

2004-05-07

# SKANTZES

ADVOKAT PETER SCHÖNEWALD AB • ADVOKAT LENNART GABRIELSON AB • ADVOKAT BO ERICSON AB  
ADVOKATEN SVENERIC NYLANDER AB • ADVOKAT DAN LINDGREN AB • ADVOKATEN LARS-OVE ANDERSSON AB  
ADVOKATEN MATS ARONSON AB • ADVOKAT LARS SUNDIN AB • ADVOKAT SVEN LEJON AB • JUR KAND FREDRIK LAGER

 **EUROJURIS**  
INTERNATIONAL 500 EUROPEISKA ADVOKATBYRÅER I SAMARBETE

Jönköping 2004-05-07

Till Skiljenämnden  
Lars Persson, ordförande  
Gösta Wedin  
Ove Lundgren

Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB  
Ombud: Per-Ingvar Jönsson  
Försäkrings & Skadekonsulterna

SeN/kb

## Svarsskrift 1

### Angående skiljetvisten Arlöv Plastgjuteri Försäljnings AB ./. Sveland Försäkringar, ömsesidigt

Såsom ombud för Sveland får jag härmed avge Svelands svarsskrift 1.

Arlövs industribyggnad å fastigheten Höörsgård 21 totalskadades genom brand 1997-08-12-13. Sveland vitsordar att fastigheten var försäkrad i Sveland genom fastighetsförsäkringsvillkoren FA 90, vilka här bilägges till Skiljenämnden. Övriga efterfrågade villkor kommer att inges så snart jag erhållit dessa.

Byggnaden har inte återställts inom två år, vilket i och för sig Arlöv tvistar om vid allmän domstol, för närvarande Hovrätten över Skåne och Blekinge. Trots i den delen pågående tvist har Arlöv påkallat skiljeförfarande angående värdet av den brunna byggnaden.

Villkoret 1.10.1.3 stadgar att eftersom Arlöv inte återställt byggnaden eller anskaffat annan byggnad inom två år från branden skall skadan värderas till

#### ADVOKATEN SVENERIC NYLANDER AB

JÖNKÖPING  
LANTMÄTARGRÄND 5  
BOX 2023  
S-550 02 JÖNKÖPING  
TEL +46 (0) 36 30 59 80  
FAX +46 (0)36 30 59 99

NÄSSJÖ  
STORGATAN 29  
BOX 33  
S-571 21 NÄSSJÖ  
TEL +46 (0)380 55 50 80  
FAX +46 (0)380 55 50 89

HEMSIDA  
www.skantzes.se  
E-POST  
nylander@skantzes.se

ORG NR  
556427-7696

BANKGIRO  
5792-7741 EGET  
5499-8653 KLIENTMEDEL  
POSTGIRO  
37 44 86-9

# SKANTZES

skillnaden i byggnadens ekonomiska värde omedelbart före och efter skadan dock högst till återställandekostnaden enligt 1.10.1.1. Sålunda skall skadan värderas till det ekonomiska värdet omedelbart före skadan. Enligt villkorens definitioner 5.5 värdering anges att med ekonomiskt värde avses egendomens marknadsvärde, d v s sannolika priset för egendomen vid en normal försäljning, eller om marknadsvärdet inte kan fastställas, det värde som med beaktande av avkastningsförväntningar och andra värdepåverkande faktorer t ex ålder, slitage, omodernitet, belägenhet eller användbarhet, sannolikt skulle utgöra marknadsvärdet på egendomen. Sveland gör gällande att marknadsvärdet kan fastställas.

Sveland hävdar att byggnaden skall åsättas värdet 1 000 000 kronor.

Av den pärm, som erhållits från motpartsombudet, är det inte helt klart vilket belopp motparten anger att man menar byggnaden skall åsättas som värde. Det anhålles därför att motparten förelägges att precisera sitt yrkande i denna del.

