

2016-03-30

1 ( 8 )

**ARRENDENÄMNDEN I GÖTEBORG**

404 83 GÖTEBORG

 HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 3

 INKOM: 2016-03-31  
MÅLNR: 3178-16  
AKTBIL: 1

**Hänskjutande av förlängningstvist avseende bostadsarrenden för etthundratjugoen ( 121 ) bostadsarrendatorer på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.**

**Sökande:** 1. Ann-Lis Eriksson, 510903-4602, Strandridarevägen 89, ' 312 71 Skummesslövsstrand  
2. Petra Stejre, 721201-4604, Gråskärsvägen 94, 421 59 Västra Frölunda

**Ombud:** Jur kand Lars Persson, LRF Konsult AB Juridiska Byrån, Strandgatan 6 302 45 HALMSTAD, Tel 035/182932, eller 070-511 53 99

**Saken:** Tvist angående förlängning av bostadsarrendeavtal avseende 121 st tomter på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.

**Motparter:** Här anges endast namn på arrendatorerna och vilket tomtnummer de har på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1. Observera att några tomtnummer har utgått över tiden. Det gäller tomt nr 13, 62, 63, och tomt nr 77. För uppgift om personnummer och adressuppgifter hänvisas till bifogat adressregister, bilaga 1.

**Arrendators  
Tomtnr**

**Arrendators  
Tomtadress:**

**Anmärkning**

1. Christoffer och Elisabeth Sylwan	Rundan 38
2. Inga-Lill och Bo Wedhammar	Rundan 36
3. Agneta Svahn & Börje Svahn	Rundan 34
4. Daniel Petersson & Lina Sjökvist	Rundan 32
5. Carina Fredriksson	Rundan 30
6. Tomas Lovén	Rundan 28
7. Christine Jansson	Rundan 26
9. Boris & Marie Louise Fredriksson	Rundan 11
10. Ingemar Lindstrand	Rundan 13
11. Olle Schölin	Rundan 40
12. Gunilla & Lars Norberg	Rundan 15
13. <b>OBS Tomt finns ej</b>	
14. Anders Åkesson	Rundan 24
15. Ann-Christin Larsson	Rundan 22
16. Ann-Marie Paulin	Rundan 20
17. Lena Löf	Rundan 18
18. Göran Lindberg m.fl delägare Conny Lindberg, Cecilia Fridell	Rundan 16
19. Hasse Svensson	Rundan 14
20. Ronny Bosen	Rundan 12

 HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG

Dnr .....

Ink. 2016 -03- 3 1

Aktbil.nr .....

OBS flera adresser

<u>Arrendators Tomt nr</u>	<u>Arrendators Tomtadress</u>	<u>Anmärkning</u>
21. Irene och Peter Lindholm	Rundan 10	
22. Kent och Britt Marie Gullstrand	Rundan 8	
23. Tommy Larsson och Anneli Palmquist Larsson	Rundan 42	
24. Lena Nilsson m.fl. delägare Lisbeth Larsson, Maria Eliasson	Rundan 44	OBS flera adresser
25. Anneli och Ove Lund	Rundan 46	
26. Yvonne Pedersen	Rundan 48	
27. Bert-Åke och Birgitta Bengtsson	Rundan 50	
28. Margareta Edström och Anita Svadling	Rundan 52	OBS flera adresser
29. Helge Almkvist	Rundan 17	
30. Siv och Kjell Åke Martinsson	Rundan 19	
31. Kai Wolkesson	Rundan 21	
32. Johnny & Nina Billinger	Rundan 23	
33. Ulf Pettersson och Anette Truedsson	Rundan 25	
34. Magnus och Cecilia Heiling	Rundan 27	
35. Kerstin och Lennart Stråth m.fl. delägare Samuel Stråth, Simon Stråth	Einars väg 14 C	OBS flera adresser
36. Kurt Nilsson	Prärievägen	
37. Astrid Widigsson	Einars väg 14	
38. Åke & Britt-Marie Aronsson	Slingan 2	
39. Alice Fredriksson	Slingan 4	
40. Anders & Eva Axelsson	Einars väg 12	
41. Zidde och Maggie Siedlecki	Slingan 7	
42. Ann-Marie Hamlin	Slingan 9	
43. Lars och Kerstin Lindell	Einars väg 10	
44. Kerstin Andersson	Slingan 1	
45. Åke Gustavsson	Slingan 3	
46. Mårten Ebers	Slingan 5	
47. Christer Pålsson, Bo-Åke Pålsson, Roger Pålsson	Einars väg 2	OBS flera adresser
48. Hasse Svensson	Einars väg 4	
49. Per Sandström & Susanne Lindgren	Einars väg 6	
50. Irene Bengtsson	Einars väg 8	
51. Bodil Hedeer	Rundan 54	
52. Joakim Danielsson	Rundan 29	
53. Christer Nilsson	Einars väg 17	
54. Alf Holmberg	Einars väg 15	
55. Rolf & Yvonne Svensson	Einars väg 13	
56. Erna Henning	Einars väg 11	
57. Berit Filipsson	Einars väg 9	
58. Ingvar Pettersson	Einars väg 7	
59. Sivert & Britt Carlsson	Einars väg 5	
60. Leif och Ingrid Danielsson	Einars väg 3	

