


2004-06-17

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 2004-06-17

Till Skiljenämnden
Lars Persson, ordförande
Gösta Wedin
Ove Lundgren

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

SeN/kb

SVARSSKRIFT 2

Skiljetvisten Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB ./. Sveland Försäkringar, ömsesidigt

Med anledning av Skiljenämndens skrift till Arlöv 040513 såsom bilaga till mail och Arlövs svar 040517 får jag härmed såsom ombud för Sveland anföra följande.

1. Yrkandet

Arlöv är fortfarande oklar i sitt svar i denna del. Det framgår inte ens vilket värde Arlöv anser skall fastställas. Härjämte uppfattar Sveland det som att Arlöv vidhåller ett fullgörelseyrkande, vilket yrkande skall avvisas av Nämnden eftersom skiljeavtalet icke innebär att Nämnden är behörig att pröva ett dylikt yrkande.

Beträffande röntan tolkas yttrandet i denna del som att något dröjsmålsrätteyr-

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

kande icke kvarstår.

2. Sveland noterar att Arlöv nu icke åberopar Ajes utlåtande. Vad Arlöv anfört beträffande lantbruksförsäkringsvillkor saknar relevans.
3. Beträffande Lindvalls utlåtande framgår nu att denne, såvitt förstås, även lagt anbudsunderlag och anbuds nivåer avseende återuppbyggnad till grund för sin värdering. Detta saknar betydelse. Lindvalls värdering är därför icke en marknadsvärdebedömning.
4. Den av Arlöv till inlagan fogade bilaga 1, kortfattad byggnadsbeskrivning, beskriver den egendom som Sveland också anser ingå i byggnaden vid värderingen.

Den mellan Sveland och Arlöv träffade överenskommelsen om nettohyresförlost speglar inte en marknadshyra. Vid träffandet av denna överenskommelse vägde Sveland in att Arlöv saknade avbrottsförsäkring och därför var i ett mycket utsatt läge. På grund härav kom ersättningen att avsevärt överstiga vad en marknadshyra för fastigheten skulle utgöra. Man beaktade också att det då var tänkt att byggnaden skulle kunna uppföras inom 4 – 6 månader såsom då överenskommit mellan parterna.

De av Sveland anlidade värderingsmännen Åke Thylander och Arne Axelsson har vid sin värdering beaktat den utrustning som omnämns i den kortfattade byggnadsbeskrivningen och också beaktat vad en normal marknadshyra är vid sin bedömning. Den av motparten åberopade värderingen som Svefa anger klart att nettohyran 25.000 kronor inte var baserad på en marknadshyra utan på en specialöverenskommelse. Detta kan inte beaktas vid en marknadsvärdesbedömning. Av den till första skriften fogade bevisningen avseende ortsprisunderlag framgår att kvadratmeterkostnaden för försålda industrilokaler avsevärt understiger den nu enligt Lindvall beräknade värdet.

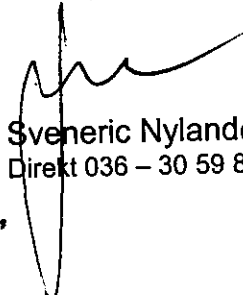
SKANTZES

Här bilägges kommentarer 040518 av Åke Thylander avseende Lindvalls värdering jämte Thylanders nu framtagna underlag härtill, bil 1. Detta stöder av Thylander och Arne Axelsson 1999 gjorda värderingar. Vidare bilägges och åberopas som skriftlig bevisning sid 2-5 av Thylanders värderingsintyg där en jämförande avkastningsvärdering gjorts, bil 2. Thylander har därvid utgått från av honom bedömd maxhyra , 350 kr/kvm och år, samt jämfört det då framtagna värdet med prisbilden i Höör, varvid hans marknadsvärde erhöles.

Sveland menar att det är nödvändigt med mundlig förhandling i tvisten och att förhör hålles med värderingsmännen Axelsson och Thylander angående grunden för deras värdebedömningar, bla hyresläget 1997, till styrkande av att det av dem angivna värdet är det riktiga marknadsvärdet.

Sveland yrkar ersättning för egna kostnader i skiljeförfarandet och att motparten skall svara för skiljenämndskostnader i sin helhet.

