

2021-06-23

Arrendenämnden i Sundsvall

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I SUNDSVALL
H 2

INKOM: 2021-06-25
MÅLNR: 465-21
AKTBIL: 10

Ärende 465-21 Krokoms kommun (nedan Kommunen) ./. **Affloardal Energi AB (nedan Affloardal)**

Affloardal får härmed lämna yttrande över påkallelsekriften. I förekommande fall hänvisas till den parentes numrering (X) som tillämpats av Kommunen.

Fortsatt kommunikering sker till ombudet: Patrik Mosten, Box 2024, 750 02 Uppsala
patrik.mosten@telia.com telefon 0708-556470

Inställning till yrkanden mm

Yrkandet enligt (14) bestrids. Avtalet är alltjämt gällande. Fråga om särskilt beslut i viss del tas upp under Bakgrund.

Yrkandet enligt (15) bestrids. Enligt avtalade bestämmelser gäller Avtalet redan på bestämd till den 30 september 2049. Yrkandet förefaller meningslöst. Någon förhandling om förlängning är ännu inte inledd vare sig utgående från omtvistat villkor under "Förutsättning" eller med utgångspunkt från jämningsregler mot oskäligen villkor eller billighetsskäl. Det framstår inte klart vad som skall prövas, varför och särskilt vad den kommande rättskraften kan omfatta. Frågan om ruckande av bestämd sluttid kan prövas senare när tex. miljötillstånd meddelats.¹ Kommunen bör närmare utveckla vad de egentligen vill pröva, rättskraftens omfattning, omformulera yrkandet eller återkalla yrkandet.²

Det som står under (19) vitsordas.

Muntlig förhandling yrkas. En dag med en reservdag erfordras. Förberedelse och planering kan och bör hållas via telefon efter motparts yttrande över denna skrivelse.

¹ Det noteras att jordägaren Kommunen fn. "hotat" med sitt kommunala veto för att undvika att behöva stå för sitt eget åtagande i Avtalet att låta bygga vindkraft. När nuvarande politiska vinder ersatts om tex. 10 år måste naturligtvis motarbetandet från en kontraktspart kunna föranleda jämkning av sluttidpunkt så att arrendatorn kan få nytta av sitt Avtal. Rättskraften kan ställa till det framöver då det blir oklart vad som omfattas av en skiljedom samt om domen kan gendrivas med factum superveniens eller andra jämningsgrunder kombinerat med kända skäl av idag.

² Det tillägges att undertecknad var med på att det skulle prövas ett enhanda yrkande ungefär som (15) är formulerat men har nu tänkt om på grund av eventuella framtida komplikationer.

Hyresrådet Marie Halvarsson som prövade och fattade beslut om godkännande av nu omtvistat förbehåll bör inte handlägga detta ärende.

Bakgrund och vad som är stridigt i ärendet – förslag till ”deldom”

Affloardal och Kommunen ingick avtal om vindkraftsetablering år 2014. Det avtalet ersattes av Avtalet som träffades den 1 april 2016. Tillträdet i Avtalet bestämdes retroaktivt till 1 oktober 2014. Villkor under avsnittet ”Förutsättning” i Avtalet prövades av arrendenämnden och godkändes 2016.

Vad som egentligen godkändes och rättsverkningarna av det godkännandet (rättskraftens omfattning) är oklart mellan parterna.

Det är oklart mellan parterna om godkännandet innefattar rätt att faktiskt återta arrendestället enligt JB 11 kap 2 § andra stycket. Rättsföljden av eventuellt avtalsbrott mot godkänt villkor är inte avtalad och därmed inte heller godkänd av hyresnämnden. Det finns en mängd tänkbara rättsföljder mot sådant avtalsbrott (skadestånd, jämkning, uppsägning, förverkande, upphörande, ogiltighet helt eller delvis mm).

Det är oklart mellan parterna om avtalsbrott mot villkor under ”Förutsättning” ska medföra att Avtalet kan upphöra utan uppsägning med skyldighet att avflytta eller om uppsägning måste tillämpas.

Det är oklart mellan parterna huruvida Kommunens eget handlande och bristande reklamation medför att Avtalet ändå skall gälla.

Texten under avsnittet ”Förutsättning” är korrekt återgivet av Kommunen under sin Bakgrund.

Den centrala frågan i ärendet är om Avtalet kan upphöra att gälla utan föregående uppsägning. Affloardal är av uppfattningen att det inte finns någon rättsföljd i Avtalet knuten till överträdelse mot just villkor intaget under ”Förutsättning” annat än vad som följer av lag (JB 8 kap 23 p 5). Om arrendenämnden delar uppfattningen att uppsägning måste ske av Avtalet för att upphöra kan ärendet lätt avgöras på handlingarna enligt grund A nedan. På så sätt kan ärendets handläggning underlättas.