<b>Arrendators Tomt nr</b>	<b>Arrendators Tomtadress</b>	<b><u>Anmärkning</u></b>
61. Berit Johnsson	Einars väg 1	
62. <b>OBS tomt finns ej</b>		
63. <b>OBS tomt finns ej</b>		
64. Ulf och Eila Danielsson	Rundan 56	
65. Kjell och Anette Boström m.fl. delägare Fredrik Boström, Henrik Boström, Jennie Boström	Rundan 31	OBS flera adresser
66. Benny Stjernqvist	Krusbärsvägen 22	
67. Anders & Inger Nilsson	Krusbärsvägen 20	
68. Ivan och Karin Olsson	Krusbärsvägen 18	
69. Berit Gustavsson	Krusbärsvägen 16	
70. Stephan och Carina Green	Krusbärsvägen 14	
71. Stig Tuvevsson	Krusbärsvägen 12	
72. Ingrid och Anders Stjernkvist	Krusbärsvägen 10	
73. Gunnel Persson	Krusbärsvägen 8	
74. Kenneth och Camilla Hjalmarsson	Krusbärsvägen 6	
75. Stefan och Martina Meyer	Krusbärsvägen 4	
76. Ulla & Jimmy Martinsson m.fl. delägare Lina & Peter Bodin, Jonas Bodin	Krusbärsvägen 2	
77. <b>OBS, tomt finns ej</b>		
78. Sigrid och Inge Kalebsson	Rundan 58	
79. Marianne Jonasson	Rundan 33	
80. Siv Svensson	Rundan 60	
81. Bo Vikingsson & Bodil Vikingsson Muhr	Rundan 35	
82. Helena Lindskog	Rundan 62	
83. Jerker Björnsson	Rundan 37	
84. Hans & Catharina Brodén	Rundan 64	
85. Kaj Andersson	Rundan 39	
86. David Sjörin och Christina Sjörin Björkkvist	Rundan 66	
87. Torsten Persson	Rundan 41	
88. P-O Arvidsson	Rundan 43	
89. Tommy och Ingela Ekelund	Rundan 45	
90. Christer och Inga-Lena Larsson	Rundan 47	
91. Knut Karlsson	Rundan 49	
92. Ronny och Åsa Fischer	Krusbärsvägen 11	
93. Martin Jonsson	Krusbärsvägen 9	
94. Camilla Lindgren & Erik Jansson	Krusbärsvägen 7	
95. Monica Knutsson och Inger Juliusson	Krusbärsvägen 5	OBS flera adresser
96. Streten Milakov och Margareta Larsson	Krusbärsvägen 3	
97. Pernilla och Robin Engvall	Krusbärsvägen 1	
98. Kenneth och Susanne Svensson	Slingan 11	
99. Annika och Joel Celander	Slingan 13	
100. Hanna Scholander & Sebastian Dudas	Rundan 51	