Av inlagan 2004-04-07 framgår att Arlov yrkar "ytterligare ersättning för ekonomiska värde". I den delen vill jag framhålla att Skiljenämnden är förhindrad att pröva ett fullgörelseyrkande. Enligt villkoren kan Skiljenämnden endast fastställa värdet. Arlov måste därför precisera sitt yrkande även i denna delen.

## Bakgrund

Fastigheten (marken) förvärvades 1989 av Arne Danielsson och Rose-Marie Persson-Danielsson för 138.000 kronor. 1990 flyttades byggnaden, som enligt uppgift varit uppförd på annan plats någon gång under 1970-talet, till den av Danielssons förvärvade fastigheten. 940616 förvärvade Arlovs Plastgjuteri Försäljnings AB fastigheten för en köpeskilling om 1.205.000 kronor. Byggnaden var av normal/enkel industrikaraktär utan några särskilt värdehöjande byggnadstillbehör. Sedan det för Sveland stod klart att Danielsson inte under i villkoren angiven tid skulle återställa någon byggnad eller anskaffa annan byggnad anskaffade Sveland två värderingar avseende marknadsvärdet omedelbart före

\* Detta måste betraktas som de instruktioner värderingsmännen - Svelands fick av Sveland inför värderingen. Det utgör således den värdebas de utgått utifrån. Sveland var i själva verket väl förtrogen med byggnadens speciella kvaliteter.

# SKANTZES

branden. Marknadsvärderingar utfördes av Åke Thylander vid Värderingsinstitutet i Skåne AB 990923 och mäklaren Arne Axelsson vid Arne Axelsson Fastighetsförmedling i Höör 990912. Thylander fann att fastighetens värde omedelbart före inträffad brandskada uppgick till 1.200.000 kronor och att marknadsvärdet efter branden uppgick till 200.000 kronor varför den brandskadade byggnaden kunde åsättas ett marknadsvärde om 1 miljon kronor. Axelsson fann att marknadsvärdet före branden uppgick till 1.300.000 kronor och att marknadsvärdet efter branden bedömdes utgöra markvärdet 300.000 kronor varför marknadsvärdet för byggnaden omedelbart före branden kunde åsättas värdet 1 miljon kronor. Sveland följde dessa värdeutlåtanden och utbetalade 1 miljon kronor jämte dröjsmålsränta till Arlov.

Arlov har nu, såvitt förstås, åberopat tre stycken värderingar, nämligen

- a) Byggnadsingenjören Anders Aje 991015. Detta värderingsutlåtande saknar relevans eftersom det inte utvisar något marknadsvärde utan vad Aje kallar ett tekniskt nyuppförandevärde.
- b) Värdeutlåtande Svefa AB 2003-04-03. Denna värdering är icke en marknadsvärdering utan en avkastningsvärdering, vilket kan tillämpas först om ett marknadsvärde inte går att fastställa. Sveland hävdar att ett marknadsvärde kan fastställas varför avkastningsvärdering icke skall tillämpas. Härjämte hävdas att den avkastning, som här tillämpas, inte är en marknadsanpassad avkastning utan en hyra som tillämpats mellan närstående, d v s Arne Danielssons plastguteriproduktionsföretag och fastighetsbolaget. Såsom Svefa också angivit under punkten 4.1. är värdebedömningen skild från en traditionell marknadsvärdebedömning.
- c) Värdeutlåtande 030414 av fastighetsmäklaren Arne Lindwall. Denna värdering, som anges utgöra en marknadsvärdering, ligger ungefär 150 % över de två värderingar Sveland anskaffat närmare värdetidpunkten. Någon i värdeutlåtanden

**SKANTZES**

det närmare redovisning av beräkningssättet har inte angivits. Icke heller har redovisats vilka muntliga uppgifter och dokumentation som ägarrepresentanten presenterat. Detta värdeutlåtande skiljer sig så avsevärt från övriga marknadsvärdeutlåtanden att det anhålles att Skiljenämnden förelägger Arlov att närmare ange beräkningsgrunderna för detta värdeutlåtande samt ange vilka muntliga uppgifter och vilken dokumentation som lämnats till värderingsmannen. Utlåtandet skiljer sig så markant från övriga att det icke förefaller objektivt.