Grunder för bestridandet

- A. Avtalet kan inte upphöra utan föregående uppsägning. Det finns ingenting i Avtalet som anger rättsföljden omedelbart upphörande utan föregående uppsägning. Med detta och med stöd av JB 11 kap 2 §, 8 kap 23 § jämfört med 8 kap 24 § andra meningen måste ett påstått kontraktsbrott mot villkoren under ”Förutsättning” medföra uppsägning senast sex månader från kännedom dvs. senast i början av 2020. Annars upphör inte Avtalet. Uppsägning har inte skett i tid och på rätt sätt. Därmed skall Avtalet gälla fortsatt.

- B. Om uppsägning av Avtalet enligt lag inte krävs påstås följande. Villkoren under "Förutsättning" är villkor-, ordnings och förfaranderegler som kan grunda avtalsbrott i allmänhet, men inte leda till Avtalets omedelbara upphörande eller grunda avtalsbrott av synnerlig vikt. Rättsföljden återtagande av arrendestället i förtid är inte heller en del av arrendenämndens godkännande år 2016. Det ingår inte återtaganderätt i godkännandet i den mening som avses i JB 11 kap 2 § andra stycket.
- C. Villkoren mot arrendator under avsnittet "Förutsättning" har pga. parternas handlande sedan Avtalets träffande 2016 upphört att gälla. Villkoret har rent faktiskt inte tillämpats mot Affloardal och har på grund därav som obsolet upphört att gälla. Villkoret om laga kraft vunna miljötillstånd ca tre år efter kontraktsdagen var illusoriskt och omöjligt att uppfylla i praktiken och skall lämnas utan avseende. Affloardal har i vart fall i aktsam god tro handlat utifrån att villkoren under "Förutsättning" inte längre skulle gälla, vilket Kommunen har förstått eller bort förstå, varför villkoren ändå upphört att gälla.
- D. Avtalet är inte förfallet den 30 september 2019. Särskilda skäl mot sådant förfall föreligger i enlighet med Avtalet och villkoret "Förutsättning" andra stycket.
- E. Även om det skulle föreligga sådant förhållande att Avtalet iofs. skulle ha kunnat förfalla den 30 september 2019 har båda parter samfällt och gemensamt tom. mars 2021 agerat, såväl positivt och konkludent, för att Avtalet skulle och skall bestå tills det upphör enligt lag eller Avtalet i övrigt. Eventuellt upphörande redan 2019 är därmed ändå prekluderat. Att Avtalet skulle ha förfallit redan den 30 september 2019 är ett påhitt i efterhand.
- F. Om nu Avtalet ändå iofs. skulle ha förfallit redan den 30 september 2019 vore det oskäligt att tillämpa ett sådant villkor mot Affloardal. Oskäligheten grundar sig på att (i) Kommunen agerat på ett sådant sätt att Affloardal haft befogad tillit till att Avtalet skulle bestå, (ii) Kommunen har inte tagit ur Affloardal sådan felaktig uppfattning och inte meddelat sådant förfall som nu påstås, (iii) Affloardal har under Kommunens kunskap ådragit sig mycket stora utgifter och åtaganden mot tredje män såväl före som efter den 30 september 2019, (iv) Kommunen har berett sig vinning av Avtalet trots att det förfallit samt (v) 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 (vi). Lämpligt remedium mot oskäligheten är jämkning samt att Arrendenämnden, mot Avtalets förfall, ändå bestämmer att Avtalet skall bestå.