<u>Arrendators Tomt nr</u>	<u>Arrendators Tomtadress</u>	<u>Anmärkning</u>
101. Malin Lind	Rundan 53	
102. Sone Månsson	Rundan 55	
103. Lena Sjöstrand	Rundan 68	
104. Lennart Martinsson	Rundan 70	
105. Staffan och Ingrid Niska	Rundan 72	
106. Anita Månsson	Rundan 74	
107. Kerstin Olsson	Rundan 76	
108. Maivy Asplund	Rundan 78	
109. Mari Bylander & Daniel Qvarström	Rundan 80	
110. Ulrika & Niklas Johansson	Rundan 82	
111. Börje Johannesson	Rundan 84	
112. Anna Falck Bengtsson	Rundan 86	
113. Jan & Sonja Hemström	Rundan 88	
114. Tommy Hansson, Gunilla Hansson, Agneta Hansson	Rundan 90	OBS flera adresser
115. Roland Sandberg	Rundan 92	
116. Gustav Klang	Rundan 61 B	
117. Pia och Stefan Johansson	Rundan 57	OBS flera adresser
118. Britt-Marie Olsson & Jan-Åke Olsson	Rundan 59	OBS flera adresser
119. Anders Höglin och Marie Höglin	Rundan 61 A	OBS flera adresser
120. Elvin och Gunvi Ottosson	Rundan 9	
121. Marie-Louise & Ingolf Larsson	Rundan 7	
122. Jan-Erik Persson	Rundan 5	
123. Anette Andersson	Rundan 3	
124. Bertil Persson	Rundan 1	
125. Sigyn Gunnerdal	Rundan 6	
126. Gunilla Larsson	Rundan 4	

Adresser till tomter med flera delägare.**Arrendators****Tomt nr Namn adress**

18. Göran Lindberg, Håkansgården Björkebyvägen 59, 574 95 Björköby  
18. Conny Lindberg, Dörrödsvägen 24, 247 61 Veberöd  
18. Cecilia Fridell, Björkebyvägen 64 B, 574 95 Björköby
24. Lena Nilsson, Algatan 28, 280 20 Bjärnum  
24. Lisbeth Larsson, Gundrastorpsvägen 15, 280 22 Vittsjö  
24. Maria Eliasson, Gammalstorp 1317, 280 23 Hästveda
28. Margareta Edström, Lännavägen 10E, BV, 141 63 Huddinge  
28. Anita Svadling, Sågtorpsvägen 75, 183 30 Täby
35. Kerstin & Lennart Stråth, Tyskagatan 3, 553 12 Jönköping  
35. Samuel Stråth, Tyskagatan 3, 553 12 Jönköping  
35. Simon Stråth, Klostergatan 61 B, 553 35 Jönköping
47. Christer Pålsson, Uddvägen 5, 280 22 Vittsjö  
47. Bo-Åke Pålsson, Flyvägen 6, 280 22 Vittsjö  
47. Roger Pålsson, Skansen 9, 310 20 Knäred
65. Kjell & Anette Boström, Råfsvägen 5, 744 31 Heby  
65. Fredrik Boström, Stamgatan 14, 744 31 Heby  
65. Henrik Boström, Ristvägen 8, 744 31 Heby  
65. Jennie Boström, Lundvägen 3, 744 31 Heby
76. Ulla & Jimmy Martinsson, Gustaf Daléns väg 18, 443 34 Lerum  
76. Lina & Peter Bodin, Norra Koxåsvägen 24, 443 38 Lerum  
76. Jonas Bodin, Kolonigatan 1 A, lgh 1201, 413 21 Göteborg
86. David Sjörin, Abborrstigen 12, 343 37 Älmhult  
86. Christina Sjörin Björkqvist, Ljungvägen 1, 343 35 Älmhult
95. Monica Knutsson, Rosgränd 6, 332 33 Gislaved  
95. Inger Juliusson, Engelbrektsgatan 29, 331 40 Värnamo
114. Tommy Hansson, Almliden 16, 286 36 Örkelljunga  
114. Gunilla Hansson, Husarliden 13, 286 32 Örkelljunga  
114. Agneta Hansson, Skönnavägen 26, 286 91 Örkelljunga
117. Pia Johansson, Skäckarp Dyrehall, 340 12 Annerstad  
117. Stefan Johansson, Kabbeleksgatan, 417 18 Göteborg
118. Jan-Åke Olsson, Dahlhemsvägen 145 C, 254 60 Helsingborg  
118. Britt-Marie Olsson, Pilängsrundeln 7 C, 261 42 Landskrona  
119. Anders Höglin, Liljebacksgatan 147, 554 74 Jönköping  
119. Marie Höglin, Lovisagatan 147, 554 74 Jönköping

Yrkanden och omständigheter i sak

Samtliga av ovan nämna arrendatorer har bostadsarrendekontrakt på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1 som löper ut den 31 maj 2016. Samtliga etthundratjugoen ( 121 ) arrendatorer har sagts upp av fastighetsägarna i rätt tid i enlighet med uppsägning som bifogas som bilagor till denna skrivelse. Ni erhåller av praktiska skäl endast ett exemplar av uppsägning, bilaga 1, som avser arrendator med tomt nr 1 som exempel. Övriga uppsägningar har vi i original hos oss och de lämnas in till arrendenämnden vid anfordran. Ni erhåller även som bilaga en kopia av det gamla kontraktet, bilaga 2 som har löpt för var och en av arrendatorerna och som nu skall ersättas. Samtliga arrendatorer på fastigheten har haft identiska kontrakt varför jag även gällande kontraktet endast skickar ett exemplar som gäller för arrendatorerna Christoffer och Elisabeth Sylvan ( tomt nr 1 ).