Höörsgård 21 hade 1997 ett taxeringsvärde om 817.000 kronor varav byggnadsvärdet uppgick till 633.000 kronor.

Det har i Höörs kommun skett 25 försäljningar av industrifastigheter mellan 1994 och 2003. Här bilägges utdrag ur fastighetsregister härom. K/B-talet uppgick i snitt för dessa försäljningar till 1,19 och av handlingarna framgår att för Höörsgård 21 som 1994 var föremål för försäljning uppgick K/B-talet till 1,47. Den Höörsgård 21 närmast belägna fastigheten som varit föremål för försäljning är Höörsgård 3 som i juni 2000 försålde med ett K/B-tal om 1,55. Dessa K/B-tal visar att av Sveland framtagna värderingar ligger i rätt värdenivå.

**Preliminär bevisning**

Sveland åberopar här ingivna värderingsutlåtanden från Åke Thylander och Arne Axelsson till styrkande av marknadsvärdet omedelbart före branden.

Det kan inte uteslutas att värdeutlåtandena kommer att kompletteras med muntlig bevisning.

Jönköping som ovan

  
Sveneric Nylander  
Direkt 036 - 30 59 84

Höör 199 09 12

Sveland  
Att. Göran Svensson  
Växthusvägen 2  
281 51 Hässleholm

**Värdeutlåtande Höör Höörsgård 21**

På uppdrag av Sveland har undertecknad värderat rubr. fastighet till marknadsvärden rådande i tredje kvartalet 1997, dels före byggnadens brandskador och dels i skick efter branden.

**Förutsättningar**

Fastighetens marknadsvärde före branddagen grundas på studier av marknaden för liknade objekt i Höör och med likvärdig standard. Dessutom har besiktning skett på platsen, vilket gett ledning om läge, fastighetens skick m.m.. Utöver detta har ritningar och beskrivning studerats om fastighetens skick före skadan.

Värdet på fastigheten efter branden grundas på efterfrågan på byggbar mark för industriändamål och med bedömning av nuvarande byggnations belastning för möjliggörande av sådan bebyggelse.


**Marknadsvärde före Brand**

Med hänvisning till ovanstående förutsättningar, alternativa objekt i Höör, byggnadens ålder och utrustning fastställs marknadsvärdet tredje kvartalet 1997 till kronor en miljon trehundratusen (1.300.000:-) varav markvärde trehundratusen kr (300.000:-) +/- 5%.

**Marknadsvärde efter branden**

Marknadsvärde efter branden bedöms till markvärdet trehundratusen (300.000) kr efter sanering och bortforsling av byggnadsrester.

Höör som ovan



Arne Axelsson, reg. fastighetsmäklare

# VärderingsInstitutet

Handläggare

Åke Thylander

Datum

1999.09.23

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

VÄRDERINGSOBJEKTET

Höörsgård 21 i Höörs kommun

ADRESS

Bruksgatan, Höör

LAGFAREN ÄGARE

556452-9450 ARLÖVS PLASTGJUTERI FÖRSÄLJNINGS  
AB

VÄRDETIDPUNKT

Hösten 1997

UPPDRAGSGIVARE

SVELAND FÖRSÄKRING  
Att: Göran Svensson  
Växthusvägen 2, 281 51 Hässleholm

OBJEKTET

Objektet utgöres av industrifastighet be-  
lägen inom industriområde i södra delen  
av Höör.

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Fastighetens byggnad totalförstördes i  
samband med brand hösten 1997.

Detta utlåtande avser att spegla fastig-  
hetens marknadsvärde omedelbart före resp.  
efter inträffad brandskada.

MARKNADSBEDÖMNING

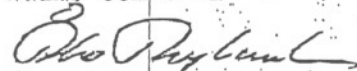
Fastighetens marknadsvärde omedelbart  
före inträffad brandskada bedöms till  
nivån 1.200.000 kronor.