Jönköping som ovan



Sveneric Nylander
Direkt 036 - 30 59 84

VärderingsInstitutet

Handläggare
Åke Thylander

Datum
2004.05.18

Advokaten Sveneric Nylander AB
Att: Sveneric Nylander
Box 2023
550 02 Jönköping

Beträffande fastigheten Höörsgård 21 i Höörs kommun

Jag har idag läst igenom värdeutlåtandet avseende rubricerade fastighet upprättat av Arne Lindwall.

Enligt utlåtandet har värderingsmetoden utgjort av dels ortsprismetoden och dels av ett "tänkt" avkastningsvärde.

I utlåtandet saknas dock såväl ortsprismaterial som avkastningskalkyl.

Det bedömda värdet 2.750.000 kronor motsvarar 4.104 kr/kvm.

För Din kännedom översändes ortsprismaterial avseende försålda industrier i Höör 1997-1998.

I Höör såldes under denna period industrier till nivån 779 - 3.382 kr/kvm. BRA, med ett genomsnitt om 1.951 kr/kvm.

Industrimark försåldes till nivån 35 - 42 kr/kvm.

Om sökningen utökas till att avse köp t.o.m. dags dato kan konstateras att det dyraste förvärvet avseende industrier utgjort 3.540 kr/kvm.

I här aktuellt område försåldes Höörsgård 3 (2000.06) för 1.818 kr/kvm.

I Arne Lindwalls utlåtande saknas redovisning av ortsprismaterial och vilka förvärv han stöder sitt utlåtande på.

Vad avset det "tänkta" avkastningsvärdet skulle den bedömda värdenivån vid tiden för branden kräva en hyresnivå i storleksordningen 550 - 600 kr/kvm./år.

I närliggande område föreligger idag hyresnivåerna på 220 - 350 kr/kvm./år för likartade lokaler.

Med vänlig hälsning



Åke Thylander
Aukt. Fast.värd. SFF

Bilaga: Ortsprismaterial

VärderingsInstitutet Åke Thylander AB

Adress	Telefon	Telefax	Org.nr.	E-post
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	Malmö/Helsingborg Mobil	040-15 68 15 0705-15 68 15	040-15 10 90 556622-6576	ake.thylander@telia.com

Kortlista - Industri

VÄRDERINGSINSTITUTET I SKÅNE AB

2004

Nr	Kom	Fo	Fastighet	KDAT	KSUM	Fa	TK	Gatuadress	Prod	Kont	Lager	K/LOA	K/B	TaxÅr	JMF	OF
MV					1043				254	94	352	1951	2,03			
1	1267	02	LUGNET STÖRRE 9	19970102	400	11	426	FREDSGATAN 3	205	0	0	1951	2,92	1994	1	01
2	1267	02	PUMPEN 17	19970801	2100	11	426		85	254	1187	1376	1,35	1994	1	01
3	1267	02	MÖLLAN 8	19971030	800	11	423	INDUSTRIGATAN 4	356	128	543	779	1,41	1994	1	01
4	1267	02	PUMPEN 16	19980901	1225	70	433		472	68	0	2269	1,36	1994	1	01
5	1267	02	SOLROSEN 5	19981029	690	11	431	INDUSTRIGATAN 3	153	21	30	3382	3,12	1994	1	01

KOP 1997 - 1998.

