

2004-04-22
REV 1



Att Mikael Karlsson
Advokatbyrå Gulliksson AB
Box 1166
251 11 Helsingborg

Vår ref: Arne Danielsson
Er ref: Mikael Karlsson
Tel: 042-198460
Fax:
Mobil: 0702-646050

Höör

Datum: 2006-04-22

Efter ihopläggning av mina brev.

Svea Hovrätt, Mål nr 171-05.

Angående dagens möte, kärnfrågorna:

1. **Vårt yrkande till skiljenämnden** är ersättning enligt röda pärmen, vår faktura nr 822 per 1997-08-13, 2003-04-24. Omständighet röda pärmen brev 2004-04-07. Skiljedomen sid 2 längst ner.
2. **Skiljenämnden hade inte till uppgift att utreda** fastighetsförsäkringens omfattning. Parterna var överens om omfattningen som också redovisades av materialet i "Röda Pärmen", 1997-10-16 Engströms Administrativa Föreskrifter 27 sidor. **Skiljenämndens utredning kom, av oredovisad anledning, att innebära att JB 2:2, fast inredning BYGG, inte togs med i värderingen.** Omständighet brev 2005-03-15 sid 2, 2005-04-29 sid 4, skiljedomen sid 3 överst, brev Nylanders 2004-11-23.
3. **Skiljeavtal** saknades. Omständighet brev 2005-03-16.
4. Ytterligare bevis å omfattning: **kalkylvärdets kalkylen** som Svelands allt i allo Göran Svensson upprättade vid tecknandet och som vi förvägrats ta del av. Omständighet brev 2005-04-29 sid 2.
5. **Sveland har vid tecknandet** självständigt formulerat försäkringsbrevet och självständigt valt ut försäkringsvillkor. Omständighet brev 2005-04-29 sid 1.
6. Arlov har i skiljedomen lidit **väsentlig skada**, 500 KKR, av den anledningen att bara delar av fastigheten värderats, nämligen byggnadsskalet. Traverser, elcentraler, uppvärmning system, kyl system och annan fast inredning i fastigheten har enligt muntliga besked från såväl Ove Lundgren som Lars Persson inte beaktats i värderingen. Marknadsvärdet bestäms i domen med avkastningsmetoden, längst ner sid 9. "Vad Sveland åtog sig att betala i i hyresförlustersättning skulle således inte utan reduktion kunna användas för att bestämma byggnadens värde enligt försäkringsvillkoren" första stycket sid 10.
Avdrag görs för industritillbehören i JB 2:3, domen sid 10 första stycket.
 - För rörelse inventarier ???Det menas underförstått att industritillbehör är Traverser, elcentraler etc (trots att dessa hör till fast inredning enligt JB 2:2). Industritillbehören i JB 2:3, = rörelseinventarierna var försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.