Marknadsvärdet efter brandskada bedöms  
bedöms till nivån 200.000 kronor.  
Härvid förutsätts att tomt avröjts från  
byggnadsrester (sanering).

Anm.

Hänsyn har ej tagits till specialanpassad  
utrustning avsedd för den industriella  
produktionen.

Malmö som ovan



Åke Thylander

Aukt. Fast.värd. SFF

Bilagor: Utdrag ur CFD  
Objektsfoto

VärderingsInstitutet i Skåne AB

Adress Telefon Telefax Fax E-post  
Box 20053, 200 74 Malmö Malmö/Helsingborg 040-15 68 15 040-15 10 90 556498-4168 vard@insti.skane@malmo.munil.se

03 02/04 TIS 08:23 FAX 0451383038

Typkod	Benämning
400	EJ FASTSTÄLLD TYP AV INDUSTRIENHE
401	OKÄND INDUSTRIENHET
413	INDUSTRIENHET, UPPLAG ELLER UPPST
420	INDUSTRIENHET, INDUSTRIHOTELL
421	INDUSTRIENHET, KEMISK INDUSTRI
422	INDUSTRIENHET, LIVSMEDELSINDUSTRI
423	INDUSTRIENHET, METALL- OCH MASKIN
424	INDUSTRIENHET, TEXTIL- OCH BEKLÄD
425	INDUSTRIENHET, TRÅVARUINDUSTRI
426	INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNIN
430	INDUSTRIENHET, BENSINSTATION
431	INDUSTRIENHET, REPARATIONSVERKST
432	INDUSTRIENHET, LAGER
433	INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGN
499	INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000 KR
600	EJ FASTSTÄLLD TYP AV TÄKTENHET
601	OKÄND TÄKTENHET
610	OBEBYGGD TÄKTENHET
620	BEBYGGD TÄKTENHET
699	TÄKTENHET MED VÄRDE < 1000 KR
700	EJ FASTSTÄLLD TYP AV ELPRODUKTION
711	ELPRODUKTIONSENHET, OUTBYGGT ST
712	ELPRODUKTIONSENHET, TOMT TILL VÄ
720	ELPRODUKTIONSENHET, VATTENKRAFT
799	ELPRODUKTIONSENHET MED VÄRDE < 1
800	EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET
810	SPECIALENHET, TOMTMARK TILL SPECI
820	SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGN
821	SPECIALENHET, RENINGSANLÄGGNING
822	SPECIALENHET, VÄRMECENTRAL
823	SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD
824	SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDRO
825	SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD
826	SPECIALENHET, KULTURBYGGNAD
827	SPECIALENHET, ECKLESIASTIKBYGGNA
828	SPECIALENHET, ALLMÄN BYGGNAD
829	SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYG
881	Okänd
890	SPECIALENHET, FÖRSVARSBYGGNAD
900	EJ FASTSTÄLLD TYP AV TAXERINGSENH
901	OKÄND TAXERINGSENHET
902	FASTIGHET SOM ENBART UTGÖRS AV V
999	OKÄND TAXERINGSENHET MED VÄRDE

