



**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL**  
Rotel 2

**SKILJEDOM**  
2022-03-25  
Meddelat i Sundsvall

Ärende nr  
465-21  
H 2

### **FASTIGHET/ADRESS**

Nordbyn 1:27, Offerdalsvägen 8, Krokom

### **PARTER**

#### **Sökande**

Krokoms kommun, 212000-2478  
Offerdalsvägen 8  
835 80 Krokom

Ställföreträdare: Tomas Nilsson  
c/o Krokoms kommun  
Offerdalsvägen 8  
835 31 Krokom

Ombud: Advokat Jennifer Bake  
MAQS Advokatbyrå AB  
Box 11918  
404 39 Göteborg

Ombud: Advokat Jessica Svantesson  
MAQS Advokatbyrå AB  
Box 11918  
404 39 Göteborg

#### **Motpart**

Affloardal Energi AB, 556959-3287  
Stensgårdsvägen 22  
832 96 Frösön

Ställföreträdare: Pär-Ola Säterhall  
c/o Affloardal Energi AB  
Stensgårdsvägen 22  
832 96 Frösön

Ombud: Patrik Mosten  
Box 2024  
750 02 Uppsala

### **SAKEN**

Skiljeförfarande

---

**DOMSLUT**

1. Skiljenämnden fastställer att det mellan Krokoms kommun och Affloardal Energi AB undertecknade arrendeavtalet daterat 2014 avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokoms Nordbyn 1:27 inte gällde mellan parterna per den 30 september 2019.
  2. Skiljenämnden fastställer att avtalet daterat år 2016 mellan Krokoms kommun och Affloardal Energi AB avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokoms Nordbyn 1:27, utan föregående uppsägning, har upphört att gälla per den 30 september 2019 i enlighet med villkoret "Förutsättning" i avtalet från 2016.
  3. Skiljenämnden avslår Affloardal Energi ABs yrkanden under 2.1 och 2.2.
  4. Skiljenämnden avslår Affloardal Energi ABs yrkande under 2.3 såvitt avser yrkandet om att parternas avtalsförhållande, om varken 2014 eller 2016 års avtal ska tillämpas, ska anses utgöra ett avtal om anläggningsarrende.
  5. Skiljenämnden avvisar Krokoms kommuns yrkanden under 1.4 och 1.5.
  6. Skiljenämnden avvisar övriga delar av Affloardal Energi ABs yrkande under punkten 2.3.
-

## **Bakgrund**

Parterna (nedan kommunen och Affloardal) ingick ett avtal som är benämnt "AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE-VINDKRAFTVERK" den 17 september 2014 (hädanefter 2014 års avtal). Enligt 2014 års avtal gäller en arrendetid om 35 år räknat från tillträdesdagen den 1 oktober 2014. Rättighetens omfattning är att kommunen upplåter ett arrendeställe till arrendatorn bestående av del av fastigheten Krokom Nordbyn 1:27 (nedan fastigheten) för uppförande och drift av högst 16 vindkraftverk. I 2014 års avtal är antecknat "Se preliminär placering enligt bifogad karta över arrendestället, bil. 1". Arrendatorn får inom arrendestället låta anlägga vindkraftverk med tillhörande nätstation samt bygga transformatorstation och eventuellt servicebyggnad. Ersättningen har bestämts till en årlig arrendeavgift om 3 % av den samlade ersättningen för totalt producerad energi från samtliga vindkraftverk inom arrendestället inklusive alla övriga intäkter. Därutöver ska arrendatorn betala årlig bygdpeng om 1 % till berörd bygd och samebyar. Från och med avtalets ingående till dess ersättning för producerad energi utgår ska den årliga arrendeavgiften utgöra 10 000 kr för vidmakthållande av avtalet. Vidare ska ett engångsbelopp om 50 000 kr utgå per vindkraftverk. 2014 års avtal innehåller vidare ett villkor som är benämnt "Förutsättning".

Villkoret "Förutsättning" har följande lydelse. Arrendatorn ska årligen avrapportera projektläget och bedriva en kontinuerlig och skyndsam tillståndsprocess så att arrendatorn får erforderliga lagakraftvunna tillstånd för uppförande av minst ett vindkraftverk inom 5 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 skall förlängning av avtalet normalt kunna medges efter sedvanlig förhandling med kommunens godkännande. I övriga fall faller detta avtal. Detta förbehåll kräver arrendenämndens godkännande.

2014 års avtal innehåller också villkoret ”Övrigt”. Villkoret lyder enligt följande. I övrigt gäller vad som i jordabalkens kap 7, 8 och 11 eller för övrigt i lag stadgas om anläggningsarrende. Dock ska bestämmelserna i 11 kap 5-6a § jordabalken, om rätt till ersättning för arrendatorn vid arrendets upphörande, inte gälla. Parterna är överens om att ansöka om arrendenämndens godkännande av de förbehåll som anges i punkten ”Förutsättning”. Detta avtal är villkorat av att Arrendenämnden godkänner nämnda förbehåll. För det fall Arrendenämnden av någon anledning inte skulle godkänna förbehållet åtar sig arrendatorn, om fastighetsägaren så påfordrar, att acceptera de ändringar av alternativt tillägg till förbehållet som Arrendenämnden begär för att förbehållet skall kunna godkännas.

Någon dispensansökan till arrendenämnden har inte lämnats in.

År 2016 ingick parterna ett nytt eller i vart fall ett till avtal (2016 års avtal). Detta avtal är helt likalydande och överstämmande med 2014 års avtal. Enda skillnaden mellan 2014 års avtal och 2016 års avtal är att parterna undertecknade 2016 års avtal den 8 februari 2016 respektive 1 april 2016 och att villkoret ”Förutsättning” kom att godkännas av arrendenämnden.

Den 8 april 2016 inkom ställföreträdaren för Affloardal Pär-Ola Säterhall med en dispensansökan till arrendenämnden. Ansökan är undertecknad av Pär-Ola Säterhall och Anna-Carin Hammarberg den 4 april 2016. Till ansökan bifogades 2016 års avtal. Av ansökningshandlingen framgår följande. Yrkandet var att arrendenämnden ska godkänna villkoren under punkten Förutsättning i det anläggningsarrende som parterna ingått. Om arrendenämnden inte kan godkänna villkoren så önskades ett yttrande som beskriver de ändringar eller tillägg till förbehållet som erfordras för att förbehållet skulle kunna godkännas, det vill säga anses vara förenligt med svensk lag och rådande rättspraxis på området. Såsom omständigheter till stöd för yrkandet anfördes att parterna ingått ett avtal om anläggningsarrende som möjliggör en framtida etablering av vindkraftverk på fastigheten. Anläggningsarrendet upphör efter 5 år om inte lagakraftvunna tillstånd finns för minst ett vindkraftverk.

Arrendatorn har därvid möjlighet att visa att särskilda omständigheter förelegat som skäl för förseningen, varvid markägaren i normala fall och efter förhandling skall kunna medge en motsvarande förlängning av arrendet. Sökanden accepterar att det finns en 5-års begränsning av anläggningsarrenden för vindkraftverk, eftersom det är vanligt förekommande i dylika avtal i syfte att motverka oskäligen passivitet hos arrendatorn när det gäller skyndsamhet i arbetet med tillståndsprocessen. En sådan passivitet skulle därmed kunna innebära ekonomisk skada för markägaren.

Den 3 juni 2016 kontaktade arrendenämnden Pär-Ola Säterhall per telefon. I tjänsteanteckningen är angivet följande. Med särskilda omständigheter (se ”Förutsättning” i aktbil 2) menas sakliga skäl/orsaker som inte beror på passivitet av arrendatorn t.ex. överklagan av tillståndsbeslut.

Den 3 juni 2016 meddelade arrendenämnden beslut i ärende 228-16. Beslutet har följande lydelse. Arrendenämnden godkänner med stöd av 8 kap. 2 § och 11 kap. 2 § jordabalken förbehållet om jordägarens rätt till förtida återtaganden enligt punkt ”Förutsättning” i arrendeavtalet undertecknat den 1 april 2016 av jordägaren och 8 februari 2016 av arrendatorn.

I målet är det ostridigt att någon tillståndsprocess för vindkraftverk på fastigheten inte är eller har varit anhängiggjord.

I målet är vidare utrett att kommunen har fakturerat Affloardal arrendavgift enligt följande.

2019-12-19 – 10 000 kr avseende arrende 2019

2020-11-03 – 30 000 kr avseende arrende 2014, 2015 och 2016

2020-12-01 – 10 000 kr avseende arrende 2020.

Uppgift om arrendeavgift avseende åren 2017 och 2018 är fakturerad eller betald saknas i målet. Kommunen har gjort gällande att faktureringen av del av 2019 års arrendeavgift och hela 2020 års arrendeavgift har skett av misstag. Affloardal har

gjort gällande att fakturering av arrendeavgifterna ägde rum efter att ställföreträdare för Affloardal påpekat för företrädare för kommunen att arrendeavgifterna inte var fakturerade.

Under hösten/vintern år 2019 påbörjade parterna diskussioner om ytterligare ett arrendeavtal eller ändring av redan gällande avtal avseende fastigheten. Kommunen har gjort gällande att parterna förhandlade om ett nytt arrendeavtal och att dessa förhandlingar avbröts i december 2020 utan att något nytt arrendeavtal tecknades. Affloardal har gjort gällande att förhandlingarna handlade om att justera eller byta ut redan gällande avtal, som alltså aldrig hade upphört att gälla. Detta för att projektet skulle överlåtas till Vattenfall och Vattenfall krävde att avtalet mellan kommunen och Affloardal skulle följa Vattenfalls avtalsmall.

### **Yrkanden och inställning**

Kommunen har framställt yrkanden enligt följande.

1.1 Arrendenämnden ska, såsom skiljenämnd, fastställa att det mellan kommunen och Affloardal undertecknade arrendeavtalet daterat 2014 avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokom Nordbyn 1:27 inte gällde mellan parterna per den 30 september 2019.

1.2 Om arrendenämnden inte fastställer yrkandet i punkt 1.1 ovan ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa att ingendera part har rätt att, med stöd av villkoret ”Förutsättning” i avtalet från 2014, begära att parternas avtalsförhållande avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokom Nordbyn 1:27 ska förlängas under innevarande avtalstid.

1.3 Om arrendenämnden fastställer yrkandet i punkt 1.1 ovan ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa att avtalet daterat 2016 mellan kommunen och Affloardal avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokom

Nordbyn 1:27, utan föregående uppsägning, har upphört att gälla per den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning” i avtalet från 2016.

1.4 Om arrendenämnden visserligen anser att avtalet daterat 2016 har upphört att gälla per den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning” men anser att kommunens agerande efter nämnda datum har inneburit att det finns ett avtalsförhållande avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokomb Nordbyn 1:27, ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa att det fortsatta avtalsförhållandet inte är att anse som ett anläggningsarrende utan istället är att anse som en annan typ av nyttjanderättsavtal enligt jordabalken som löper tillsvidare (på obestämd tid).

