



FASTIGHET/ADRESS

Ödsmål 2:2 och Ödsmål 2:68, Kungälv kommun

SÖKANDE

1. Sverker Leckborn, 670805-4934

Ödsmål 210

442 98 Kode

2. Ingemar Leckborn, 530226-5235

Ödsmål 220

442 98 Kode

3. Roland Leckborn, 570430-4830

Vädra 710

442 95 Håla

4. Håkan Leckborn, 590711-4952

Rishammarvägen 14

442 93 Kareby

5. Irene Leckborn Andersson, 630709-4984

Hermelingatan 21

442 42 Kungälv

Ombud för 1–5:

Advokaterna Nils Larsson och Jessica Schöning

Setterwalls Advokatbyrå AB

Box 1050

101 39 Stockholm

MOTPARTER

Se bilaga 1

Ombud för samtliga:

Göran Svensson

Saxeröd 222

444 92 Jörlanda

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

NÄMNDENS AVGÖRANDE

Arrendenämnden bestämmer den årliga arrendeavgiften för den arrendeperiod som börjar den 1 januari 2011 enligt följande.

<u>Arrendatorer</u>	<u>Arrendeställe</u>	<u>Årlig avgift</u>
Marianne Söderstedt	tomt nr 26	23 500 kr
Nina Lindström	tomt nr 24	23 500 kr
Åke Johansson	tomt nr 20	23 500 kr
Arne Forseaus	tomt nr 17	23 500 kr
Ingela och Thomas Mårtensson	tomt nr 15A	23 500 kr
Lars-Erik Olofsson	tomt nr 13	23 500 kr
Gunnar Backelin	tomt nr 10	23 500 kr
Ing-Marie Adler	tomt nr 9	23 500 kr
Sören With	tomt nr 6	21 000 kr
Eva-Stina och Göran Svensson	tomt nr 4	21 000 kr
Lena och Peder Bååth	tomt nr 2	21 000 kr

BAKGRUND OCH PARTERNAS YRKANDEN*Bakgrund*

Sverker Leckborn äger fastigheten Ödsmål 2:2 och Ingemar Leckborn m.fl. fastigheten Ödsmål 2:68 i Kungälv kommun. Fastigheterna ligger vid havet i fritidshusområdet Rörtången. På sommaren finns det kommunal badplats, simskola, lekplats, boulebana och båthamn inom promenadavstånd. Ödsmåls Kile är naturskyddsområde och känd fågellokal. Det är 5 km till Solberga med affär som är öppen varje dag mellan kl. 9 och 21. Till Kode är det 7 km och där finns bensinstation, pizzeria, affär med postkontor samt järnvägs- och bussförbindelse. Till Marstrand är det 20 km och Göteborg 37 km. Det finns fyra golfbanor på ca 10 km avstånd från Rörtången. Från Rörtången har Västtrafik båtförbindelser till flera öar i närheten, bl.a. Brattön, Dyrön, Hättan, Lövön och Risön.

På fastigheterna finns ett 30-tal bostadsarrendeutplåtelser som löper i 5-årsperioder. Området och indelningen av bostadsarrendetomterna framgår av bilaga 2. Jordägarna har delat in arrendetomterna in i A-, B-, C- och D-tomter. D-tomterna är belägna närmast havet och C-, B- och A-tomterna i turordning belägna längre från havet. De i den nu aktuella prövningen ingående upplåtelseerna – C-, B- och A-tomter – har alla villkorsändringsdag den 1 januari 2011.

Marianne Söderstedt (ärende nr 3628-10) arrenderar arrendestället nr 26 om 440 kvm och Nina Lindström (ärende nr 3629-10) arrendestället nr 24 om 550 kvm, båda C-tomter. Marianne Söderstedts och Nina Lindströms arrendeavgifter 1 januari 2010 med tillägg för indexuppräknings (KPI) är 19 324 kr.