Etthundratjugoen kontrakt hänskjuts genom denna skrivelse till prövning av arrendenämnden och för samtliga dessa 121 arrendatorer har uppsägning ägt rum i rätt tid.

Vid möte mellan parterna har villkor för nytt kontrakt diskuterats mellan parterna men eftersom parterna står alltför långt ifrån varandra har förhandlingarna utanför arrendenämnden bedömts som meningslösa. Av denna anledning har heller inte något nytt kontraktsförslag skickats ut till arrendatorerna utan det kontraktsförslag som med de villkor som begärs bifogas därför i bilaga 3. Kontraktsförslaget är identiskt med gällande kontrakt med den enda skillnaden att grundarrendavgiften som yrkas har ökat från 12.395 som grundarrendavgiften uppgår till för 2015 kr och till 13.000 kr. Därutöver tillkommer betalning av fastighetsavgift som utgår med 3.012 kr för 2015. Total arrendavgift utgår således enligt gällande kontrakt med 12.395 kr + fastighetsavgift om 3.012 kr = **15.407 kr.**

Det nya kontraktsförslaget har således en höjd grundarrendavgift som uppgår till 13.000 kr och det föreskriver även att fastighetsavgiften som belöper på respektive tomt skall erläggas av arrendatorerna. Detta villkor gäller redan i enlighet med gällande kontraktet som bifogats som bilaga 2.

Fastighetsägarna har således efter kontakter med företrädare för arrendatorerna konstaterat tvist angående villkor för förlängning föreligger och därför hänskjutes härmed samtliga arrendeförhållanden till prövning av arrendenämnden.

**Bemötande av arrendatorernas kända invändningar.**

Arrendatorerna har vid de kontakter som varit angivet att man anser att den begärda arrendenivån är för hög och dels anfört att fastighetsavgiften skall ingå i arrendavgiften.

Fastighetsavgiften

Beträffande fastighetsavgiften kan nämnas att fastighetsskatten i de nu gällande kontrakten, ligger utanför arrendavgiften och att arrendatorn därför under de senaste 10 åren har betalat både arrendavgiften och den del av fastighetsskatten som belöper på den arrenderade marken.

Denna uppbyggnad av bostadsarrendekontrakten är den helt dominerande för bostadsarrendekontrakt för bostadsarrendeområden som är belägna i Båstad, Skummeslövsstrand, Mellbystrand, Halmstad och Falkenberg.

På dessa orter finns det därför hundratals bostadsarrendekontrakt mellan olika fastighetsägare och arrendatorer där man betalar fastighetsavgiften separat från arrendeavgiften.

Denna ordning har således varit gällande för arrendatorerna på Sommarbo de senaste 10 åren och nu vill man utan att motivera sitt ställningstagande att fastighetsskatten skall vara inbakad i arrendeavgiften.

Jordägarna har inte begärt villkorsändring angående villkoret om fastighetsavgiften och detta villkor skall därför enligt jordägarna kvarstå oförändrat.

Beträffande behandling av villkoret om fastighetsavgift kan följande anföras;

Arrendatorernas anledning till att hävda att fastighetsskatten skall ingå i arrendeavgiften är med all sannolikhet att man har hört talas om ett beslut från Hovrätten för Västra Sverige av den 23 december 2010. Beslutet berör bostadsarrendeområdet Tillflykten i Skummeslövsstrand som gränsar till det nu aktuella området Sommarbo.

Eftersom undertecknad som ombud för fastighetsägarna inte vet vad arrendatorerna vill göra gällande med anledning av Hovrättens beslut så vill undertecknad endast i korthet slå fast några av våra egna slutsatser från Hovrättens beslut.