1.5 Om arrendenämnden anser att det alltså finns ett gällande avtalsförhållande av något slag mellan parterna avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokomb Nordbyn 1:27 ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa att ingendera part har rätt att, med stöd av villkoret ”Förutsättning” i avtalet, begära att parternas fortsatta avtalsförhållande ska förlängas under innevarande avtalstid.

Affloardal har förklarat sig ha följande inställning till yrkandena.

1.1 Yrkandet har bestridits, 2014 års avtal gäller alltså.

1.2 Affloardal medger att ingen av parterna kan begära förlängning av 2014 års avtal med stöd av villkoret ”Förutsättning”. Villkoret ”Förutsättning” har aldrig gällt eller har i vart fall upphört att gälla. 2014 års avtal är kontraktsevenligt uppsagt av kommunen till upphörande den 30 september 2019.

1.3 Yrkandet har bestridits. För det fall 2014 års avtal inte gäller ska istället 2016 års avtal tillämpas. Villkoret ”Förutsättning” har inte medfört att 2016 års avtal upphört att gälla redan den 30 september 2019. Skulle villkoret ”Förutsättning” ens gälla före

eller senast den 30 september 2019 krävdes uppsägning av avtalet eller i vart fall meddelande att avtalet ska upphöra eller att det har upphört. Avtalet har fortsatt att tillämpas till och med december 2020. Avtalet är uppsagt till upphörande till den 30 september 2049.

1.4 Yrkandet har bestridits. Det är ett anläggningsarrende alldeles oavsett vilket avtalsförhållande som ska tillämpas mellan parterna.

1.5 Yrkandet har medgetts. Sålunda att ingen av parterna kan begära förlängning av avtalsförhållandet på grund av villkoret ”Förutsättning” eftersom villkoret inte är en del av arrendeförhållandet. Villkoret ”Förutsättning” har aldrig gällt eller har i vart fall upphört att gälla.

Affloardal har yrkat enligt följande.

2.1 Arrendenämnden ska, såsom skiljenämnd, fastställa dels att arrendeförhållandet mellan Affloardal och kommunen alltjämt består avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokombyn 1:27 enligt 2014 års avtalsvillkor samt dels att alla villkor och förbehåll under avdelningen ”Förutsättning” i avtalet inte längre är tillämpliga.

2.2 I andra hand ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa dels att arrendeförhållandet mellan Affloardal och kommunen alltjämt består avseende markupplåtelse för vindkraftverk på del av fastigheten Krokombyn 1:27 enligt 2016 års avtalsvillkor samt dels att alla villkor och förbehåll under avdelningen ”Förutsättning” i avtalet inte längre är tillämpliga.

2.3 Om vare sig 2014 års eller 2016 års avtal ska tillämpas på det fortsatta eller nya arrendeförhållandet ska arrendenämnden, såsom skiljenämnd, fastställa att det fortsatta nyttjanderättsavtalet, oavsett hur nyttjanderättsavtalet rubriceras enligt lag, i första hand ska ha samma villkor som 2014 års avtal med undantag av villkor under



”Förutsättning” och ”Övrigt” och i andra hand ska löpa på bestämd tid till den 30 september 2049. Det görs gällande att det fortsatta eller nya nyttjanderättsavtalet är ett anläggningsarrende.

Kommunen har förklarat sig ha följande inställning till yrkandena.

2.1 Yrkandet har bestridits.

2.2 Yrkandet har bestridits.

2.3 Om arrendenämnden skulle fastställa att 2014 års avtal eller 2016 års avtal alltså består mellan parterna medger kommunen att ingendera part har rätt att med stöd av villkoret ”Förutsättning” i avtalet begära att avtalsförhållandet ska förlängas under innevarande avtalstid. Kommunen har bestridit yrkandet enligt 2.3 eftersom kommunen anser att det inte föreligger något avtalsförhållande avseende markupplåtelse efter den 30 september 2019.

### **Grunder och omständigheter**

#### Kommunen

##### *Grunderna i korthet*

2014 års avtal kom aldrig att bli gällande mellan parterna i enlighet med villkoret ”Övrigt” i avtalet. I vart fall är 2016 års avtal att anse som en förnyelse av 2014 års avtal och har därmed ersatts av 2016 års avtal. Under alla förhållanden har parterna, genom att underteckna 2016 års avtal överenskommit om att 2016 års avtal ska ersätta 2014 års avtal. Det avtal som har varit gällande mellan parterna är 2016 års avtal. Detta upphörde automatiskt den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning”. Villkoret ”Förutsättning” är varken oskäligt mot Affloardal eller har prekluderats på grund av kommunens agerande. Parterna påbörjade förhandlingar avseende ett nytt arrendeavtal efter att 2016 års avtal upphört att gälla. Något nytt

avtal kom dock aldrig att ingås mellan parterna. Kommunens agerande efter den 30 september 2019 kan inte ses som en konkludent bekräftelse av varken 2014 eller 2016 års avtal. Inte heller kan kommunens agerande medföra att tidigare gällande avtal har återuppstått.

*Grunderna för yrkandet 1.1 tillika bestridandegrunder avseende yrkande 2.1*

2014 års avtals giltighet är enligt villkoret ”Övrigt” villkorat av att villkoret ”Förutsättning” godkänns av arrendenämnden. 2014 års avtal upphör om parterna inte ansöker om alternativt ansöker om men inte får nämndens godkännande. I andra hand är 2016 års avtal att betrakta som en förnyelse av 2014 års avtal och att 2016 års avtal, genom denna förnyelse, har ersatt 2014 års avtal med följd att 2014 års avtal har upphört att gälla. Efter att man upptäckt att villkoret ”Förutsättning” inte hade godkänts av arrendenämnden påfordrade kommunen att Affloardal skulle godkänna de ändringar/tillägg som arrendenämnden kräver för att villkoret ”Förutsättning” ska kunna godkännas. Då lagstadgad tidsfrist för att begära arrendenämndens godkännande hade passerat för länge sen påfordrade kommunen att parterna skulle ingå ett helt nytt avtal på likalydande villkor som skulle ges in till arrendenämnden för godkännande. Det är inte fråga om någon ”simulerad” rättshandling som upprättats i syfte att ”vilseleda” arrendenämnden. I tredje hand görs gällande att parterna under alla förhållanden genom undertecknandet av 2016 års har överenskommit om att 2016 års avtal ska ersätta 2014 års avtal.

Kommunen tillbakavisar att 2014 års avtal ska äga företräde framgår 2016 års avtal. Om två avtalsparter beslutar sig för att ingå ett nytt avtal avseende exakt samma rättsförhållande vid en senare tidpunkt har parternas avsikt givetvis varit att det nya avtalet ska ersätta det gamla avtalet. Kommunen och Affloardal har därmed inte explicit i 2016 års avtal behövt ange att detta avtal ska ersätta 2014 års avtal.

Noterbart är även att det är villkoret ”Förutsättning” i 2016 års avtal som arrendenämnden har godkänt. Affloardal hade givetvis inte gett in 2016 års avtal till nämndens prövning om inte parterna var överens om att detta avtal ersatt 2014 års avtal.

Samhällsbyggnadsnämnden (hädanefter SABY) har godkänt avtalsinnehållet i 2014 års avtal. 2016 års avtal innehar exakt samma avtalsinnehåll som 2014 års avtal (vilket är ostridigt i målet). Det har därmed inte funnits någon anledning för SABY att på nytt godkänna avtalsinnehållet i 2016 års avtal.

Fastighetschef Tomas Nilsson är, och var under åren 2014–2016, behörig att ingå arrendeavtal för kommunens räkning utan beloppsbegränsning. Tomas Nilsson var därmed egentligen behörig att ensamt underteckna arrendeavtalet från såväl 2014 som 2016. På grund av de meningsskiljaktigheter som redan 2014 rådde bland kommunens invånare avseende tilltänkt vindkraftsetablering valde Tomas Nilsson dock att lyfta ärendet till SABY såväl 2014 som 2016. I anledning härav har SABYs ordförande, tillsammans med Tomas Nilsson, undertecknat aktuella avtal från 2014 och 2016. Christine Persson, som undertecknat Avtalet från 2016, var vid tidpunkten SABYs ordförande.

Krokoms kommun har inte förmått, eller på annat sätt vilselett, Affloardal att ingå 2016 års avtal. Det är inte heller kommunen, utan Affloardal, som påstår att 2016 års avtal är ogiltigt och därmed aldrig har trätt ikraft mellan parterna. Kommunens uppfattning är att 2016 års avtal har gällt mellan parterna fram till den 30 september 2019. Skulle arrendenämnden inte anse att 2016 års avtal har upphört att gälla den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning” anser kommunen att 2016 års avtal alltså gäller mellan parterna, varvid parterna har att förhålla sig till detta.

#### *Grunderna för yrkandet 1.2*

Begreppet ”försenat tillstånd” i villkoret ”Förutsättning” i avtalet daterat 2014 tar sikte på den i villkoret angivna femårsfristen. Ett försenat tillstånd kan därvid endast (vid särskilda omständigheter som framlagts av Affloardal och som inte beror på Affloardals passivitet) medföra en förlängning av femårsfristen (och inte avtalsförhållandets sluttidpunkt). Om arrendenämnden anser att avtalet från 2014 alltså gäller mellan parterna avseende markupplåtelse för vindkraftverk av del av

fastigheten Krokom Nordbyn 1:27 kan således ingendera part begära förlängning av avtalsförhållandet under innevarande avtalstid med stöd av villkoret ”Förutsättning” i nämnda avtal.

*Grunderna för yrkandet 1.3 tillika bestridandegrunder avseende yrkande 2.2*

2016 års avtal har automatiskt, utan föregående uppsägning, upphört att gälla i förtid den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning”. Det är fullt möjligt för en fastighetsägare och en arrendator att avtala om att ett anläggningsarrende automatiskt, utan föregående uppsägning, ska upphöra i förtid under förutsättning att detta villkor har godkänts av arrendenämnden. Rättsföljden av att villkoret ”Förutsättning” inte är uppfyllt är att avtalet faller. Det kan i detta sammanhang inte tolkas på annat sätt än att avtalet upphör att gälla vid femårsfristens utgång. Det saknar betydelse att villkoret ”Förutsättning” inte uttryckligen anger att kommunen har rätt att återtaga arrendestället om avtalet faller efter femårsfristens utgång.

Det föreligger inte, och har inte heller förelegat, sådana ”särskilda omständigheter” som har medgett rätt för Affloardal att begära förlängning av femårsfristen vid försenat tillstånd. Affloardal har inte heller påkallat en förhandling om förlängning av femårsfristen i enlighet med nämnda villkor inom fem år från tillträdesdagen. Under alla förhållanden har kommunen ändå inte godkänt en förlängning av femårsfristen.

I detta fall är inte ens rekvisitet ”försenat tillstånd” uppfyllt eftersom någon ansökan om tillstånd inte har initierats. Affloardal har ostridigt inte begärt någon förhandling avseende tidsfristen varför 2016 års avtal redan av det skälet har upphört automatiskt. Utifrån uppgifterna Affloardals ansökan till arrendenämnden är det tydligt att Affloardal var införstådda med såväl innebörden som effekten av villkoret ”Förutsättning”.

