

AU § 7:27

Dnr. KS 2013/0132-253

Utdrag: akten, KS

## Försäljning av Freden 1:55 m.fl. fastigheter

### Ärende

Markområdet som är aktuellt för försäljning har sedan hösten 2001 arrenderats av ägarna till Lappdal 2:2 (Lappdals gård). Ett nytt arrendeavtal avseende djurbete tecknades under 2010. Ägaren till Lappdal 2:2 har tidigare framfört önskemål om att få köpa marken. En värdering av marken gjordes år 2008 som ett led i en försäljningsprocess. Då planarbetet för intilliggande Storhagens gård inleddes fick försäljningen avvakta för att inte påverka planprocessen. Detaljplanen för Storhagens gård har nu vunnit laga kraft varmed försäljningen har aktualiserats igen.

### Tidigare beredning

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-04-09.

### Yrkande

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att överenskommelse om fastighetsreglering (marköverföring från Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1 till Lappdal 2:2) godkänns.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

## Arbetsutskottets förslag

### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Överenskommelse om fastighetsreglering (marköverföring från Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1 till Lappdal 2:2) godkänns.

Till Kommunstyrelsen

## Försäljning av Freden 1:55 m fl fastigheter

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta**

Överenskommelse om fastighetsreglering (marköverföring från Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1 till Lappdal 2:2) godkänns.

### Bakgrund

Markområdet som är aktuellt för försäljning har sedan hösten 2001 arrenderats av ägarna till Lappdal 2:2 (Lappdals gård). Ett nytt arrendeavtal avseende djurbete tecknades under 2010. Lappdal 2:2s ägare har tidigare framfört önskemål om att få köpa marken. En värdering av marken gjordes år 2008 som ett led i en försäljningsprocess. Då planarbetet för intilliggande Storhagens gård inleddes fick försäljningen avvakta för att inte påverka planprocessen. Detaljplanen för Storhagens gård har nu vunnit laga kraft varmed försäljningen har aktualiserats igen.

### Förvaltningens slutsatser

Området utgörs av huvuddelarna av de tre fastigheterna Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1. Längs Seveniusvägen undantas ett smalt område av respektive fastighet för att möjliggöra en framtida utbyggnad med gång- och cykelväg och ridstig samt viss breddning av Seveniusvägen.

Fastigheterna utgör totalt 56 839 m<sup>2</sup> enligt fastighetsregistret och består av enklare betesmark. Värdet på marken uppskattades till totalt 350 000 kr (6,16 kr/m<sup>2</sup>) enligt 2008 års värdering. Uppräknat med KPI ger det ett värde idag på 6,40 kr/m<sup>2</sup>, vilket satts som köpeskilling.

Marken som avses säljas bedöms pga de dåliga grundförhållandena som olämplig för t ex bostadsbebyggelse. Marken har större betydelse för den omfattande hästverksamhet som bedrivs i området.

### Bilagor

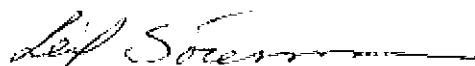
Bilaga 1. Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 2. Gällande arrendeavtal, daterat 2010-09-13 och 2010-11-23



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef



Leif Sörensson

Mark- och exploateringsingenjör

## ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA  
FASTIGHETER

Freden 1:55, Lappdal 2:2, Smedby 19:1, Smedby 26:1 och  
Smedby 27:1 i Österåkers kommun

ÖVERENS-  
KOMMELSE

1. Den del av Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1 som är utarrenderad till Tina o Robert von Dardel (se bifogat arrendeavtal) överförs till Lappdal 2:2.
2. Samtliga andelstal i Lappdal ga:2 överförs till Lappdal 2:2.
3. Om det till Freden 1:55, Smedby 26:1 eller Smedby 27:1 hör andelar i samfälligheter som inte redovisas i ärendet så ingår dessa i överföringen till Lappdal 2:2.
4. Alla inskrivna rättigheter ska förordnas att bestå i de överförda markområdena.
5. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter mm som Lantmäteriet anser nödvändiga.
6. Resterande del av Freden 1:55, Smedby 26:1 och Smedby 27:1, utgörande mark för framtida gång- och cykelbana samt ridstig, överförs till Smedby 19:1.