- Svelands skiljeman Gösta Wedin yttrar sig i bilaga 2 domen: "Vad som möjligen var av hög standard var omfattande industritillbehör, som ju inte hör till begreppet byggnad och som inte var försäkrade". Vad han menar måste ju per utslutningsmetod vara att Traverser, elcentral etc var oförsäkrade. Rörelseinventarierna var ju försäkrade hos LF, vilket Wedin var informerad om. Omständighet 2004-08-09 PiJ brev till skiljenämnden rad 10.
7. Arlov hade enbart fastigheten försäkrad hos **Sveland**. Rörelsen och rörelseinventarier (maskiner etc) var försäkrade hos **Länsförsäkringar Skåne**.
 8. **Hyresförlusten** som Sveland betalade, 25.000 per månad, avsåg fastigheten Höörsgård 21. Inget annat, det var Svelands enda engagemang hos Arlov. Hyresförlusten ligger till grund för skiljenämndens värdering enligt avkastningsmetoden, ekonomiskt värde. Hyresförlustrsättningen avsåg endast det som var försäkrat hos Sveland alltså själva fastigheten (JB 2:1, JB 2:2).
 9. Om de fasta byggnadsinventarierna enl punkten 6 ovan, var fast inredning enligt JB 2:2 och tillhörig egendom FA90:1_5.1.1, eller var fastighetsinventarier enligt JB 2:3 och FA90:1_5.1.2 så utgick **ersättning**, ekonomiskt värde, likadant. Enligt FA90:1_1.10.1.3 och 1.10.8.
 10. Man kan av JB 2:3 uttolka att rörelseinventarier: "maskiner och annan utrustning" hör till fastighet. Försäkringspraxis är dock sedan länge att rörelseinventarier hör till rörelseförsäkringen och inte till fastighetsförsäkringen. Detta borde hovrättsrådet och tillika ordföranden i lantbruksskadenämnden Lars Johansson vara väl förtrogen med. Jag skulle som lekman vilja påstå att JB 2:3 av denna anledning inte omnämns i försäkringen – JB 2:3 har ersatts med 5.1.2 Fastighetsinventarier.
 11. **FA90:1** är menar Per-Ingvar Jönsson ett försäkringsvillkor som i första hand används vid flerbostads och kontors fastigheter – "med typ flera hyresgäster". För rena industrilokaler används vanligtvis ett särskilt industrivillkor typ V155:6, se brev 2005-04-29. I Industrivillkoret görs dock klara avsteg ifrån Jordabalken. Svelands skiljeman Wedin har under skiljearbetet initierat en sammanblandning av dessa båda helt olika försäkringsvillkor, enligt information.
 12. **Domvilla.**
Sidan 8 i skiljedomen är korrekt, så när som på refererandet till Arlovs uppdelning i försäkrat och icke försäkrat som inte känns igen. Anmärkningsvärt är att i tillämpningen följs inte det som skrivits. I tillämpningen blir innehållet i JB 2:2, fast inredning/ (byggnadstillbehör), t.ex. Traverser, elcentraler, uppvärmning system, kyl system etc. av oförklarliga skäl - (industritillbehör)/ rörelseinventarier JB 2:3 och täcks då inte av försäkringen. Detta är obegripligt!
Sidan 8 skiljedomen andra stycket, "Vad försäkringen omfattar", näst sista meningen: "Skiljenämnden har följaktligen att värdera den aktuella byggnaden jämte byggnadstillbehör enligt 2 kap 2 § jordabalken men



- inte jämte industritillbehör enligt 2 kap 3 §.** Detta är helt korrekt -
ändå tas byggnadstillbehören enligt 2 kap 2 § inte med i värderingen!!
13. Den felaktiga tillämpningen i punkten 12 ovan bygger på **felaktiga uppgifter** ifrån Sveland, nämligen att en del av hyresförlusten skulle vara ersättningar för maskinerier enligt JB2:3 alltså rörelseinventarier/ (industritillbehör). Skiljedomen sid 6 första stycket. **SVELANDS "Dessutom gällde hyran också för industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken, vilka inte omfattades av försäkringen".**
14. Först gör Nylander i skiljesammanträdet gällande att hyresförlusten, 450 KKR, var en välvillig **ex gratia gåva** till försäkringstagaren, omständighet 2004-08-17 punkt 10. Därefter lämnas felaktiga uppgifter om försäkringsgrunden för hyresförlusten enligt punkten ovan. Svelands/Nylanders olika försök att reducera den i skiljeuppdraget/värderingen avkastningsgrundande hyresförlustersättningen är stötande.
15. **Definitioner** : Industritillbehör, genomgående i skiljedomen refereras till JB 2:3. Se sid 6 första stycket, sid 8 andra stycket två ställen, sid 10 första stycket. Inga industritillbehör var försäkrade hos Sveland.

JB 2:3 definierar sådana rörelseinventarier som kan innehållas i fastighet, i jordabalkens mening. *"maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna"*. Med "verksamheten" avses industriell verksamhet, se inledningen.

