

Arrendenämnden i Göteborg

404 83 GÖTEBORG

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rotel 3INKOM: 2016-10-26
MÅLNR: 2681-16
AKTBIL: 177

Ärende nr 2681-16

Ann-Lis Eriksson och Petra Stejre ./. Christoffer och Elisabeth Sylvan m.fl.

Undertecknad har av arrendenämnden beretts tillfälle till yttrande över skrivelse som lämnats in av motpartsombudet advokat Agneta Gustafsson och som daterats den 15 augusti 2016 och återkommer därför med följande svaromål.

Svaromålet är upprättat så att det i huvudsak följer den ordning i vilken motpartsombudet har tagit upp olika frågeställningar i föreliggande ärende. Dock kommer endast valda delar av motpartsombudets inlägga att bemötas enligt nedan.

Inledningsvis kan konstateras att arrendatorerna inledningsvis gjorde en mycket specificerad uppsägning av fastighetsklausul och vård och avgifter avseende tomten. Efter att ombudet Agneta Gustafsson har anlåtats har emellertid talan, genom arrendatorernas hänskjutandeskrivelse, ändrats till att omfatta i stort sett de flesta avtalsvillkoren i det gällande kontraktet. Jordägarna har nu bestämt sig för att det troligen är bra för båda parter att i detta ärende ta diskussionen om samtliga villkor för att förhoppningsvis skapa lugnare relationer mellan parterna för en längre tid framöver, även om talan har ändrats kraftigt.

Bakgrund

I den bakgrund som har tecknats av motpartsombudet har angivits att det handlar om 125 arrendetomter på området i Skummeslöv. Det korrekta antalet tomter är 121 st tomter som upplåts med bostadsarrende på Sommarboområdet och sedan har jordägarna också en egen tomt på området som inte upplåts med arrende. Det kan även tilläggas att Sommarboområdet endast utgör en del av fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.

I arrendatorernas inlägga har det konstaterats att arrendatorerna historiskt vid förhandling i arrendenämnden 2006 har ingått ett mycket oförmånligt avtal på grund av att man inte hade juridiskt biträde. Här kan endast konstateras att det rimligen stod arrendatorerna fritt att anlita juridiskt biträde även då. Fastighetsägaren delar dessutom inte uppfattningen att kontraktet blev ensidigt fördelaktigt för jordägarna. Det går heller inte att hävda att villkoret om fastighetsavgift fördes in mot

arrendatorernas vilja för då skulle man rimligen inte gått med på det avtal som bestämdes med hjälp av arrendenämnden 2006 utan om det var mot deras vilja så skulle man ha låtit arrendenämnden avgöra ärendet genom beslut istället. Det anförs sedan även att arrendatorerna inte hade kännedom om att man skulle säga upp avtalet inför 2012 års omförhandling. Såvitt jordägarna känner till så hade arrendatorerna i samband med förhandlingarna juridiskt biträde i form av advokat Marie Gerrevall från Lindahls advokatbyrå. Det skrivs även att arrendatorerna *inte* upplevde att det var fråga om en frivillig uppgörelse och att de kände sig *tvingade* att gå med på "jordägarens ensidigt dikterad villkor". Motpartsombudet drar sedan slutsatsen att de tidigare avtalen inte utvisar någon gemensam partsvilja och att de, avtalen, därför inte skall beaktas.

Jordägarna har mycket svårt att förstå och acceptera den argumentation som förs och har istället följande uppfattning. Arrendatorerna hade med sig juridiskt biträde i form av ovan nämnd advokat som säkerligen hade förmågan att upplysa arrendatorerna om vilken förlikning arrendatorerna ingick och den närmare betydelsen av överlåtelsen. Avtalet inför arrendenämnden 2012 kan därför inte ses på annat sätt än att det faktiskt är ett uttryck av den gemensamma partsviljan. Även 2012 fanns möjligheten för arrendatorerna att låta arrendenämnden avgöra ärendet och att arrendenämnden i vart fall prövade nivån på arrendet.

På sidan fyra i motpartsombudets skrivelse synes motpartsombudet i huvudsak redogöra för principer för bestämmande av arrendeavgift vilka torde vara kända för arrendenämnden och som därför inte kommenteras närmare.

Jämförelseobjekt

Beträffande det som nämns angående jämförelseobjekt skall emellertid följande påpekas. Jordägarna åberopar som jämförelseobjekt i första hand 45 st bostadsarrendetomter som är belägna i Mellbystrand på fastigheten Laholm Åmot 2:293. Bostadsarrendeområdet benämns i det följande "Björkskogenområdet". Det föreligger där 6 st kontrakt med en arrendeavgift om 15.600 kr och där kontraktet även stadgar att arrendatorerna skall erlägga fastighetsavgift för den arrenderade marken till jordägaren utanför grundavgiften. För närvarande betalar arrendatorerna fastighetsavgift med 1.500 kr per år för dessa tomter. Arrendekontrakten sträcker sig över perioden 1 januari 2016 till den 31 december 2020 och ett exemplar av kontraktet bifogas som **bilaga 1**. Fastighetsavgiften är således separerad från grundarrendeavgiften och avgiften som utgår ändras med index över perioden. Den totala arrendeavgiften för dessa kontrakt uppgår således till 15.600 kr + fastighetsavgift med 1.500 kr = 17.100 kr i total arrendeavgift. Vidare föreligger på Björkskogenområdet ytterligare 39 st kontrakt med en arrendeavgift om 15.000 kr + fastighetsavgift, vilket innebär en total arrendeavgift om 16.500 kr. (15.000 + 1500) För dessa 39 arrendetomter har överenskommelse om arrendenivån träffats i arrendenämnden i Göteborg den 12 april 2016. Protokollet från arrendenämnden av den 12 april 2016 bifogas som **bilaga 2**.

Vidare bifogas karta, **bilaga 3** som utvisar jämförelseområdets läge i förhållande till bland annat motorvägen E 6an och till stranden. På kartan är både jämförelseområdet och Sommarbo markerat och områdena är till stora delar mycket lika med varandra. Av ytterligare kartbilaga, **bilaga 3a**, framgår att avståndet från mitten av

Sommarboområdet till stranden uppgår till 690 meter medan avståndet från mitten av Björkskogenområdet till stranden uppgår till 1.050 meter enligt kartbilaga, **bilaga 3b**.

Sammanfattningsvis är tomterna på Sommarboområdet och jämförelsetomterna på Björkskogen belägna ungefär lika långt från E 6an vilket framgår av **bilaga 3**. Dock är det ca 350 meter närmare till stranden för arrendatorerna på Sommarbo än för arrendatorerna på Björkskogenområdet. Vid stranden nedanför Sommarbo finns dessutom tillgång både till bilstrand och till strand utan biltrafik vilket får anses som en klar fördel jämfört med förhållanden i Mellbystrand där biltrafik på stranden är förbjuden och där tillgången till parkeringsplatser ovanför stranden är starkt begränsad.

Förutom tomterna på Laholm Åmot 2:293 åberopas även som jämförelseobjekt 32 st tomter på fastigheten Laholm Åmot 2:4. Även denna fastighet finns angiven på bifogad karta **bilaga 3**. Kontrakten löper från den 1 januari 2015 och fem år framåt. Överenskommelse träffades inför arrendenämnden den 5 maj 2015 vilket framgår av bifogat protokoll, **bilaga 4** och exempel på kontrakt **bilaga 5**. Avståndet från mitten av området på Laholm Åmot 2:4 till stranden är 875 meter enligt karta. Dessa tomter har en arrendeavgift om 17.425 kr med tillägg av fastighetsavgift om 3.706 kronor vilket ger en total arrendeavgift om 21.131 kr. Dessa tomter är något större än tomterna på Sommarbo. På Sommarbo varierar tomtytan för de 121 tomterna mellan 400 kvadrat och 500 kvadratmeter. Tomtytan för arrendetomterna på Laholm Åmot 2:4 uppgår till 600-700 kvadratmeter. Dessa jämförelsetomter är således något större till ytan än vad tomterna på Sommarbo är men även arrendeavgiften är betydligt högre med en total arrendeavgift om 21.131 kr. En större tomt om ca 100-150 kvadratmeter motiverar ett högre arrende. En mindre tomt på Sommarbo kan motivera en lägre arrendeavgift än vad som gäller för dessa jämförelseobjekt men skillnaden i nuvarande arrendeavgift uppgår till ca 5.119 kr och så stor skillnad kan inte motiveras av den mindre arealen på Sommarbo. Även dessa jämförelseobjekt skall därför kunna tjäna som jämförelseobjekt vid bedömningen av vad som är ett skäligt arrende på området Sommarbo på fastigheten Laholm Skummeslöv 27:1.

