



PROMEMORIA

TILL: Sylvia Ryel, Nacka Kommun
FRÅN: Mårten Tagaeus och Erik Svedlund, Magnusson Advokatbyrå
ANG: Påverkar arrendeavtalen möjligheten för Nacka kommun att genomföra beslutet om naturreservat
DATUM: 2015-01-15

1 BAKGRUND

- 1.1 Skuruparken är ett område i Nacka kommun som sedan flera år tillbaka ägs av JM AB, som köpt marken av Stockholm Sjukhem. På området finns sedan ett flertal år tillbaka ett antal avgränsade tomter med tillhörande stugor av enklare slag som upplåts genom arrende till privatpersoner.
- 1.2 Nacka kommun har sedan flera år tillbaka haft planer på att inrätta naturreservat i området. Efter överlåtelsen till JM AB fattade kommunen år 2011 dels beslut om naturreservat, dels interimistiskt beslut om vissa förbud avseende användningen av marken i området. Båda besluten överklagades till länsstyrelsen av bl.a. JM AB, varefter beslutet om naturreservat upphävdes med hänvisning till formella brister. Efter beslutet om naturreservat har JM AB och arrendatorerna av stugorna/tomterna slutit nya arrendeavtal, innebärande bl.a. en förlängning av arrendetiden från 1 till 15 år.
- 1.3 Förändringarna i arrendeavtalen har nu väckt fråga i kommunstyrelsen om hur arrendeavtalens rättsliga status förhåller sig till ett eventuellt beslut om inrättande av naturreservat i området, samt huruvida dessa avtal påverkar möjligheterna till genomförande av ett sådant beslut. Kommunstyrelsen har den 24 november 2014 beslutat om att återremittera ärendet för klarläggande av dessa frågor.
- 1.4 Utifrån den ovan formulerade frågeställningen utgör vår utredning en redogörelse för de nya arrendeavtalens rättsliga status i förhållande till ett beslut om naturreservat för



Skuruparken, innefattande besvarande av frågan huruvida arrendeavtalen påverkar möjligheten för Nacka kommun att genomföra beslutet om naturreservat. Vidare innehåller utredningen en kort redogörelse för arrendatorernas eventuella ersättningsrätt med anledning av beslutet. Denna utredning görs genom att jämföra ett av de nya arrendeavtalen med föreskrifterna till förslaget till beslut om naturreservat, och därigenom identifiera de delar av föreskrifterna som utgör en potentiell inskränkning av arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen.

- 1.5 Utredningen begränsas till att avse endast frågan om beslut om naturreservat och utesluter därmed utredning gällande det redan fattade interimistiska beslutet. Vidare begränsas utredningen till att endast omfatta frågan om arrendeavtalens påverkan för ett beslut om naturreservat och utelämnar således all utredning om JM AB:s rättsförhållande gentemot kommunen i processen och dess eventuella påverkan för beslutet, samt dennes eventuella ersättningsrätt.

2 UTREDNING

2.1 *Hindrar arrendeavtalen beslut om naturreservat?*

- 2.1.1 Av miljöbalken (1998:808) framgår att en kommun har rätt att inrätta naturreservat i ett mark- eller vattenområde. Ett sådant beslut ska innehålla de inskränkningar i rätten att använda området som behövs för att uppnå syftet med naturreservatet. En proportionalitetsavvägning mellan de enskildas egendomsskydd och de allmännas intressen ska ske och inskränkningarna i en enskilds rätt får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Givet att en sådan avvägning har gjorts (såsom framgår av förslaget till beslut från september 2014) utgör inte arrendatorernas rätt, som följer av arrendeavtalen, i sig hinder för beslutet om att inrätta naturreservat.

- 2.1.2 Det bör emellertid noteras att den tidsförlängning av arrendeavtalen som skett, från 1 till 15 år, eventuellt skulle kunna stärka arrendatorerna rätt och således ge dem ett mer skyddsvärt intresse. Den omständigheten att de nya avtalen omförhandlades och tecknades först *efter* att kommunen fattat beslut om inrättande av naturreservat torde dock tala emot en sådan stärkt rätt för arrendatorerna. Eftersom de förutsätts ha haft



vetskap om kommunens beslut om att inrätta naturreservat talar det för att de i ond tro ingått avtalet om förlängt arrende i 15 år.