Alla Arlövs rörelseinventarier, JB 2:3, var försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

16. **Rättelser,**

- 16.1 I skiljedomendomen sid 3 överst – **ARLÖVS** "I byggnadens ekonomiska värde ingår de **fasta industritillbehören**". ARLÖV har hela tiden sagt att de **fasta installationerna BYGG** – ingår, dvs JB 2 kap 2 § => fast inredning. Inte JB 2 kap 3 §. Vare sig undertecknad, eller Arlövs ombud Per-Ingvar Jönsson, Försäkrings & Skadekonsulterna AB, använder sig av de i försäkringssammanhang gammaldags uttrycken byggnadstillbehör respektive industritillbehör. Numer används bara uttrycken fasta installationer BYGG, (fasta byggnadsinventarier kan förekomma,) respektive rörelseinventarier i dagligt tal och i försäkringssammanhang, vid tecknande etc. Måhända är båda, pensionerade Lars Johansson och Gösta Wedin, ej uppdaterade i ämnet.
- 16.2 I skiljedomen sid 8 under rubriken "Vad försäkringen omfattar" – "Den uppdelningen i försäkrad och icke försäkrad egendom som Arlov vill göra med hänsyn till om utrustningen är fast eller rörlig är alltså inte tillämplig i detta fall". **Fasta installationer BYGG var försäkrade hos Sveland och skulle ingå, något annat har Arlov aldrig sagt**, rörelseinventarier var försäkrade hos LF och skulle inte tas med i värderingen, rörelseinventarier - JB 2:3 - ingick heller inte i Svelands engagemang.



- 16.3 Punkten 13 ovan. **Det är osant att rörelseinventarierna var försäkrade hos Sveland.**
17. Varken under skiljesammanträdet, 2004-08-17, eller senare - **togs frågan om värderingsinnehållet upp.** Arlöv har hela tiden utgått ifrån att den saken var avklarad. Av domen framgår att skiljenämnden förstått uppdraget. Punkten 12 ovan: "Skiljenämnden har följaktligen att värdera den aktuella byggnaden jämte byggnadstillbehör enligt 2 kap 2 § jordabalken men inte jämte industritillbehör enligt 2 kap 3 §." Men detta till trots har – enligt beskeden i punkten 6 ovan – har 2 kap 2 § fast inredning inte tagits med i värderingen.
18. Om, mot förmodan, värderingsmännen skull ha fallit i glömska beträffande dessa besked i punkten 6 ovan – så har ARLÖV lidit samma väsentliga skada oaktat detta då värderingsmännen i så fall gjort hyresförlustavdrag på ett engagemang, JB 2:3 rörelseinventarier, som inte Sveland hade, utan som låg hos LF.
19. **YRKANDEN...**
34§ i lag 1999:116 punkt 6, som lyder:
"Enligt 34 § kan en skiljedom efter klander helt eller delvis upphävas på talan av en part om det annars utan partens vållande, i handläggningen har förekommit något fel som sannolikt har påverkat utgången."

Arlöv är på intet sätt vållande till att skiljenämnden i sin handläggning inte tagit med värdet å FA90:1 punkten 5.1.1, innehållet i jordabalken 2 kap 2 § - fast inredning, i uppdraget, värdering av ekonomiska värdet BYGG. Denna del ingick i värderingsuppdraget, vilket också skiljenämnden konstaterat i domen. Att enbart byggnadsskalet i JB 2:1 tagits med har sannolikt påverkat resultatet, det fastställda värdet.

Arlöv är på intet sätt vållande till att skiljenämnden i sin handläggning gjort felaktiga avdrag, oaktat bevekelsegrunden för detta, på den avkastningsgrundande hyresförlusten, och därigenom fastställt ett felaktigt, för lågt, ekonomiskt värde. Att sådana hyresförlustavdrag gjorts redovisas i domen. Detta har sannolikt påverkat resultatet, det fastställda värdet.

(Arlöv är på intet sätt vållande till att skiljenämnden i sin handläggning inte värderat hela fastigheten enligt försäkringsvillkoret FA90:1. Att enbart byggnadsskalet i JB 2:1 tagits med har sannolikt påverkat resultatet, det fastställda värdet.) enklare än första.

Vad är **handläggningsfel**?