- Beslutet från Hovrätten gäller till skillnad från det aktuella fallet ett område ( Tillflykten ) där fastighetsavgiften aldrig tidigare har varit separerad från arrendeavgiften. Beträffande Sommarbo och arrendatorerna på detta område så har parterna frivilligt sedan 10 år tillbaka avtalat om att fastighetsskatten skall behandlas separat utanför grundarrendeavgiften och att arrendatorerna skall betala fastighetsavgiften som belöper på marken. Detta utgör en väsentlig skillnad om man jämför med området Tillflykten.
- Hovrättens beslut säger **inte** heller på något sätt att det skulle vara principiellt felaktigt i att ha arrendeavgiften och fastighetsskatten separat reglerad. Det man säger är att man i det enskilda fallet som gällde Tillflykten, inte mot arrendatorerna bestridande, anser att en fastighetsavgiftsklausul skulle införas i deras kontrakt.
- Beslutet i Hovrätten äger således inte någon relevans för Sommarbo eftersom det redan finns en frivillig överenskommelse om att fastighetsskatten skall ligga utanför arrendeavgiften för arrenden på Sommarbo och att arrendatorerna skall betala fastighetsskatten för marken.
- Slutligen kan mot Hovrättens beslut invändas att man inte överhuvudtaget sett till marknadsmässigheten när man fattat det nämnda beslutet och man var även bunden av processuella yrkanden när beslutet fattades, vilket enligt fastighetsägarnas uppfattning kom att resultera i att beslutet blev felaktigt när man talar om vad som är ett marknadsmässigt arrende i området. Det är tveksamt om Hovrätten till fullo insett effekten av sitt beslut. Effekten av beslutet innebär att för bostadsarrenden på likvärdiga tomter hos olika fastighetsägare så kommer det redan med befintliga arrendenivåer att skilja av avsevärt i arrendeavgift mellan likvärdiga tomter.

Ny arrendeavgift


Beträffande arrendeavgiften är fastighetsägarna av uppfattningen att den yrkade nivån väl speglar marknadsvärdet för arrenden på det aktuella området. Grundarrendenivån uppgår idag till 12.395 kr efter uppräknig av grundavgiften med konsumentprisindex under den gånga femårsperioden. Från dagens nivå innebär den yrkade arrendenivån en höjning av arrendet med 605 kr. Den kommer således enligt kontraktförslaget att medföra en total arrendeavgift om 13.000 kr + fastighetsavgift om 3.012 kr = 16.012 kr. Enligt fastighetsägarna speglar det yrkande arrendebeloppet den gällande marknadsmässiga nivån för arrenden i området.

Som jämförelseobjekt åberopas i första hand 45 tomter på fastigheten Laholm Åmot 2:293. ( Björkskogen ) i Mellbystrand där man har en grundarrendeavgift om 13.195 kr + fastighetsavgift. Närhet till motorväg respektive strand kan vara i stort sett likvärdigt om man jämför området med Sommarboområdet.

Vidare åberopas som jämförelseobjekt Laholm Åmot 2:4 i Mellbystrand där 32 likvärdiga tomter har en arrendeavgift om 17.425 kr i grundarrende med tillägg av fastighetsavgift om 3.706 kr vilket ger en total arrendeavgift om 17.425 + 3.706 ( full fastighetsavgift för 2016 ) = 21.131. Tomterna är något större än tomterna på Sommarbo eftersom de har en yta på ca 600 kvadratmeter vilket kan motivera ett högre arrende. Jämfört med det Sommarboområdet har man dock ett arrende som avsevärt högre, dvs 5.119 kr högre, än vad som vi har begärt för arrendet på Sommarbo. Det högre arrende för tomterna på Laholm Åmot 2:4 kan till viss motiveras med den större tomstorleken jämfört med Sommarbo men inte helt och hållet, varför dessa tomter åberopas som jämförelseobjekt för höjning av arrendet på Sommarboområdet.

Inför förhandling förbehåller fastighetsägaren sig rätten att åberopa ytterligare jämförelseobjekt.