2.1.3 Vidare stadgas att kommunen har rätt att förplikta fastighetsägare och innehavare av särskild rätt till fastighet att tåla vissa intrång inom området förutsatt att sådana intrång är nödvändiga för att tillgodose syftet med naturreservatet. Av lagkommentaren till miljöbalken framgår att *innehavare av särskild rätt* innefattar nyttjanderätter av olika slag, vari arrenderätt inräknas.

2.1.4 Förutsatt att de intressen som avses skyddas genom inrättandet av naturreservat överväger arrendatorernas rätt vid en proportionalitetsbedömning blir slutsatsen att arrendeavtalen mellan JM AB och arrendatorerna i sig inte utgör hinder för kommunen att inrätta naturreservat i Skuruparken. Mot denna bakgrund är det ej nödvändigt att i denna del jämföra förslagets föreskrifter med arrendeavtalet.

2.2 *Föreligger ersättningsskyldighet?*

2.2.1 Av miljöbalken framgår att ett beslut om inrättande av naturreservat kan medföra rätt till ersättning för markägare och/eller innehavare av särskild rätt till fastigheten (härefter sammanfattat markägaren), för det fall dennes mark tas i anspråk eller pågående markanvändning avsevärt försvåras.

2.2.2 Markägaren har till en början rätt till ersättning på grund av beslut innebärande att mark tas i anspråk. Vid naturreservat kan markägaren förpliktas tåla t.ex. anläggande av vägar, parkeringsplatser, raststugor, tältplatser, badplatser, sanitära inrättningar m.m. Vidare kan markägaren bli tvungen att tåla tillträde för allmänheten till dennes tomt; också detta lär innebära att mark tas i anspråk. Dessa intrång kan således vara ersättningsberättigande.

2.2.3 En grundläggande förutsättning för ersättning är att det är en *pågående* markanvändning som ska ha försvårats. Förväntningsvärden kompenseras således inte, vilket innebär att en planerad användning av en fastighet inte är ersättningsgrundande.

2.3 *Arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen*



2.3.1 Nedan följer en förteckning av de delar av arrendeavtalen som avser upplåtelsen. Förteckningen utgår från det arrendeavtal som tecknats den 10 december 2012 mellan JM AB och arrendator Anders Thoesson, vilket enligt uppgift i allt väsentligt ska överensstämma med övriga avtal.

- Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att på de villkor som anges i detta avtal nyttja arrenderätten till tomten 74 om c:a 301 kvm på Jordägarens fastighet Sicklaön 71:10 i Nacka kommun.
- Arrendatorn äger rätt att bibehålla på tomtens uppförd byggnad eller anläggning.
- Arrendatorn får inte utan jordägarens samtycke uppföra ny byggnad eller anläggning och inte heller bygga till eller om eller på annat sätt påtagligt förändra byggnad eller anläggning. Detsamma gäller markanläggningar. Arrendator får inte utan jordägarens tillstånd nyttja mark utanför arrendetomt på så sätt att annans tillgänglighet till marken hindras.
- Arrendatorn får inte inhägna arrendeyta eller på annat sätt hindra tillgänglighet till öppna ytor för allmänheten.
- Träd får inte avverkas i annat fall än när detta är nödvändigt för uppförande av eller till skydd för byggnad eller till skydd för människors hälsa. För en sådan avverkning ska samråd ske med jordägaren.
- Den upplåtta tomtens får användas endast för koloniträdgårds-/fritidsändamål.
- Arrendatorn får använda på tomtens uppfört hus som fritidsbostad under tiden 1 april – 30 september samt vid helger och veckoslut eller jämförbar ledighet under tiden 1 oktober – 31 mars.

2.4 *Potentiell inskränkning av arrendatorens rätt enligt arrendeavtalen*

2.4.1 Denna del av utredningen utgår från en jämförelse mellan föreskrifterna i förslaget och ovan refererade avtal mellan JM AB och arrendator Anders Thoesson. Med hänvisning till formuleringen i arrendeavtalets 2 § om att tomtens får användas *endast*



för koloniträdgårds-/fritidsändamål har vi utgått från att tomterna delvis består av en yta av trädgårdskaraktär, dvs. typisk kolonilottsverksamhet med odlingar/planteringar. Under förutsättning att Nacka kommun beslutar om naturreservat i enlighet med de föreskrifter som framgår av förslaget bedöms följande delar av föreskrifterna potentiellt utgöra inskränkningar av arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen.

