



Arrendenämnden i Sundsvall
Box 415
851 06 SUNDSVALL

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I SUNDSVALL
H 2

INKOM: 2021-05-28
MÅLNR: 465-21
AKTBIL: 1

Göteborg den 28 maj 2021

PÅKALLESESKRIFT FÖR SKILJEFÖRFARANDE

Kärande: Krokoms kommun, org. nr. 212000-2478
835 80 Krokoms

Ombud: Advokaterna Jessica Svantesson och Jennifer Bake
MAQS Advokatbyrå AB
Östra Hamngatan 24
Box 11918
404 39 Göteborg
E-post: jessica.svantesson@maqs.se, jennifer.bake@maqs.se

Svarande: Affloardal Energi AB, org. nr. 556959-3287
Stengårdsvägen 22
832 96 Frösön

Uppgivet ombud: Jur. kand. Patrik Mosten
c/o Mosten
Prästgården 530
830 05 Järpen
E-post: patrik.mosten@telia.com

Saken: Fastställelsestalan

Som ombud, enligt bilagd fullmakt, för Krokoms kommun får vi härmed påkalla skiljeförfarande enligt 1 § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder mot Affloardal Energi AB ("Affloardal") enligt nedan.

Fullmakten kommer att skickas i original per post.

1 BAKGRUND

- (1) Krokoms kommun är lagfaren ägare till fastigheten Krokoms Nordbyn 1:27 ("**Fastigheten**"). Krokoms kommun och Affloardal ingick 2016 ett arrendeavtal för vindkraftsetablering ("**Avtalet**") inom Fastigheten, **Bilaga 2**.
- (2) Parterna påbörjade runt december 2019 förhandling om ett nytt arrendeavtal avseende Fastigheten. Förhandlingarna avbröts dock i december 2020 och något nytt arrendeavtal har inte ingåtts mellan parterna.
- (3) Avtalet gäller som utgångspunkt för en tid om 35 år fr.o.m. tillträdesdagen den 1 oktober 2014. Det sagda innebär att Avtalet som utgångspunkt gäller till den 30 september 2049. Under rubriken "Förutsättning" i Avtalet framgår dock följande.

"Arrendatorn ska årligen avrapportera projektläget och bedriva en kontinuerlig och skyndsamt tillståndsprocess så att Arrendatorn får erforderliga lagkraftvunna tillstånd för uppförande av minst ett vindkraftverk inom fem år från tillträdesdagen och att alla vindkraftverk uppförs och tas i drift inom den tidsfrist som framgår av det erhållna tillståndet.

Vid försenat tillstånd p.g.a. särskilda omständigheter som framlagts av arrendatorn ska förlängning av avtalet normalt kunna medges efter sedvanlig förhandling och kommunens godkännande. I övriga fall faller detta avtal.

Detta förbehåll kräver arrendenämndens godkännande."

- (4) Arrendenämnden har i beslut godkänt ovan nämnda bestämmelse, **Bilaga 3**. Av tjänsteanteckning hos arrendenämnden framgår att med begreppet "särskilda omständigheter" avses sakliga skäl/orsaker som inte beror på arrendatorns passivitet, t.ex. överklagande av tillståndsbeslut, **Bilaga 4**.
- (5) Affloardal har inte ansökt om erforderligt miljötillstånd hos Länsstyrelsen för planerad vindkraftsetablering inom Fastigheten. Tillstånd har därmed ännu inte erhållits.