## ERSÄTTNING

För den mark som överförs till Lappdal 2:2 ska ägarna (Tina o Robert Dardel) betala 6,40 kr/kvm till Österåkers kommun.

*Anm. Ersättningen kan sättas in på BG 5015-234. Ange:  
Markersättning för Freden 1:55 m fl fastigheter.*

FÖRRÄTTNINGS-  
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna ska betalas av ägarna till Lappdal 2:2.

## AKTMOTTAGARE

Tina och Robert von Dardel, Lappdals gård, 184 33 Åkersberga.  
Österåkers kommun, Plan- och exploateringsenheten,  
184 86 Åkersberga.

## ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

---

Datum:

Datum:

.....  
*Namnförtydligande*

.....  
*Namnförtydligande*

Österåkers kommun  
Freden 1:55 m fl

Tina von Dardel  
Lappdal 2:2

Datum:

Datum:

.....  
*Namnförtydligande*

.....  
*Namnförtydligande*

Robert von Dardel  
Lappdal 2:2

**AVTAL OM JORDBRUKSARRENDE (sidoarrende)**

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Jordägare</b>                   | 1. Österåkers kommun, nedan kallad jordägaren<br><br>Organisationsnummer: 212000-2890<br>Postadress: 184 86 Åkersberga  |
| <b>Arrendator</b>                  | 2. Tina och Robert Von Dardel, nedan kallad arrendatorn<br>Personnummer: 580207-9383 & 501223-0016<br>Adress: Lappdals gård<br>Postadress: 184 33 Åkersberga  |
| <b>Arrendeställe</b>               | 3. Fastighet: Freden 1:55, Smedby 26:1 & 27:1<br>Kommun: Österåkers kommun<br>Omfattning: Se bilaga A   |
| <b>Arrendets omfattning</b>        | 4. I upplåtelsen, som avser betesmark för hästar eller får, ingår inte bostad för arrendatorn.<br><br>Arrendestället omfattar hela fastigheterna, förutom den del som används eller i framtiden kommer att användas av Lappdal ga:2, Seveniusvägen, inklusive utrymme för gång- och cykelbana samt ridstig.<br><br>Det upplåtna område upptar ca 5,7 ha betesmark och övrig mark. |
| <b>Arrendetid</b>                  | 5. Upplåtelsen gäller för perioden 2011-03-14 till och med 2021-03-13.<br><br>Uppsägning eller begäran om villkorsförändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång. Om uppsägning inte sker förlängs arrendet med oförändrade villkor med ett år i sänder.  |
| <b>Arrendeavgift</b>               | 6. Arrendeavgiften är 3500 kronor/år.   |
| <b>Arrendeavgiftens erläggande</b> | 7. Arrendeavgiften jämte lagstadgad mervärdesskatt kommer att debiteras genom Armadas försorg och skall erläggas senast den 31 mars varje år.<br><br>Vid förlängning skall arrendeavgiften erläggas årsvis i förskott.<br><br>Dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen enligt räntelagen.   |
| <b>Arrendeställets skick</b>       | 8. Arrendestället upplåtes i det skick det befinner sig på tillträdesdagen.   |
| <b>Underhåll och syn</b>           | 9. Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger arrendatorn har jordägaren rätt till ersättning. Syn skall hållas om jordägare eller arrendator så påfordrar.   |



- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Fristående förbättringar</b>    | 10. Ersättning enligt 9 kap 21 § andra stycket jordabalken gäller endast om särskild skriftlig överenskommelse träffas. Före investeringar enligt 9 kap 21a § jordabalken skall parterna träffa frivillig överenskommelse.   |
| <b>Förbud mot uthyrning</b>        | 11. Utan jordägarens skriftliga medgivande får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. I detta inbegrips även den rätt att hyra ut ledigt utrymme i egen eller arrenderad byggnad, upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, som annars skulle följa av 8 kap 19 § och 8 kap 20 § jordabalken.   |
| <b>Förbud mot överlåtelse</b>      | 12. Med undantag av de fall som anges i 9 kap 31 § 3-5 stycket, 9 kap 31a § och 9 kap 31b § jordabalken får arrendatorn eller hans/hennes dödsbo inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.   |
| <b>Jakt och fiske</b>              | 13. Jordägaren förbehåller sig rätten till jakt och fiske. Arrendatorn äger ej rätt till jakt och fiske på arrendestället.   |
| <b>Jordens brukning</b>            | 14. Arrendatorn har fri brukningsrätt.   |
| <b>Myndighets åläggande</b>        | 15. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendestället, vilka ålägganden föranleds av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn ta ut så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på arrendestället.   |
| <b>Stängsel</b>                    | 16. Arrendatorn svarar för den stängselskyldighet som enligt lagen (1933:269) om ägofred åvilar arrendestället.  |
| <b>Ledningsdragning</b>            | 17. Arrendatorn medger att jordägaren eller annan med jordägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan särskild ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggandet och nyttjandet av ledningarna, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på arrendestället. |
| <b>Mätningar</b>                   | 18. Arrendatorn medger att jordägaren eller annan, som därtill har jordägarens tillstånd får utföra mätningar och uppsätta erforderliga markeringar, utan rätt för arrendatorn att rikta ersättningskrav mot jordägaren för intrång, men är berättigad till ersättning för direkta skador i övrigt.  |
| <b>Försäkring</b>                  | 19. Arrendatorn skall ha försäkringar mot skador som kan vållas annan genom verksamhet på arrendestället.  |
| <b>Inskrivningsförbud</b>          | 20. Detta avtal får inte inskrivas utan jordägarens skriftliga medgivande.   |
| <b>Uppsägning, villkorsändring</b> | 21. Uppsägning eller begäran om villkorsändring skall ske senast 1 år före arrendetidens utgång. Om uppsägningen inte sker förlängs arrendet med oförändrade villkor med 1 år.   |
| <b>Arrendets upphörande</b>        | 22. Arrendatorn är skyldig att återställa området i det skick det befann sig på tillträdesdagen utan ersättning om inget annat överenskommes mellan parterna.  |

Arrendatorn är inte berättigad till ersättning för på arrendestället nedlagda kostnader när arrendeavtalet sägs upp eller eljest upphör att gälla, om inte särskild skriftlig överenskommelse därom träffats eller annat följer av 9 kap Jordabalken.

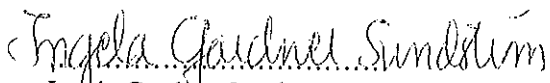
- |   |            |  |
|---|------------|--|
| <b>Dispens m m</b>                          | <b>23.</b> | <p>Detta avtal gäller endast under förutsättning att arrendenämnden godkänner följande förbehåll:</p> <p>Jordägaren äger rätt att återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång om arrendestället eller del därav skall användas för annat ändamål än jordbruk.</p> <p>Jordägaren skall underrätta arrendatorn senast tre (3) månader före återtagande, Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt ersättning för skada, som orsakas av återtagandet.</p> |
| <b>Twister</b>                              | <b>24.</b> | <p>Twister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna arrendeförhållandet skall i den utsträckning som 8 kap 28 § jordabalken medger avgöras enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.</p>  |
| <b>Ändring</b>                              | <b>25.</b> | <p>Ändring eller tillägg till detta kontrakt skall ske skriftligen och undertecknas av båda parter för att gälla.</p>  |
| <b>Tidigare arrendeavtal med jordägaren</b> | <b>26.</b> | <p>I och med undertecknande av detta avtal, upphör tidigare arrendeavtal på dagen 2011-03-13, mellan jordägaren och arrendatorn, se bilaga B.</p>  |
| <b>Hänvisning till jordabalken</b>          | <b>27.</b> | <p>I övrigt gäller vad i 7, 8 och 9 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om jordbruksarrende.</p>  |
| <b>Kommunstyrelsens beslut</b>              | <b>28.</b> | <p>Om kommunstyrelsen icke godkänt detta avtal före datum 2010-11-30 genom beslut, som vinner laga kraft, är avtalet till alla delar förfallet.</p>  |