Affloardal har inte haft rätt att utgå ifrån att villkoret ”Förutsättning”, på grund av parternas handlande eller avtalets innehåll i övrigt, har förlorat sin tillämplighet

(prekluderats). Villkoret ”Förutsättning” kräver inte någon ”aktivitet” från någon parts sida för att bli tillämpligt. Hela poängen med villkoret är ju att Avtalet ska upphöra automatiskt utan vidtagande av någon särskild åtgärd. Vidare har kommunen givetvis inte långt före den 30 september 2019 kunnat invända att avtalet upphört att gälla. Kommunen har givetvis inte med stöd av villkoret ”Förutsättning” kunnat hävda att avtalet upphörde före femårsfristens utgång. Kommunen har inte ensidigt bestämt avtalad femårsfrist i villkoret ”Förutsättning.” Tidsfristen har bestämts av parterna gemensamt efter sedvanlig förhandling. Det måste även utgå ifrån att Affloardal inte hade undertecknat avtalet om Affloardal vid avtalstidpunkten hade ansett att femårsfristen var helt orealistisk. Under alla förhållanden har Affloardal haft möjlighet att begära att femårsfristen utökades i samband med att parterna ingick 2016 års avtal. Detta har Affloardal dock inte gjort. Noterbart är att villkoret endast tar sikte på att ett tillstånd för minst ett vindkraftverk erhålls. Det har därmed inte funnits något skäl för Affloardal att avvakta förutsättningar för flera verk.

Det är Affloardal som har ansökt om att arrendenämnden ska godkänna villkoret ”Förutsättning.” Ansökan inlämnades i april 2016. Affloardal hade givetvis inte inkommit med nämnda ansökan om Affloardal vid tidpunkten varit av uppfattningen att villkoret ”Förutsättning” hade förlorat sin tillämplighet. Det framgår dessutom av Affloardals ansökan att man varit fullt medveten om att avtalet upphör att gälla om miljötillstånd inte erhållits inom avtalad femårsperiod. Med hänsyn härtill kan det konstateras att Affloardals påstående om att villkoret ”Förutsättning” har förlorat sin tillämplighet utgör en efterhandskonstruktion som arrendenämnden ska bortse ifrån.

Kommunen tillbakavisar att parterna sedan 2016 har haft löpande kontakt avseende frågor som rör avtalet eller vindkraftsprojektet som sådant. Kommunen har därvid inte haft någon insyn i tillståndsprocessen eller i projektets fortlöpande. Affloardal har inte heller ”löpande avrapporterat projektläget till kommunen” eller ”sedan 2014 kontinuerligt har framlagt särskilda omständigheter till kommunen.” Vidare har kommunen inte accepterat de tidsförskjutningar i projektet enligt vad som

påstås. Det ska i sammanhanget dessutom poängteras att det är Affloardal som har ansökt om att arrendenämnden ska godkänna villkoret "Förutsättning." Affloardal hade givetvis i vart fall inte inkommit med en ansökan i april 2016 om Affloardal redan vid den tidpunkten varit av uppfattningen att villkoret "Förutsättning" hade förlorat sin tillämplighet. Vid tidpunkten för ingivandet av ansökan tolkade Affloardal villkoret "Förutsättning" på samma sätt som kommunen gör gällande i målet.

Det är inte oskäligt mot Affloardal att avtalet automatiskt, utan föregående uppsägning, har upphört att gälla i förtid den 30 september 2019. Villkoret "Förutsättning" strider inte mot lag och har godkänts av arrendenämnden i behörig ordning. Villkoret "Förutsättning" är vidare ömsesidigt såtillvida att även Affloardal kan tillämpa villkoret för att avsluta avtalet i förtid, exempelvis på grund av bristande affärsmässiga förutsättningar. Ett ömsesidigt avtalsvillkor kan inte vara att anse som oskäligt; i synnerhet inte när villkoret har godkänts av en oberoende och sakkunnig domstol enligt lag. Denna typ av villkor är vidare vanliga och accepterade i anläggningsarrenden för vindkraftsetablering, vilket även framgår av Affloardals ansökan om godkännande till arrendenämnden. Affloardal har dessutom varit medveten om villkoret "Förutsättning" och dess avtalsrättsliga konsekvenser om inte miljötillstånd erhålles alternativt om inte förlängning påkallats inom fem år från tillträdesdagen. Av Affloardals ansökan framgår nämligen att Affloardal "accepterar att det finns en 5-årsbegränsning". Affloardal ansåg således inte vid sin ansökan till nämnden att villkoret var oskäligt. Mot bakgrund härav samt det övrigt sagda saknas det möjlighet för arrendenämnden att genom jämkning besluta om att Avtalet ska bestå. Det faktum att Affloardal har ådragit sig kostnader i anledning av projektet medför inte heller att villkoret "Förutsättning" är oskäligt mot Affloardal. Avtalet är en kommersiell affärssuppgörelse. Affloardal får, i egenskap av projektägare, givetvis ensamt stå den affärsmässiga risken om vindkraftsprojektet inte blir av på grund av bristande yttre förutsättningar, såsom t.ex. uteblivet miljötillstånd. Det är oklart på vilket sätt kommunen oskäligt skulle ha berett sig vinning av avtalet.

*Grunderna för yrkandet 1.4 tillika bestridandegrunder avseende yrkande 2.3*

För det fall varken 2014 års eller 2016 års avtal är tillämpligt mellan parterna föreligger det inte något avtalsförhållande mellan parterna. Kommunens agerande efter den 30 september 2019 har inte medfört att avtalet konkludent har fortsatt att gälla eller att 2016 års avtal har trätt ikraft på nytt. Om kommunens agerande har haft effekt på parternas avtalsrelation har det i stället uppkommit ett nytt avtalsförhållande som inte är att anse som ett anläggningsarrende. Detta med anledning av det skriftlighetskrav som gäller för anläggningsarrenden. Om ett nytt avtal har uppstått är det istället fråga om en annan form av nyttjanderätt enligt jordabalkens bestämmelser. Eftersom parterna inte har enats om villkoren för det nya avtalsförhållandet löper detta tillsvidare (på obestämd tid). Varken 2014 eller 2016 års avtalsvillkor kan tillämpas på ett sådant nytt avtalsförhållande.

Under hösten 2019 hade Affloardal involverat Vattenfall i projektet. Vattenfall avsåg att förvärva projektet från Affloardal och Vattenfall krävde att Vattenfalls avtalsmallar skulle användas. Vattenfalls avtalsmall var mer omfattande och detaljerad än 2016 års avtal och kommunen gjorde därför en ordentlig jämförelse mellan 2016 års avtal och Vattenfalls mall för att säkerställa att det nya avtalet inte innebar oacceptabla villkor för kommunens vidkommande. En central fråga var givetvis ersättningsmodellen som i väsentliga avseenden skiljde sig från den ersättningsmodell som parterna enats om i det tidigare gällande avtalet.

Avtalsförhandlingarna under hösten 2019 – hösten 2020 avsåg inte en justering av eller tillägg till 2016 års avtal. Parterna förhandlade istället om ett helt nytt avtal (vilket är uppenbart då man använde sig av en helt ny avtalsmall som fick förhandlas om från grunden). Kommunens inställning, även under de nya avtalsförhandlingarna, har hela tiden varit att 2016 års avtal hade upphört att gälla den 30 september 2019. Då 2016 års avtal redan hade upphört när parterna började förhandla om det nya avtalet och parterna förde förhandlingar om ett nytt avtal

avseende samma markområde och användningssyfte fanns det inte heller någon anledning för parterna att diskutera 2016 års avtals upphörande.

Tomas Nilsson hade inte enbart rätt att besluta om tilläggsavtal på delegation utan har i vissa fall rätt att besluta om helt nya avtal. Avgörande för om Tomas Nilsson har rätt att besluta om ett visst avtal är omfattningen av det aktuella avtalet. Det sagda innebär att Tomas Nilsson inte heller hade haft behörighet att besluta om omfattande tillägg och ändringar till avtalet (såsom t.ex. ändrade ersättningsmodeller, utökad avtalstid etc.) på delegation.

Kommunen har inte sagt upp 2016 års avtal till upphörande. Av SABYs beslutet per den 3 december 2020 framgår endast att kommunen skulle säga upp avtalet. Någon formell uppsägning har inte skickats till Affloardal och SABYs beslut kan knappast uppfylla lagstadgade formkrav för en uppsägning av anläggningsarrende.

En avtalspart agerande kan givetvis inte medföra att ett tidigare gällande avtal ”återuppstår” mellan parterna (notera dessutom att såväl felfaktureringen för 2020 och SABYs beslut skedde i december 2020, d.v.s. mer än ett år efter det att 2016 års avtal hade upphört att gälla enligt villkoret ”Förutsättning.”) Däremot kan en avtalsparts agerande (även ett agerande som ligger längre bak i tiden) medföra att det uppkommer ett helt nytt avtal mellan parterna. Om kommunens agerande har haft effekt på parternas avtalsrelation menar kommunen att det har uppkommit ett helt nytt avtalsförhållande mellan parterna. Det nya avtalsförhållandet kan inte avse ett anläggningsarrende. Detta då 11 kap. jordabalken uppställer ett skriftlighetskrav för anläggningsarrenden. Avtalsförhållandet är istället att anse som en annan form av nyttjanderätt enligt jordabalkens bestämmelser. Då parterna inte närmare har avtalat om avtalsinnehållet gäller det nya avtalsförhållandet tillsvidare (på obestämd tid).

#### *Grunderna för yrkandet 1.5*

Begreppet ”försenat tillstånd” i villkoret ”Förutsättning” tar sikte på den i villkoret angivna femårsfristen. Ett försenat tillstånd kan därvid endast (vid särskilda



omständigheter som framlagts av Affloardal och som inte beror på Affloardals passivitet) medföra en förlängning av femårsfristen (och inte avtalsförhållandets sluttidpunkt). Om arrendenämnden anser att ett avtalsförhållande alltjämt gäller mellan parterna avseende markupplåtelse för vindkraftverk på fastigheten kan således ingendera part begära förlängning av avtalsförhållandet under innevarande avtalstid med stöd av villkoret ”Förutsättning”.

*Grunderna för kommunens uppfattning att såväl 2014 som 2016 års avtal är avtal om anläggningsarrenden*

2014 och 2016 års avtal uppfyller lagstadgade krav på anläggningsarrende enligt 11 kap. jordabalken. Avtalen är i sin helhet att anse som anläggningsarrende.

Ett avtal avseende markupplåtelse kan i undantagsfall vara att betrakta som ett bolagsavtal. För att så ska vara fallet krävs dock att markägaren för båda parter räkning tillhandahåller ett markområde för en verksamhet i vilken båda parter deltar och att värdet av markområdet tillgodoräknas i uppgörelsen mellan parterna. Vidare krävs att markägaren har ett ansvar i verksamheten samt deltar i ansvaret för eventuell förlust. Noterbart är att det även av 1 kap. 3 § i lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag framgår att ett enkelt bolag bildas om två parter avtalar om att utöva verksamhet men då avsikten inte är att bilda en annan typ av bolag. Ett enkelt bolag uppkommer således enbart om parterna avser att aktivt samarbeta för ett gemensamt ändamål.