Området Tillflykten som jämförelseobjekt

Arrendatorerna har i första hand åberopat att en jämförelse med grannområdet Tillflykten skall göras och det bör därför kommenteras.

Tillflyktens arrendeavgift har senast bestämts vid förlikning i arrendenämnden den 7 oktober 2014. Av bifogat kontrakt, **bilaga 6** framgår att arrendeavgiften från och med den 1 april 2017 kommer att vara 13.900 kr inklusive fastighetsavgift i 5 år framåt. Det är således en arrendeavgift om 13.900 kr som vi skall förhålla oss till om

arrendenämnden anser att området Tillflyktens arrendetomter också skall tjäna som jämförelseobjekt. Gällande kontrakt för Tillflyktens 102 tomter bifogas i ett exemplar, **bilaga 6**

Historisk har, vid ett flertal förhandlingar i arrendenämnden, de båda områdena Tillflykten och Sommarbo till stora delar ansetts jämförbara.

Arrendatorerna på Tillflykten har emellertid regelmässigt hävdad att arrendet på Sommarbo kan vara högre än på Tillflykten på grund av att man anser sig ha större problem med buller från E6an på Tillflyktenområdet. I övrigt är de faktiska förhållandena på de båda områdena i stora delar lika.

Frågan är då varför jordägarna anser att jämförelse i första hand skall ske med Björkskogenområdet i Mellbystrand i detta ärendet.

Förklaringen till detta är att området Tillflykten har kommit att halka efter beträffande arrendenivå på grund av den processföring som utspelade sig när arrendenivåerna skulle prövas år 2009. Arrendetvisten kom slutligt att hamna i Hovrätten för Västra Sverige och det var i det avgörandet som man första gången resonerade kring huruvida arrendatorerna mot sin vilja kunde påföras fastighetsavgift i kontrakt eller inte. Eftersom det skall göras en total bedömning av om arrendet är skäligt skall en sammanvägning av samtliga kostnader som finns för arrendetomten vägas in. Detta kunde emellertid inte ske i Hovrätten på grund av att jordägarna var förhindrade att ändra sitt yrkande till en högre arrendeavgift för det fall att Hovrätten skulle komma fram till att fastighetsavgiften inte skulle ligga utanför grundarrendeavgiften.

I Hovrättens beslut angående Tillflykten så tog Hovrätten därför inte överhuvudtaget ställning till **marknadsmässigheten** i förhållande till andra områden när arrendet för Tillflykten fastställdes. Hovrätten gjorde, enligt jordägarnas uppfattning, **inte** en total bedömning av samtliga villkor som ingår i kontraktet med beaktande av då åberopade jämförelseobjekt. Hovrätten verkar istället endast separat ha bedömt frågan om huruvida uttag av fastighetsavgift skulle ligga inom den totala arrendeavgiften, eller om fastighetsavgiften skall ligga vid sidan av grundavgiften, utan att ta hänsyn till avgörandets betydelse för marknadsmässigheten i förhållande till de då åberopade jämförelseobjekten. I själva verket måste dessa frågan angående arrendeavgiften och fastighetsskatten bedömas i samma prövning vid en samlad bedömning för annars hamnar man fel beträffande marknadsmässigheten i förhållande till andra områden. Detta gick dock inte att göra på grund av att yrkandet om arrendeavgiften i Hovrätten inte kunde ändras av processuella skäl. Även om Hovrätten faktiskt kanske insåg detta var man dock förhindrad av att yrkandet om grundarrendeavgiften låg fast när det egentligen borde ha justerats upp ifall man ansåg att fastighetsavgiftsklausulen inte kunde införas mot arrendatorernas vilja.

Det är tveksamt om Hovrätten till fullo insett effekten av sitt beslut. Effekten av beslutet innebär som sagts tidigare 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. Idag utgår en arrendeavgift för tomterna på Skummeslöv 27:1 (Sommarbo) som uppgår till 12.395 kr och därutöver betalar arrendatorerna fastighetsavgift med 3012 kr. Den totala summan för arrendeavgift och fastighetsavgift till för Sommarbo uppgår således till 15.407 kr. Arrendeavgiften för Tillflykten kommer enligt vad som angivits ovan vara 13.900 kr för de närmaste 5 åren. Vid en jämförelse med Tillflykten utgår skillnaden i arrendeavgift $15.407 \text{ kr} - 13.900 \text{ kr} = 1.507 \text{ kr}$.

Skillnaderna i arrendenivå för de båda områdena har minskat på grund av efterföljande förhandlingar där framförallt arrendenivån för Tillflykten har kunnat höjas genom överenskommelse mellan jordägare och arrendatorer. Vid tidpunkten för Hovrättens beslut blev emellertid skillnaden i marknadsmässighet gällande områdena Sommarbo och Tillflykten helt uppenbart alldeles för stor som en konsekvens av Hovrättens beslut

I det aktuella fallet har det även visats att Sommarbo i två avseenden, gällande bullernivå och dräneringsförhållanden, av arrendenämnd och av Hovrätten har ansetts var bättre än närliggande Tillflykten och att det motiverar högre arrendeavgift för Sommarboområdet.

På grund av de speciella de förhållanden som råder, bland annat angående att Sommarboområdet, till skillnad från Tillflyktenområdet, redan sedan tidigare har frivilligt ingångna kontrakt som föreskriver kompensation för fastighetsavgift blir inte områdena i detta avseende direkt jämförbara. Det finns därför skäl att, vid en samlad bedömning, **också** jämföra med tidigare åberopade jämförelseobjekt dvs, 45 tomter i Björkskogen i Mellbystrand, Laholm Åmot 2:293, och 32 tomter på fastigheten Laholm Åmot 2:4 Likheter avseende byggrätt, läge i förhållande till strand och motorväg och storlek på tomterna är stora mellan områdena Sommarbo och Björkskogen.

Vad sedan gäller området Lövängen så har sannolikt motpartsombudet inte observerat att det på Lövängenområdet rör sig om tomter som har en areal om ca **250 kvadratmeter** och när tomterna blir mindre så stiger betydelsen av hur många kvadratmeter arrendatorn får disponera avsevärt. Området är därmed inte direkt jämförbart med Sommarbo eftersom Sommarbos tomter uppgår till mellan 400 och 500 kvadratmeter. Arrendet skall vara högre på Sommarbo på grund av bland annat större tomter.

Arrendeperioden

Jordägarna motsätter sig yrkandet om att arrendeperioden skall uppgå till så lång tid som 15 år. Arrendetiden skall istället förlängas på 5 år enligt regel i Jordabalken. En arrendeperiod om 15 år är en så lång tid att det blir mycket svårt att överblicka de förändringar som man behöver ta höjd för om så långa kontrakt som skall ingås. En liknelse kan göras med betalning av låneräntor hos banker.

Vill man binda sin ränta för en längre period så får låntagaren vara beredd att betala en högre ränta. Omsatt i till bostadsarrendeförhållanden innebär detta att jordägarna skulle tvingas begära en långt högre arrendeavgift av arrendatorerna än vad man har begärt idag.