Åke Johansson (ärende nr 3630-10) arrenderar arrendestället nr 20 om 720 kvm, Arne Forsea (ärende nr 3631-10) arrendestället nr 17 om 510 kvm, Ingela och Thomas Mårtensson (ärende nr 3632-10) arrendestället nr 15A om 700 kvm, Lars-Erik Olofsson (ärende 3633-10) arrendestället nr 13 om 540 kvm, Gunnar Backelin (ärende nr 3634-10) arrendestället nr 10 om 800 kvm och Ing-Marie Adler (ärende nr 3635-10) arrendestället nr 9 om 780 kvm, samtliga B-tomter. Åke Johanssons, Ingela och

Thomas Mårtenssons, Lars-Erik Olofssons, Gunnar Backelins och Ing-Marie Adlers arrendeavgifter 1 januari 2010 med tillägg för KPI är 19 324 kr. Arne Forseaus arrendeavgift 1 januari 2010 med tillägg för KPI är 16 600 kr.

Sören With (ärende nr 3636-10) arrenderar arrendestället nr 6 om 615 kvm, Eva-Stina och Göran Svensson (ärende nr 3637-10) arrenderar arrendestället nr 4 om 800 kvm och Lena och Peder Bååth (ärende nr 3638-10) arrendestället nr 2 om 720 kvm, samtliga A-tomter. Sören Withs och Lena och Peder Bååths arrendeavgifter 1 januari 2010 med tillägg för KPI är 17 713 kr. Eva-Stina och Göran Svenssons arrendeavgift 1 januari 2010 med tillägg för KPI är 17 639 kr.

Yrkanden

Jordägarna har sagt upp arrendeavtalen till den 31 december 2010 och erbjudit nya villkor i enlighet med bifogat förslag till avtal, bilaga 3-13, och som de slutligen bestämt sin talan, yrkat att arrendeavgiften höjs till

- 45 000 kr per år för C-tomterna; dvs. för Marianne Söderstedt (ärende nr 3628-10) och Nina Lindström (ärende nr 3629-10),
- 35 000 kr per år för B-tomterna; dvs. för Åke Johansson (ärende nr 3630-10), Arne Forseaus (ärende nr 3631-10), Ingela och Thomas Mårtensson (ärende nr 3632-10), Lars-Erik Olofsson (ärende 3633-10), Gunnar Backelin (ärende nr 3634-10) och Ing-Marie Adler (ärende nr 3635-10), samt
- 30 000 kr per år för A-tomterna; dvs. för Sören With (ärende nr 3636-10), Eva-Stina och Göran Svensson (ärende nr 3637-10) och Lena och Peder Bååth (ärende nr 3638-10).

Arrendatorerna har motsatt sig att arrendeavgiften höjs. Några invändningar mot de föreslagna villkoren i övrigt har inte framförts.

Tidigare avgöranden m.m. rörande Rörtången

I arrendenämnden träffade jordägarna den 13 mars 2008 överenskommelse angående arrendeavgiften för fem bostadsarrenden på Ödsmål 2:68 för tiden från den 1 januari

2008 varvid parterna enades om att arrendeavgiften för det första arrendeåret skulle vara 19 000 kr för vart och ett av arrendeställena med tillägg för KPI.

I beslut den 12 maj 2009 (ärende nr 3966-08 m.fl.) angående sex bostadsarrenden på Ödsmål 2:2 och Ödsmål 2:68 bestämde arrendenämnden att arrendeavgiften för tiden från den 1 januari 2009 det första arrendeåret skulle vara 19 885 kr för vart och ett av arrendeställena. Beslutet överklagades inte.

I beslut den 9 november 2010 (ärende nr 3563-3564-09) angående två bostadsarrenden på Ödsmål 2:2 bestämde arrendenämnden att arrendeavgiften för tiden från den 1 januari 2010 det första arrendeåret skulle vara 26 000 kr för det ena arrendet (D-tomt enligt indelningen ovan) och 19 500 kr för det andra (A-tomt enligt indelningen ovan). Beslutet överklagades av jordägarna. Hovrätten ändrade inte beslutet (mål nr ÖÅ 4513-10).

Jordägarna hade i ärende nr 3966-08 m.fl. och 3563-3564-09 yrkat att arrendeavgifterna skulle höjas till 60 000 kr för en D-tomt, 50 000 för en C-tomt, 40 000 för en B-tomt och 30 000 kr för en A-tomt.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN M.M.