Krokoms kommuns syfte med att ingå avtal med Affloardal för vindkraftsetablering inom fastigheten Krokoms Nordbyn 1:27 har enbart varit att upplåta mark till Affloardal till en så hög avkastning som möjligt. Det är visserligen korrekt att Krokoms kommun enligt tidigare gällande avtal ska erhålla arrendeavgift om 3 % av vindkraftverkens totala årliga bruttointäkt för producerad energi.

Ersättningsmodellen, som i princip förekommer i samtliga arrendeavtal för vindkraft, innebär dock inte att kommunen deltar i ansvaret för en eventuell förlust utan endast att kommunen erhåller en del av Affloardals totala årliga intäkt som ersättning för

upplåtelsen. Krokoms kommun är, och har inte heller varit, involverad i vindkraftsprojektet som sådant. Detta tydliggörs bl.a. genom att Krokoms kommun inte har haft någon insyn i projektets fortskridande eller de affärsmässiga överväganden och beslut som Affloardal gjort respektive tagit under tiden 2014 och framåt. Eftersom det inte har funnits något avtal om att utöva gemensam verksamhet eller på annat sätt samarbeta rörande tilltänkt vindkraftsetablering inom fastigheten Krokom Nordbyn 1:27 är det uppenbart att tidigare gällande avtal inte är att avse som ett kombinerat arrende- och bolagsavtal. Till undvikande av missförstånd tillbakavisar Krokoms kommun att ett avtal både kan avse ett bolagsavtal och ett arrendeavtal. Vidare tillbakavisas att ett arrendeavtal efter en viss tid kan byta skepnad och automatiskt övergå till en helt annan avtalstyp.

Enligt vad som framgår av åberopad delegationsordning var Tomas Nilsson avseende perioden 2014 till 2016 behörig att för Krokoms kommuns räkning ”teckna” arrendeavtal utan beloppsbegränsning. Begreppet ”teckna” innebär givetvis rätt för Tomas Nilsson att underteckna (ingå) nämnda avtalslag för kommunens räkning. Delegationsordningen innehåller ingen inskränkning rörande Tomas Nilssons behörighet eller befogenhet rörande arrendeavtal. Delegationsordningen medger därmed rätt för Tomas Nilsson att ensamt ingå alla typer av arrendeavtal på Krokoms kommuns vägnar, även s.k. ”kombinationsavtal.” Noterbart är att Affloardal vitsordar att avtalet från 2016, i vart fall till viss del och till en viss tidpunkt, avser anläggningsarrende.

SABY har i protokoll daterat den 2 september 2014 godkänt avtalsinnehållet i 2014 års avtal. 2016 års avtal innehade ostridigt exakt samma avtalsinnehåll som 2014 års avtal. Det har därmed inte funnits någon anledning för SABY att på nytt godkänna avtalsinnehållet i 2016 års avtal; detta oavsett om avtalet från 2016 är att avse som ett arrendeavtal eller som ett kombinerat arrende- och bolagsavtal. Undertecknandet av 2016 års avtal är därmed att betrakta som ren verkställighet av ett tidigare fattat beslut. SABYs ordförande har enligt lag och enligt delegationsordningen

dessutom alltid rätt att besluta i frågor som är av brådsakande karaktär. Det var givetvis av synnerlig vikt för kommunen att avtalet från 2016 blev undertecknat skyndsamt då parterna saknade gällande avtal och båda parter vid denna tidpunkt ville att avtalet skulle gälla. Christine Persson eller Tomas Nilsson hade givetvis inte undertecknat avtalet från 2016 om dessa inte hade såväl behörighet som befogenhet att göra detta.

*Grunderna för kommunens uppfattning att arrendestället inte är ett så kallat ambulerande arrendeställe*

Det stämmer inte att arrendeområdet inte skulle vara lokaliserat. Arrendet är inte ett ambulerande arrende vilket framgår av kartan som bifogats till avtalet. Arrendet är markerat med röd kantlinje på kartan. Vindkraftverkens framtida placering skulle ha varit inom det markerade området. Affloardal tycks ha missuppfattat NJA 2001 s. 10, som det hänvisas till. I rättsfallet kommer domstolen fram till att även olokaliserade nyttjanderätter kan vara att betrakta som hyra och att lokalmomentet i upplåtelsen var av underordnad betydelse.

Affloardal

*Grunderna i korthet*

2014 års avtal är alltså gällande mellan parterna. Någon dispensansökan lämnades inte till arrendenämnden varför 2014 års avtal gäller med undantag för villkoret ”Förutsättning” som ju kräver arrendenämndens godkännande. 2016 års avtal är inte giltigt då Tomas Nilsson, fastighetschefen, och Christine Persson, ordförande i SABY-nämnden, inte hade befogenhet att ingå denna typ av avtal. Detta då det är fråga om ett kombinerat anläggningsarrende- och bolagsavtal. För att kommunen ska kunna ingå ett sådant avtal krävdes beslut i SABY-nämnden. Ett sådant beslut finns endast beträffande 2014 års avtal. 2014 års avtal är det avtal som faktiskt har tillämpats mellan parterna. Kommunen har sagt upp 2014 års avtal till upphörande vid avtalets utgång. Även om 2016 års avtal är giltigt är villkoret ”Förutsättning” oskäligt att åberopa gentemot Affloardal. På grund av kommunens agerande har

villkoret "Förutsättning" prekluderats. Om varken 2014 eller 2016 års avtal ska tillämpas på arrendeförhållandet så ska det fortsatta avtalsförhållandet mellan parterna fastställas att vara ett anläggningsarrende i enlighet med 2014 års avtalstext med undantag för villkoret "Förutsättning".

#### *Sakomständigheter*

Kommunen antog en översiktsplan år 2010 vari ett särskilt område för eventuell vindkraft bestämdes. Familjen Persson och Säterhall kom att bli drivande för att göra närmare verklighet av den nu knäsatta kommunala viljan. Efter att 2014 års avtal träffades mellan parterna kom 2014 års avtal att överklagas till förvaltningsrätt, dock resultatlöst. Ett ny osann daterad avtalshandling utfärdades 2016. Den handlingen upprättades med exakt samma ordalydelse som den från 17 september 2014. Den simulerade omdateringen skedde på kommunens initiativ för att vilseleda arrendenämnden att godkänna visst påstått förbehåll under "Förutsättning" i strid med månadsregeln i JB 8 kap 2 §. Affloardal visste inte att dylik omdatering var såväl onödig som olaglig. Affloardal medverkade i tron att de var avtalsenligt skyldiga att medverka till förfarandet. 2014 års avtal har aldrig sagts upp eller upphört.

Arrendet tillträdde såväl rättsligt och fysiskt den 1 oktober 2014 med stöd av 2014 års avtal. Markområdet togs därmed i anspråk för mätningar, inventering och andra åtgärder. Markområdet har aldrig återtagits av kommunen.

För att ett vindkraftsprojekt skall bli lönsamt och ens möjligt krävs dels en stor utbyggnad på flera områden och dels förankrat hos rätt många markägare där antingen verket står eller granne som berörs av såväl grannehörnan som intäkter. Intäkter tillkommer även granne om grannens berörda mark är ett visst antal meter från verket. Till det kommer dragning av ledningar, vägar mm samt andra grannars gillande och medverkan. Dylika projekt är mycket långsiktiga och tar stundom 5-15 år att utveckla.

För att säkerställa en senare tillståndsansökans meningsfullhet krävs inte bara en pluralitet av verk och gillande markägare utan även att andra intressen ”masseras, informeras och övertygas”. Det avser tex. Försvarmakten, naturvårdande intressen, samer, andra närliggande näringsidkare samt möjliga sakägare i en tillståndsprocess.

En ytterligare grundbult i processen inför en tillståndsansökan är att en kommersiell aktör av tyngd medverkar genom utveckling och finansiering. Ett företag som Affloardal klarar inte själv att bygga vindkraftverk för 5-10 miljarder kronor. En sådan tillräckligt kapitalstark aktör kan intresseras för utbyggnad först efter att tekniska vindmätningar är utförda, vilket tar flera årstider och flera år för adekvat statistik. Därpå kommer att det ens är plausibelt. Slutligen att den politiska viljan finns så det blir meningsfullt för Vattenfall, som i förevarande fall, att lägga ned miljoner kronor på själva tillståndsprövningen.

Efter några år och övertygande av en rad svårövertalade men viktiga markägare för att alls kunna bygga vindkraft av tillräcklig storlek osv. blev Vattenfall intresserade av att delta i projektet. En del markägare krävde tom. att en svensk känd aktör skulle delta istället för tyska, nederländska eller kinesiska intressen.

Det anförda och komplexiteten i att driva en vindkraftsutbyggnad visar att Affloardal, som varit beroende av omvärldsfaktorer de inte kunnat påverka, haft en tidsödande och svår uppgift. Affloardal har avrapporterat projektläget på ett för kommunen begripligt och adekvat sätt. Affloardal har bedrivit en kontinuerlig och skyndsam tillståndsprocess. Att tillståndsansökan inte är ingiven ännu beror på sådana omvärldsfaktorer. Det har kontinuerligt framlagts särskilda omständigheter till kommunen redan genom att kommunen själva deltagit aktivt och lyhört i processen sedan 2014. Någon formell förhandling har inte behövts eftersom kommunen hela tiden rent faktiskt godkänt tidsutdräkten för det försenade tillståndet beroende på den komplexitet som framvuxit i projektet. Det har inte funnits spår av invändning eller klagomål mot projektets hantering. Redan detta förhållande har

medfört att ”bestämmelse” under ”Förutsättning” tappat betydelse och blivit obsolet eftersom projektet framskridit under enligt kommunen önskvärd fart i alla fall.

*Det krävdes beslut i SABY för att ingå 2016 års avtal*

Ett avtal om anläggningsarrende krävde beslut av SABY. Beslut att ingå avtal med Affloardal fattades den 2 september 2014. Det avtal som avsågs med beslutet träffades den 17 september 2014 mellan kommunen och Affloardal. Det finns inga andra beslut av SABY efter den 2 september 2014 avseende arrendeförhållandet än det som fattades i december 2020 att 2014 års avtal sägs upp.

Det finns inget behörigt beslut i SABY om att dels ingå ett helt nytt 2016 års avtal och dels avsluta 2014 års avtal. Att ingå avtal om vindkraftpark kräver beslut av SABY för att kunna verkställas av de undertecknande tjänstemännen Tomas Nilsson och Christine Persson. Nilsson och Persson saknade själva befogenhet pga. delegation att ingå ett nytt avtal om vindkraftpark och ingå avtal om att avsluta 2014 års avtal. Beslutet i september 2014 i SABY täckte inte en sådan rättshandling 2016. Följden är därmed att 2014 års avtal inte kan ha ersatts av något annat avtal även om det vore syftet med 2016 års avtal.