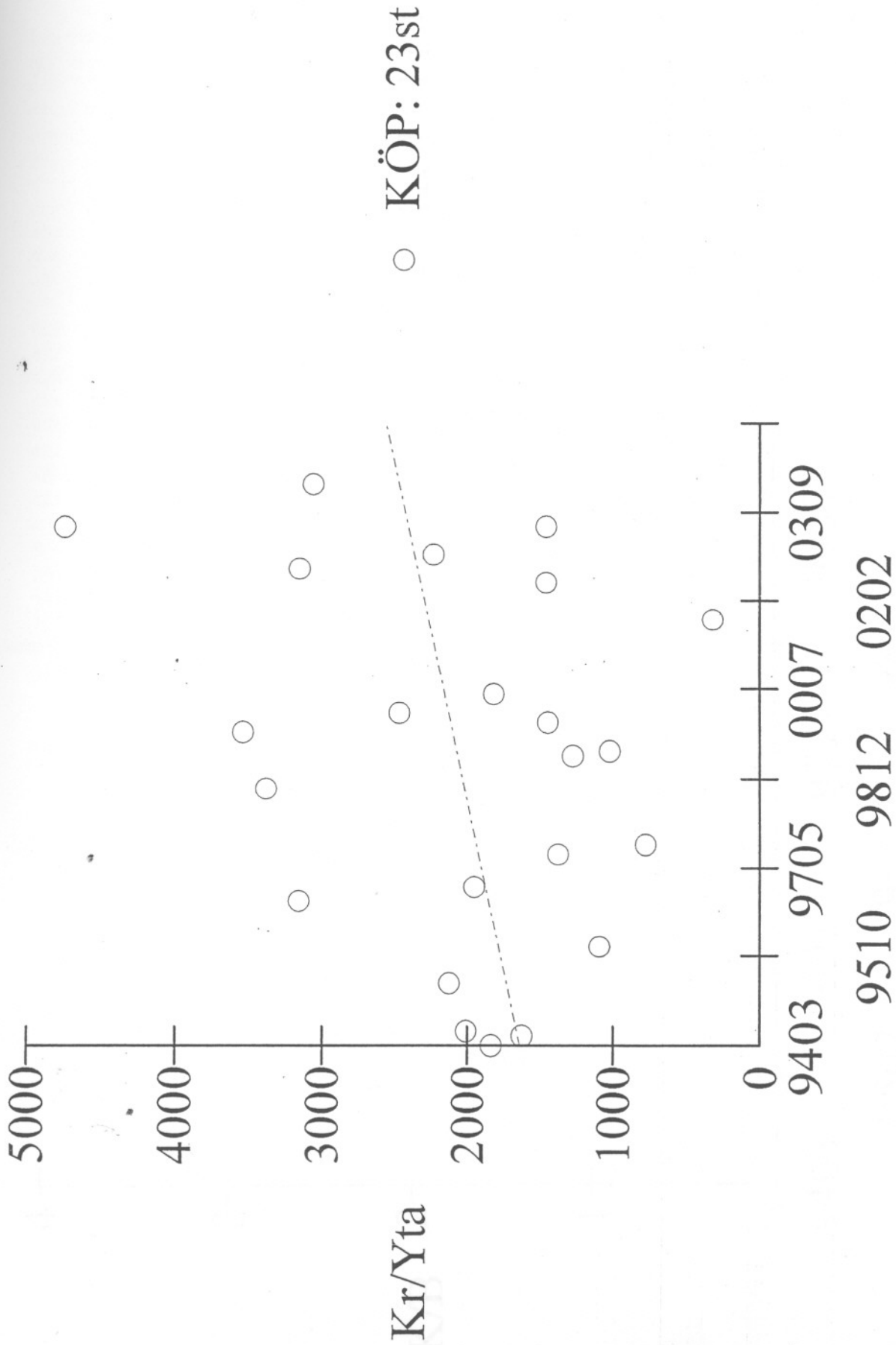


Industrifastigheter

Län: 12

Typkod	Kom	Förs	Fastighet	Adress	Kdat	K/B	K/Kvm	Ksum
Köpare	Säljare	Värdeomr	Värdeår	Ytatot	YtaP	YtaK	YtaL	Areal
426	67	02	<b>BJÖRNEN 1</b>	Industrigatan 1	2002-12-05	0,00	2236	4400
Jönsson, Per-Erik	Bileco Förvaltning Handelsbol	1972	1968	0	120	1848	6258	
432	67	02	<b>BORRET 1</b>	Industrigatan 7	2003-02-14	0,00	0	952
Ab Stanstad	Contractus Fastigheter Ab	1965	900	0	0	730	5668	
432	67	02	<b>BORRET 1</b>	Industrigatan 7	1994-05-30	0,00	0	1350
Bc Entreprenader I Höör Ab	Gelwel Fastighets Ab	120022	1965	695		695	5668	
423	67	02	<b>EKERÖD 6:7</b>		1996-10-04	1,59	3158	1800
Persienn Tjänst I Höör Ab	Scandinavian Dealer Ab	120022	1991	570	300	70	200	7876
431	67	02	<b>FELIX 6</b>	Ringsjövägen 4	1995-12-29	1,81	1094	825
Andersson, Ronny	Kristianstads Bilcentrum Ab	120022	1930	754	448	306	1891	
26	67	02	<b>HÖÖR 62:22</b>	Lillgatan 2	2000-02-18	1,35	2469	4000
Bilhallen Höör Ab	Månssons Bensin I Hörby Hb	120022	1990	1620	1620	0	0	9398
423	67	02	<b>HÖÖRSGÅRD 21</b>		1994-06-16	1,47	2008	1205
Arlövs Plastgjuteri Försäljning Danielsson, Arne		120022	1989	600		600	4600	
431	67	02	<b>HÖÖRSGÅRD 3</b>		2000-06-20	1,55	1818	1000
ast Import I Höör Ab	Linderoth, Stig	120022	1970	550	170	380	0	1843
424	67	02	<b>JULARP 7:6</b>		1994-05-17	3,19	1623	1185
Höör Industribyggnadsaktieb Panduro Hobby Aktiebolag		120016	1950	730	490	60	180	4835
426	67	02	<b>LUGNET STÖRRE 9</b>	Fredsgatan 3	1997-01-02	2,92	1951	400
Malmac:S Förlag Och Trycker Andersson, Karl Bertil		1954	205	205	0	0	857	
423	67	02	<b>MÖLLAN 8</b>	Industrigatan 4	1997-10-30	1,41	779	800
Höör Leasing & Trading Ab	Nilsson, Anna Christine	120022	1940	1027	356	128	543	2258
424	67	02	<b>PUMPEN 12</b>	Pumpvägen 1	1994-03-01	1,25	1834	1300
Elmelid, Thomas	Palm, Sven Åke	120022	1980	709	392	272	45	2756