Jordägarna

Jordägarna har anfört i huvudsak följande. Arrendeavgifterna har kommit att släpa efter den allmänna prisutvecklingen på fritidstomter. Försäljningspriserna har ökat och därmed också taxeringsvärdena. Arrendena har däremot inte höjts mer än konsumentprisindex. Det har bl.a. lett till att byggnaderna på arrendetomterna överbetalas vid överlåtelse av arrendekontrakten. En tillämpning av det så kallade K/T-talet som används vid förenklad värdering av fritidshus visar ofta på mångdubbelt högre K/T-tal just vid försäljning av fritidshus. Detta är inget annat än ett uttryck för att arrendator i allmänhet är beredda att betala mer än den arrendeavgift som utgår.

Grundprincipen är att jordräntan och värdet av arrendekontraktet – vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala – ska tillfalla jordägaren. Arrendeavgiften ska enligt lagmotiven bestämmas med hänsyn till vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala jordägaren vid fritt val av arrendatorer, det vill säga marknadsvärdet (prop. 1968:19 s. 86 och NJA II 1968 s. 166). All bevisning som ger besked om marknadens betalningsvilja har betydelse. Marknadsvärdet blir därmed det värde som potentiella arrendatorer är beredda att betala för att få en arrenderätt.

Under senare tid har det inte skett några överlåtelse av bostadsarrenden inom Rörtången. Tidigare finns dock ett flertal exempel på att betalningen vid överlåtelse till betydande del tillkommit den arrendator som överlåter. Även för dessa överlåtelse är K/T-talet mycket högt och överstiger flera gånger det som gäller för fritidshus. Detta stödjer att prisutvecklingen för arrendeavgifter inte följt den ökade efterfrågan på fritidstomer. Betalningsviljan hos arrendatorer i allmänhet är större än gällande arrendeavgifter och detta kommer till uttryck i överbetalning av arrendeavtalen vid överlåtelse av dessa.

För att arrendeavgiften ska nå den nivå som jordägaren skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendatorer bör den kopplas till den nivå som skulle erhållas vid nyupplåtelse av jämförbara arrenden i ett fritt val av arrendatorer i konkurrens. De avgifter som erhålls vid förhandlingsöverenskommelse är påverkade av arrendatorernas besittningsskydd och kan därför antas ligga på en lägre nivå (se Hovrättens för nedre norrland beslut den 26 november 2007 i Ö 1367-06).

För Rörtången saknas ortsprismaterial. Det har inte skett några nyupplåtelse på lång tid. Förhållandet var detsamma vid den tidigare prövningen av arrendenämnden i ärende 3791-04 m.fl. med beslut den 1 juli 2005, liksom vid nämndens beslut den 12 maj 2009 i ärende 3966-08 m.fl.

Stöd för den faktiska prishöjning som skett av marknadsvärdena på arrendeavgifterna finns i den allmänna prishöjningen på fritidsfastigheter. Den framgår av förändringen

av taxeringsvärdena och underlaget för fastighetstaxeringen. Taxeringsvärdena höjdes kraftigt år 2006 och vid taxeringen 2009 skedde återigen en kraftig höjning av tomtvärdena. Materialet för fastighetstaxeringen bygger på faktiska försäljningar och visar på efterfrågan och betalningsvilja för tomter inom Rörtången.

För att få ett underlag för marknadsvärdet kan man granska underlaget för 2009 års fastighetstaxering för Rörtången och följande jämförbara värdeområden, varav några gränsar till Rörtången: kustzon utmed Marstrandvägen, Skärgård söder om Marstrand, kustzon söder om Marstrand, östra Koön och Instön öster om Marstrand, Apelviken i Varberg, Frösakull Halmstad kustzon, Frösakull Halmstad öster om kustzonen. När det gäller områdena kring Marstrand har kustzonen utmed Marstrandvägen fått en större höjning av taxeringsvärdena än Rörtången, men ingen höjning av belägenhetsfaktorn för klass 1 och 2 och en sänkning för klass 3, vilket innebär att höjningarna blir likvärdiga. Förändringarna för kustzonen söder om Marstrand är desamma som i Rörtången. För skärgården söder om Marstrand har riktvärdena höjts något mer än för Rörtången. Apelviken har fått en kraftig höjning av både normaltomtens riktvärde och belägenhetsfaktor 1, men saknar arrendetomer i klass 1 och troligtvis också i klass 2. I klass 3 och 4 har belägenhetsfaktorn sjunkit. Men det har ändå inneburit stora höjningar i klass 3 och 4. För Frösakull rör det sig om lägre höjningar samtidigt som belägenhetsfaktorerna är oförändrade eller sänkta. I ett fall, Frösakull kustzon, har klass 1 höjts. Sammantaget visar materialet på en kraftig ökning av taxeringsvärdena och likaså genomsnittligt pris på tomtpriser under de senaste fem åren för Rörtången, ca 44 procent.