Omständigheter i sak med stundom viss rättslig argumentering

1. I början av 2000-talet inledde olika politiska och kommersiella intressen en undersökning huruvida vindkraft skulle kunna anläggas inom kommunen. Efter en lång och omständlig process antogs en ny översiktsplan 2010 där särskilt område för eventuell vindkraft bestämdes. Familjen Persson och Säterhall kom att bli drivande för att göra närmare verklighet av den nu knäsatta kommunal viljan. En vilja att söka sig till grön elproduktion genom vindkraft samt utveckla ett eftersatt område av Kommunen med nya bestående arbetstillfällen och kommunala intäkter.
2. Kommunen äger en fastighet Nordbyn 1:27 som visade sig lämplig för vindkraft. På grund av bland annat det kommunala vetot för vindkraftsutbyggnad var det viktigt att knyta an till den då rådande politiska viljan att utveckla vindkraft genom ett kommersiellt avtal med kommunen. Ett avtal träffades redan 2014 med Kommunen om att utveckla vindkraft på fastigheten Nordbyn 1:27. Av olika skäl och motstånd lokalt kom det avtalet att överklagas, dock resultatlöst. Ett nytt avtal träffades 2016 med vissa justeringar med bla. förbehåll som godkändes av Arrendenämnden.
3. 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. Dyliga 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.
4. 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, se föregående punkt. Slutligen att den politiska viljan finns så det blir meningsfullt för Vattenfall, som i förevarande fall, att lägga ned miljoner kronor på själva tillståndsprövningen.
5. Kommunen kan i detta läge ses som ett lok. Loket ska vara laddat med såväl ekonomisk och politisk vilja som den legala strukturen för ett projekt tex. en översiktsplan och utpräglad knäsatt önskemål i kommunala beslut om förnybar energi. På detta lok kan därefter Affloardal och många andra markägare samt andra intressen kopplas på som känner att loket åker framåt. Detta var i denna miljö under vilket Affloardal verkade sedan 2014.

6. Efter några år och övertygande av en rad svårövertalade men viktiga markägare för att alla 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.
7. 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.
8. Bilagt återfinns ett PM med underbilagor – **Bilaga 1**. Detta är upprättat av Affloardal självt (Säterhall mfl.) och visar på den löpande gången i projektet sedan 2014. Handlingen är upprättad nu och det finns naturligtvis mängder av i detta PM ej refererade möten och samtal jämte annan ymnig kommunikation. Händelserna är betydligt mer omfattande där allt inte nedteknas eller ger bestående avtryck i e-post, minnet eller anteckningar. Redan denna handling visar dock på en utomordentlig aktivitet och lojalt förfarande av Affloardal. Stf Pär Ola Säterhall och vittnet Per Lennart Persson skall höras i ärendet om sitt arbete.

Fråga om villkoren under ”Förutsättning” prekluderats och saknar fortsatt verkan?

9. 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. avrapportering otillräcklig. Kommunen hade redan vid Avtalats ingående 2014 respektive 2016 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 beskedliga medel delägarna sköt och skjuter till.

Om nu 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.

10. Ur kommentaren till Arrendelagen av Bäärnhjelm mfl. avsnittet ”Bestämning”:

”Ett avtal, som innebär att brukaren till ägaren skall erlægga viss andel av avkastningen (”hälftenbruk”, ”hallnebruk”), innebär bolagsavtal och utgör alltså inte arrende. NJA II 1908 nr 5 s. 21, SvJT 1944 rf s. 76, Skarstedt m.fl. s. 15, 86, SOU 1968:57 s. 73, Moberg s. 16, Westerlind 1984 s. 35 ff., Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, 1944 s. 52 ff”

Ett arrendeavtal kräver vederlag för att utgöra ett arrendeavtal enligt JB. Som framgår menar motiv och doktrin att sk. avkastningsavtal där arrendator och jordägare delar på intäkterna inte iofs. utgör ett arrendeavtal utan ett bolagsavtal (avtal om enkelt bolag). Av Avtalet under ”Ersättning” framgår att vederlag skall utgå med 10.000 kr per år men ersättas av ”hälftenbruk” när vindkraftverken producerar debiterbar energi i framtiden. Arrendeavtalet kan i förevarande fall ses som ett kombinerat bolags- och arrendeavtal där arrendeavtalet idag, innan energi produceras, naturligtvis ligger i framkant.

Ett avtal om att senare driva enkelt bolag avseende producerad energi och av förevarande art ställer särskilda krav på lojalitet och medverkan från jordägaren till arrendatorn. Större krav än vad en jordägare har i ett sedvanligt arrendeavtal. Jordägaren har att utöver att skydda arrendator enligt lag även att skydda dennes avtalsvärde enligt bolagslagen.

Det som åberopas under denna punkt avser endast att understryka att Kommunen i detta fall har ett betydligt större ansvar mot sin medbolagsman, medkontrahent och arrendator. Som en parentes måste tilläggas att den påstådda passivitet som ligger i Kommunens anklagelser inte bara utgör processhets i ett ärende utan fastmer redan *invändningen om passivitet och att Avtalet tom. upphört* är ett åsidosättande av lojalitetsplikten i avtalsförhållanden och i sig skadestandsgrundande såsom lojalitetsbrott (väsentligt avtalsbrott).