- 2.4.2 I föreskrifternas del A anges inskränkningarna för förfogande över fastighet inom naturreservatet. Punkten A.7 anger att det är förbjudet att bl.a. plantera hindrande vegetation som motverkar reservatets syfte. Vidare anger föreskrifternas punkt A.9 ett förbud mot att plantera ut för trakten främmande växtarter i mark och vatten. Dessa inskränkningar torde innebära att i den mån varje upplåten arrendetomt inte redan är uppodlad hindras arrendatorerna från vidare uppodling.
- 2.4.3 I föreskrifternas del B anges markägares och annan sakägares skyldighet att tåla visst intrång inom naturreservatet. Enligt vår bedömning utgör samtliga punkter B.1-5 möjlig inskränkning av arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen.
- 2.4.4 Av vad som framgår ovan medför naturreservatets föreskrifter vissa inskränkningar i arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen. Detta kan medföra ersättningsskyldighet för kommunen mot arrendatorerna. Det bör noteras även här att den tidsförlängning av arrendeavtalen som skett, från 1 till 15 år, även kan komma att påverka ersättningsfrågan. Typiskt sett torde avtalen om 15 år långt arrende medföra rätt till högre ersättning än vad som följde av de 1 år långa arrendeavtalen. På samma sätt som avseende proportionalitetsbedömningen torde dock den omständigheten att de nya avtalen tecknats först efter kommunens beslut om inrättande av naturreservat tala emot rätt till högre ersättning för arrendatorerna, eftersom de förutsätts ha handlat i ond tro.
- 2.4.5 Utifrån tesen att arrendatorerna har handlat i ond tro vid tecknade av nya arrendeavtal bör varje förändring som utökat arrendatorernas rätt kunna jämkas. En korrekt bedömning av föreskrifternas inskränkning av arrendatorernas rätt bör därför utgå från hur deras rätt såg ut enligt de gamla arrendeavtalen. Av erhållna exemplen på gamla arrendeavtal, mellan Stockholm Sjukhem och arrendatorer, framgår det att jordägaren upplåter ett markområde på fastigheten och att arrendet avser ett visst



numrerat fritidshus. I dessa avtal specificeras inte markområdets storlek, vilket öppnar upp för frågan om dessa områden var uppmärkta vid tiden för tecknade av dessa avtal. Om så inte var fallet, utan indelning/uppritande av tomterna (med tillhörande stugor) skedde först i samband med att de nya arrendeavtalen tecknades, talar det för att arrendatorernas rättigheter utökades även i det avseendet. Utifrån ovan förda resonemang skulle det kunna förhålla sig på så sätt att föreskrifterna inte till någon del utgör inskränkningar av arrendatorernas rätt enligt arrendeavtalen. För det fall JM AB ändå skulle utge ersättning till arrendatorerna är det även rättsligt möjligt för JM AB att regressvis kräva ersättning av kommunen. En sådan överlåtelse av fordran påverkar emellertid inte kommunens rätt att göra samma invändningar mot JM AB som denna kunnat göra mot arrendatorerna.

3 SLUTSATS

3.1 Konsekvens av beslut om naturreservat

3.1.1 Sammanfattningsvis utgör de arrendeavtal som slutits mellan markägaren JM AB och arrendatorerna inte hinder mot att inrätta naturreservat i området men kan medföra ersättningskyldighet för kommunen i förhållande till arrendatorerna. Under förutsättning att arrendatorerna handlat i ond tro, avseende vetskap om beslutet om naturreservat, vid tecknade av avtalen om 15 års arrende torde de nya avtalen inte ge arrendatorerna bättre rätt än vad de hade genom de gamla avtalen med 1 års arrende.

3.1.2 Innan beslutet fattas finns enligt miljöbalken möjlighet för kommunen att förelägga den som vill göra anspråk på betalning eller inlösen att inom viss tid, minst två månader, anmäla sitt anspråk och ange sina yrkanden vid påföljd att rätten till talan annars går förlorad. På så sätt ges möjlighet att på förhand kunna göra en kostnadsbedömning. Om parterna inte träffar någon överenskommelse om ersättning, och rätten heller inte gått förlorad genom att de ersättningsberättigade underlåtit att följa föreläggande om anmälan om ersättningsanspråk enligt ovan, ska talan om ersättningsanspråk väckas vid mark- och miljödomstolen inom ett år från det att beslutet vunnit laga kraft.



MAGNUSSON

Göteborg den 15 januari 2015

MAGNUSSON ADVOKATBYRÅ

Mårten Tagaeus

Erik Svedlund