Halmstad som ovan



Lars Persson

Jur kand

LRF Konsult AB Juridiska Byrån

**Bilagor:**

Ett ursprunglig arrendeavtal, bilaga 1

Ett exempel på uppsägning, bilaga 2

Ett nytt avtalsförslag, bilaga 3

Adressregister, bilaga 4



**BOSTAD SARRENDE**

Jordägare: 1. Ann-Lis Eriksson, 510903-4602, Strandridarevägen 89,  
312 71 Skummeslövsstrand  
2. Petra Stejre, 721201-4604, Gråskärsgatan 94, 421 59 Västra Frölunda

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 3

INKOM: 2016-03-31  
MÅLNR: 3178-16  
AKTBIL: 2

Arrendator: 1. Christoffer Sylan 390702-5039,  
2. Elisabeth Sylan, 390411-5924, båda med samma adress:  
Vasbergsgatan 7, 633 43 Eskilstuna

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr: 3178-16-3

Ink. 2016 -03- 31

Aktbil.nr ..... 2

§ 1

Arrendestället: Område av fastigheten LAHOLM SKUMMESLÖV 27:1, Tomtnummer I,  
med adress Rundan 38. Upplåtelsen omfattar ca 400 kvm.

§ 2

Arrendetid: Upplåtelsen gäller för en tid av fem år räknat från tillträdesdagen som är  
den 1 juni 2011.

§ 3

Uppsägning: För att arrendekontraktet ska upphöra skall uppsägning göras minst 12  
månader före avtalstidens utgång. Arrendeaftalet är vid utebliven  
uppsägning förlängt på oförändrade villkor med fem år i taget. Har  
villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för ny  
arrendeperiod skall den som begärt villkorsändring senast två månader före  
den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

§ 4

Arrende-  
avgift: Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret TOLVTUSEN  
(12.000:-) kronor. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra  
avgiftens grundbelopp. Arrendeavgiften för efterföljande arrendeår skall  
justeras i förhållande till konsumentprisindex. Härvid skall konsument-  
prisindex för år 2010 (totalindex) utgöra basindex och avgiften justeras  
för det arrendeår som börjar 2012-06-01 med lika mycket som totalindex  
förändras för år 2011, för det arrendeår som börjar 2013-06-01 med lika  
mycket som totalindex har förändrats under år 2012, o s v.  
Arrendeavgiften skall aldrig kunna bli mindre än arrendeavgiften för det  
första arrendeåret på grund av ändring av index. Arrendeavgiften ska  
erläggas förskottsvis den 31 maj varje år. Har arrendeavgiften inte erlagts 30  
dagar efter föreskriven tid är avtalet förverkat.

## § 5

Arrendatorns rättigheter:	Arrendatorn har rätt
	<b>att</b> på tomten uppföra och bibehålla bostadshus med därtill hörande erforderliga anläggningar såsom uthus, brunn och planteringar.
	<b>att</b> på tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för tomtens ändamålsenliga planering samt
	<b>att</b> i övrigt använda tomten för bostadsändamål.

## § 6

Byggnadslov m.m.:	Arrendatorn är skyldig att anskaffa byggnadslov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på tomten samt skall i övrigt noga ställa sig till efterrättelse alla föreskrifter och skyldigheter som meddelas av myndighet eller gäller enligt lag.
-------------------	---

## § 7

Vård och avgifter för tomten samt fastighetsskatt/avgift:	Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället. Arrendatorn svarar för på arrendestället belöpande skatter och avgifter, oavsett om dessa påföres arrendatorn eller jordägaren. Detta innebär att arrendatorn skall betala den fastighetsskatt/avgift som belöper på egen bostadsbyggnad och på den mark som fastighetsägaren upplåter till arrende. Arrendatorn skall även svara för kostnad för sophämtning och vatten.
---	---

## § 8

Myndighets-åläggande:	Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranledes av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna som kan anses belöpa på tomten. Kostnaderna skall genom höjning av arrendeavgiften jämt fördelas under en period av längst fem år.  Arrendatorn är skyldig att tåla intrång utan ersättning, som kan uppkomma vid fullgörandet av sådana åligganden för jordägaren.
-----------------------	--

## § 9

Upplåtelse i andra hand:	Arrendestället får inte upplåtas till annan utan jordägarens skriftliga samtycke.
--------------------------	---

## § 10

Överlåtelse:	Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap 7 § jordabalken följas. Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han
--------------	--

att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Avvisar jordägaren erbjudandet, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Kan parterna ej enas om vad jordägarna skall betala, skall tvisten avgöras av länets arrendenämnd.

## § 11

Övriga  
villkor:

Arrendator äger icke rätt att avverka träd på tomtområdet utan jordägarens medgivande. Avverkade träd tillfaller jordägaren. Arrendatorn är skyldig att tåla intrång i mark utan ersättning vid avverkning av träd på tomten. Arrendatorn är skyldig att ensam svara för alla kostnader för ledningar och samtliga sanitära installationer inom tomtgränsen. Vid arrenderättens upphörande äger arrendatorn icke någon som helst rätt att av jordägaren återbekomma avgift eller annan kostnad som betalats av honom enligt detta avtal.