426	67	02	<b>PUMPEN 17</b>		1997-08-01	1,35	1376	2100
H Olofssons Plåt I Höör Ab	Gelwel Fastighets Ab	120022	1956	1526	85	254	1187	10829
423	67	02	<b>PUMPEN 2</b>		1999-10-01	2,29	3540	1200
Ingemar Lovén I Tyringe Ab	Energi Ekonomi H/B	120022	1983	339	194	145	0	2343
432	67	02	<b>PUMPEN 4</b>	Pumpvägen 3	2002-09-16	0,00	3154	2050
Dobsom Ab	Svensson, Karl Martin Roland	1982	650	0	118	532	2036	
424	67	02	<b>PUMPEN 6</b>	Pumpvägen 1B	2004-03-19	0,00	3061	1500
Höör Konsult & Finans B An	Palm, Sven Åke	1985	490	230	215	45	2580	
431	67	02	<b>PUMPEN 9</b>	Pumpvägen 11	1995-04-30	1,43	2125	850
Windy Agentur Ab	Forte K.A Hallström Ab	120022	1985	400	120	280	2202	
422	67	04	<b>ROLSBERGA 9:2</b>	Rolsberga 403	2003-06-26	0,00	4745	1300
Skandinaviska Fastighets-O	Bilvarhuset I Höör Ab	1929	274	74	0	200	4535	
422	67	04	<b>ROLSBERGA 9:2</b>	Rolsberga 403	2003-06-02	0,00	1460	400
Bilvarhuset I Höör Ab	Nilsson, Sten-Börje	1929	274	74	0	200	4535	
422	67	04	<b>ROLSBERGA 9:2</b>	Rolsberga 403	2002-06-22	0,00	1460	400
Nilsson, Sten-Börje	Olsson, Sverker Olof Teodor	1929	274	74	0	200	4535	
431	67	04	<b>SNOGERÖD 2:39</b>		1999-05-21	1,55	1277	600
Garden Party I Snogeröd Ab	Larsson, Lena Magaret	120016	1982	470	370	100	0	1417
431	67	02	<b>SOLROSEN 5</b>	Industrigatan 3	1998-10-29	3,12	3382	690
Bilrikt Olsson Och Jarl Ab	H/B Höör Bilrikt B Persson &	120022	1961	204	153	21	30	2351
422	67	02	<b>SPETTET 2</b>	Industrigatan 15	1999-06-23	1,22	1026	1150
Aquapal Ab	Ab Pw Möllers Fabriker	120022	1970	1121	204	112	805	2353
423	67	02	<b>STOCKEN 2</b>	Industrigatan 18	1999-12-15	1,49	1447	2560
Aqiveq Sports Ab	Värmlands Bygg Larsson O O	120022	1967	1769	1494	275	0	6075
432	67	08	<b>TRIANGELN 1</b>		2001-10-31	0,67	319	4550
Ulf Malmgren Ab	Diligentia Syd Ab	1974	14284	0	1694	12590	116927	