Det kan ifrågasättas om avtalen ens är anläggningsarrenden. Avtalen kan utgöra bolagsavtal eller en kombination av dessa avtal. Arrendeområdet är inte bestämt enligt avtalen, detta eftersom de 16 vindkraftverken kunde komma att placeras vart som helst, jämför NJA 2001 s. 10. Vidare framgår av avtalen att avgift ska betalas till fastighetsägaren för vidmakthållande av avtalet, vilket upphör när energi börjar produceras. Den fasta arrendeavgiften övergår efter att energi börjar produceras till en rörlig ersättning. För det fall det föreligger ett enkelt bolag och vinst ska delas ska även förlust delas trots att detta inte framgår av avtalet. Det gemensamma ändamålet härvid är att producera energi. Vidare krävs båda parternas insatser för att kunna producera energi. Kommunens insats är att via det kommunala vetot tillstyrka att vindkraftverken blir lönsamma. Kommunen ska vidare tillse att bygdepengen

fördelas mellan olika tredje män och kommunen har inflytande över bygg- och marklov.

Det är uppenbart att Tomas Nilsson inte hade rätt att ingå bolagsavtal, ambulerande arrendeavtal eller kombinationsavtal eller andra särskilda och märkliga avtal över icke ens bestämd och fixerad mark. Det åligger istället SABY att pröva och besluta om ingående av sådana avtal.

*2014 års avtal gäller före 2016 års avtal*

2014 års avtal har rent faktiskt tillämpats från att det tecknades 2014 och har uttryckligen återopats av kommunen som det avtal som gällde mellan parterna under hela tiden från september 2014 tom. december 2020 då det sades upp. Eventuellt ursprungligt giltiga förbehåll under "Förutsättning" har prekluderats pga. parternas handlande.

Villkoret "Övrigt" i 2014 års avtal förutsätter att arrendenämnden faktiskt får en prövning på sitt bord. Parterna har inte gemensamt ansökt om arrendenämndens godkännande. Ett förbehåll som aldrig underställdes arrendenämndens prövning kan lagligen inte återopas mot arrendator. Villkoret "Förutsättning" utgick därför enligt grunderna för JB 8 kap. 2 § eftersom någon ansökan aldrig gavs in. 2014 års avtal kunde därför inte ha upphört att gälla strax efter månadsfristen i oktober 2014 eller senare då förbehållet blir ogiltigt. Avtalet i övrigt består enligt indispositiv lag. 2014 års avtal kan inte upphöra automatiskt utan uppsägning eller att parterna träffar en gemensam överenskommelse om det.

Det finns inget avtal om upphörande efter avtalet och efter tillträdet den 1 oktober 2014. Vid konkurrens mellan två giltiga avtal har det äldre avtalet företräde i enlighet med allmänna regler. Skulle det föreligga två parallella och giltiga avtal dels 2014 och dels 2016 om samma sak och inget av avtalen upphört att gälla har det äldre företräde, detta följer av JB 7 kap. 22 §. Detta gäller särskilt om det yngre avtalet

från 2016 som här uteslutande syftar till att i strid JB 8 kap 2 § kringgå skyddslagstiftning.

2016 års avtal är endast en simulerad rättshandling vad gäller osann omdatering i syfte att vilseleda arrendenämnden om tidpunkt för avtalets ingående. Avtalet ingicks, i lagens mening JB 8 kap 2 § 2 st 2 m, under år 2014 och inte under år 2016. SABY har inte godkänt att arrendenämnden skulle vilseledas av tjänstemännen varför omdateringen har skett utan befogenhet. Vilseledandet medförde att arrendenämnden godkände förbehållet trots att månadsregeln i JB 8 kap 2 § kränktes. Hade arrendenämnden känt till att månadsregeln kränktes hade ansökan avvisats. 2016 års avtal är som skriftlig handling därmed inte en rättshandling med rättsverkan mellan parterna utan endast en bevishandling och bekräftelse att 2014 års avtal fortsatt gäller men utan förbehåll under "Förutsättning". Det finns således inte ens skriftligt avtal om anläggningsarrende av år 2016. Anläggningsarrende kräver skriftligt avtal.

*Om 2016 års avtal ska anses ha ersatt 2014 års avtal påstås följande*

För att förbehåll under "Förutsättning" ska få verkan mellan parterna krävs godkännande av arrendenämnden. Sådant har lämnats. Godkännandet hade inte lämnats om arrendenämnden känt till att 2016 års avtal ersatte 2014 års avtal och exakt samma villkor gällde som det föregående. Vidare att arrendeförhållandet egentligen inleddes redan 1 oktober 2014 enligt då upprättat skriftligt avtal. 2016 års avtal må sålunda vara giltigt mellan parterna men undantaget förbehåll under "Förutsättning" eftersom det framkallade godkännandet inte bör få materiell rättsverkan mellan parterna. Grunderna för JB 8 kap 2 § åberopas dvs. kringgående genom en justerad och osann avtalstidpunkt. Adekvat rättsföljd bör bli att avtalsbytet går ut över jordägaren dvs. villkor under "Förutsättning" faller bort.

På samma sätt som påståtts rörande 2014 års avtal har kommunen tillämpat och åberopat avtalsinnehållet under tiden 2014-2020. Förbehåll i "Förutsättning" har därmed prekluderats och blivit obsolet avtalsinnehåll.



Hade förbehåll under "Förutsättning" rättsverkan mellan parterna förelåg ändå lagligen, eller underförstått enligt avtalet, krav på meddelande eller uppsägning. Ett förbehåll innefattande automatiskt upphörande av arrendet utan uppsägning och i strid med JB 8 kap är ogiltigt om det inte godkänts av arrendenämnden. Sådant förbehåll om automatiskt upphörande finns inte ens i avtalet och har inte prövats och godkänts av arrendenämnden. För att avtalet skulle upphöra på grund av att villkor under "Förutsättning" i avtalet inte uppfylldes krävdes därmed att avtalet sades upp senast sex månader efter den 30 september 2019 eller att kommunen inom kortare och skälig tid efter den 30 september 2019 i vart fall meddelade att de inte längre ville vara bunden vid avtalet. Uppsägning skedde för sent och först den 3 december 2020 varför kommunen alltså är bunden vid avtalet tom. avtalstidens utgång år 2049.

*Jämkningsfråga avseende 2014 och/eller 2016 års avtal*

Om nu avtalet ändå i och för sig skulle ha förfallit redan den 30 september 2019 vore det oskäligt att tillämpa ett sådant villkor mot Affloardal. Oskäligheten grundar sig på att (a) kommunen agerat på ett sådant sätt att Affloardal haft befogad tillit till att avtalet skulle bestå, (b) kommunen har inte tagit ur Affloardal sådan felaktig uppfattning och inte meddelat sådant förfall som nu påstås, (c) Affloardal har under kommunens kunskap ådragit sig mycket stora utgifter och åtaganden mot tredje män såväl före som efter den 30 september 2019, (d) kommunen har berett sig vinning av avtalet trots att det förfallit genom att uppbära arrende samt (e) kommunen har utnyttjat en situation att för egen räkning hålla avtalets giltighet svävande utan att Affloardal känt till det och därmed använt oklarheten som en öppning för politisk nyckfullhet om kommunen skulle vilja avsluta avtalet strax. Grunderna för arrendelagen med grundbulten skyddsvärd arrendator och egendomsskyddet enligt EKMR mot godtyckligt egendomsavhändande åberopas i tillägg som (f). EKMR träffar såväl konventionsstat som en kommun i sådan stat. Lämpligt remedium mot oskäligheten är jämkning samt att arrendenämnden, mot avtalets förfall, ändå bestämmer att 2014 eller 2016 års avtal skall bestå.

*Om varken 2014 års avtal eller 2016 års avtal ska tillämpas på arrendeförhållandet*

Formkravet i JB 8 kap 3 § kräver att skriftligt avtal upprättas. Om 2014 års avtal har upphört 2016 och 2016 års avtal är simulerat vad gäller omdatering i syfte att framkalla ett skenbart laga godkännande av förbehåll kan inget av avtalen, som skriftliga handlingar, i och för sig förtjäna rättsordningens stöd. Turpösa rättsförhållanden förtjänar inte ens prövning. Följden att anläggningsarrendeförhållandet skulle vara verkningslöst idag är å andra sidan givet de mycket speciella omständigheterna inte en adekvat rättsföljd och inte i enlighet med lagstiftarens syfte avseende skyddsobjektet arrendator. Affloardal har handlat i god tro att de skulle vara avtalsenligt skyldiga att medverka till att det felaktigt daterade 2016 års avtal kom till. Arrendenämnden ska därför laga läge efter grunderna för JB 8 kap 3 § samt bestämma att det fortsatta arrendeförhållandet skall följa 2014 års avtalstext och ordalag, förutom avsnittet ”Förutsättning”. Särskilt åberopas att om det skulle vara så att 2014 års avtal skulle ha ersatts av 2016 års avtal som kommunen påstår, och det sistnämnda avtalet var en förutsättning för det första avtalets upphörande, ska det upphörandet anses reversibelt i tillämpliga delar. Sålunda givet att Affloardal inte insåg eller borde ha insett att detta var ett led i ett vilseledande av domstol som kom att försätta Affloardal i ett skriftligt avtalslöst tillstånd eftersom 2016 års avtal inte är annat än ett illusoriskt skriftligt men verkningslöst avtal om anläggningsarrende. Ett annat resultat än fortsatt anläggningsarrende skulle innebära att rättsordningen skulle motarbeta sig själv om arrendenämnden skulle tillerkänna omdaterat turpöst avtal rättsföljden att arrendeförhållandet plötsligt skulle bli avtalslöst. Sålunda om det ogiltiga turpösa avtalet skulle anses ha förintat 2014 års avtal av det enda skälet att samma domstol blev lurad att godkänna 2016 års förbehåll trots att avtalet ingicks redan 2014.

Om det nu inte är lagligen möjligt att subsumera det just anförda under skriftligt avtal enligt JB 8 kap 3 § bör rätten ändå bestämma att det är fråga om anläggningsarrende som gäller tom. 1 oktober 2049. Ett resultat som skulle innebära annan slags nyttjanderätt som kan sägas upp strax vore fullständigt onyttig för

Affloardal. Ett sådant gynnande av här tydligt turpösa kommunen skulle strida mot grunderna för arrendelagstiftningen och vara klart oförnuftigt. Egendomsskyddet enligt EKMR tilläggsprotokoll 1 artikel 1 bör kunna tillämpas. En fördragskonform tolkning av JB 8 kap ger stöd för att i sista hand åsidosätta formkravet på skriftligt avtal för att kunna skydda Affloardals egendom (arrendet).