2 GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

2.1 Krokoms kommuns tolkning av villkoret "Förutsättning" m.m.

- (6) Krokoms kommuns uppfattning är att Avtalet har upphört att gälla utan föregående uppsägning fem år efter tillträdesdagen, d.v.s. den 30 september 2019, i enlighet med bestämmelsen "Förutsättning" i Avtalet.
- (7) Såsom angetts ovan ska parterna enligt villkoret "Förutsättning" i Avtalet vid försenat tillstånd på grund av särskilda omständigheter som framlagts av Affloardal inleda förhandling om att förlänga Avtalet. I anledning av att det är Affloardal som ska ansöka om erforderligt miljötillstånd och presentera "särskilda omständigheter" för Krokoms

kommun kan inte villkoret tolkas på annat sätt än att det är *Affloardal* som har varit skyldigt att påkalla förhandling om förlängning av Avtalet. Då villkoret innehåller en tidsfrist om fem år ligger det givetvis i sakens natur att Affloardal har varit skyldigt att påkalla en förhandling om förlängning av Avtalet i god tid *före* femårsfristens utgång. Detta har dock Affloardal inte gjort (Affloardal har ännu inte ens lämnat in ansökan om miljötillstånd till Länsstyrelsen). Krokoms kommun har därmed haft att utgå ifrån att Affloardal inte önskade en förlängning av Avtalet och att Avtalet därmed upphörde vid femårsfristens utgång enligt vad som följer av villkoret "Förutsättning" i Avtalet.

- (8) Utöver det sagda kan framhållas att Krokoms kommun endast är skyldigt att medge förlängning av Avtalet vid "*försenat tillstånd p.g.a. särskilda omständigheter*." Då Affloardal inte har ansökt om erforderligt tillstånd hos Länsstyrelsen kan Affloardal givetvis inte påkalla förhandling om förlängning av Avtalet under motivering "*försenat tillstånd*." För att en tillståndsprocess ska anses vara "*försenad*" bör krävas att en ansökan i vart fall har inkommit till Länsstyrelsen.
- (9) Av arrendenämndens tjänsteanteckning (se bilaga 4) framgår att med "*särskilda omständigheter*" avses sakliga skäl/orsaker som inte beror på arrendatorns passivitet, t.ex. överklagande av tillståndsbeslut. Affloardal har förhållit sig passivt genom att inte initiera en ansökningsprocess hos Länsstyrelsen, varken inom eller efter femårsfristens utgång. Det föreligger därmed inte, och har inte heller förelegat, sådana "*särskilda omständigheter*" som inte beror på Affloardals passivitet. Härvid kan nämnas att villkoret endast tar sikte på att ett tillstånd för minst ett vindkraftverk erhålls. Det har därmed inte funnits någon anledning för Affloardal att avvakta förutsättningar för flera verk. Med hänsyn till det sagda kan det således konstateras att det inte heller föreligger sådana "*särskilda omständigheter*" som innebär att Krokoms kommun normalt ska medge förlängning av Avtalet efter sedvanlig förhandling.
- (10) Krokoms kommun har fakturerat och tillgodogjort sig arrendeavgift från Affloardal för perioden oktober – december 2019 och för år 2020. Nämda fakturering har skett på grund av administrativt förbiseende från Krokoms kommuns ekonomifunktion som inte fått information om att Avtalet upphört att gälla den 30 september 2019.

2.2 Förlängning av Avtalet efter den 30 september 2049

- (11) Om Avtalet alltså gäller mellan Parterna menar Affloardal, såvitt det får förstås, att man med stöd av villkoret "Förutsättning" i Avtalet redan nu har rätt att påkalla förhandling och att Krokoms kommun som utgångspunkt är skyldigt att medge förlängning av Avtalet till tidpunkt som infaller *efter* den 30 september 2049.
- (12) Krokoms kommun tillbakavisar Affloardals påstående i punkt (11) ovan och hänvisar till vad som angetts i punkt 2.1 ovan med följande tillägg.
- (13) Villkorets "Förutsättning" ordalydelse, eller Avtalet i övrigt, ger inte stöd för en tolkning som innebär att part under pågående avtalsförhållande har rätt att påkalla en