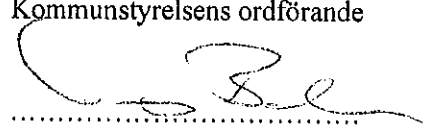
-----

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Åkersberga den 2010-11-23

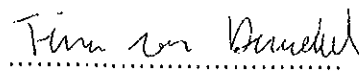
För ÖSTERÅKERS KOMMUN

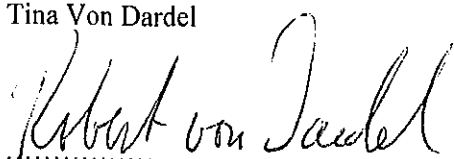
  
 Ingela Gardner Sundström  
 Kommunstyrelsens ordförande

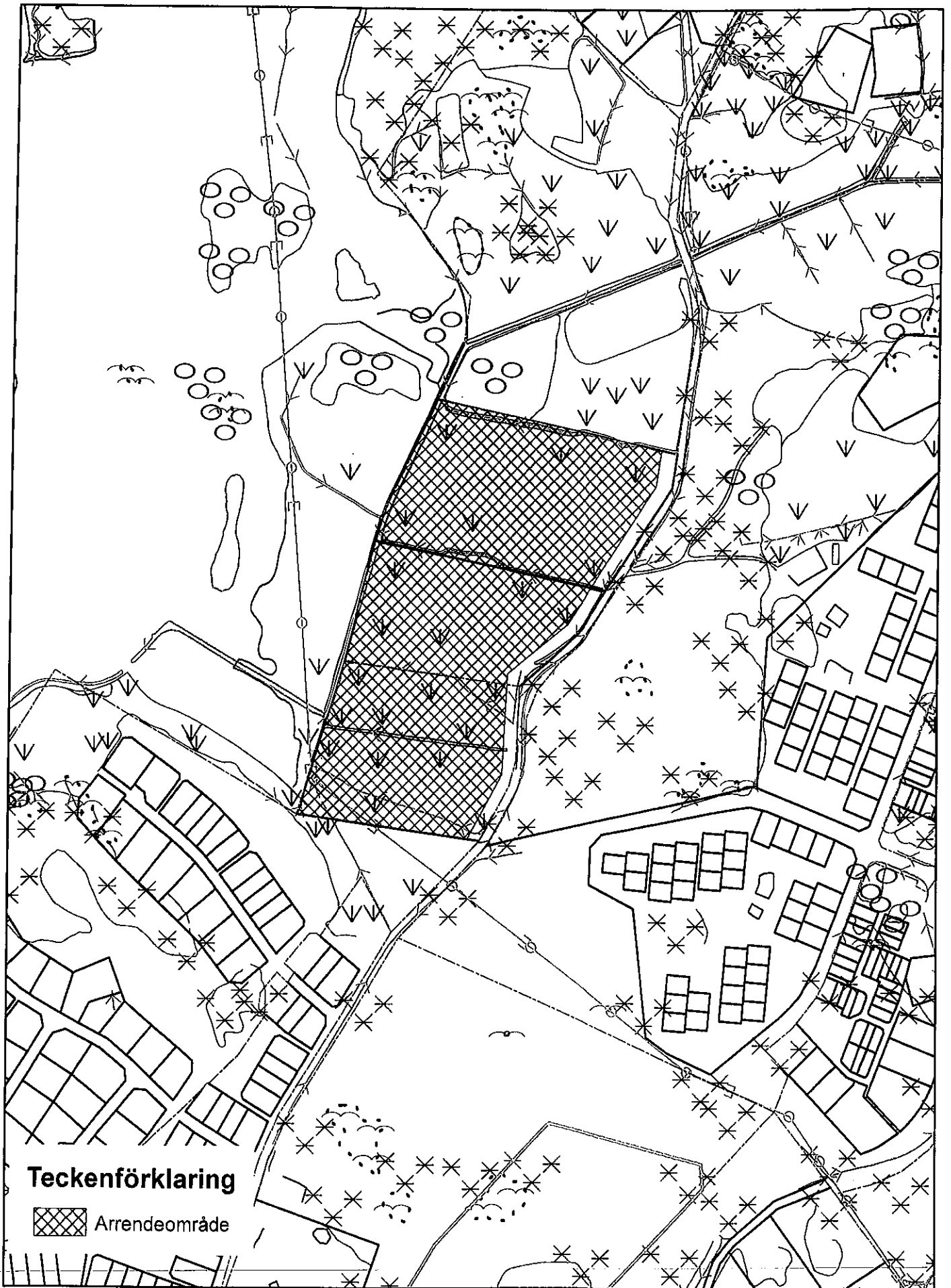
  
 Tommy Bokell  
 Exploateringschef

Åkersberga den 13/9-2010

För ARRENDATORN

  
 Tina Von Dardel

  
 Robert Von Dardel



5



## Avtal om jordbruksarrende (sidoarrende)

- Upplåtare** 1. Österåkers kommun, nedan kallad jordägaren
- Organisationsnr: 212000-2890  
Postadress: 184 86 Åkersberga  
Telefonnummer: 08-540 810 00
- Arrendator** 2. Tina och Robert von Dardel, nedan kallad arrendatorn
- Personnummer: 580207-9383 och 501223-0016  
Adress: Lappdals gård  
Postadress: 184 33 Åkersberga  
Telefonnummer: 08-540 20 789
- Arrendeställe** 3. Fastighet: Freden 1:55, Smedby 26:1 och 27:1  
Kommun: Österåkers kommun
- Arrendets omfattning** 4. I upplåtelsen, som avser betesmark för hästar eller får, ingår inte bostad för arrendatorn.
- Arrendestället omfattar hela fastigheterna, förutom den del som används eller i framtiden kommer att användas av Lappdal ga:2 (Seveniusvägen), ca 5,7 ha betesmark och övrig mark.
- Arrendetid** 5. Upplåtelsen gäller för perioden 2001-03-14 -- 2011-03-13
- Arrendeavgift** 6. Arrendeavgiften för arrendetiden är 1000 kronor (100 kronor/år). Arrendeavgiften är satt med hänsyn till markens beskaffenhet och de åtgärder arrendatorn kommer att utföra enligt punkt 24. Vid en förlängning efter 2011-03-13 enligt punkt 21 skall arrendeavgiften vara 3500 kronor/år.
- Arrendeavgiftens erläggande** 7. Arrendeavgiften jämte lagstadgad mervärdesskatt kommer att debiteras genom faktura för hela arrendetiden och skall betalas senast 2001-03-14. Vid en förlängning skall arrendeavgiften erläggas årsvis i förskott. Dröjsmålsränta debiteras efter förfallodagen enligt räntelagen.
- Arrendeställets skick** 8. Arrendestället upplåtes i det skick det befinner sig på tillträdesdagen.