Motpartsombudet har fört resonemang om längre arrendeperiod även tidigare i mål i Hovrätten för Övre Norrland, mål ÖÄ 335-14. Hovrätten konstaterade i rättsfallet att arrendetiden för bostadsarrenden normalt skall förlängs med fem år och Hovrätten ansåg, som det får förstås, att arrendatorerna måste ha mycket väl grundade skäl för att frånga att förlängning skall ske med 5 år om jordägarna motsätter sig en längre arrendetid. Bland annat godtogs inte påståenden om att jordägare regelmässigt överklagar arrendenämnders beslut och följderna skulle bli att det mer eller mindre hela tiden pågår tvist om arrendet och att man därför skulle ha en längre arrendeperiod. Jordägarna anser sammanfattningsvis att en arrendeperiod om 15 år inte alls är skäligen med hänsyn till vad som anförts av arrendatorerna och att motiv till en längre avtalsperiod inte föreligger på grund av de skäl som angivits i motparts-ombudets inlägga.

Faktura

Jordägaren sänder årligen ca en månad före förfalldatum för arrendet ut en anmodan om betalning med inbetalningskort till arrendatorerna, där det tydligt framgår hur mycket som utgör arrendeavgift och fastighetsavgift. Jordägarna vill dock inte ha det inskrivet i avtalet att faktura skall skickas ut.

Indexuppräknings

Jordägarna delar inte uppfattningen att nuvarande indexklausul är komplicerad att förstå och den förklaras dessutom årligen i den uträkning som skickas ut till arrendatorerna när de anmodas att betala nästa års arrendeavgift. Jordägarna motsätter sig således borttagande av indexklausulen.

Motpartsombudet har i mål i Hovrätten för Övre Norrland, mål ÖÄ 335-14 yrkat att indexklausul endast skulle finnas i kontrakt som var längre än 6 år. I detta målet har samma resonemang förts men yrkandet har ändrats så att man nu inte skall ha indexklausuler i kontrakt på under 8 år. Hovrätten ansåg i nämnda mål att indexklausulers tillämpningsområde inte bör begränsas till kontrakt längre än 6 år och följaktligen är det därför nu än mindre aktuellt att begränsa indexklausuls användning till kontrakt som är längre än 8 år.

Vägar

Efter kontakt med exploateringschefen på Laholms kommun har jordägarna kunnat konstatera att det formella ansvaret för vägarna på Sommarboområdet tillhör gemensamhetsanläggningen "Skummeslöv GA:4". I början av år 2000 skrev emellertid Laholms kommun ett driftsavtal med gemensamhetsanläggningar i Skummeslöv och även i Mellbystrand om att Laholms kommun tog på sig den löpande driften av vägarna, och skötseln av vägarna på området Sommarbo utförs och bekostas därför sedan ett antal år tillbaka av Laholms kommun. Den rättsliga statusen för vägarna har sin grund i bildandet av gemensamhetsanläggningen 1954 vilken även har ändrats 1967 och 1971. Det har tidigare funnits en styrelse för gemensamhetsanläggningen Skummeslöv GA:4 men denna är nedlagd sedan ca 5 år tillbaka enligt uppgift från Laholms kommun. Laholms kommun ansvarar för vägarna och kommer med stor sannolikhet även inom den närmaste 3 års perioden att formalisera detta ytterligare i samtliga områden längs kusten. Dvs man skall en gång för alla se till att vägarna inte bara i rent faktiskt hänseende sköts av kommunen utan att kommunen rent rättsligt får det formella ansvaret för vägarna istället för Skummeslöv GA:4. Efter besök på området fredagen den 10 oktober 2016 konstaterar jordägarna att de asfalterade vägarna i nuvarande skick omöjligen kan orsaka skador på varken sak eller person. Uppgiften om att arrendatorerna underhåller jordägarnas vägar vitsordas inte heller och tanken på att föra in vite som förelås av arrendatorerna känns främmande. Det är för övrigt i första hand gemensamhetsanläggningen som är ansvarig för vägarna enligt ovan och inte fastighetsägarna. Det kan också konstateras att beträffande utfart till Sommarbo så äger jordägarna inte den mark som vägen är belägen på och som löper från Vallbergavägen och in till området. Denna vägmark ägs av Sveaskog som äger fastigheten och den omfattas varken av Skummeslöv GA:4 eller av detaljplan. Vägen är således helt oreglerad varför det inte är möjligt att slå fast vem som är ansvarig för denna vägen. Enligt uppgift från Laholms kommun talas det vidare överhuvudtaget inte om "ortens sed" och det finns då än mindre en fastställd definition på vad som skulle vara att anse som ortens sed angående vägar med avseende på bredd på väg m.m. I vissa sammanhang talas om att vägområdet skall vara 9 meter brett men enligt Laholms kommun är det inga vägar som görs så breda i kvarter med bostadsbebyggelse för att man vill helt enkelt inte ha så breda vägar. Normal bredd för vägarna är kanske istället 4-6 meters vägbredd.

Dränering och dagvatten och vattenavrinning

Sommarbo har dränering som spolas en gång per år. Detta kan bekräftas av representant för styrelsen som varit med vid tillfällena då spolning genomförts. Sommaren 2007 räckte inte dräneringen till, men det gjorde den å andra sidan inte någonstans i området. Samhällsplanering och planering av markägare görs inte utifrån sådant extremväder som förelåg sommaren 2007. Några större problem efter den regniga sommaren 2007 har således inte förelegat.

I vart fall är problemen i sådant fall inte större på Sommarbo än vad de är på närliggande arrendeområden som Tillflykten och Lyckan.

Fastighetsägaren har låtit WSP göra en utredning angående markförhållandena och den utredningen har bland annat utgjort underlag vid diskussioner i frågan med Laholms kommun. Kommunen har förordat ett långsamt system. En sådan lösning innebär alltid att det kommer att bli vattensamlingar vid häftiga regn och sannolikheten för vattensamlingar ökar om grundvattnet samtidigt står högt. Diskussioner förs kontinuerligt med Laholms kommun eftersom det från fastighetsägarnas sida inte bestrids att det är önskvärt med ytterligare dränering generellt i området, dvs både på Sommarbo och runtomkring Sommarbo på bland annat kommunal mark. Det går emellertid inte att lägga året 2007 som grund för att arrendeavgiften skall sänkas. I dom från Hovrätten av den 23 december 2010 avseende Tillflykten nämns för övrigt att arrendatorerna på Tillflykten har uppgivit att *" I Lyckan och på Sommarbo har dräneringar skett vilket medfört att det i dessa områden sedan decennier inte funnits de problem som nu finns på Tillflykten "*. Uppenbarligen är det så att i vart fall arrendatorerna på Tillflykten anser att dräneringen på Sommarbo är bättre än på deras område.

Markägarförklaring

Jordägarna motsätter sig en generell rätt till markägarförklaring. En villkorsförpliktelse för jordägaren att utge markägarförklaring innebär att jordägaren fräntas möjligheten att invända att denne skäligen inte kan låta sig nöjas med långgivaren som arrendator. Det är inte alltid banker som är långgivare och jordägarna motsätter sig därför införande av ett sådant villkor. Även om det många gånger är väl etablerade kreditinstitut som har tillstånd till att bedriva kredit eller finansieringsrörelse så är det jordägarnas erfarenhet att även välkända banker kommer med långtgående krav angående markägarförklaring och säkerhetsöverlåtelse som inte alltid utan vidare kan accepteras av jordägaren utan föregående justering. Det kan dock tilläggas att i det enskilda fallet har jordägarna hittills aldrig nekat någon arrendator en markägarförklaring, helt enkelt för att man tycker det är bra om arrendatorerna får möjlighet att låna och att det är till gagn för områdets utveckling i en positiv riktning över tid. Hanteringen av markägarförklaring skulle dock i och för sig kunna motivera en årligen förhöjd arrendeavgift eftersom markägarförklaringar med för extra arbete för jordägaren med genomgång kontakt med kreditinstitut m.m.