Är dessa misstolkningar av uppdraget att betrakta som handläggnings fel? I handläggning ingår att ta reda på hur uppdraget skall omsättas i praktiken. Vilka definitioner som gäller. Vad lagtexten försäkringsvillkor etc. säger om omfattningen i hårdvara räknat, vilka byggdelar/fastighetsdelar som skall värderas?



Arlövs tolkning har redovisats, grunder 2004-02-29 stycke 2 sid 2, 2004-04-07 överst sid 2, men kasserats av skiljenämnden. Sveland har uppenbarligen inte tillfrågats – eller så har även deras uppfattning kasserats. Svelands uppfattning framgår också av handlingarna i röda pärmen som åberopats av Arlöv, punkten 21 nedan. Parterna var och är fortfarande överens om innehållet i värderingsuppdraget. (Dock antecknades i domen att Sveland anser att hyresförlusten förutom byggnaden också avser rörelseinventarier ??) Skiljenämndens besserwisser attityd har fått till följd att tolkningen av fast inredning JB 2:2 inte utretts tillräckligt. Detta torde väl både vara ett handläggnings fel och ett överskridande av befogenheterna. Att påvisa att handläggningen påverkat utgången är väl uppenbart. Gjorda värderingar samt anbudens prisförhållande byggnad kontra byggnadsinventarier.

Per-Ingvar föreslår följande yrkanden:

Att skiljedomen hävs.

Att hovrätten fastställer att hela byggnaden med sina byggnadsinventarier "fast inredning BYGG" var försäkrad och skulle ingå i värderingen. Traverser, Elcentraler, Ventilation, Värmeåtervinning, Uppvärmningssystem, Kylsystem, Elinstallationer etc. allt enligt återuppförandealternativet .

Att hovrätten med parternas godkännande återremitterar ärendet till den ursprungliga skiljenämnden.

20. **Argument,**

- 20.1 **Vad**, i Svelands åtagande, **var det som skiljenämnden gjorde avdrag för?** JB 2:3, rörelseinventarier, ingick ju inte i engagemanget!
- 20.2 Hur kommer det sig att Lars Johansson i domen sid 6 första stycket angående Svelands utsagor , tema hyresförlusten, skriver: "*Dessutom gällde hyran också för industritillbehör enligt 2 kap 3 § jordabalken, vilka inte omfattades av försäkringen*". Vem på Sveland kom med den uppgiften? **Hur kunde hyresförlust utgå för rörelseinventarier?** Något som inte täcktes av försäkringen! Varifrån kommer denna felaktiga uppgift?
- 20.3[?] Hur kommer det sig att Sveneric Nylander på skiljesammanträdet, 2004-08-17, gjorde gällande att hyresförlusten 450 KKR var en **ex gratia gåva** från Sveland till Arlöv? Varifrån kom den felaktiga uppgiften? Är det manne Svenerics eget påhitt?
- 20.4 Kan rätten utverka den av Svelands, Göran Svenssons, vid försäkringens tecknande, upprättade **kalkylvärdes kalkylen**. Arlöv ser den som bevisuppgift, angående försäkringens omfattning, fasta installationer BYGG.
- 20.5 Arlöv vill kalla in ytterligare ett **vittne** Arlövs revisor Åke Nilsson. Angående **fastighetens avkastning**. Åke satt med vid förhandlingsbordet hos Industrikredit när den nya lånekarusellräntan (a la Carl Bildt regeringen), 37,5 % årligen på fastighetslånen skulle argumenteras bort. Åke som till största del har industriklienter fanns också med som bollplank när hyresförlust-ersättningen diskuterades och förhandlades fram med Sveland.



Initialt ,1992, utgick en självkostnads hyra 22.500 kr/månad till de dåvarande fastighetsägarna från Arlövs Plastgjuteri AB. Vilket Åke kan påvisa utifrån bokförda verifikat.

20. **Röda Pärm** var bilaga till brev 2004-04-07 PiJ till skiljenämnden och Sveland. På skiljesammanträdet kommer PiJ ihåg att på frågan om vad vi åberopade i ärendet antecknades, där menar PiJ att allt ingivet material åberopades! (se även 2004-04-07 PiJ brev till skiljenämnden stycke 3) **"Undertecknad översänder bifogat till skiljenämndens ledamöter var sin ""pärm"" , som visar det samlade (väsentliga) materialet som Arlöv, för sin del, åberopar och anser styrker dennes krav."** Att pärmarna mottagits kunde konstateras vid skiljesammanträdet, samtliga skiljemän hade sin med.