- Underhåll och syn** 9. Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom/henne har jordägaren rätt till ersättning. Syn skall hållas om jordägaren eller arrendatorn så påfordrar.
- Fristående förbättringar** 10. Ersättning enligt 9 kap 21 § andra stycket jordabalken gäller endast om särskild skriftlig överenskommelse träffas. Före investering enligt 9 kap 21 a § jordabalken skall parterna träffa frivillig överenskommelse.
- Förbud mot uthyrning** 11. Utan jordägarens skriftliga medgivande får arrendatorn inte upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. I detta inbegrips även den rätt att hyra ut ledigt utrymme i egen eller arrenderad byggnad, upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, som annars skulle följa av 8 kap 19 § och 8 kap 20 § jordabalken.
- Förbud mot överlåtelse** 12. Med undantag av de fall som anges i 9 kap 31 § 3-5 stycket, 9 kap 31 a § och 9 kap 31 b § jordabalken får arrendatorn eller hans/hennes dödsbo inte utan jordägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.
- Jakt och fiske** 13. Jordägaren förbehåller sig rätten till jakt och fiske. Arrendatorn äger ej rätt till jakt och fiske på arrendestället.
- Jordens brukning** 14. Arrendatorn har fri bruksrätt.
- Myndighets åläggande** 15. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendestället, vilka ålägganden föranleds av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn ta ut så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på arrendestället.
- Stängsel** 16. Arrendatorn svarar för den stängselskyldighet som enligt lagen (1933:269) om ägofred åvilar arrendestället.
- Ledningsdragning** 17. Arrendatorn medger att jordägaren eller annan, som därtill har dennes tillstånd, får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar, där sådant utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av anläggandet och nyttjandet av ledningarna, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på arrendestället.