Trafikbuller

Motpartsombudet menar att trafikbuller skall motivera att arrenden på Sommarbo skall vara lägre. Man ställer sig därför frågan; lägre än vad? Det kan nämnas att vid tidigare förhandling kring Tillflyktens arrenden så ansågs Sommarbo, av arrendenämnden, ha ett klart bättre skydd mot buller än vad Tillflykten har. Även Hovrätten har berört frågan i sin dom.

Hovrätten säger om Tillflykten " *Området har en sämre attraktivitet än angränsande område vilket innebär att arrendeavgiften här bör sättas lägre än för de två angränsande områdena* "

Omvänt har således Hovrätten ansett att arrendeavgiften på Sommarbo och Lyckan skall sättas högre eftersom dessa områden har mindre problem med buller.

Arrendatorers tillkommande kostnader för arrendestället och " ideellt " arbete (punkt e sid 10 och punkt h sid 11)

Jordägarna förstår inte vad som avses. Kostnader som är förenade med ett ägande av bostadshus på en arrendetomt är väl rimligen likvärdiga oavsett vilket arrendeområde som än diskuteras. Arrendatorens för kostnad för som anges, internet, sophämtning och fastighetsavgift för egen ägd bostadsbyggnad på prövningsobjekten är enligt jordägarnas uppfattning irrelevant för det har även arrendatorer på andra områden. Vidare kan det väl rimligen inte vara så att det arbete som en arrendator lägger ner på sin egen arrendetomt med byggnad, för att förbättra sin egen egendom, är något som skall påverka arrendet i sänkande riktning vilket motpartsombudet tycks mena.

Gatubelysning

Jordägaren har nyligen fråga nuvarande styrelse för Sommarbos arrendatorsförening om det fanns intresse med att undersöka om man kunde sätta upp gatubelysning i området. Beskedet som gavs från arrendatorerna var att man inte ville gå vidare med detta.

Fastighetsavgift

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

Denna uppbyggnad av bostadsarrendekontrakten är som jag nämnt redan i hänskjutandeskrivelsen 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 fastighetsavgiften skall vara inbakad i arrendeavgiften.

Hovrätten för Västra Sverige har beslutat angående fastighetsavgiften den 23 december 2010. Beslutet berör bostadsarrendeområdet Tillflykten i Skummeslövsstrand som gränsar till det nu aktuella området Sommarbo.

Följande kan sägas om nämnda 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 fastighetsavgiften 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 som jag nämnt ovan angående i samband med diskussion om jämförelseobjekt, mot Hovrättens beslut invändas att man inte överhuvudtaget sett till marknadsmässigheten när man fattat det nämnda beslutet. Hovrätten var 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.

Vidare åberopas beslut från **Hovrätten i Malmö av den 28 mars 2014**, dvs ett beslut som tagits flera år senare än ovan nämnda beslut och där man även nämner ovan nämner tidigare beslut. Hovrätten i Malmö refererar till tidigare beslut i frågan och nämner i domen beslut från Hovrätten för Västra Sveriges beslut, 2010-12-23 i mål ÖÅ 4394, Hovrätten i Västra Sveriges beslut 2012-05-09 i mål 3184-11 och Hovrätten för Övre Norrlands beslut 2013-0819.

Hovrätten konstaterar i sina domskäl först att man i ovan nämnda domar i fall där en klausul som föreskriver att arrendatorn skall kompensera jordägaren för den fastighetsskatt/fastighetsavgift som påförs honom innebär att arrendatorn inte med säkerhet kan veta vilket arrendebelopp de skall betala under löpande period. Nämnda omständigheter har i flera fall ansetts motivera att jordägaren inte anses ha rätt att påföra arrendatorer fastighetsavgift utöver arrendeavgift om arrendatorerna motsätter sig detta.

Sedan skriver Hovrätten i Malmö följande:

"Att värdet av en arrenderätt inte påverkas av jordägarens utgifter för fastighetsskatt eller fastighetsavgift leder emellertid inte till att arrendevillkor som innebär att arrendatorn ska svara för den skatt eller avgift som belöper på marken av denna anledning inte skulle vara skäligt. Att arrendatorn ska stå för denna skatt eller avgift får då beaktas när arrendeavgiften i övrigt fastställs. Den osäkerhet som en sådan klausul skulle innebära för arrendatorn är i princip inte större än den osäkerhet som råder beträffande olika förbrukningsavgifter och liknande som arrendatorn svarar

för. Den är inte heller i princip större än i de fall arrendeavgiften är indexreglerad, något som numera godtas. I sammanhanget bör även beaktas att arrendatorn redan svarar för den del av skatten/avgiften som belöper på byggnaden. Hovrätten anser således vid en helhetsbedömning villkoret som skäligt”

Det kan även påpekas att det i nämnda mål rådde identiska förhållanden som i det nu pågående målet. Arrendator ville få bort en gällande klausul om kompensation för fastighets-skatt från ett kontrakt där klausulen redan fanns.

Med anledning av ovanstående dom vidhåller därför jordägarna att villkoret om fastighetsavgiften i kontraktet är skäligt.

Det Hovrätten i Malmö även säger i domen är att det faktum att arrendatorn får betala fastighetsavgiften som belöper jordägarens mark måste beaktas i en helhetsbedömning när den totala arrendenivån bestående av grundarrendeavgift och fastighetavgift tillsammans skall bestämmas.

Beträffande Sommarbo vidhålls att fastigheten fastighetsavgiften skall ligga kvar så som yrkats och att det totala marknadsmässiga arrendet som yrkats därmed uppgår till 13.000 kr i grundavgift plus 3012 kr i fastighetsavgift. Alternativt hade jordägarna även istället kunnat yrkat att den totala arrendeavgiften för området skall uppgå till 16.013 kr.

Det kan i detta sammanhang även förtjäna att påpekas Bostadsarrendatorernas Riksorganisation, BARO, hemsida (<http://www.arrenden.se/>) rekommenderar sina medlemmar att ha en avtalskonstruktion där fastighetsavgiften ligger utanför arrendeavgiften. I denna Riksorganisation är för övrigt Sommarstugeföreningen Sommarbo Skummeslöv medlemmar enligt medlemsförteckning på hemsidan.

Nytt yrkande angående arrendeavgift

Med anledning av vad som anförts ovan så framställer därför jordägarna härmed ett nytt alternativt nytt yrkande, för det fall att arrendenämnden skulle anse att fastighetsavgiften inte kan kvarstå som i gällande kontrakt. Skulle klausul om fastighetsavgift i nuvarande kontrakt anses ej skäligt så yrkar jordägarna istället en arrendeavgift om 16.000 kr som de anser vara den marknadsmässiga arrendenivån för området Sommarbo med de villkor som gäller enligt gällande kontrakt. Yrkandet framställs för att inte hamna i samma situation som kom att gälla vid prövning av arrendeavgift för Tillflyktenområdet.

Myndighets åläggande

Jordägarnas inställning är att om myndigheter ålägger jordägaren att vidta åtgärder som måste vidtas på grund av att arrendatorn brukar jordägarens mark för bostadsarrendeändamål så är det rimligt att arrendatorn får bära sin del av kostnaden för sådana tvingande åtgärder till den del de anses belöpa på tomten. I den mån villkoret inte fanns med skulle jordägaren tvingas ta höjd för oförutsedda framtida myndighetspåbud genom att yrka på ett högre arrende.