Detta kontrakt får ej inskrivas.

## § 12

Utväxling  
av avtal:

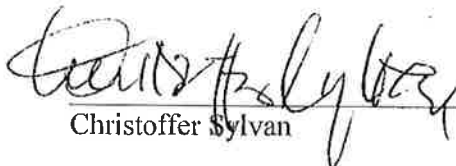
Detta arrendeavtal har upprättats och underskrivits i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Halmstad den <sup>26</sup> 13 2012

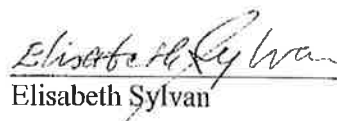


Petra Stejre för sig själv och Ann-Lis Eriksson  
enligt fullmakt, bil 1

Eskilstuna den 10/4 2012



Christoffer Sylvan



Elisabeth Sylvan

Christoffer Sylvan  
 Elisabeth Sylvan  
 Vasbergsgatan 7  
 633 43 Eskilstuna

HYRES- OCH ARRENDE-  
 NÄMNDEN I GÖTEBORG  
 Rotel 3

INKOM: 2016-03-31  
 MÅLNR: 3178-16  
 AKTBIL: 3

Ärende angående Er arrendetomt, med adress Rundan 38 i Skummeslövsstrand på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.

### UPPSÄGNING FÖR BEGÄRAN OM VILLKORSÄNDRING.

Ert arrendeavtal avseende tomt nr. 1 på fastigheten Skummeslöv 27:1 i Laholms kommun upphör den 31 maj 2016.

Avtalet uppsäges härmed att gälla från den 1 juni 2016 dock att avtalet kan fortsätta att gälla även för tiden därefter men med ändrade arrendevillkor.

Nytt arrendekontrakt kommer att sändas ut i januari månad 2016.

Ny avgift är ännu ej fastställd. Avgiften skall regleras årligen mellan parterna på det sätt att avgiften höjs i enlighet med den procentuella förändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) genomgått under året. Om konsumentprisindex i sin nuvarande form upphör skall parterna överenskomma om annan lämplig indexreglering.

Ni erhåller denna uppsägning i två exemplar och vi emotser således en daterad och undertecknad bekräftelse på att ni mottagit uppsägningen, **senast den 30 april 2015.**

Tag kontakt ang eventuella frågor, tel 035-18 29 32, 070-511 53 99 eller e-post: lars.persson2@lrfkonsult.se

Laholm den 10 april 2015



Lars Persson, Ombud för jordägarna

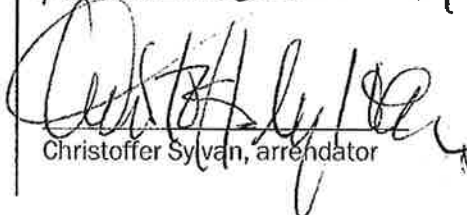
HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
 I GÖTEBORG  
 Dnr ..... 3178-16-3

Ink. 2016 -03- 3 1


Aktbil.nr ..... 3

Härmed erkänner jag, att jag denna dag tagit del av uppsägning för villkorsändring avseende bostadsarrendeavtal för tomt nr 1 på Rundan 38, på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.

Eskilstuna den 15/4 2015



Christoffer Sylvan, arrendator



Elisabeth Sylvan, arrendator

1 (3)

**BOSTADSARRENDE**

Jordägare: 1. Ann-Lis Eriksson, 510903-4602, Strandridarevägen 89, 312 71 Skummeslövsstrand  
2. Petra Stejre, 721201-4604, Gråskärsgatan 94, 421 59 Västra Frölunda

Arrendator: 1. Christoffer Sylvan, 390702-5039,  
2. Elisabeth Sylvan, 390411-5924, båda med samma adress: Vasbergsgatan 7, 633 43 Eskilstuna

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I GÖTEBORG  
Rotel 3

INKOM: 2016-03-31  
ANR: 3178-16  
AKTBIL: 4

HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN  
I GÖTEBORG  
Dnr 3178-16-3

Ink. 2016 -03- 3 1

Aktbil.nr 4

§ 1

Arrendestället: Område av fastigheten LAHOLM SKUMMESLÖV 27:1, Tomtnummer 1, med adress Rundan 38. Upplåtelsen omfattar ca 400 kvm.