11. Enligt allmänna grundsatser på avtalsrättens område kring det icke positivrättsligt reglerade hävningsinstitutet bland kommersiella aktörer krävs att reklamation lämnas inom viss tid, 1-2 månader, om kritisk omständighet uppenbarat sig. Hävningsinstitutet har tydliga likheter med förverkandegrunder. Skillnaden är endast att ”hävningsgrunden” eller ”förfallogrunden” är tydligt reglerad. Det är vanligt att hävningsfrågan regleras i ett avtal dvs. särskild kritisk omständighet beskrivs och detsamma gäller förbehåll som måste godkännas av arrendenämnd. Att kritisk omständighet är tydligt reglerad betyder inte att rättsföljden ska iakttas automatiskt ens om den skulle stå i avtalet eller kan utdestilleras genom extensiv avtalstolkning

(utfyllnad). Det krävs alltid att medkontrahenten tydligt visar sitt missnöje genom kritik, påminnelse, hävning, meddelande eller på annat vis. En medkontrahent som Kommunen får inte "hålla på en hävningsgrund" samt påstå den verka flera år efter att den inträffat. Särskilt inte i kommersiella förhållanden. Att "tjuvhålla" på en grund och vänta flera år på att framföra den i "hävningssyfte" utgör i sig enligt stadgad praxis obefogad hävning och därmed skadeståndsgrundande redan genom att framföras.

12. Här kan jämföras analogt med de regler om tidsfrister som ska tillämpas enligt arrendelagen vid påstådda tillkortakommanden av en arrendator, tex. för sent betald avgift, skada å arrendestället, sublokation eller annan kontraktsrättsligt tillkortakommande osv (jfr JB 8 kap 23 §). Rättsligt sett ska ett förverkande (eller förfall) på något sätt göras gällande mot arrendator.
13. JB 11 kap 2 § talar om "återtaga arrendestället". Om inte ens det skett som i detta ärende utan bruket fortsatt, kan inte påstått förfall av Avtalet för flera år sedan tas på allvar förutom på ett illusoriskt latent plan.
14. Det sagda kokar ner till att förbehållet "Förutsättning" i Avtalet prekluderats och inte längre kan eller får tillämpas mot arrendator.

Villkoret "Förutsättning" och dess egentliga rättsliga betydelse?

15. I Avtalet intogs ett villkor som återgivits under punkt (3) av Kommunen. Det har ovan påståtts iofs. att Affloardal har uppfyllt kravet, för det har redogjorts. Det har vidare påståtts att villkoren, om de inte uppfyllts, alldeles oavsett numera inte kan medföra något påstått förfall av Avtalet (preklusion).
16. Frågan är nu vad avtalstexten egentligen betyder objektivt sett, dvs. om den ens är relevant för den fråga som Kommunen rest. Frågan på sin spets är om det ens är förbehåll med *rätt att återtaga arrendestället* (JB 11 kap 2 §) som godkänts av hyresnämnden 2016 eller om det är bara vanliga kontraktsvillkor och ordnings- och förfaranderegler. Sistnämnda utan bestämd rättsföljd anknuten tex. om kontraktets omedelbara upphörande just den 30 september 2019. Ett förbehåll måste innefatta en konkret rättighet vid tillkortakommande att återta arrendestället. Saknas kombinationen villkor + rätt att återta arrendestället är det inte ett lagligt förbehåll utan endast ett godkänt avtalsvillkor som kan grunda ett kontraktsbrott, men inte automatiskt rättsföljden omedelbart upphörande förverkande eller annat. Rättsföljden kan bli uppsägningsgrund, förverkande och annat tex. skadestånd men inte Avtalets omedelbara upphörande. Det sista står inte i Avtalet.
17. Första stycket i villkoret "Förutsättning" innefattar ett påbud att arrendatorn ska "årligen avrapportera projektläget", "bedriva en kontinuerlig och skyndsam tillståndsprocess så

att arrendatorn får erforderliga tillstånd ... inom 5 år från tillträdesdagen (ie.1 oktober 2014)".

Avtalsrekvisiten "avrapportera" och "projekt" är inte definierade i Avtalet.

Det står inte till vem avrapportering skall ske. Även om den naturliga adressaten vore Kommunen är det inte ens bestämt till vem där det skulle ske samt hur sådan rapport skulle eller skall avfattas. Någon sådan precisering av mottagaren har inte heller efter 2016 kommunicerats. Oavsett har Tomas Nilsson, fastighetschefen på Kommunen alltid erfarit muntliga rapporter eller har han själv deltagit i skeendet från 2014-2021.