Arrendators rätt att upplåta arrendestället

Villkoret är uppställt i första hand i för att skydda arrendatorerna mot att enskild

arrendator vidareupplåter arrendet till personer eller organisationer som ej är önskvärda i området. Kontrollen bidrar därför till trygghet i området och det kan vara rimligt att det finns dokumentation över vilka som vistas på området.

Träd på området

Jordägarna ser generellt inga problem i hanteringen av träd på området och vill påstå att detta är en fråga som gäller områdets trygghet. Hanteringen går till så att arrendatorn kontakter jordägarna angående att man önskar hjälp med att ta ner träd på området. Jordägaren anlitar och bekostar sedan nedtagning av träd vilket brukar uppfattas som en bra och positiv hantering av arrendatorerna. Jordägarna har hittills aldrig sagt nej till att tillhandahålla hjälp i dessa frågor.

De farhågor som framställs av motpartsombudet känns därför inte som beskrivning av rådande förhållanden. Villkoret om träd skall därför ej ändras. Påståendet om att jordägaren aldrig själv engagerar sig i trädfrågan stämmer inte. Snarare är det så att hon vid varje tillfälle anlitar och bekostar nedtagning med hjälp av professionell entreprenör.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis vidhåller således fastighetsägarna det yrkande som framställts i hänskjutandet och att villkoren i det nu gällande kontraktet skall betraktas som skäliga i sin helhet.

Fastighetsägarna förbehåller sig rätten att komplettera med ytterligare arrendekontrakt för åberopade jämförelseobjekt, bl.a. för Björkängensområdet om så erfordras.

Halmstad som ovan



Lars Persson

Jur kand

LRF Konsult AB Juridiska Byrån

Bilagor:

Bilaga 1, Arrendekontrakt för arrendetomt på Björkskogen Laholm Åmot 2:293

Bilaga 2, Protokoll från arrendenämnden i Göteborg av den 12 april 2016, gällande arrendetomter på Laholm Åmot 2:293 (Björkskogen)

Bilaga 3, Karta över kusten som utvisar provningsområde och jämförelseområde

Bilaga 3a-3b, Kartor utvisande avstånd till E6 an och till strand från områden

Bilaga 4, Protokoll från arrendenämnden i Göteborg av den 5 maj 2015 gällande arrendetomter på Laholm Åmot 2:4

Bilaga 5, Bostadsarrendekontrakt, exempelkontrakt gällande tomter på Laholm Åmot 2:4

Bilaga 6, Bostadsarrendekontrakt gällande kontrakt för 102 tomter på Laholm Skummeslöv 1:93, Tillflykten

Bil 7

ARRENDEKONTRAKT

11

Undertecknade, Bo-Anders Birgersson, Barbro Troedsson, Jan Birgersson, Britt-Inger Birgersson, Bengt Birgersson, Hans-Olof Troedsson, Lars-Åke Troedsson och Per-Anders Troedsson, här nedan kallade jordägaren, upplåter härmed till:

Bengt och Gunilla Carlsson
Vikingaleden 20
281 42 HÄSSLEHOLM

GÖTEBORG
Dnr 4380-15.3
Ink. 2016-04-12
19

HYRES- OCH ARRENDE-
NÄMNDEN I GÖTEBORG
Rötel 3
INKOM: 2016-10-26
INKOM-NR 2016-04-12
MAÄNRSBIL 15183
AKTBIL: 19

här nedan kallad arrendatorn Tomt för fritidshus inom fastigheten Åmot 2:293 Klonovägen 34

1
Arrendetiden är bestämd till fem år och börjar den 1-1-2016. Avtalet löper således till den 31-12-2020.

Uppsägs icke detta kontrakt skriftligen senast tolv månader före arrendetidens utgång förlängs det på oförändrade villkor på fem år åt gången.

2
Arrendeavgiften för år 2016 utgör Femtontusensexhundra (15.600:-) kronor. Därefter skall arrendeavgiften vara indexreglerad med konsumentprisindex och utan anfordran från jordägaren varje år justeras med förändringar i konsumentprisindex januari månads betalningsåret jämfört med januari månads index året innan.

Avgiften skall erläggas årligen senast den 1 maj.

3
Utarrenderingen sker för fritidsändamål. Vid ny-, till- eller ombyggnad är arrendatorn skyldig införskaffa bygglov och de övriga tillstånd som kan erfordras.

4
Det åligger arrendatorn att svara för och fullgöra alla för arrendetomten belöpande skyldigheter, förpliktelser, skatter och avgifter av vad slag de vara må.

5
Träd som fanns på stugplatsen vid tillträdet är jordägarens egendom. Eventuell avverkning skall ske i samråd med jordägaren. Eventuell fördyrad avverkning på grund av risker på anläggningar på tomtplatsen betalas av stugägaren. Jordägaren tar hand om virket, såvida inget annat överenskommet mellan parterna. Föreligger risk för att träd skall förorsaka skada på stugägarens egendom åger denne utan dröjsmål själv företa åtgärder om jordägarens medgivande ej hinner inhämtas.

6
Arrendatorn är skyldig att rätta sig efter för området gällande byggnads- och hälsovårdsbestämmelser.

7
Jordabalkens bestämmelser om förverkande av arrenderätten skall gälla.

8
Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 Kap 7 Par . Jordabalken gälla.

9
Detta kontrakt får ej inskrivas.
Detta kontrakt är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit vardera sitt.

Förestående kontrakt godkännes:

Åmot 2015-10-05

Hässelholmen den 15 09 06

För jordägaren

Bo-Anders Birgersson

Bo-Anders Birgersson
enligt fullmakt

För arrendatorn:

Bengt Carlsson

Bengt och Gunilla Carlsson



Ärende nr	Rotel 3
4380—4418-15	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Ordförande: Stefan Lönqvist

Protokollförare

Emelie Holmberg

Plats för sammanträde

Halmstad Tingsrätt

Fastighet/Adress

Åmot 2:293, Laholm

Sökande

1. Bengt Birgersson
närvarande genom ombud
2. Bo-Anders Birgersson, biträdd av Daniel Birgersson
personligen närvarande samt genom ombud
3. Britt-Inger Birgersson
närvarande genom ombud
4. Jan Birgersson
närvarande genom ombud
5. Barbro Troedsson
närvarande genom ombud
6. Hans-Olof Troedsson
närvarande genom ombud
7. Lars-Åke Troedsson
närvarande genom ombud
8. Per-Anders Troedsson
närvarande genom ombud

Samtliga med adress:c/o Bo-Anders Birgersson,
Åmotsgård 18, 312 96 LaholmOmbud för 1-8: Bengt Lundsgård
Ringaregatan 5, 462 69 Frändefors

Dok.Id 141571

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

Motparter – se protokollsbilaga, aktbilaga 17

samtliga närvarande genom ombud

Ombud: Jan Hansson
Ängabäck 3371, 285 93 Markaryd

Ombud: Mats Savolainen
Övre Husargatan 9, 411 22 Göteborg

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Arrendenämnden handlägger ärendena 4380—4418-15 gemensamt med fortsatt aktbilagering i ärende 4380-15.

Bengt Lundsgård uppger att yrkanden kvarstår i enlighet med ansökan, aktbil. 1; jordägarna yrkar att avgiften för samtliga tomter ska uppgå till 17 000 kr per år med uppräknig av konsumentprisindex jämte fastighetsskatt/avgift.

Jan Hansson och Mats Savolainen uppger att arrendatorerna bestrider ansökan.

Det antecknas att parterna är oense om arrendeavgiftens storlek, men är överens om villkoren i övrigt. Vidare antecknas att fastighetsskatten/avgiften idag uppgår till 1500 kronor och betalas av arrendatorerna och arrendeavgiften som betalades för 2015 var 13 195 kronor.

Bengt Lundsgård ger in exempel av nu gällande kontrakt jämte nytt kontraktsförslag, aktbil. 18-19.