*Det påstås inte längre att det förelåg särskilda skäl till förlängning av arrendeavtalet*  
Eftersom det numera påstås att 2014 års avtal alltjämt gäller i första hand existerar inte förbehållen under "Förutsättning" med rättsverkan mellan parterna. Förbehållen har aldrig ens prövats av arrendenämnden och avtalet har uttryckligen tillämpats under tiden 2014 - december 2020 av kommunen. Vidare har det pga. 2014 års avtal upptäckts att 2016 års avtal därför är en simulerad och osant daterad handling. Sålunda i kommunens syfte att i april 2016 vilseleda arrendenämnden till att avge ett godkännande som egentligen aldrig borde ha avgivits då avtalet ingicks redan 2014 (kränkning av månadsregeln i JB 8 kap 2 §). SABY har som part inte ens ingått 2016 års avtal då de som undertecknat det avtalet inte hade ett nämndbeslut att stödja rättshandlingen på. 2014 års avtal har heller aldrig upphört genom ett upphörandeavtal och även om det skulle ha funnits ett sådant saknas tillika nämndbeslut för att verkställa sådant upphörandeavtal. Avtalet 2016 är inte en giltig rättshandling, utan en nullitet, och godkännandet av förbehållet "Förutsättning" saknar betydelse i målet. Även om delar av arrendeavtalet 2016 skulle erkännas som gällande innebär det ändå inte att godkännandet får rättsverkan. Och skulle godkännandet ändå ha någon slags rättsverkan har ursprungligt förbehåll under "Förutsättning" ändå prekluderats och saknar numera betydelse mellan parterna. Alldeles oavsett har avtalet aldrig sagts upp rätttidigt. Med andra ord medges i och för sig att det saknas rätt att begära förlängning av femårsbegränsningen av det enkla skälet att begränsningen aldrig förevarit mellan parterna och har den funnits har den prekluderats och upphört. Och om den till äventyrs fanns den 30 september 2019 (påstådd upphörandedag) har avtalet ändå inte rätteligen sagts upp i tid.

*Villkoret "Förutsättning" har prekluderats*

Kommunen har själv haft ett synnerligen stort ekonomiskt intresse av att tillståndsprocessen bedrivits adekvat. Detta eftersom kommunen skulle erhålla flera miljoner kronor årligen i intäkter av projektet. Hade kommunen inte förlitat sig på processens rätta gång hade de kunnat påstå förfall redan 2017 om de ansett tex. Avrapporteringen vara otillräcklig. Kommunen hade redan vid avtalats ingående 2014 respektive vid tidpunkten för det osant daterade 2016 års ogiltiga avtal full kunskap om Affloardals beroende av att andra markägare, utöver kommunen, anslöt sig samt därefter finna en kommersiell aktör av betydelse att utveckla vindkraftsparken. Affloardal är ett minimibolag med minsta aktiekapital och inga intäkter annat än de beskedliga medel delägarna sköt och skjuter till.

Om eventuella tillkortakommanden som nu påstås skulle ha haft betydelse för kommunen skulle de ha påtalats redan för 4-5 år sedan eller i vart fall strax senare. Kommunens agerande är sådant att de i egentlig mening eftergivit eventuella omständigheter som må kunna grunda upphörande av avtalet. Eftergivande såväl positivt som konkludent och pga. bristande reklamation.

*Parternas agerande år 2019 till och med år 2021*

Sedan arbetet påbörjades 2014 var det avsett och förutsett att det inte var Affloardal som skulle rent faktiskt uppföra och finansiera vindkraftsparken. Konstruktionen som Affloardal och kommunen var överens om var att ingå avtalet med kommunen och det avtalet skulle locka in flera markägare att ansluta sig med enahanda avtal som avtalet. Efter några år då tillräckligt många anslutit sig och i enlighet intentionerna (prioriterade områden) i översiktsplanen 2010 skulle samtliga markägaravtal (inkl. avtalet) överlåtas till den som skulle genomföra det slutliga arbetet. Med det slutliga arbetet avses närmare teknisk planering av uppförande, tillståndsansökan, uppförande, drift, underhåll och sedermera nedmontering några årtionden bort. Vid det slutliga arbetet skulle Affloardal bistå med konsult hjälp.

Under sommaren 2019 utväxlades indikativa bud (ersättning och struktur på fortsatt

arbete) mellan Vattenfall och Affloardal vad avser det arbete, kostnader mm som Affloardal lagt ned på projektet jämte alla markägaravtal. Det fattades beslut om att samarbeta med Vattenfall.

Vattenfall har en egen mall för hur vindkraftavtal ska utformas. Det bygger på erfarenheter de sista 20 åren från andra projekt. Bland annat hur priset på energi ska räknas ut för att säkerställa att det är marknadsmässigt, kompensationsstruktur till markägare och grannar, säkerställa möjligheter att ställa enskilda verk som kreditsäkerhet och olika andra mer detaljregleringar för att säkerställa en kontinuerlig verksamhet mm. Nämda mall är i grunden i allt väsentligt av samma innehåll som Avtalet med upplåtelseform osv. men är mer detaljerad och kongruent med Vattenfalls övriga avtal i Sverige.

Det framkom en indikation att kommunen var villig att utöka projektområdet. Därför inträffade möten med kommunen. Dels den 24 september 2019 med planarkitekt Simon Östberg som erbjöd sig behjälplig med material. Dels den 25 september 2019 med kommunledningen. Vid detta möte deltog Tomas Nilsson, Karin Jonsson (då Samhällsbyggnadskontorets SABY:s ordförande) och flera politiker samt från Vattenfall Erik Grönlund och K.J Hellbom samt från Affloardal P.O Säterhall och Per Lennart Persson. Vid dessa möten var kommunen klart positiv och såg framåt mot fortsatt utveckling, samt att de informerades om Vattenfalls närmare planer.

Den 30 september 2019 passerades utan att kommunen vare sig den dagen eller senare lät utlåta sig om att det befintliga Avtalet hade upphört. Tvärtom fortsatte planeringen av vindkraftsprojektet med såväl möten och utåtriktad kommunikation. Med planering avsågs inte endast kommunens fastighet Nordbyn 1:27 utan samtliga markägare, projektområdets utbredning och inkoppling på stamnät mm. Under tiden utarbetade Vattenfall närmare hur avtalen borde ta sig uttryck för projektet med markägarna för att bli lokalt anpassade. Affloardal kommunicerade i november 2019 till fastighetschefen på kommunen, Tomas Nilsson, att Vattenfall ville ha sin

avtalsmall på samtliga markavtal dvs. att det nuvarande avtalet skulle justeras med vissa villkor. Detta skulle bli föremål för närmare diskussioner.

Den kommande justeringen eller utbyte av befintligt avtal skulle bestämmas mellan parterna Affloardal och kommunen. Det var inte så att avtalet skulle träffas med Vattenfall utan endast enligt Vattenfalls avtalsmodell. Senare skulle Affloardal överlåta det avtalet och samtliga andra markavtal, enligt Vattenfalls modell, till Vattenfall. Alla förhandlingar skedde mellan Affloardal och kommunen via telefon och e-post. Om nu kommunen ansåg att avtalet upphörde redan 30 september 2019 torde rimligen Affloardal inte ens fortsatt kommuniceras om inte det var ”tvunget” just därför att de faktiskt var befintlig arrendator tom. år 2049. Parterna har under den fortgående diskussionen från 2019 och under 2020 hela tiden hänvisat till att det befintliga avtalet skulle bytas ut eller justeras.

Under 2020 fortsatte diskussionerna mellan Vattenfall, Affloardal och kommunen. Under november 2020 utarbetades plötsligt handlingar hos SABY. Det framställdes förslag inför kommande sammanträde i nämnden att avtalet skulle sägas upp med olika närmare motivering. Motiveringen var inte att det redan hade förfallit. I textmassan återkommer regelmässigt att 2014 års avtal var gällande och att det borde sägas upp med hänsyn till annan planering. Beslutsförslaget hade flera olika noggrant valda alternativ och en nämnd med flera närvarande fattade beslut om att avtalet skulle sägas upp. Givet dokumentationen var det ett gällande avtal som skulle sägas upp och inte på förverkandegrund eller annat. Uppsägningen kommunicerades med Affloardal och har därför rent faktiskt delgivits Affloardal. Affloardal har rättat sig efter uppsägningen dvs. att avtalet upphör 2049.

I mars 2021 kommunicerades plötsligt att avtalet (som sades upp i december 2020) var förfallet och hade upphört redan 30 september 2019. Detta stred mot uppsägningens innehåll dvs. att det nuvarande och gällande avtalet sägs upp. Det framstår uppenbart att påståendet om att avtalet skulle ha upphört redan 1.5 år tidigare, trots att det hade tillämpats (betalning, uppsägning) samt hänvisats till som

”befintligt avtal” helt uppenbart måste vara en efterhandskonstruktion och ett rent påhitt.

## **Bevisning**

### Kommunen

2016 års avtal. Handlingen åberopas till styrkande av att 2016 års avtal har upphört att gälla den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning”, att 2016 års avtal gäller på bestämd tid till den 30 september 2049 (om detta har inte har upphört i förtid den 30 september 2019) och att villkoret ”Förutsättning” inte medger rätt för Affloardal att, vid försenat tillstånd och särskilda omständigheter som framlagts av Affloardal, begära att parternas avtalsförhållande enligt 2016 års avtal ska förlängas under innevarande avtalstid.

2014 års avtal. Handlingen åberopas till styrkande av att avtalet daterat 2014, till följd av att villkoret ”Förutsättning i nämnda avtal inte har godkänts av arrendenämnden, har upphört att gälla med stöd av villkoret ”Övrigt” i aktuellt avtal.

Affloardals ansökan om godkännande till arrendenämnden jämte tillhörande bilaga. Handlingen åberopas till styrkande av att Affloardal vid 2016 års avtals undertecknande och vid ansökningstidpunkten den 4 april 2016 tolkade villkoret ”Förutsättning” i Avtalet på samma sätt som Krokoms kommun gör gällande i målet, att Avtalet har upphört att gälla den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning”, att villkoret ”Förutsättning” endast medger rätt för Affloardal att, vid försenat tillstånd och särskilda omständigheter som framlagts av Affloardal, begära en förlängning av avtalad femårsfrist (och inte 2016 års avtals sluttidpunkt) och att det är 2016 års avtal som har gällt mellan parterna fram till den 30 september 2019.

Arrendenämndens beslut och tjänsteanteckning av den 3 juni 2016. Handlingarna åberopas till styrkande av att med ”särskilda omständigheter” i villkoret ”Förutsättning” i Avtalet avses skäl som inte beror på Affloardals passivitet.

Utdrag ur delegationsordning för samhällsbyggnadsnämnden (som bl.a. gällde för åren 2014–2016). Handlingen åberopas till styrkande av att dels fastighetschef Tomas Nilsson hade behörighet och befogenhet att ensamt underteckna såväl avtalet från 2014 som avtalet från 2016, dels att SABYs f.d. ordförande Christine Persson hade behörighet och befogenhet att ensamt underteckna såväl avtalet från 2014 som avtalet från 2016.

#### Affloardal

Förhör under sanningsförsäkring har hållits med ställföreträdarna Pär-Ola Säterhall och Per Lennart Persson till styrkande av

- att de fakta i kronologisk ordning som framgår av aktbilaga 81 sid 1-9 stämmer,
- att 2014 års avtal gäller före 2016 års avtal,
- att 2016 års avtal undertecknades på kommunens initiativ och att det aldrig varit avsett att 2014 års avtal skulle upphöra,
- att kommunen inte sagt upp avtalet,
- att kommunen inte reklamerat arbetet med vindkraften,
- att kommunen fått erforderlig information och fortlöpande om utvecklingen av projektet,
- att Tomas Nilsson och SABY uttalade att avtalet gällde efter 1 oktober 2019,
- att uppsägningen av avtalet i december 2020 kommunicerats till Affloardal,
- att fakturering av arrende skedde efter aktivt initiativ från kommunen (och inte av misstag),
- att parterna visste att tillstånd för vindkraft inte skulle ha erhållits före oktober 2019,



- att kommunen visste att projektet krävde att andra markägare ville delta i utbyggnaden med sina fastigheter och att det var en förutsättning för såväl avtalet som tillståndsansökan,
- samt i övrigt till styrkande av de omständigheter i sak som yttrats i aktbilaga 80.