förlängning av Avtalet efter den 30 september 2049. Det är istället tydligt att en förhandling enligt nämnda villkor endast kan påkallas av Affloardal *före* femårsfristens utgång, vilket Affloardal inte har gjort (se punkt 2.1 ovan). Det är givetvis inte heller skäligt att en part ska vara tvungen att diskutera (och vid vissa givna förutsättningar vara skyldig att medge) en förlängning av ett avtal redan ca 25 år *före* avtalad avtalstids utgång. Detta bl.a. på grund av att en sådan hantering skulle innebära att det är omöjligt för parterna att förutse under hur lång tid som man kommer att vara bunden av Avtalet utan möjlighet till omförhandling eller att säga upp Avtalet. Mot bakgrund härav samt det ovan sagda är Krokoms kommuns uppfattning (om arrendenämnden inte beslutar att Avtalet har upphört att gälla per den 30 september 2019 enligt vad som framgår av punkt 2.1 ovan) att Avtalet gäller på bestämd tid t.o.m. den 30 september 2049 och att villkoret "Förutsättning" inte innebär att Krokoms kommun är skyldigt att förhandla om och som utgångspunkt medge en förlängning av Avtalet efter den 30 september 2049. Sågs inte Avtalet upp till avtalstidens utgång förlängs detta med fem år åt gången, varvid en fortsatt ömsesidig uppsägningstid om två år ska gälla (jfr villkoren "Arrendetid" och "Uppsägning" i Avtalet).

3 YRKANDEN

- (14) Krokoms kommun yrkar, i första hand, att arrendenämnden, såsom skiljenämnd, ska fastställa att Avtalet, utan föregående uppsägning, har upphört att gälla den 30 september 2019 i enlighet med villkoret "Förutsättning" i Avtalet.
- (15) Om arrendenämnden inte bifaller Krokoms kommuns yrkande enligt punkt (14) ovan yrkar Krokoms kommun, i andra hand, att arrendenämnden, såsom skiljenämnd, ska fastställa att Avtalet, enligt avtalade bestämmelser, gäller på bestämd tid till den 30 september 2049.

4 ARRENDENÄMNDENS BEHÖRIGHET OCH TILLÄMPLIGA REGLER

- (16) Av villkoret "Tvist" i Avtalet framgår att "*tvist i anledning av Avtalet ska avgöras av svensk domstol.*" Parterna är dock, oavsett vad som framgår av nämnda villkor, ense om att låta arrendenämnden, såsom skiljenämnd, pröva Krokoms kommuns yrkanden enligt punkt 3 ovan.
- (17) Av 1 § första stycket punkten 4 i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder framgår att arrendenämnd har till uppgift att vara skiljenämnd i arrendetvist. Av 1 § andra stycket i nämnda lag framgår att ett ärende enligt första stycket ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten ligger.
- (18) Fastigheten är belägen i Krokoms kommun. Krokoms kommun är ett område som faller inom arrendenämnden i Sundsvalls domsaga. Arrendenämnden i Sundsvall är därmed behörig att, såsom skiljenämnd, pröva Krokoms kommuns angivna yrkanden.

5 ÖVRIGT

- (19) Parterna är ense om att arrendenämndens skiljedom inte ska kunna klandras i sak samt att vardera part ska svara för sina rättegångskostnader oavsett utgången i målet, **Bilaga 5**.
- (20) Om arrendenämnden fastställer att Avtalet har upphört att gälla per den 30 september 2019 i enlighet med villkoret "Förutsättning" har Krokoms kommun meddelat Affloardal att Krokoms kommun omedelbart avser att återbetala av Affloardal erlagd arrendeavgift för oktober – december 2019 och för år 2020.

6 BEVISNING

- (21) Krokoms kommun förbehåller sig rätten att inkomma med bevisuppgift efter det att Affloardal har inkommit med svarsskrift i anledning av denna påkallandeskrift.

Som ovan

Jessica Svantesson

Jennifer Bake

BILAGOR

BILAGA 1	FULLMAKT
BILAGA 2	ARRENDEAVTAL
BILAGA 3	ANSÖKAN OM GODKÄNNANDE HOS ARRENDENÄMNDEN
BILAGA 4	TJÄNSTEANTECKNING ARRENDENÄMNDEN
BILAGA 5	ÖVERENSKOMMELSE OM KLANDER M.M.