Nr	Kom	Fo	Fastighet	KDAT	KSUM	Fa	TK	Gatuadress	Prod	Kont	Lager	K/LOA	K/B	Ar	JMF
MV					1779				476	128	401	1758	1,76		
1	1267	02	LUGNET STÖRRE 9	19970102	400	11	426	FREDSGATAN 3	205	0	0	1951	2,92	1994	1 01
2	1267	02	PUMPEN 17	19970801	2100	11	426		85	254	1187	1376	1,35	1994	1 01
3	1267	02	MÖLLAN 8	19971030	800	11	423	INDUSTRIGATAN 4	356	128	543	779	1,41	1994	1 01
4	1267	02	PUMPEN 16	19980901	1225	70	433		472	68	0	2269	1,36	1994	1 01
5	1267	02	SOLROSEN 5	19981029	690	11	431	INDUSTRIGATAN 3	153	21	30	3382	3,12	1994	1 01
6	1267	02	HÄLLBO 23	19990101	1457	11	430	SÖDERGATAN 2	0	0	0	0	1,50	1994	1 01
7	1267	02	SPETTET 2	19990623	1150	11	422	INDUSTRIGATAN 15	204	112	805	1026	1,22	1995	1 01
8	1267	02	PUMPEN 2	19991001	1200	11	423		194	145	0	3540	2,29	1998	1 01
9	1267	02	STOCKEN 2	19991215	2560	11	423	INDUSTRIGATAN	1494	275	0	1447	1,49	1994	1 01
10	1267	02	HÖÖR 62:22	20000218	4000	11	426	LILLGATAN 2	1620	0	0	2469	1,35	1994	1 01
11	1267	02	HÖÖRSGÅRD 3	20000620	1000	11	431		170	380	0	1818	1,55	1994	1 01
12	1267	02	FINKEN 1	20000918	736	31	430	RINGVÄGEN 1	0	0	0	0	0,88	2000	1 01
13	1267	02	STOCKEN 2	20020110	2000	70	423	INDUSTRIGATAN 18	1494	275	0	1131	1,19	2000	1 01
14	1267	02	PUMPEN 4	20020916	2050	11	432	PUMPVÄGEN 3	0	118	532	3154	2,40	2000	1 01
15	1267	02	BJÖRNEN 1	20021205	4400	11	426	INDUSTRIGATAN 1	0	120	1848	2236	2,40	2000	1 01
16	1267	02	BÄVERN 14	20030515	3000	11	420	JULARPSVÄGEN 1	978	51	1420	1225	1,97	2000	2 01
17	1267	02	STOCKEN 2	20031031	1875	12	423	INDUSTRIGATAN 18	1392	275	102	1060	1,38	2003	1 01
18	1267	02	STOCKEN 3	20040129	1650	11	433	INDUSTRIGATAN 20	0	0	1116	1478	2,12	2000	1 01
19	1267	02	PUMPEN 6	20040319	1500	11	424	PUMPVÄGEN 1B	230	215	45	3061	1,61	2000	1 01

KÖP 1997 - 2004.

VD Pro komplettlista

Datum: 2004-05-18 10:55:37

Löpnummer : 0011 Överlåtelse: 5803227
Fastighet 1 : HÖÖRSGÅRD 3 Kommun: Höör Fö: Höör
Koordinater : X- 6201633 Y- 1358818

Köpedatum : 20000620 Köpesumma: 1000 Tkr

Säljare : Linderoth, Stig, Eksvängen, Orup, 24393, HÖÖR
Säljare : Linderoth, Maj, Eksvängen, Orup, 24393, HÖÖR
Köpare : East Import I Höör Ab, Bruksg, 24335, HÖÖR
Fångeskod : 11 Vanligt köp
JMFKAT : 01 En fastighet/taxeringsenhet
Söktyp : Industri

TOTALT KÖPET

Prod: 170 Kont: 380 Lager: 0 LOA: 550 Taxv.: 644
K/Areal: 542.59 K/LOA: 1818 K/H: 0.00 K/B: 1.55 Areal: 1843

TAXINFO

TE1 Typkod: 431 Taxår: 1994 Taxv tot: 0/0/644
I-TOMT Areal: 1843, Yta byggrätt: 0, Värde: 73
I-HUS (86)
Nyår: 1970, Tillb. år: 1989, Ålder: 1970, Prod: 170, Kont: 0, Lager: 0, Värde: 136
I-HUS (87)
Nyår: 1970, Tillb. år: 1989, Ålder: 1970, Prod: 0, Kont: 380, Lager: 0, Värde: 435

PLAN

Fastighet 1

Plannr: 1, Planförk.: SPL, Beslutsdatum: 19750211, Utgångsdatum:

FÖST. BELÄGEN MITT FÖR
HÄR AKTUELLT OBJEKT

Åke Thylander

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 FÖRSÄLJNING AB

VÄRDETIDPUNKT

Hösten 1997

UPPDRAGSGIVARE

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

OBJEKTET

Objektet utgöres av industrifastighet belägen inom industriområde i södra delen av Höör.