Vittnesförhör med Fredrik Bengtsson och Erik Grönlund till styrkande av

- att avtalet var i kraft gällde efter oktober 2019,
- att kommunen uttryckligen uppgav vid olika möten att det gällande avtalet kunde bytas ut till ett nytt avtal enligt Vattenfalls modell,
- att det gällande avtalet var utgångspunkten för omformulering till ett nytt avtal enligt Vattenfalls modell,
- att kommunen skulle ingå det nya avtalet med Affloardal,
- att samtliga markägare skulle ingå ett enhanda avtal enligt Vattenfalls modell med Affloardal,
- att Affloardal skulle överlåta samtliga avtal till Vattenfall efter att kommunen ingått det nya avtalet,
- att Vattenfall skulle utföra tillståndsansökan,
- att kommunen vid ett möte med Vattenfall och vid själva mötet initierade ekonomifunktionen att arrendet skulle faktureras,
- att kommunen uttryckligen ville ha fortsatt vindkraftavtal med Affloardal,
- att kommunens nya vilja först i november 2020 om att vägra vindkraft på området aldrig tidigare kommunicerats.

Epostväxling mellan Tomas Nilsson och Pär-Ola Säterhall samt förslag på arrendeavtal med justeringar till styrkande av att Tomas Nilsson och SABY ansåg och åberopade att avtalet gällde samt att de var villiga att efterge sitt kommunala veto och att kommunen hade sakkunnig hjälp på sin sida. Vidare till styrkande att ersättningsavtalet skulle ingås mellan Affloardal och kommunen samt att

Affloardal som nuvarande arrendator förhandlade med kommunen efter den 1 oktober 2019 (tidpunkten när Affloardal påstås ha blivit avtalslös och utan inflytande i projektet).

Handlingar från nämnden SABY till styrkande av att det var en politisk nyck som fick kommunen att plötsligt ”kovända”, att SABY ansåg att avtalet var gällande, att det nuvarande och gällande avtalet dels avsåg 2014 års avtal samt dels sades upp den 3 december samt kommunicerades detta med Affloardal.

SABY:s beslutsprotokoll till styrkande att SABY endast godkänt att 2014 års arrendeavtal ingås och inget annat arrendeavtal.

Fakturor styrkande av att kommunen debiterat arrendeavgift för tid efter att Avtalet skulle ha förfallit (tid efter 1 oktober 2019).

2014 års avtal och 2016 års avtal med ansökan till arrendenämnden 2016 och utdrag ur dagboksbladet vid arrendenämnden till styrkande av att 2014 och 2016 års avtal är helt likalydande, att 2016 års avtal är en simulerad rättshandling och en osann omdatering av 2014 års avtal, att arrendenämndens godkännande inte hade skett om arrendenämnden hade känt till att avtalet ingicks den 17 september 2014, att 2014 års avtal undanhölls arrendenämnden vid ansökan i april 2016 att det krävs uppsägning av avtalet om villkor under ”Förutsättning” ändå skulle gälla och bryts, att uppsägning inte skett, att återtag och automatiskt upphörande utan uppsägning inte är en avtalad rättsföljd och godkänd av arrendenämnden, att arrendeavtalet är ett föravtal till avtal om enkelt bolag, att kommunen har att vårda arrendators avtalsvärde utöver arrendelagen samt villkoren under ”Förutsättning” blev obsoleta och prekluderades för flera år sedan om de någonsin gällt. Vidare åberopas 2014 och 2016 års avtal till styrkande av att det i avtalen inte står att godkännande av arrendenämnden får sökas och att det står att ansökan om godkännande skall ske gemensamt.

Skrivelse den 6 mars 2014 av Tomas Nilsson samt 2014 års avtal till styrkande av att kommunen ville att Tomas Nilsson skulle ta in i avtalet att arrendenämndens godkännande får sökas samt att sådan skrivning aldrig togs in i avtalet (med följd att "Förutsättning" inte kan gälla)

Beslut från medieombudsmannen till styrkande av att det är uteslutet att SABY som organ eller dess ledamöter och /eller tjänstemän inklusive den stadgade ekonomifunktionen Birgitta Ohlsson och SABY/kommunen skulle ha fakturerat 2020 års arrende den 1 december 2020 av förbiseende givet den omgång just den frågan hade i mediestormen, där kommunens tjänstemän var involverade som utpekade och handlade i saken i närmast realtid med tidningens utgivande. Vidare har tidningen särskilt lyft att avtalet redan hade upphört 2019 till styrkande att uppsägningsbeslutet och skrivningen i SABYs beslut den 3 december 2020 inte var ett misstag samt att SABY ansåg att avtalet inte hade upphört den 30 september 2019.

## **DOMSKÄL**

### **2014 och 2016 års avtal är att anse som avtal om anläggningsarrende**

I målet har fråga väckts om avtalen är avtal om anläggningsarrenden eller om det är fråga om bolagsavtal. Denna fråga har betydelse i två avseenden. För det första är arrendenämnden inte behörig att vara skiljenämnd i andra tvister än i arrendetvister (1 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). För det andra har det, i sak, påståtts från Affloardals sida att kommunens fastighetschef och ordföranden för SABY inte hade befogenhet att ingå 2016 års avtal, varför 2014 års avtal alltså skulle vara gällande. Kommunens fastighetschef skulle därvid inte vara behörig att ingå bolagsavtal och SABYs ordförande hade ingen befogenhet att ingå sådana avtal på grund av att det inte varit fråga om ett sådant brådskande ärende att nämndens avgörande inte kunde avvaktas.

Affloardal har framfört att det kan vara fråga om bolagsavtal eller kombinerat arrende- och bolagsavtal på grund av dels att det upplåtna området inte är fixerat utan att det ”flyter omkring”, dels på grund av hur ersättningen för den årliga arrendeavgiften ska bestämmas till fastighetsägaren samt kommunens engagemang i verksamheten.

Enligt 11 kap. 1 § jordabalken föreligger anläggningsarrende när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande.

Det är enligt skiljenämndens bedömning uppenbart att såväl 2014 års som 2016 års avtal är avtal om anläggningsarrenden. Det är inte fråga om ett arrendeställe som ”flyter omkring” och avgörandet NJA 2001 s. 10 är inte tillämpligt. Arrendestället är istället enligt avtalen fixerade till del av fastigheten Krokomb Nordbyn 1:27 enligt bilagd karta, på vilket 16 vindkraftverk får uppföras. Kommunen har enligt avtalet ingen del i den kommande energiproducerande verksamheten och tar inte heller del av några förluster eller affärsmässiga risker i verksamheten. Rekvisiten i 11 kap. 1 § jordabalken är uppfyllda och avtalen kan inte heller skifta avtalsform på det sätt som har påståtts. Sammantaget innebär alltså skiljenämndens bedömning att det är fråga om avtal avseende anläggningsarrenden och varken bolagsavtal eller så kallade kombinationsavtal.

### **2014 års avtal har upphört att gälla**

Parterna har olika uppfattningar om betydelsen av att 2014 års avtal aldrig lämnades in för prövning av dispens till arrendenämnden. Skiljenämnden gör följande bedömning.

En dispensansökan får enligt 8 kap. 2 § jordabalken inte prövas om den inkommer till arrendenämnden senare än en månad efter det avtalet ingicks. Leder en prövning

till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommits. Det vill säga att avslår arrendenämnden framställning om dispens förfaller avtalet. I annat fall skulle i händelse av vägrad dispens en väsentlig rubbning uppkomma i de förutsättningar under vilka avtalet tillkommit. Ogiltigheten drabbar avtalet i dess helhet. Sistnämnda bestämmelse är emellertid dispositiv och parterna kan således komma överens om att avtalet i övrigt ska gälla även om dispens vägras. En ansökan om dispens, som kommer in till arrendenämnden efter fristens utgång, skall avvisas. Det innebär att den inte tas upp till sakbehandling. Det innebär vidare att det eller de avtalsvillkor som kräver dispens inte blir gällande. Istället gäller den lagbestämmelse från vilken dispens krävs. Avtalet i övrigt består.

Konstateras kan att rättsföljden vid avslag av dispensansökan är att hela avtalet förfaller och att rättsföljden vid avvisning av dispensansökan såsom för sent inkommen är att avtalet gäller, dock utan det villkor som dispens krävs för. I detta fall har det varken varit fråga om avslag eller avvisning. Någon dispensansökan har överhuvudtaget inte lämnats in till arrendenämnden. Under sådana förhållanden ligger det nära till hands att anta att rättsföljden torde bli densamma som när avvisning sker, det vill säga att avtalet gäller med undantag för det villkor som dispens krävdes för. Parterna har under villkoret "Övrigt" avtalat om att hela avtalet är villkorat av att villkoret "Förutsättning" godkänns av arrendenämnden, vilket ju också följer av lag om dispensansökan skulle ha getts in tid. Villkoret "Övrigt" besvarar dock inte frågan om avtalets giltighet vid försummelse att lämna in dispensansökan. Emellertid har parterna ingått ett nytt, likalydande, avtal år 2016. Villkoret "Förutsättning" kom att godkännas av arrendenämnden och ansökan lämnades in i rätt tid. 2014 års avtal har därmed ersatts av 2016 års avtal vid 2016 års avtals ingående. Det är härvid inte fråga om en sådan situation som avses i 7 kap. 22 § jordabalken, att det äldre avtalet får företräde om avtal har ingåtts med flera rättighetsinnehavare på så sätt att kollision uppstår mellan rättighetsinnehavarna. Det finns inga hinder för en jordägare och en arrendator att ingå ett nytt arrendeavtal avseende samma arrendeställe och samma arrendetid så länge skriftlighetskraven iakttas.

I fråga om 2016 års avtal inte är giltigt på grund av att Tomas Nilsson inte hade befogenhet att ingå dessa typer av avtal gör skiljenämnden följande bedömning. För det första har skiljenämnden kommit till slutsatsen att det är fråga om ett arrendeavtal och inget bolagsavtal eller kombinerat avtal. Av åberopad delegationsordning framgår att Tomas Nilsson var behörig att teckna arrendeavtal för kommunens räkning. 2016 års avtal är därmed inte ogiltigt på den grunden. Det förhållandet att det fattades beslut i SABY innan 2014 års avtal ingicks förändrar inte skiljenämndens bedömning. Det saknas därmed skäl att pröva om SABYs ordförande hade befogenhet att ingå 2016 års avtal på grund av dess brådskande karaktär.

Vidare har gjorts gällande att 2016 års avtal endast är en simulerad rättshandling vad gäller osann omdatering i syfte att vilseleda arrendenämnden om tidpunkten för avtalets ingående. Skiljenämnden ställer sig frågande till hur arrendenämnden skulle ha blivit vilseledd av parternas agerande, det framgick nämligen av ingivna handlingar i dispensärendet att tillträdesdagen var den 1 oktober 2014. Även om det vore så att arrendenämnden var vilseledd hade dispensansökan inte avvisats, såsom påståtts av Affloardal, då denna lämnades in inom lagstadgad tid efter 2016 års avtals ingående.