"Projekt" kan avse såväl hela strukturen kring tillståndprocessen inklusive upphandling av andra markägare, fågelinventering, interna överväganden hos Affloardal eller endast projektet i meningen tillståndprocess.

Inte heller "tillståndprocess" är definierad dvs. om det avser såväl åtgärder före och under tillståndsansökan eller endast under tillståndsansökan vid Länsstyrelsen.

Det står ett krav på "lagakraftvunna tillstånd" för uppförande inom 5 år från tillträdesdagen (1 oktober 2014) dvs. inom 3.5 år från kontraktsdagen (som var 1 april 2016). Sådant lagakraftvunnet tillstånd var en omöjlighet att erhålla inom 3.5 år från kontraktsdagen när särskilt vissa intressenter och sakägare avsåg att dra frågan allt från politiskt den tunga processkedjan tom. Mark och Miljööverdomstolen. Kommunen visste hur det hela hade framskridit i april 2016. Vid kontraktstidpunkten den 1 april 2016 var det helt uppenbart att någon tillståndprocess inledande låg minst flera år framåt och ett lagakraftvunnet avgörande ett bra stycke därefter eller 6-8 år. Vad gäller krav på viss tidpunkt för tillstånd är det av sådant innehåll att avtalsrekvisitet "lagakraftvunnet" måste träffas av omöjlighetsläran. Den eftertänksamme avtalsutformaren och senare närläsare av Avtalet kan inte undgå att iaktta att det skenbart avtalade endast är en illusion som för den oinvigde kan ses som möjligen tänkbart. Dvs. sådant som inträffar just en dag för skämt som den 1 april, dvs. när Kommunen valde dag för att skriva under Avtalet. Den klartänkte avtalstolkaren kan inte betrakta rekvisitet lagakraftvunnet som annat än löjligt eller som en dåres målsättning att springa 100 meter på 5 sekunder. Avtalsrekvisitet lagakraftvunna tillstånd inom 3.5 år från undertecknandet måste betecknas som trams. Det ankommer på Kommunen den otacksamma uppgiften att åberopa och styrka omständigheter att ett sådant villkor om laga kraft vunna tillstånd ens vore möjligt att uppfylla, utifrån det rådande förhållandet i april 2016 med hänsyn såväl till processkedjan som förberedelserna. .

18. Andra stycket under "Förutsättning" innefattar avtalsrekvisitet "försenat tillstånd". Tillstånd sett i sitt sammanhang betyder miljötillstånd att uppföra vindkraftverk. Försenat sådant tillstånd måste sättas mot en tidsaxel dvs. när är starttidpunkten inför provning vad som är försenat? Är det när tillträdet sker, när kontraktet påtecknas eller

när ansökan om tillstånd ges in? Om inte ansökan ens anhängiggjorts kan rimligen inte ett tillstånd bli försenat. Förseningen kan möjligen avse att tillstånd meddelas av Länsstyrelsen men överklagas och inte vinner laga kraft. Starttidpunkten kan inte heller vara tillträdet som var över 2 år före 2016 års Avtal. Närläses samma mening förekommer avtalsrekvisitet ”förlängning av avtalet”. Förlängning av Avtalet bör avse efter avtalstidens slut 30 september 2049. Ett försenat tillstånd kan alltså endast förlänga Avtalstiden oavsett vilken starttidpunkt som skall vara utgångspunkt. Som exempel kanske tillstånd meddelas först år 2030 pga. att en politisk majoritet först då väljer att inte tillämpa det kommunala vetot i MB 16 kap 4 §. Det finns inte heller något hinder mot att arrendator försöker få flera olika successiva tillståndsansökningar prövade tom. år 2049 tex. för att de skall omformuleras eller göras annorlunda eller använda annan typ av verk och en oändlig mängd andra tekniska, ekonomiska och politiska skäl.

Det sagda ger sammanfattningsvis stöd för att ”försenat tillstånd” avser möjligheten att 2049 uppta fråga om att få förlänga Avtalet och om kommunen godkänner det, få Avtalet förlängt. Det har därför ingenting att göra med första stycket i villkoret ”Förutsättning”. Till detta kommer att det enda som står är en rätt till förhandling och det finns inget som skulle tvinga Kommunen att behöva godkänna förlängning ens vid goda sakliga skäl tex. att jordägaren förstört för arrendator genom eget kommunalt veto. Se ytterligare nedan om jämningsfrågor.