§ 2

Arrendetid: Upplåtelsen gäller för en tid av fem år räknat från tillträdesdagen som är den 1 juni 2016.

§ 3

Uppsägning För att arrendekontraktet ska upphöra skall uppsägning göras minst 12 månader före avtalstidens utgång. Arrendeavtalet är vid utebliven uppsägning förlängt på oförändrade villkor med fem år i taget. Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för ny arrendeperiod skall den som begärt villkorsändring senast två månader före den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

§ 4

Arrendeavgift Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret TRETTONTUSEN (13.000:-) kronor. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. Arrendeavgiften för efterföljande arrendeår skall justeras i förhållande till konsumentprisindex. Härvid skall konsumentprisindex för år 2015 (totalindex) utgöra basindex och avgiften justeras för det arrendeår som börjar 2017-06-01 med lika mycket som totalindex förändras för år 2016, för det arrendeår som börjar 2018-06-01 med lika mycket som totalindex har förändrats under år 2017, o s v. Arrendeavgiften skall aldrig kunna bli mindre än arrendeavgiften för det första arrendeåret på grund av ändring av index. Arrendeavgiften ska erläggas förskottsvis den 31 maj varje år. Har arrendeavgiften inte erlagts 30 dagar efter föreskriven tid är avtalet förverkat.

## § 5

Arrendatorns rättigheter:	Arrendatorn har rätt
	<b>att</b> på tomten uppföra och bibehålla bostadshus mer därtill hörande erforderliga anläggningar såsom uthus, brunn och planteringar.
	<b>att</b> på tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för tomtens ändamålsenliga planering samt
	<b>att</b> i övrigt använda tomten för fritidsändamål.

## § 6

Byggnadslov m.m.:	Arrendatorn är skyldig att anskaffa byggnadslov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på tomten samt skall i övrigt noga ställa sig till efterrättelse alla föreskrifter och skyldigheter som meddelas av myndighet eller gäller enligt lag.
-------------------	---

## § 7

Vård och avgifter för tomten samt fastighetsavgift:	Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället. Arrendatorn svarar för på arrendestället belöpande skatter och avgifter, oavsett om dessa påföres arrendatorn eller jordägaren. Detta innebär att arrendatorn skall betala den fastighetsavgift som belöper på egen bostadsbyggnad och på den mark som fastighetsägaren upplåter till arrende. Arrendatorn skall även svara för kostnader för sophämtning och vatten.
---	--

## § 8

Myndighets- åläggande:	Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranledes av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna som kan anses belöpa på tomten. Kostnaderna skall genom höjning av arrendeavgiften jämt fördelas under en period av längst fem år.
	Arrendatorn är skyldig att tåla intrång utan ersättning, som kan uppkomma vid fullgörandet av sådana åligganden för jordägaren.

## § 9

Upplåtelse i andra hand:	Arrendestället får inte upplåtas till annan utan jordägarens skriftliga samtycke.
--------------------------	---

## § 10

Överlåtelse:	Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap 7 § jordabalken följas. Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han
--------------	--

han lämna besked därom inom en månad. Avvisar jordägaren erbjudandet, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Kan parterna ej enas om vad jordägarna skall betala, skall tvisten avgöras av länets arrendenämnd.

## § 11

Övriga  
villkor

Arrendator äger icke rätt att avverka träd å tomtområdet utan jordägarens medgivande. Avverkade träd tillfaller jordägaren. Arrendatorn är skyldig att tåla intrång i mark utan ersättning vid avverkning av träd på tomten. Arrendatorn är skyldig att ensam svara för alla kostnader för ledningar och samtliga sanitära installationer inom tomtgränsen. Vid arrenderättens upphörande äger arrendatorn icke någon som helst rätt att av jordägaren återbekomma avgift eller annan kostnad som betalats av honom enligt detta avtal.

Detta kontrakt får ej inskrivas.

## § 12

Utväxling  
av avtal

Detta arrendeavtal har upprättats och underskrivits i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Laholm den / 2016

\_\_\_\_\_  
Petra Stejre för sig själv och Ann-Lis Eriksson  
enligt fullmakt, bil 1

Eskilstuna den / 2016

\_\_\_\_\_  
Christoffer Sylvan, arrendator

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Sylvan, arrendator