

KONTRAKT OM BOSTADSARRENDE

Jordägare/upplåtare: Mikael NIKLAS MÅREÅR

Postadress: MÅREÅR Gård 68195 Kristinehamn

Arrendator: Jan Reje

Postadress: 68195 Kristinehamn

Arrendeställe MÅREÅR 1+1

Kommun och län: Kristinehamn, Värmland

Arrendets omfattning

1. Arrendestället, som avses att användas för uppförande/bibehållande av arrendatorn tillhörigt/tillhöriga bostadshus, omfattar en tomt om ca 2000 m² inom fastigheten Skuggr 16A MÅREÅR 1+1

Arrendestället är angivet på en till detta kontrakt hörande kartskiss och har på marken utmärkt med Skuggr 16A

Arrendetiden

2. Upplåtelsen gäller för en tid av fem år, räknat från tillträdesdagen som är den 1/4 2012

Uppsägning villkorsändring

3. Uppsägning eller begäran om villkorsändring skall ske senast 1 år före arrendeperiodens utgång.

Arrendeavgiften

4. Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret 19.500 kronor. Detta belopp skall för varje följande arrendeår utgöra avgiftens grundbelopp. För varje arrendeår som därefter följer skall arrendeavgiften justeras genom jämförelse av årsmedeltalet av konsumentprisindex året före tillträdet och årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften hänförs sig.

Arrendeavgiften skall erläggas i förskott på tillträdesdagen och därefter varje år senast den dag som motsvarar tillträdesdagen.

ANVISNINGAR till kontraktshandling för bostadsarrende.

Anvisningarna utgör inte del av kontraktet.

Allmänt

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Minsta avtalstid är 5 år och längsta 50 år. Upplåtelsen inom detaljplan är inte bindande för längre tid än 25 år. Upplåtelse kan dock även ske på arrendators livstid.

Till punkt 3

Hur uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske regleras i 8 kap 8§ samt 10 kap 3§ Jordabalken (JB). Har uppsägning eller begäran om villkorsändring inte skett enligt JB förlängs avtalet på 5 år på oförändrade villkor. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske skriftligt.

Bostadsarrendatorn har i regel besittningsskydd, d v s rätt till förlängning av arrendeavtalet, under förutsättning att det finns ett bostadshus på arrendestället då arrendekontraktet senast kan sägas upp från jordägarens sida.

Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast 2 månader från den dag uppsägning senast kunde ske. Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden skall den som begärt villkorsändring senast 2 månader före den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Det är således den som begärt ändring av arrendeförhållandet som skall hänskjuta ärendet till arrendenämnden om parterna inte kommer överens.

Hänskjuts ärendet inte i tid till arrendenämnden förlängs avtalet på 5 år på oförändrade villkor.

Till punkt 4

Det står parterna fritt att avtala om hur betalning skall ske. Beloppet kan även delas upp och betalas vid olika tillfällen.

Vid för sen avgiftsbetalning utgår ränta enligt räntelagens regler om ej annat avtalats.

Till punkt 5

Om tomten omfattar skogsproducerande mark av betydelse eller tomten ligger i planområde där reglering av befintlig vegetation är önskvärd eller jordägaren i övrigt önskar ha kontroll över byggnation och markutnyttjande skall detta anges i kontraktet.

Till punkt 7

Det bör här anges om det finns t ex exploateringsavtal som reglerar rätten att bebygga eller i övrigt nyttja tomten.

Till punkt 12

Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, skall han först erbjuda jordägaren att återta 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 överta vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen.

Vill jordägaren anta erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad. Avvisar jordägaren erbjudandet, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Genom bodelning, arv eller testamente kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas utan att erbjudande enligt ovan lämnas.

Övrigt

Kontraktshandling är ett standardformulär, där de väsentligaste och vanligaste förekommande avtalspunkterna medtagits. Inte tillämpliga punkter stryks och tillägg kan göras för andra. Alla avtalsvillkor och allt som parterna överenskommer skall avfattas skriftligt. För det som parterna inte särskilt avtalar gäller bestämmelserna i 7, 8 och 10 kap JB.

**Arrendatorns
rättigheter**

5. Arrendatorn äger rätt
att på tomten uppföra och bibehålla bostadshus med därtill hörande
erforderliga anläggningar, såsom uthus, brunn och planteringar
att å tomten utföra erforderliga åtgärder i den omfattning som erfordras
för tomtens ändamålsenliga planering samt
att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.

För växande träd gäller

Avverkat gagnvirke skall tillvaratas av jordägaren om ej annat avtalas.
Virket skall kapas i längder som jordägaren bestämmer och läggas upp i
anslutning till tomten på plats som jordägaren anvisar.

Stängselskyldighet

6. Arrendatorn är skyldig att hålla tomten inhägnad till skydd mot större
hemdjur.

Byggnadslov m m

7. 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.

Avgifter för tomten

8. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer
genom tomtens utnyttjande.

Vägavgifter

9. Arrendatorn skall ersätta jordägaren för dennes merkostnad avseende
vägunderhåll som påförs jordägaren till följd av tomtens nyttjande. Under-
hålls- och anläggningskostnader för interna vägar inom
bebyggelseområdet åvilar arrendatorn gemensamt med övriga
arrendatorer inom området.

Eventuellt befintliga

gemensamma platser

10. Arrendatorn äger nyttja de för bebyggelseområdet undantagna
gemensamma
platserna enligt för dem gällande särskilda anvisningar och föreskrifter.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området
för alla anläggnings- och underhållskostnader av gemensamma
anordningar och är skyldig utföra städning och i övrigt upprätthålla god
ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

Myndighets

åläggande

11. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom
byggnadsområdet
eller tomten, vilka förordas av arrendatorns och övriga arrendatorers
nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn utta så stor del av kost-
naderna, som kan anses belöpa på tomten.

Överlåtelse

12. Vid överlåtelse av arrenderätten skall bestämmelserna i 10 kap 7 § Jordabalken följas.

Inskrivning

13. Detta kontrakt får ej inskrivas.

Övriga villkor

14. För arrendet skall i övrigt gälla följande villkor:

.....
.....
.....
.....
.....

• Detta kontrakt är upprättat i två exemplar varav jordägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Mårén den 29.1.19

Mårén den 29.1.19

Elisabet Mårgård

Jordägare

Ann Björk

Arrendator

Niklas Mårgård

Godkännes.

.....
Jordägarens äkta maka/make