Ordföranden undersöker möjligheten för parterna att träffa en överenskommelse i ärendet. Efter förlikningsdiskussioner träffar parterna följande

FÖRLIKNINGSÖVERENSKOMMELSE

1. Från och med den 1 januari 2016 ska den årliga avgiften för varje tomt omfattande totalt 39 tomter/motparter vara 15 000 kr.
2. I övrigt ska gälla de villkor som framgår av aktbil. 19 i ärende 4380-15.

Bengt Lundsgård återkallar härmed ärendena 4380—4418-15, varefter arrendenämnden meddelar härmed följande

BESLUT

Nämnden avskriver samtliga ovan nämnda ärenden från vidare handläggning.

Sammanträdet som pågick 13:20-15:10 förklaras avslutat.

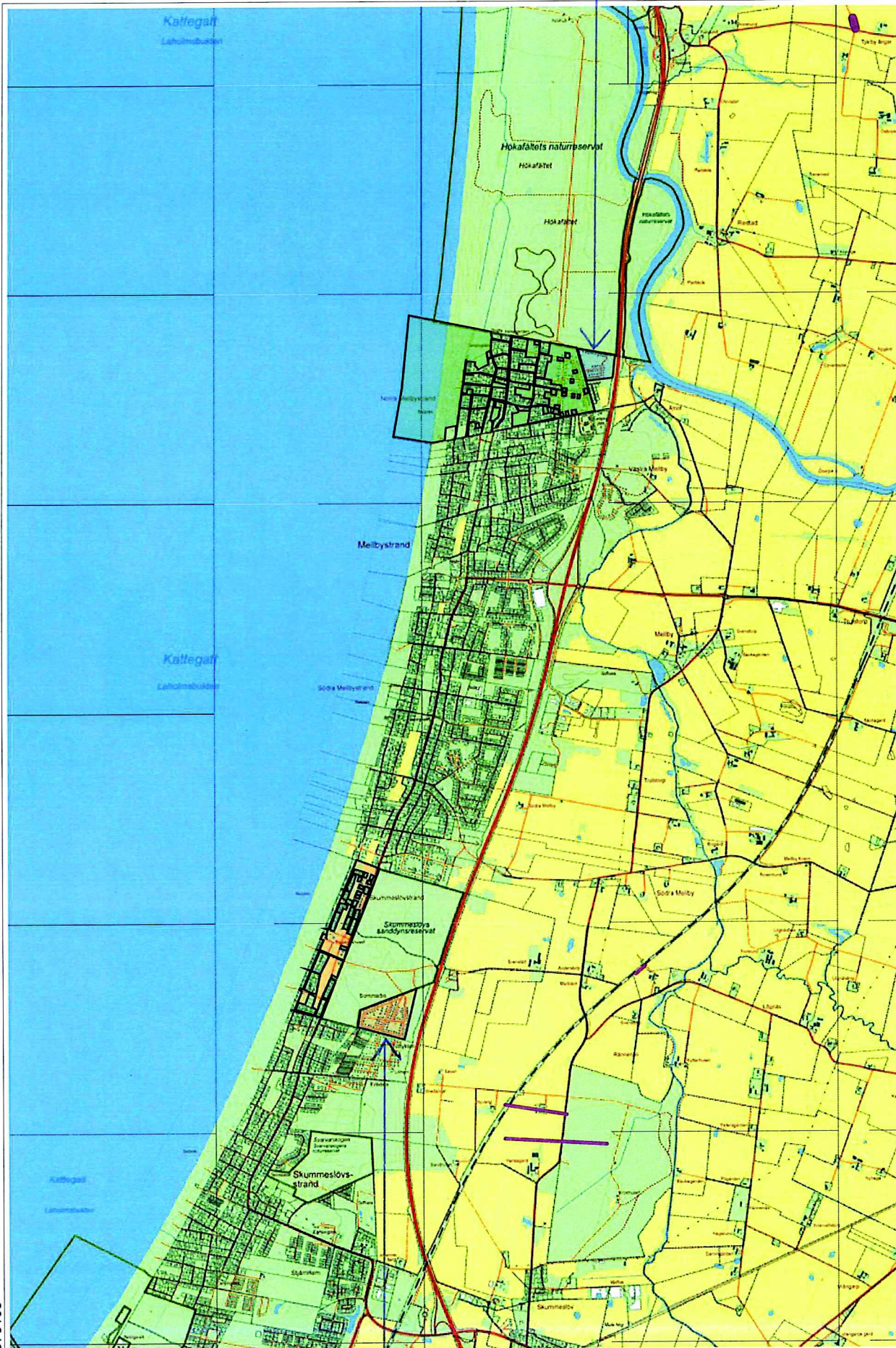
Emelie Holmberg

Prot. uppvisat den

//

Björkskogen

Bil 3

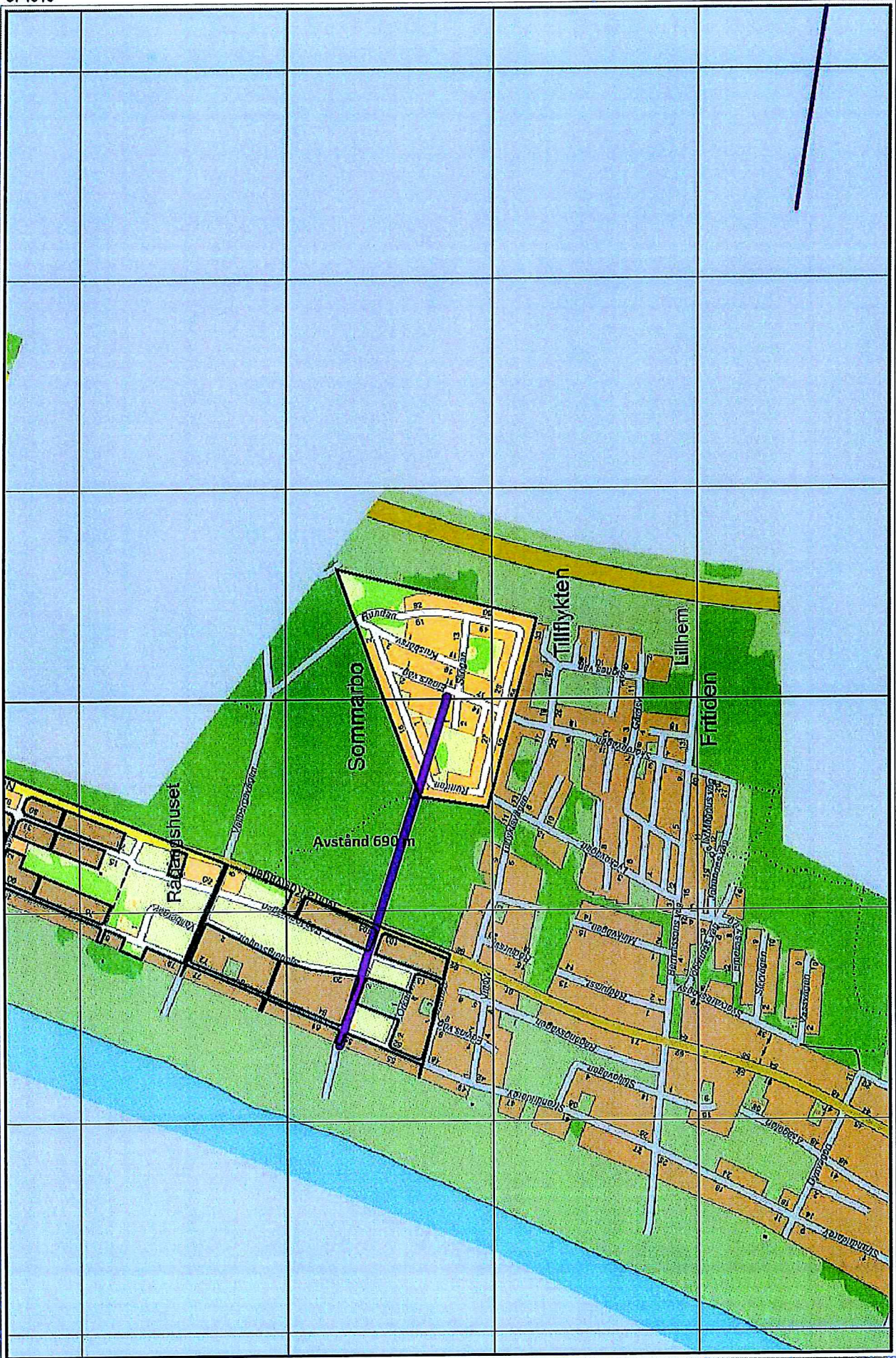


370106

Sommarbo

374316

6261646



© Metria 2016-10-13

Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

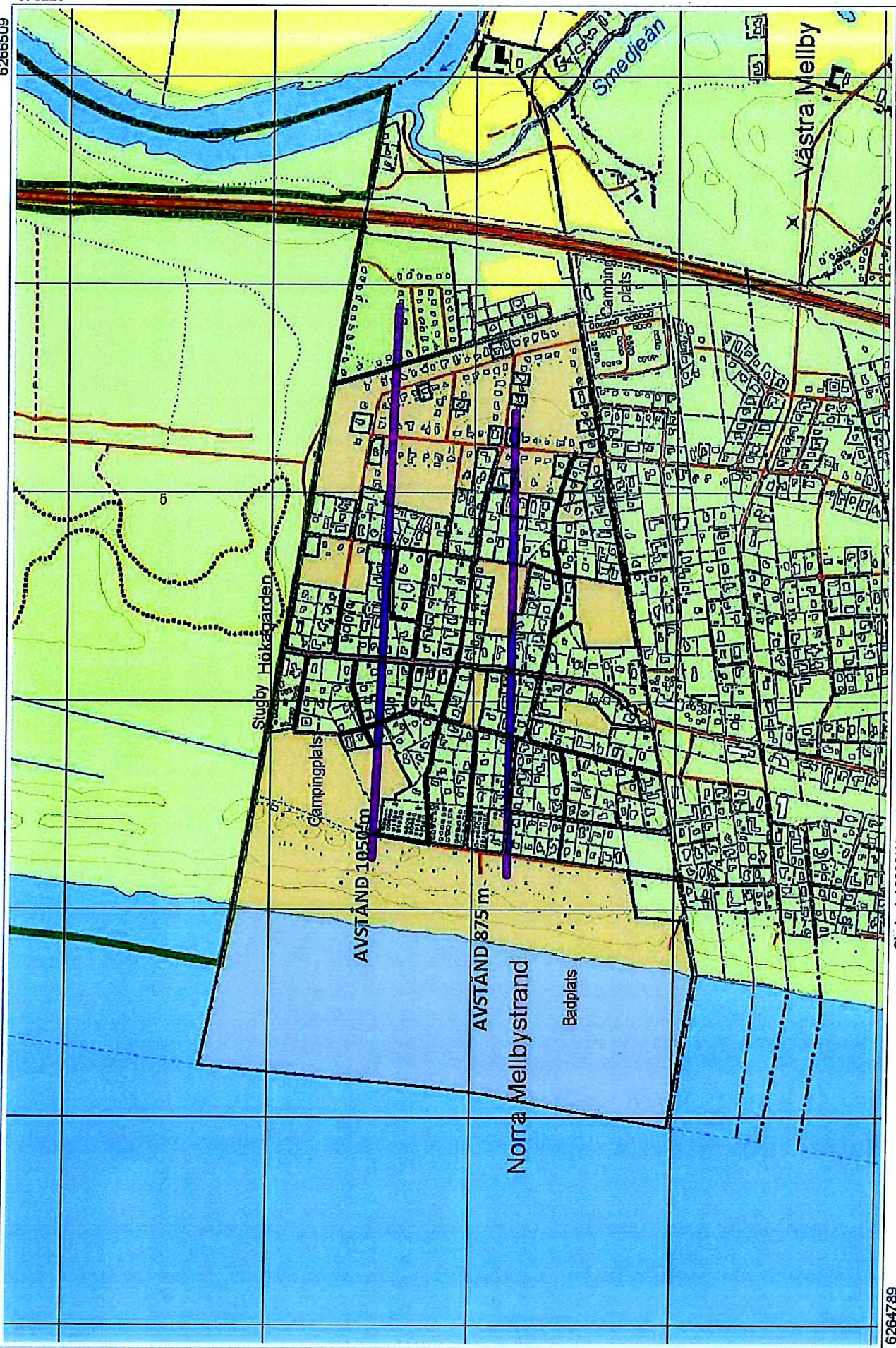


6259926

371766

375226

6266509



Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

© Metria 2016-10-13



372666

6264789

Bil 4



Ärende nr	Rotel 3
3779—3832-14,	
3849—3889-14	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Ordförande: Stefan Lönqvist

Protokollförare

Emelie Holmberg

Plats för sammanträde

Halmstad Tingsrätt

Fastighet/Adress

Åmot 2:4, Gränsvägen 2 b, Mellbystrand

Sökande

Skiftesdelägarna Åmot 2:4

Kustvägen 31

312 60 Mellbystrand

närvarande genom firmatecknare Margret Gottfridsson och Göran Svensson samt genom ombud

Advokat Lars Brandel

Advokatfirman Brandel AB

Rörbecksgatan 17, 311 34 Falkenberg

Motparter

se protokollsbilaga, aktbil. 24.

Samtliga närvarande genom ombud

1. Fredrik Andersson,

Fribergsgatan 8 Lgh 1604, 412 60 Göteborg

2. Jonas Fransén

Fågelsångsgatan 4 Lgh 1202, 252 20 Helsingborg