19. I andra meningen andra stycket under ”Förutsättningen” står det ”I övriga fall faller detta avtal”. Det sista stycket i ”Förutsättning” lyder ”Detta förbehåll kräver Arrendenämndens godkännande”. Med detta förbehåll (singularis) avses första meningen i andra stycket. Det framgår även av hyrsnämndens anteckning i dagboksbladet bilagt påkallelseskriften som ”bilaga 4”. Begreppet ”I övriga fall faller detta avtal” är inte ett godkänt förbehåll av arrendenämnden och saknar rättslig betydelse i detta ärende. Dels är inte ”övriga fall” definierat samt dels skulle det innefatta pluralis och villkoret om godkännande uttalar uttryckligen ”detta förbehåll” och inte ”dessa förbehåll”.
20. Med ”I övriga fall faller detta Avtal” kan ändå, samläst med första meningen samma stycke, knappast annat förstås än att Avtalet upphör och inte kan förlängas efter 2049 dvs. en förhandling om förlängning kan inte krävas och inledas i andra fall av uteblivet tillstånd. Med detta följer naturligtvis att Avtalet inte kan förfalla redan efter fem år. Materiellt sett har därför ”faller detta Avtal” inget med första stycket om 5 år osv. att göra utan avser bristande möjlighet att förhandla om en förlängning efter 2049.
21. Till påkallelseskriften finns en ”bilaga 3” som är en ansökan om godkännande av ”villkoren under punkten Förutsättning”. I viss mån talar det som står i ansökan mot vad som anförts ovan om hur villkoren ska tolkas (se Beskrivning av tvisten i nämnda bilaga). Yrkandet i bilagan avser dock att ”villkoren ska godkännas” – det var vad nämnden då skulle pröva år 2016 och yrkandet bifölls. Läses villkoren strikt står det inte att Avtalet upphör att gälla om villkoren inte efterlevs. Det står endast att Avtalet faller

i övriga fall. Det står inte när det faller och det står inte heller att det faller bara för att Kommunen inte medger förlängning.

Vid en tolkning av rättskraften av hyresnämndens beslut om "bifall" år 2016 att godkänna villkoren ska detta tolkas efter ordalagen i såväl Avtalet som yrkandet som bifölls. Tolkning ska enligt allmänna processrättsliga regler vara snäv och försiktig när det handlar om skyddslagstiftning för som här arrendator. Villkoren är inte ens av karaktären att de kan objektivt tolkas som de egentliga förbehåll som avses med rätt att återtaga arrendestället (se JB 11 kap 2 §). Det är mer villkor av ordningskaraktär och det finns ingen rättsföljd beskriven vid åsidosättande av villkoret/n. Det hyresnämnden godkänt är egentlig mening endast villkor och regler som arrendatorn har att iakttä allmänt sett och inte påbud med rättsföljden att Avtalet ens upphör. Liksom vid förverkande upphör inte Avtalet ens hur ful grund som medfört förverkande. Det krävs en åtgärd till nämligen uppsägning.

Att sökanden har beskrivit något annat under "Beskrivning av tvisten" saknar betydelse eftersom endast det bifallna yrkandet skall prövas dvs. rättskraften grundat på yrkandets formulering. Det spelar heller ingen roll vad sökanden må ha trott eller om han förstått vad han beskrev. Dispensregeln skall utgå från Avtalet och det finns inte *laga utrymme* i efterhand att intolka supplerande fakta, särskilt som dessa fakta kan vara alternativa och få en betydelse som inte var förutsedd. Det kan tex. vara så att sökanden ansåg att Avtalet upphörde/förföll/förverkades/upphävdes/föll mm efter fem år, men att det måste sägas upp i alla fall för att den verkan ska inträda (jfr JB 8 kap 23 §).

22. Sammanfattningsvis måste det som anförts under denna rubrik punkt 15-22 ovan leda till att hela skapelsen villkor i "Förutsättning" är luddiga och oklara. De olika avtalsrekvisiten är inte definierade och är beroende av varandra. Det saknas till det självklara villkor som brukar vara med vad tex. vad ska hända om avtalsbrott sker av arrendatorn? Vad är rätten att förhandla om kommunen ändå kan vägra godkännande och absolut ensidigt enligt villkoret? Villkoret är meningslöst, enligt ordalagen. Ska Avtalet sägas upp eller inte och upphör Avtalet ens att gälla dvs. duger ett övertramp för uppsägning? Vad beslutade egentligen arrendenämnden, vidden av rättskraften? När oklara avtalsrekvisit beror av varandra blir matematiken egentligen ludd+ludd+ludd = obegriplighet. Detta ska lända avtalsförfattaren Kommunen till förfång. Egentligen borde inte villkoret "Förutsättning" kunnat passera nålsögat godkännande av arrendenämnden när det skedde. Men godkännandet kan trots laga kraft inte betyda mer än innehållet i Avtalet, eller försiktigt uttryckt - luddet blir inte vägledande tydligt bara för att är godkänt. Det får bara tillämpas om det kan uttydas, men det går inte uttyda på ett skyddsvärt säkert sätt mot arrendatorn.