Angående påkallandeskriften, referenten hade tagit akten med hem, Lars Johansson hade vare sig fax eller scanner för mail – han skickar kopia - med snigelpost.

Per –Ingvar letar, han hade för sig att skriften var enkel, typ påkallande av skiljedom ekonomiska värdet av byggnaden på fastighet Höörsgård 21 Och att vi utsåg Jan Eneroth som vår skiljeman, vilken jävades bort. Påkallandeskriften finns inte med i akten enligt Rebecka på hovrätten.

22. **Besiktning av Fastigheten.** Byggnaden var riven och tomten avröjd när skiljenämndens ledamöter var på plats i Höör. Det förannmälda besöket hos Arlöv hanns inte med.
23. **Gäller jordabalken rättsligt?** Tror Du att det kan finnas några tolkningsföreträden, prejudicerande domar , EG rätt, etc, som ställer till det?

"Domstolen känner lagen", intressant!

Om Du har avvikande uppfattningar vill jag att vi stämmer av läget, snarast.

Jag håller med om punkten 2 är den absolut viktigaste, men jag är benägen att slå vad om att Nylander vidhåller sin uppfattning i sitt brev 2004-11-23 att JB 2:2 tagits med i värderingen. Kan man möjligen kalla in Lars Johansson till den förberedande förhandlingen? Allt annat är slöseri med rättens resurser.

Med vänliga hälsningar
Arlövs Plastgjuteri Försäljnings AB

Arne Danielsson



24. Noterade att Nylander under **muntliga förberedelsen** filosoferade kring om traversen kunde delas in i **en fast och en rörlig del**. Han menade som jag uppfattade saken - att DIP-balkarna var fast anbringade på betongstolparna, emedan resten var en rörlig maskineridel, underförstått att maskineridelen hör till JB2:3, rörelseinventarier. Icke desto mindre vidhöll Nylander avslutningsvis på rättens fråga, att allt var försäkrat som fanns uppräknat i röda pärmen, samt att allt försäkrat också skulle omfattas av värderingen. Min kommentar till uppdelning fast/rörligt: Hisskorg och hissmaskinerier torde med Nylanders resonemang vara rörliga maskinerier. Jordabalken har inte delat upp HISS i en fast och en rörlig del. Både hiss och travers har årliga besiktningstväng. Jag kan inte se att det finns något som helst stöd i lagen för att göra en sådan uppdelning. Här fanns inte heller något ägarrättsförbehåll. All försäkrad egendom hade samme ägare, Arlov. Summering allt hörde till JB2:2. Omständigheter 2005-03-07 sid 7.
25. **Tuppfäktnig.** På förekommen anledning, uppgifter från Nylander under förberedelserna – enskilda samtal mellan ombuden - vill jag kommentera uppgiften om att skaderegleringen skulle ha utvecklats till tuppfäktnig mellan parterna Sveland och Arlov. Redan på ett tidigt stadium när Sveland förkastat sina av Sandqvist Konsult upprättade administrativa föreskrifter, fick Arlov besked av Göran Svensson telefonledes - att nu skulle den trilskande försäkringstagaren få se på andra bullar. Nu hade Jönköpingsexperterna engagerats av Sveland. De var experter på att hantera liknande fall. Jag vill påstå att det var denna scenförändring som var startskottet till rubricerade. Nylander och Engström har redan från början gått på kollisionskurs med undertecknad. Jönsson har med sina förslag till förhandlingsuppgörelser mm haft den medlande rollen. Varje prutat förslag från Jönsson, förkastades omedelbart av Nylander. Utan Jönssons sakkunniga försäkringshjälp hade Arlov blivit ett lätt byte för Jönköpings-"specialisterna". Svelands budgivningsförfarande har uppfattats som minst sagt fientligt, ända från tidpunkten någon vecka efter branddagen. Omständigheter 2002-01-22

2006-04-30

Märntågarna i sammandrag

Sammanställning av Jordabalkens 2 kap 1-3 §§ termer, samt gängse försäkringstermer FA90:1 etc.