3. Maria Stanfors,

Nöbbelövs Kyrkoväg 1, 226 53 Lund

Saken

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

Nämnden handlägger ärendena 3779—3832-14 och 3849—3889-14 gemensamt.

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendena och redogör för rättsläget.

Dok.Id 130572

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-314 03 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-314 03 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

Lars Brandel uppger att yrkanden och grunder kvarstår enligt ansökan, aktnbil. 1-4.

Fredrik Andersson uppger att arrendatorerna bestrider ansökan.

Parterna bereds tillfälle att utveckla sin respektive talan.

Det antecknas att parterna är överens om den klassindelning som gjorts av tomterna i enlighet med ansökan och att tomterna även i fortsättningen kan indelas i dessa klasser.

Klass 1. 600-699 kvm

Klass 2. 700-899

Klass 3. 900-1099

Klass 4: >1100 kvm.

Lars Brandel ger inte info om försålda fastigheter på Åmot 2:4, aktnbil. 25.

Ordföranden undersöker möjligheten för parterna att träffa en förlikning i ärendena.

Samtal sker med parterna gemensamt och var för sig, varefter parterna träffar följande

FÖRLIKNINGSÖVERENSKOMMELSE

Fr.o.m. den 1 januari 2015 ska den årliga avgiften för varje tomt enligt denna klassindelning (I-IV) vara

Klass I	klass II	Klass III	Klass IV
17 425 kr	18 525 kr	19 675 kr	20 775 kr

För tomterna ÖG 30-33 och ÖG 36-40, (ärendena 3849—3857-14) ska den årliga avgiften fr.o.m. den 1 januari 2015 vara 16 425 kr.

I övrigt ska gälla de villkor som framgår av aktnbilaga 7 i ärende 3779-14

Lars Brandel återkallar därmed samtliga ärenden varefter nämnden meddelar följande

BESLUT

Nämnden avskriver samtliga ovannämnda ärenden.

Sammanträdet som pågick 10:00-12:45 förklaras avslutat.