Ar



○ KÖP: 23st

9510 9812 0202

1994-03 - 2004-03





Typkod	Kom	Förs	Fastighet	Tomt-areal	Mark-värde	Byggn-värde	Köpe-summa	Köpe-datum	K/B
426	67	02	BJÖRNEN 1	6258	375	1458	4400	2002-12-05	0,00
432	67	02	BORRET 1	5668	120	311	952	2003-02-14	0,00
432	67	02	BORRET 1	5668	120	379	1350	1994-05-30	0,00
423	67	02	EKERÖD 6:7	7876	315	818	1800	1996-10-04	1,59
431	67	02	FELIX 6	1891	75	380	825	1995-12-29	1,81
426	67	02	HÖÖR 62:22	9398	375	2592	4000	2000-02-18	1,35
423	67	02	HÖÖRSGÅRD 21	4600	184	633	1205	1994-06-16	1,47
431	67	02	HÖÖRSGÅRD 3	1843	73	571	1000	2000-06-20	1,55
424	67	02	JULARP 7:6	4835	145	227	1185	1994-05-17	3,19
426	67	02	LUGNET STÖRRE 9	857	34	103	400	1997-01-02	2,92
423	67	02	MÖLLAN 8	2258	90	479	800	1997-10-30	1,41
424	67	02	PUMPEN 12	2756	110	934	1300	1994-03-01	1,25
426	67	02	PUMPEN 17	10829	433	1127	2100	1997-08-01	1,35
423	67	02	PUMPEN 2	2343	93	431	1200	1999-10-01	2,29
432	67	02	PUMPEN 4	2036	122	732	2050	2002-09-16	0,00
424	67	02	PUMPEN 6	2580	154	775	1500	2004-03-19	0,00
431	67	02	PUMPEN 9	2202	88	505	850	1995-04-30	1,43
422	67	04	ROLSBERGA 9:2	4535	136	85	1300	2003-06-26	0,00
422	67	04	ROLSBERGA 9:2	4535	136	85	400	2003-06-02	0,00
422	67	04	ROLSBERGA 9:2	4535	136	85	400	2002-06-22	0,00
431	67	04	SNOGERÖD 2:39	1417	42	344	600	1999-05-21	1,55
431	67	02	SOLROSEN 5	2351	94	127	690	1998-10-29	3,12
422	67	02	SPETTET 2	2353	94	845	1150	1999-06-23	1,22
423	67	02	STOCKEN 2	6075	243	1478	2560	1999-12-15	1,49
432	67	08	TRIANGELN 1	116927	1342	5579	4550	2001-10-31	0,67
Antal köp: 25				Medelvärde:	8665	205	843	1543	1,19