande läge som tomten Busk 7 och den bör klassas som C-tomt.

28) Pålsundet 11

Detta objekt är klassat som en A-tomt, men det har krävts omfattande terrasseringar och trappor för att nå stranden. Arrendatorn har muddrat och tagit bort vass för att nå ut till öppet vatten.

32) Nöckna Hage 4

Detta objekt är klassat som en A-tomt, men det finns en gångförbindelse mellan tomten och ett strandvisste som finns vid vattnet. Stranden ligger invid en större båtbygga och det uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt, vilket gör att den borde klassas som en B-tomt.

33) Nöckna Hage 6

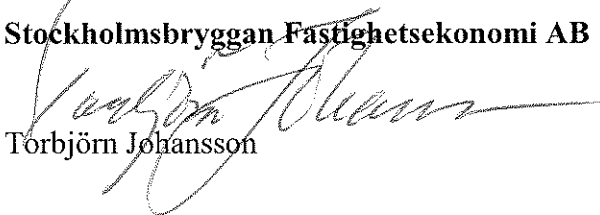
Detta objekt är klassat som en A-tomt, men tomtens bebyggbara del ligger mycket högt och det finns en lång trappa för att komma ned till stranden. Arrendatorn har muddrat en ca 50 m lång kanal och tagit bort vass och därmed själv skapat tomten kontakt med vattnet. Förhållandena skall avse en råtomt och det skall bortses ifrån arrendatorns nedlagda arbete utförda anläggningar, vilket gör att den klassas som en B-tomt.

34) Nöckna Hage 30

Detta objekt är klassat som en B-tomt, men tomten saknar egen strand och från tomten finns endast en sned begränsad utsikt mot en vassbevuxen vik. Avståndet till vattnet uppskattas till ca 100 m. Förhållandena gör att den borde klassas som en C-tomt.

Stockholm den 18 april 2011

Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB


Torbjörn Johansson

**Kostnadsräkning i Svea hovrätts mål ÖÄ 2434-10
Carl G:son Bonde J. Stefan Andersson m fl et v.v under perioden 10-03-10 –
11-04-20**

<i>Datum</i>	<i>Åtgärder</i>
10-03-10	Genomgång av arrendenämndens beslut 10-02-26, sammanträde med styrelsen Mörkö Sommarstugeförening, nedan styrelsen.
10-03-15	Telefonsamtal med styrelsemedlemmarna Lars Landin och Gertrud Westin Sjödal ang medlemsmöte samt överläggningar med tekniskt biträde i målet Torbjörn Johansson.
10-03-18	Upprättande av överklagan till Svea hovrätt.
10-03-27	Sammanträde med Torbjörn Johansson och styrelsen.
10-04-27	Telefonöverläggningar med Sjödal, arrendatorn Dick Lundgren samt arbete med inlaga.
10-04-29	Informationssamtal med Landin och Östen Johansson bl a avseende rättsskydd.
10-05-05	Sammanträde med Landin.
10-05-07	Upprättande av utkast till inlaga, mail till styrelsen och tekniskt biträde.
10-05-09	Arbete med inlagan.
10-05-10	Arbete med inlaga samt telefonöverläggningar med Sjödal och Landin.
10-05-17	Färdigställande av inlaga och ingivande till hovrätten.
10-05-25	Kännedomsmail till styrelsen och tekniskt biträde.

10-06-15	Genomgång av motpartens överklagan och sammanträde med styrelsen.
10-06-21	Genomgång av förarbeten rättsutredning.
10-08-11) 10-08-13)	Rättsutredning. Genomgång av förarbeten --
10-08-13	Telefonöverläggningar med styrelseledamöterna Hans Gustavsson (kassör) samt Lars Landin.
10-08-16	Telefonsamtal Sjödal.
10-08-17	Två telefonsamtal hovrätten angående huvudförhandling och anstånd.
10-08-26) 10-08-27)	Arbete med bemötande av motpartsinlagan. --
10-08-30	Beställt och genomgång av motpartens åberopade rättsfall från hovrätten för Nedre Norrland samt slutförande av inlaga till hovrätten och ingivande.
10-10-15	Telefonsamtal med Landin och Sjödal.
10-12-14	Sammanträde med styrelsen.
11-01-20	Genomgång av handlingar motpartens skrift 10-11-17, sammanträde med styrelsen.
11-02-24	Sammanträde med styrelsen, genomgång av synpunkter från enskilda arrendatorer och överläggningar med tekniskt biträde.
11-03-10	Längre telefonöverläggning med arrendator ang särskilda problem för öborna.
11-03-15	Genomgång av kallelse och förhandlingsplan samt mail till styrelsen.
11-03-21	Sammanträde med styrelsen, genomgång av synpunkter från enskilda arrendatorer.
11-03-22	Telefonsamtal med arrendatorer till motpartens jämförelseobjekt.
11-03-24	Inlaga till hovrätten med synpunkter på förhandlingsplan.

11-03-27	Arbete med inlaga till hovrätten, genomgång av doktrin, förberedelse inför huvudförhandling.
11-03-29	Arbete med inlaga avseende bemötande av motpartsinlagen, kompletterande fullmakter till hovrätten, längre telefonöverläggningar med Sjödal och tekniskt biträde, arbete med rättsskyddsansökningar.
11-03-30	Samtal hovrätten ang kvarstående fullmakter, förhandlingsplan.
11-03-31	Färdigställande av 43 st rättsskyddsansökningar.
11-04-01	Inlaga till hovrätten med kompletterande bevisning och fullmakter.
11-04-04	Förberedelse inför Huvudförhandling
11-04-05)	Huvudförhandling
11-04-06)	--
11-04-07)	--
11-04-13 --	
11-04-20	Arbete med slutförande av talan.

Utöver angivna åtgärder har ett stort antal telefonsamtal förevarit med arrendatorer.

Arvode 195 timmar à 2.000 kr	390.000 kr
------------------------------	------------

Kostnader:

Ersättning för tekniskt biträde Torbjörn Johansson,
Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB, enligt
Bilagda kostnadsräkning

<u>144,500 kr</u>
534.500 kr

Moms

<u>133.625 kr</u>

Totalt

668.125 kr

Stockholm 2011-04-20



Mikael Mårtensson

KOSTNADSRÄKNING

Mål ÖÄ 2434-10, Prövning av arrendeavgälder på Mörkö, Södertälje kommun.

Nedlagt arbete avser medverkan, tekniskt biträde i rubricerade mål åt advokat Mikael Mårtensson, Stockholm.

2010	Tim	
Mars	3	Förberedelse inför och sammanträde med ombudet Mårtensson och företrädare till arrendatorerna, angående överklagandeskrift till hovrätten.
2011		
Jan	2	Sammanträde med ombudet och företrädare till arrendatorerna.
Febr	8	Sammanträde med ombudet och företrädare till arrendatorerna, sammanträde ombudet och utredningsarbete.
Mars	27	Sammanträde med ombudet och företrädare till arrendatorerna. Arbete med Pm 1 Svea Hovrätt.
April	45	Sammanträden med ombudet och företrädare till arrendatorerna. Förberedelse inför och hovrättens förhandling med syn. Arbete med skrivelse, Kommentarer över synen, 2011-04-18. Sammanträde med ombudet och synpunkter angående slutskrift till hovrätten.
Summa	85	

Arvode 85 tim à 1.700 kr 144.500 kr

Reskostnad, 2 resor till Mörkö, syn 1.400 kr

Summa 145.900 kr

Moms 36.475 kr

Totalt 182.375kr

Stockholm den 19 april 2011

Torbjörn Johansson