Närmare om vad som hände 2019 tom. 2021 med bäring på att Avtalet ändå gäller

23. Projektet hade i början av 2019 kommit in i en fas där det var möjligt att bjuda in en större aktör för att räkna på finansiering mm. samt längre fram kunna ställa samman en tillståndsansökan och sedermera ge in den efter ett par år. Aktören kom att bli Vattenfall.
24. Sedan arbetet påbörjades 2014 var det **avsett och förutsett** att det inte var Affloardal som skulle rent faktiskt uppföra och finansiera vindkraftparken. 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 konsulthjälp.
25. 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.
26. 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.
27. 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 behjälpligsamtliga med material. Dels den 25 september 2019 med kommunledningen. Vid detta möte deltar 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 Sätherhall och Per Lennart Persson. Vid dessa möten var Kommunen klart positiva och såg framåt med fortsatt utveckling, samt informerades om Vattenfalls närmare planer.
28. 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 kommuniserade 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.

29. Parterna har under den fortgående diskussionen från 2019 och under 2020 hela tiden hänvisat till att det befintliga avtalet skal bytas ut eller justeras.

Se tex. epostmeddelande den 16 januari 2020 från fastighetschefen Tomas Nilsson.

”Beroende på hur stora förändringarna är i det nya avtalet jämfört med det befintliga avtalet, och konsekvenserna av det, så kan jag behöva ett beslut i samhällsbyggnadsnämnden. Är konsekvensen av ändringarna i mindre omfattning så fattar jag beslut inom min delegation. Det påverkar naturligtvis hur snabbt vi kan besluta om att ev. teckna ett nytt avtal.” Se bevisningen.

Betydelsen av detta e-postmeddelande (bilaga 1 sid 30).

Att ingå ett nytt arrendeavtal istället för ett avtal som skulle ha upphört den 30 september 2019 skulle ha krävt ett beslut av samhällsbyggnadsnämnden SABY menade Tomas Nilsson. Fastighetschefens delegation innefattade inte rätt att ingå beslut om att arrendera ut en större skogsfastighet i 30 - 40 år för vindkraft menade Tomas Nilsson. Däremot menade han uppenbarligen att justera det då gällande Avtalet (som alltså därmed inte kan ha upphört) kunde han göra inom sin delegation. Tomas Nilsson har varit med på hela resan, se tex. att han skrev under Avtalen 2014 och 2016 tillsammans med ordförande för nämnden.

Ett annat exempel är en kommentar från Kommunen i ett översänt förslag på justerat villkor. Det hände den 28 januari 2020.

”Ersättningsmodellen och bilaga 2 måste diskuteras mellan parterna. Detta då nu föreslagen ersättningsmodell skiljer sig i flera väsentliga avseende från ersättningsmodellen i redan undertecknat avtal. Vad innebär den nya ersättningsmodellen för kommunen i jämförelse med den befintliga modellen? Se bevisningen bilaga 1 sid 36.

Här var uppenbarligen Kommunen bekymrad över om justeringen skulle ge dem sämre ersättning än det avtal som redan gällde.

30. Affloardal konstaterar att ovanstående e-postmeddelanden utan varje tvivel måste betyda att Kommunen ansåg att Avtalet var alltjämt gällande. De tom. åberopade själva det för att förbättra villkoren i ett justerat avtal, dvs. de ville inte ha sämre villkor! Det

första meddelandet avsåg fastighetschefens delegation att under befogenhet kunna göra tillägg/justeringar i det gällande Avtalet. Det andra meddelandet avsåg en fråga om de skulle få nöja sig med sämre betalt än vad Avtalet redan gav dem. Det handlade alltså inte om nytecknande av Avtal utan om justering eller byte av gällande Avtal.

31. Det noteras att Kommunen på den tiden torde ha haft extern hjälp av någon sakkunnig advokat. Tomas Nilsson är ingen förvirrad eller obildad tjänsteman utan fullständigt kompetent i dessa frågor som han arbetat med i många år. Avtalet är ingen liten fråga utan en mycket viktig angelägenhet för Kommunen med endast 13.000 kommunmedlemmar. Det finns inget som helst utrymme för att dessa skrivningar av Kommunen vore felskrivningar.
32. Kommunen har fakturerat Affloardal för arrendeavgifter för 2019 och 2020. Se bevisningen. Kommunen har punkt (10) anfört att detta skulle vara ett administrativt förbiseende av Kommunens ekonomifunktion. Detta stämmer inte.