- Mätningar** 18. Arrendatorn medger att jordägaren eller annan, som därtill har jordägarens tillstånd, får utföra mätningar och uppsätta erforderliga markeringar, utan rätt för arrendatorn att rikta ersättningskrav mot jordägaren för intrång, men är berättigad till ersättning för direkta skador i övrigt.
- Försäkring** 19. Arrendatorn skall ha försäkringar mot skador som kan vållas annan genom verksamheten på arrendestället.
- Inskrivningsförbud** 20. Detta avtal får inte inskrivas utan jordägarens skriftliga medgivande.
- Uppsägning, villkorsändring** 21. Uppsägning eller begäran om villkorsändring skall ske senast 1 år före arrendetidens utgång. Om uppsägning inte sker förlängs arrendet med oförändrade villkor med 1 år.
- Arrendets upphörande** 22. Arrendatorn är skyldig att återställa området i det skick det befann sig på tillträdesdagen utan ersättning om inget annat överenskommes mellan parterna.
- Arrendatorn är inte berättigad till ersättning för på arrendestället nedlagda kostnader när arrendeavtalet sägs upp eller eljest upphör gälla, om inte särskild skriftlig överenskommelse därom träffats eller annat följer av 9 kap Jordabalken.
- Dispens m m** 23. Detta avtal gäller endast under förutsättning att arrendenämnden godkänner följande förbehåll:
- Jordägaren äger rätt att återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång om arrendestället eller del därav skall användas för annat ändamål än jordbruk.
- Jordägaren skall underrätta arrendatorn senast tre (3) månader före återtagandet. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada, som orsakas av återtagandet.
- Övrigt** 24. Arrendatorn kommer att utföra följande arbeten på den arrenderade marken:
- \*dikena i gränsen mellan Freden 1:55 och Smedby 27:1 samt mellan Smedby 27:1 och 26:1 kommer att rensas och återställas i funktionellt skick,
  - \*diket i Smedby 26:1 norra gräns kommer att rensas och återställas i funktionellt skick om det ligger på fastigheten Smedby 26:1,

- Övrigt (fortsättning)** \*diket längs Seveniusvägen kommer att rensas och återställas i funktionellt skick i den mån det inte åligger förvaltaren av Lappdal ga:2
- Marken på fastigheten Smedby 27:1 är idag inte lämplig för bete på grund av den växtlighet som växer där. Arrendatorn kommer under arrendetiden att försöka göra i ordning marken så att den kan användas för bete.
- Arrendeavgiften är satt så att arrendatorn inte kan påräkna någon ersättning för de ovan uppräknade åtgärderna.
- Twister** 25. Twister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna arrendeförhållandet skall i den utsträckning som 8 kap 28 § jordabalken medger avgöras enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.
- Hänvisning till jordabalken** 26. I övrigt gäller vad i 7, 8 och 9 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om jordbruksarrende.
- Ändring** 27. Ändring eller tillägg till detta kontrakt skall ske skriftligen för att gälla.
- Kommunstyrelsens beslut** 28. Om kommunstyrelsen icke godkänt detta avtal före 2000-12-31 genom beslut, som vinner laga kraft, är avtalet till alla delar förfallet.


Detta kontrakt har upprättats i två exemplar, av vilka jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

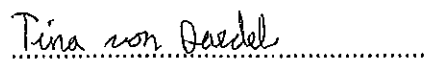
Åkersberga den 2000-11-21

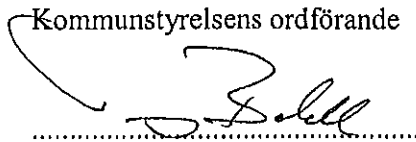
Åkersberga den 2000-08-31

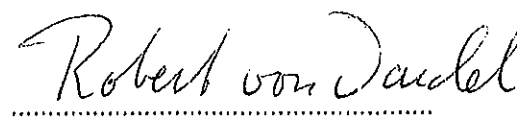
För ÖSTERÅKERS KOMMUN

För ARRENDATORN

  
Björn Molin  
Kommunstyrelsens ordförande

  
Tina von Dardel

  
Tommy Bokell  
Exploateringschef

  
Robert von Dardel