Vad som i övrigt har anförts till stöd för att 2014 års avtal alltså skulle vara gällande mellan parterna förändrar inte skiljenämndens bedömning. Ovanstående innebär att kommunens yrkande under 1.1 ska bifallas och Affloardals yrkande under 2.1 ska avslås.

### **2016 års avtal har upphört att gälla den 30 september 2019**

Såsom skiljenämnden tidigare har konstaterat är 2016 års avtal att anse som ett avtal om anläggningsarrende. Det är ostridigt i målet att någon tillståndsansökan för vindkraftverk inte har initierats och, såsom som Affloardal slutligen bestämt sin talan s. 6 aktbilaga 80, har det inte gjorts gällande av Affloardal att det föreligger särskilda

omständigheter som hade kunnat innebära förlängning av femårsfristen. Under sådana förhållanden ska enligt villkoret "Förutsättning" avtalet falla. Någon uppsägning eller meddelande från kommunen krävdes inte enligt villkoret "Förutsättning". Det finns inga omständigheter som innebär att det var underförstått att uppsägning eller meddelande om upphörande skulle ske. Avtalet har därmed upphört att gälla mellan parterna vid utgången av femårsfristen, det vill säga den 30 september 2019.

Affloardal har, i det fall 2016 års avtal var giltigt, gjort gällande att villkoret "Förutsättning" inte ska tillämpas dels på grund av att villkoret har prekluderats, dels är oskäligt.

Skiljenämnden konstaterar att det genom vittnesförhören och partsförhören med ställföreträdarna för Affloardal i förening med de utställda fakturorna samt handlingarna från SABY har framkommit att kommunen agerade såsom om det fanns ett giltigt arrendeavtal mellan parterna även efter den 30 september 2019. Faktureringen av 2020 års arrendavgift kan rimligen inte ha skett av misstag med beaktande av vad som framkommit under förhören, nämligen att kommunen fakturerade för arrendavgift sedan ställföreträdare för Affloardal påpekat att kommunen inte hade skickat några fakturor till bolaget. Vidare är det uppenbart att anledningen till att Affloardal överhuvudtaget var med och förhandlade om avtal enligt Vattenfalls avtalsmodell var att kommunen ansåg att det redan förelåg ett arrendeförhållande mellan kommunen och Affloardal. Trots att kommunen inte behövde säga upp 2016 års avtal eller skicka något meddelande enligt villkoret "Förutsättning" är det anmärkningsvärt att företrädare för kommunen eller fastighetschefen inte påpekade för Affloardal att 2016 års avtal hade upphört i enlighet med villkoret "Förutsättning". Detta leder till slutsatsen att kommunen i och för sig har agerat såsom 2016 års avtal alltså varit gällande.

Nästa fråga blir då vilken betydelse detta får på parternas arrendeförhållande. Härvid konstaterar skiljenämnden följande. Ett arrendeavtal måste vara skriftligt, detta gäller

även tillägg och ändringar (8 kap. 3 § jordabalken). Även en uppsägning av ett anläggningsarrende måste vara skriftlig (8 kap. 8 § jordabalken). Detta är en markant skillnad från andra avtalsformer där konkludent handlande kan innebära både att avtal har ingåtts och upphört. Vidare kan, vad gäller andra avtalsformer, även konkludent handlande innebära att vissa avtalsvillkor avtalats bort eller prekluderats. Beträffande arrendeavtal är dock tillägg och ändringar som inte är skriftliga utan verkan. I detta fall är det fråga om ett villkor som dels omfattas av skriftlighetskravet, dels krävde arrendenämndens godkännande för att bli gällande. Under sådana omständigheter kan inte ett konkludent handlande innebära att villkoret har prekluderats.

Affloardal har vidare gjort gällande att det vore oskäligt mot Affloardal att tillämpa villkoret och att avtalet ska jämkas på så sätt att villkoret "Förutsättning" ska lämnas utan avseende. Härvid gör skiljenämnden följande bedömning. Varken omständigheterna vid avtalets ingående, villkoret som sådant som ju har godkänts av arrendenämnden, senare inträffade omständigheter eller omständigheterna i övrigt innebär att villkoret är oskäligt.

Genom förhören med Affloardals ställföreträdare Pär-Ola Säterhall har framkommit att fastighetschefen Tomas Nilsson ringde upp honom år 2016 och meddelande honom att 2014 års avtal aldrig lämnades in till arrendenämnden för godkännande av villkoret "Förutsättning" och att lösningen på detta var att göra om avtalet genom att upprätta ett helt likalydande avtal och underteckna detta. Pär-Ola Säterhall fick känslan av att 2014 års avtal var överspelat och att kommunen inte kunde leva med att villkoret inte var godkänt av arrendenämnden. Pär-Ola Säterhall fick uppdraget att upprätta ansökan och ge in den till arrendenämnden. Mot denna bakgrund är det uppenbart att Affloardal mycket väl var införstådda med att villkoret "Förutsättning" var ett mycket viktigt villkor för kommunens del och att det inte var fråga om något vilseledande. Det kan inte heller komma som en överraskning att kommunen också senare åberopade villkoret, även om detta kom att ske senare än den 30 september 2019.



Kommunen har visserligen, enligt skiljenämndens bedömning ovan, agerat såsom att 2016 års avtal gällde mellan parterna även efter den 30 september 2019. Detta innebär dock inte att Affloardal kunde ha befogad tillit till att avtalet skulle bestå. Av utredningen framgår inte hur kommunen skulle kunna ha en uppfattning om att Affloardal felaktigt trodde att 2016 års avtal skulle bestå trots att rekvisiten i villkoret ”Förutsättning” var uppfyllda. Det förhållandet att Affloardal ådragit sig kostnader samt åtaganden mot tredje man före den 30 september 2019 kan med beaktande av innehållet i villkoret ”Förutsättning” inte ligga till grund för slutsatsen att villkoret är oskäligt. Det förhållandet att Affloardal ådragit sig kostnader och åtaganden mot tredje man efter den 30 september 2019 är inte heller särskilt anmärkningsvärt eftersom parterna förhandlade om ett nytt avtal i enlighet med Vattenfalls avtalsmodell. Vidare har det i förhören framkommit att vindkraftprojektet omfattade betydligt större områden och andra markägare än kommunen varför inte heller detta är en omständighet som skulle innebära att villkoret ”Förutsättning” är oskäligt att tillämpa mot Affloardal.

Det är i målet klarlagt att kommunen har fakturerat för arrendeavgift avseende tiden efter den 30 september 2019. Denna omständighet är dock inte av sådan karaktär att villkoret ”Förutsättning” är oskäligt. Utredningen ger inte heller stöd för att kommunen skulle ha utnyttjat situationen på något sätt som skulle kunna innebära att villkoret blir oskäligt. Det är inte heller fråga om något egendomsavhändande enligt EKMR.

Vad som i övrigt har anförts till stöd för att 2016 års avtal alltså skulle vara gällande mellan parterna eller att avtalet skulle gälla med undantag för villkoret ”Förutsättning” förändrar inte skiljenämndens bedömning. Ovanstående innebär att kommunens yrkande under 1.3 ska bifallas och Affloardals yrkande under 2.2 ska avslås.

**Efter den 30 september 2019 förelåg inte något arrendeförhållande mellan parterna**

Affloardal har yrkat, om varken 2014 eller 2016 års avtal ska gälla, att det fortsatta eller nya arrendeförhållandet ska fastställas vara ett anläggningsarrende med samma villkor som 2014 års avtal med undantag för villkoren "Förutsättning" och "Övrigt". Skiljenämnden konstaterar härvid att det inte föreligger något anläggningsarrende efter den 30 september 2019. Detta eftersom skriftlighetskravet inte har iakttagits. Det är inte möjligt att bortse från skriftlighetskravet på de grunder som Affloardal har anfört. Det är inte heller möjligt att genom konkludent handlade återuppta ett arrendeavtal som redan upphört. Vad som i övrigt har anförts till stöd för att parternas eventuella avtalsförhållande, förutom 2014 och 2016 års avtal, skulle utgöra ett anläggningsarrende föranleder ingen annan bedömning. Ovanstående innebär att del av Affloardals yrkande under 2.3 ska avslås.

**Skiljenämnden avvisar yrkande 1.4, 1.5 och övriga delar av yrkandet 2.3**

Såsom skiljenämnden påpekat flera gånger under processen är arrendenämnden behörig att vara skiljenämnd i arrendetvister. Yrkandet i 1.4 innebär att skiljenämnden ska fastställa att ett eventuellt nytt avtalsförhållande mellan parterna ska utgöra en annan typ av nyttjanderättsavtal som löper på obestämd tid. Det är alltså inte fråga om en fastställsetalan i arrendetvist. Yrkandet ska därför avvisas. Yrkandet i 1.5 innebär att skiljenämnden ska fastställa hur avtalsvillkoret "Förutsättning" ska förstås om det föreligger något avtalsförhållande mellan parterna. Yrkandet avser inte en fråga i en arrendetvist. Yrkandet ska därför avvisas. I fråga om yrkandet i 2.3 har detta delvis kunnat prövas, det vill säga i den delen det har yrkats att det fortsatta nyttjanderättsavtalet är ett anläggningsarrende och ska ha samma villkor som 2014 års avtal med vissa undantag. Beträffande övriga delar av yrkandet i 2.3 föreligger samma behörighetsbrist som avseende yrkandet 1.4. Yrkande 1.4, 1.5 och den del av yrkande 2.3 som inte avser arrendetvist ska på grund

av ovanstående avvisas. Yrkandena avvisas i domen med stöd av 27 § lagen om skiljeförfarande.

### **Sammanfattning**

2014 års avtal har upphört att gälla i och med ingåendet av 2016 års avtal. 2016 års avtal avser ett anläggningsarrende och det var giltigt mellan parterna. 2016 års avtal har upphört att gälla per den 30 september 2019 i enlighet med villkoret ”Förutsättning”. Villkoret ”Förutsättning” är inte oskäligt mot Affloardal och det har inte prekluderats. Parternas agerande efter den 30 september 2019 har inte inneburit att parterna konkludent har ingått ett nytt arrendeavtal eller bekräftat att något av de tidigare arrendeavtalen återigen trätt i kraft mellan parterna. Något arrendeavtal avseende del av fastigheten finns alltså inte mellan parterna. Skiljenämnden är endast behörig att vara skiljenämnd i arrenderättsliga tvister. Skiljenämnden kan därför inte fastställa om parterna har ingått något annat nyttjanderättsavtal som inte avser arrende och vilka villkor ett sådant avtal i så fall skulle ha haft.

### **Om överklagande**

En skiljedom kan inte överklagas. I 34 och 36 §§ lagen (1999:116) om skiljeförfarande finns dock regler om klander och talan om ändring av skiljedom. En sådan talan ska väckas inom två månader från den dag då parten fick del av domen. Arrendenämnden ombesörjer inte att parterna delges skiljedom. Talan väcks i förekommande fall vid Hovrätten för Nedre Norrland.

Julia Nilsson