Vid ett möte mellan Vattenfall (vittnet Fredrik Bengtsson), P.O. Säterhall och den politiska ledningsgruppen kom en fråga upp varför arrendet var obetalt. Skälet var, enligt P.O. Säterhall att det inte var fakturerat enligt den ordning som skulle gälla och utan faktura är tex. inte mervärdesskatten avdragsgill. I anledning av detta fick ekonomifunktionen instruktion att genast skicka faktura vilket skedde och fakturan betalades strax. Det är naturligtvis uteslutet att Kommunen dels skulle anse att Avtalet upphört samt dels påkalla att arrende skulle betalas för tid efter sådant upphörande. Särskilt när mötet faktiskt avsåg inkorporering av Vattenfall i projektet. Enda förklaringen är att Avtalet naturligtvis gällde då och gäller idag.

Den förklaringen bör gälla före teorin att Kommunen skulle försöka att aktivt, uppsåtligt och bedrägligt avhända Affloardal pengar Kommunen inte hade haft rätt till. Något Kommunen – de som gav instruktion om fakturering – i så fall pga. mötets explicita ämne måste ha känt till när instruktionen skulle ha givits till ekonomifunktionen.

33. Under 2020 fortsatte diskussionerna mellan Vattenfall, Affloardal och Kommunen. Under november 2020 utarbetades plötsligt handlingar hos samhällsbyggnadsnämnden SABY. Se bevisningen. 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 Avtalet 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.
34. 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 som förmedlats via två advokater. Det görs naturligtvis inte gällande att advokaterna känt till påhittet, av uppenbara skäl.

Bevisning

Stf Pär Ola Säterhall och vittnet Per Lennart Persson skall höras fritt om sitt arbete med vindkraft och kontakter med Kommunen, Vattenfall, markägare till styrkande av att Avtalet har efterlevts, villkoret Förutsättning har upphört, Avtalet inte har upphört i september 2019 eller sagts upp före 3 december 2020, Avtalet i vart fall har fortsatt att gälla och påståendet om förfall framfördes första gången 2021 samt i övrigt vad som påstås i sak.

Säterhall 1.5 timme och Per Lennart 45 minuter. Personlig inställelse. Kallelse sänds till c/o Affloardal)

Fredrik Bengtsson och Erik Grönlund – båda Vattenfall – skall höras om sina kontakter med Affloardal och Kommunen samt andra markägare under tiden 2019-2021 samt kommunikering via e-post och möten med Kommunen mfl. till styrkande av att Avtalet aldrig upphörde att gälla, att förhandlingar inleddes och fördes med kommunen om anpassning av det befintliga och gällande Avtalet till Vattenfalls modell, att Kommunen uttryckligen i samtal och e-post samt motförslag (se bilaga 1 s. 34 ff) åberopat att det befintliga Avtalet gällde, att Kommunen varit positiva till Vattenfalls övertag av Avtalet med förändrade villkor samt att detta bestod tom. "kovändningen" november/december 2020 då Avtalet sades upp och kontakter med Vattenfall strax dog.

(Förhör via videolänk, domstolsverkets länk godtas dvs. de kan sitta var de vill, adresser för kallelse inges senare. 45 minuter vardera)

Epostväxling bilaga 1 sid 29-42 särskilt gulmarkerat sid 30, 35, 36, 37 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.

Handlingar från nämnden SABY bilaga 1 särskilt gulmarkerat sid 16-19, 23-28 till styrkande av att det var en politisk nyck som fick Kommunen att plötsligt "kovända", att SABY ansåg att Avtalet var gällande samt att det nuvarande och gällande Avtalet sades upp den 3 december samt kommunicerades med Affloardal.

Fakturor bilaga 1 sid 20-22 till styrkande av att Kommunen debiterat arrendeavgift för tid efter att Avtalet skulle ha förfallit (tid efter 1 oktober 2019).

Avtalet 2016, ansökan till arrennämnden 201 och utdrag ur dagboksbladet vid nämnden (allt ingivet av Kommunen i ärenden) till styrkande av att det krävs uppsägning av Avtalet om villkor under "Förutsättning" bryts, att uppsägning inte skett, att återtag inte är avtalad rättsföljd, 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.

Patrik Mosten