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Fastighetens byggnad totalförstördes i samband med brand hösten 1997.

Detta utlåtande avser att spegla fastighetens 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

ALLMÄNT

Fastighetens utgörs av industrifastighet belägen inom industriområde i Höörs södra del.

På fastigheten fanns uppfört 1-plans industribyggnad.

Omgivande fastigheter utgöres av likartade objekt.

MARKEN

Tomten som är plan omfattar enligt CFD-utdrag 4.600 kvm.

Ej bebyggd yta utgörs av avgrusade resp. asfalterade ytor resp. gräsytor.

Tomten är hägnad med industristaket.

PLAN

För området gäller detaljplan fastställd 1975.02.11.

TAXERINGSVÄRDE

817.000 kr varav byggn.v. 633.000 kr
Typkod 423 = Industrienhet, metall eller maskinindustri.

BYGGNADEN

Byggnaden är uppförd år 1989 i 1-plan inrymmande verkstad/produktionslokaler. Byggnaden är uppförd med en fri takhöjd om 7,0 meter u.k. balk.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning på betongsula.

Bärande stomme av pelar-balkkonstruktion i betong.

Ytterväggar av liggande lättbetongelement.

Taklag av lättbetongelement med utvändig beklädnad av papp.

INSTALLATIONER

Vatten och avlopp till kommunalt nät.

Uppvärmning via golvvärme ansluten till grundvattenvärmepump.

Mekanisk till- och frånluftsventilation, ventilation med värme (el-batteri) samt kyla.

Tryckluftsanläggning.

2 st vikportar.

Traversanläggning.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt.
Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

2. AVKASTNINGSMETODEN

Vilket är en analys av fastighetens förväntade framtida avkastningsförmåga. Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys eller genom simulering av betalströmmarna enligt cash-flowanalys.

A. Marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

B. Cash-flowanalys

Vilket är nuvärdet av fastighetens förväntade avkastningsförmåga. Härvid utförs marknadsimulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efterlikna marknadsförväntningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Besiktning av fastigheten 1999.09.16

Varvid utvändig okulärbesiktning av byggnad och tomt skedde.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Servitutsutredning är ej utförd.

2. Ytor och hyror per hösten 1997

Ytuppgifter har erhållits via förfrågningsunderlag upprättat av Ingenjörfirman Rahm & Wahlberg AB.

Externa hyresgäster förelåg ej i lokalerna, varför nedanstående hyresbedömning läggs till grund för intäkt/kostnadsanalys.

3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

REDOVISNING AV YTOR OCH HYRESBEDÖMNING

Lokaltyp	Area	Kr/kvm./år	Bedömd kallhyra
Produktionslokal	635 kvm.	350 kr	222 Tkr

DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av byggnadens ålder, byggnadssätt, nyttjande m.m. till 80 kr/kvm./år eller totalt 51 Tkr.

FASTIGHETSSKATT

Utgår för industrifastigheter med 0,5 % av taxeringsvärdet eller för här aktuell fastighet med cirka 4 Tkr.

KAPITALISERING

Mot bakgrund av fastighetens belägenhet, art, m.m. bedöms direktavkastningskravet för allt kapital till 11 %.
I direktavkastningskravet återspeglas marknadens förväntningar om inflation, realränta, avskrivning och risk.

AVKASTNINGSVÄRDE

Driftsnettot 167 Tkr kapitaliserat efter 11 % ger avrundat avkastningsvärdet 1.500 Tkr motsvarande 2.362 kr/kvm.

ORTSPRISANALYS

Utlästning har skett från lagfartsbandet avseende försålda industrifastigheter i Höör under perioden 1997.03 - 1998.03. Härvid konstateras förvärv i intervallet 778 - 2.294 kr/kvm. BRA.
Flertalet försäljningar har skett i obeståndssituationer.
Det övre intervallet avser moderna anläggningar med delvis utställningsytor. Ortsprismaterialet indikerar härvid värdenivån 900.000 - 1.200.000 kronor.

MARKNADSBEDÖMNING

Efter avstämning mot ortsprismaterialet bedöms fastighetens **marknadsvärde** omedelbart före inträffad brandskada bedöms till nivån **1.200.000 kronor**.

Marknadsvärdet efter brandskada 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.