Även det i försäkringsobjektet icke gällande försäkringsvillkoret – industrivillkoret är som jämförelse med.

Försäkrings- representanter, Revisorer, Industrifolk	FASTIGHET							Rörelse/ Företags inventarier Lösa inventarier
	Fastighet			Byggnad		Fastighets- inventarier		
		Byggnad		Byggnad	Fasta installationer BYGG, Byggnadsinventarier			
Jordabalken	FASTIGHET							
Jordabalkens uppdelning	Till Fastighet hör			Till Byggnad hör		Till Fastighet hör		
	Tomt	Byggnader	Stängsel	Byggnad	Fast inredning	verksamhets Maskiner		
Jordabalken 2 kap	1 §			2 §		3 §		
FA 90:1	5.1.3	5.1.1	5.1.3		5.1.1	5.1.2	NEJ	
Industrivillkorets termer				Byggnad	Maskinerier			
Industrivillkor V155:6				JA	NEJ *			
Exempel				Byggnads- skalet, ordinär belysning	Hiss, Travers, El- inst., Vent, VVS, Kyla/ Värmeåtervinning, Extraordinär- belysning	Gräs- klippare, Snöslunga, Städmaskin Trädgårds- maskin Mangel	Verktogs- maskiner, Plast- maskiner	
Skall värderas i E				JA	JA	JA	NEJ	
Värde i Å				50 %	50 %	< 1 %	-	
Värderat i E				JA	NEJ	NEJ	NEJ	

* Inbegrips i försäkringen endast i den mån det särskilt angetts i försäkringsvillkoret.

Skiljenämndens tolkning är att **JB 2kap 2§ FAST INREDNING**, är lika med **BYGGNADSTILLBEHÖR**.**Skiljenämndens** tolkning är att **JB 2 kap 3 § MASKINER**, är lika med **INDUSTRITILLBEHÖR**.**Jönssons** tolkning är **JB 2kap 2 § FAST INREDNING**, är lika med **FASTA INDUSTRIITILLBEHÖR** eller **BYGGNADSINVENTARIER**.**Jönssons** tolkning är att **JB 2 kap 3 § MASKINER**, är lika med **LÖSA INVENTARIER** eller **MASKINERIER** (2004-05-17 brevsvaret till skiljenämnden).

Uttrycken byggnadstillbehör respektive industritillbehör - finns vare sig med i jordabalken 2 kap eller i försäkringsvillkoret FA90:1 och används inte heller i modern skadereglering.

Oaktat om ovanstående kunnat missförstås eller ej, så har skiljenämnden slagit fast, att JB 2 kap 2 §, som är lika med BYGGNAD inklusive FAST INREDNING ("byggnaden jämte byggnadstillbehör"), skulle beaktas i värderingen.

Skiljenämnden har uttryckligen sagt, i domen sid 8 rubriken "vad försäkringen omfattar", att endast JB 2 kap 2 §, Byggnad, skall värderas. Detta är formellt fel! Utöver detta, byggnad, skall även FA90:1 punkten 5.1.2, fastighets inventarier också värderas, då ju även denna del omfattas av den tecknade fastighetsförsäkringens fullvärde och således också måste anses tillhöra den försäkrade egendomen. Att delen "fastighets inventarier" inte beaktats i värderingen, är värdemässigt, av underordnande betydelse.Utöver det formellt angivna i domen, sid 8, kunde konstateras, efter domen i samtal med skiljenämnden, att innehållet i JB 2 kap 2 §, delen "fast inredning" kommit bort i handläggningen och inte beaktats då de fastställde ekonomiska värdet (E). Denna del utgör värdemässigt i återuppförandealternativet 1/2 värdet (Å). Gjord värdering överensstämmer till fullo med industrivillkoret. Industrivillkoret hade ej åsatts i det aktuella försäkringsbrevet.