Emelie Holmberg

Prot. uppvisat den 8 maj 2015 //

ARRENDEKONTRAKT

/600

Skiftesdelägarna Åmot 2:4, Mellbystrand, nedan kallad markägaren, utarrenderar härmed till «Namn», «Adress», «Postnr_ort», nedan kallad arrendatorn, en tomt på «Kvm» kvadratmeter med beteckning «Nr» å «Adr», inom Skiftesdelägarna tillhörig fastighet Åmot 2:4, inom Mellbystrands planområde i Laholms Kommun, på följande villkor:

- § 1. Arrendetiden utgör 5 år med tillträde den 1 januari 2015. Uppsäges icke detta kontrakt skriftligen senast ett år före arrendetidens utgång, förlängs avtalet med ytterligare 5 år och med enahanda uppsägningstid.
- § 2. Grundarrendet uppgår till **Kronor (enl yrkande 2015):-** och skall omräknas i förhållande till förändring av konsumentprisindex (totalindex) för oktober, utgående från oktober 2014, men ej sänkas under ovan angivna grundarrende. Arrendet erlägges i förskott senast den 1 juni varje år.
- § 3. Det åligger arrendatorn att under arrendetiden svara för och fullgöra alla för arrendetomten belöpande skyldigheter, förpliktelser, skatter, avgifter och onera av vad slag de vara må.
- § 4. Arrendatorn är skyldig att ifråga om markområdets utnyttjande och skötsel följa de föreskrifter som kan meddelas av markägaren eller vederbörande myndighet samt noggrant iakttaga för Mellbystrands planområde gällande förordningar om renhållning och hälsovård. Renhållning på arrenderat område ombesörjs och bekostas av arrendatorn. Det åligger arrendatorn att bekosta inkoppling av vatten och avlopp. Vid arrendets upphörande åger arrendatorn icke någon rätt att av markägaren återbekomma avgift eller annan kostnad som erlagts av honom enligt detta moment.
- § 5. Vid markområdets bebyggande är arrendatorn skyldig underställa ritningarna till såväl Byggnadsnämnden i Laholms Kommun som markägaren för godkännande ävensom i övrigt följa de föreskrifter som vederbörande myndighet meddelar.
- § 6. I vidare mån än som erfordras för byggnaders uppförande må trädfällning eller annan åverkan på naturen ske endast efter markägarens medgivande. Markområdet får ej heller inhägnas utan markägarens godkännande.
- § 7. Detta kontrakt får icke överlätas på annan person eller må arrendatorn åt annan upplåta det arrenderade området eller del därav utan markägarens skriftliga medgivande, i enlighet med jordabalken 8 kap 20 §, 10 kap 7 §. Nyttjanderätten får ej intecknas.
- § 8. Om arrendatorn bryter mot bestämmelserna i detta kontrakt förverkas arrenderätten.

Mellbystrand den _____ 2014
För Skiftesdelägarna Åmot 2:4

Ort och datum _____
«Namn» _____
HYRESNÄMNDEN/ARRENDENÄMNDEN
I GÖTEBORG
Dnr *377 9-14*
Ink. 2014-09-23
Aktbil.nr *7*

Bevittnas:

BOSTAD SARRENDE

Jordägare: Lillhems Förvaltning AB, 556898-7837
Ripsgången 6, 302 25 Halmstad

Arrendator: 1. Christer Nilsson, 540826-3530, Juvelvägen 7, 284 35 Perstorp

§ 1

Arrendestället: Arrendestället, som avses att användas för bibehållande av bostadshus som tillhör arrendatorn, omfattar tomt på fastigheten Laholm Skummeslöv 1:93. Tomt nr. 9 och har adress Skördevägen 4A.

§ 2

Arrendetid: Upplåtelsen gäller för en tid av åtta år räknat från tillträdesdagen som är den 1 april 2014.

§ 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 för de första tre åren TOLVTUSEN-FEMHUNDRA (12 500) kronor och för de efterföljande fem åren från den 1 april 2017, TRETTONTUSENNIOHUNDRA (13.900). Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. Arrendeavgiften för efterföljande arrendeår skall dock justeras i förhållande till konsumentprisindex (KPI). Indexuppräknings enligt KPI ska ske första gången från och med den 1 april 2018. Härvid skall konsumentprisindex för januari månad år 2017 utgöra basindex och avgiften justeras för det arrendeår som börjar 2018-04-01 med lika mycket som index förändras till januari 2018, för det arrendeår som börjar 2019-04-01 med lika mycket som indexförändringen till januari 2019, o s v. Arrendeavgiften skall aldrig kunna bli mindre än arrendeavgiften för det första arrendeåret (13.900 kr år 2017) på grund av ändring av index. Arrendeavgiften ska erläggas förskottsvis senast den 31 mars varje år. Har arrendeavgiften inte erlagts 30 dagar efter föreskriven tid är avtalet förverkat.

§ 5

Arrendatorns rättigheter:	Arrendatorn har rätt
	att på tomten uppföra och bibehålla bostadshus med därtill hörande erforderliga anläggningar såsom uthus, staket, brunn och planteringar.
	att på tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras för tomtens ändamålsenliga planering samt
	att i övrigt använda tomten för bostadssändamål.
	att nyttja de för bebyggelseområdet utlagda gemensamma platserna och där befintliga anordningar enligt för dessa lämnade anvisningar och föreskrifter.

§ 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 / fastighetsavgift:	Arrendatorn är skyldig att väl vårda arrendestället. Arrendatorn skall svara för kostnad för sophämtning och vatten etc. Arrendatorn erlägger direkt till Laholms kommun de avgifter som debiteras såväl för anslutning som förbrukning av VA, dagvatten och renhållning. Arrendatorn erlägger även direkt till elleverantören avgifter för anslutning och utökning av abonnemang samt förbrukning av elström. Jordägaren svarar för på arrendestället belöpande fastighetsskatt / fastighetsavgift som avser upplåten mark. Detta innebär således att jordägaren skall betala den kommunala fastighetsavgift som belöper på den mark som upplåtes till arrende. Arrendatorn skall betala den kommunala fastighetsavgift som belöper på av arrendatorn ägd bostadsbyggnad.
---	--

§ 8

Dränering:	Jordägarna har rätt att anlägga dräneringsledning i det fall parterna är överens om att sådan ledning erfordras. Jordägarna förbinder sig att svara för ledningens underhåll. Arrendatorn har ej rätt till ersättning för det intrång som anläggsarbete eller underhållsarbete kan medföra. Nedlagd dräneringsledning får ej överbyggas.
------------	--

§ 9

Myndighets-
åläggande: Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föränledes av arrendatorns nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna som kan anses belöpa på tomten.

Arrendatorn är skyldig att tåla intrång utan ersättning, som kan uppkomma vid fullgörandet av sådana åligganden för jordägaren.

§ 10

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

§ 11

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.

§ 12

Övriga
villkor: Arrendatorn förbinder sig

- att själv svara för alla kostnader för ledningar och samtliga sanitära installationer inom tomtgränsen. Vid arrenderättens upphörande äger arrendatorn ingen rätt att av jordägaren återfå avgift eller annan kostnad som betalats av honom enligt detta avtal
- att omgående meddela jordägaren angående adressändring eller angående försäljning av byggnaden.

§ 13

Inskrivning: Detta arrendekontrakt får inte inskrivas i fastighetsboken.

§ 14

Utväxling
av avtal:

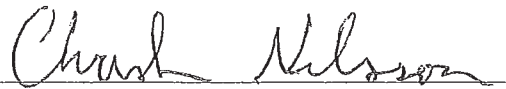
Detta arrendeavtal har upprättats och underskrivits i två likalydande
exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Halmstad den 14 november 2014



Jur kand Lars Persson,
enligt fullmakt från jordägarna, bil 1

Perstorp den 18 november 2014



Christer Nilsson, arrendator

, arrendator

, arrendator