Vägledande i sammanhanget för att knyta ihop taxeringsvärdena och ortsprismaterial inom regionen får anses vara Arrendenämndens i Göteborg beslut den 1 oktober 2007 i ärende 215-06 och beslut den 9 november 2009 i ärende 321-09 m.fl., båda avseende Frösakull. Arrendenämnden konstaterade att ortsprismaterialet av tecknade bostadsarrendeavtal gav ledning för att det inom området fanns skäl att bedöma att marknadsavgiften motsvarade 2,8 respektive 3,3 procent av taxeringsvärdena för tomterna. För det senaste om mest vägledande utgick arrendenämnden från 3,3 procent

av 2006 års taxeringsvärde eller 2,5 procent av 2009 års taxeringsvärde. Fastighetsskatten betalades i dessa fall som ett särskilt tillägg till avtalet. Fastighetsskatten var vid provningstillfället 1 procent av taxeringsvärdet varför marknadsvärdet för en total arrendavgift motsvarar 3,5 procent. Det ger ledning för hur marknaden ser ut och hur betalningsviljan är bland arrendatorer i allmänhet för tomter i närhet till havet vid attraktiva lägen på västra kusten. Rörtången med dess mycket kvalificerade naturmiljö torde ha ett högre attraktionsvärde än Frösakull. Den generella nivån på marknadsavgift borde därför även för Rörtången vara i vart fall 3,8 procent av tomtens taxeringsvärde.

För Rörtången föreligger den speciella omständigheten att A-tomterna och även B-tomterna, väl belägna ett stycke från stranden, har en mycket attraktiv havsutsikt på grund av topografin. Marknivån stiger tämligen kraftigt från stranden upp mot bergskanten. Det gör att även husen längst bort från stranden har en fantastisk utsikt över havet. Detta har inte beaktats vid taxeringen.

Provningsområdet har delats in i A-, B-, C- och D-tomter (se bilaga 2). D-tomterna är belägna närmast havet och C-, B- och A-tomterna i turordning belägna längre från vattnet. De yrkade avgifterna utgår från nivån 3,8 procent av taxeringsvärdena för C- och D-tomter. Taxeringsvärdena ger inte besked om värdet av utsikten och de speciella topografiska förhållandena. A- och B-tomterna är belägna högt och har en strålande utsikt. A- och B-tomterna ska därför bedömas genom att jämföras med avgiftsnivån för C- och D-tomter belägna närmare havet men med sämre utsikt. För dessa är taxeringsvärdena representativa. Taxeringsvärdet på en D-tomt är 1 391 000 kr medan taxeringsvärdet på en C-tomt är 989 000 kr. Avgiften för dessa tomter bör med utgångspunkt från 3,8 procent av taxeringsvärdet och att de speciella förhållandena i Rörtången inte beaktas fullt ut i taxeringsvärdena samt att procentsatsen i sig är baserad på förhandlingsöverenskommelser skäligen uppgå till vad som yrkats, nämligen för D-tomter 55 000 kr, för C-tomter 45 000 kr, för B-tomter 35 000 kr och för A-tomter 30 000 kr.

Aktuell procentsats av taxeringsvärdet har också blivit resultatet vid Svea hovrätts beslut den 20 juni 2011 i mål ÖA 2434-10 avseende bostadsarrendetomter på Mörkö (Stockholm) och likaså Svea hovrätts beslut den 1 juli 2011 i mål F 1061-10 avseende bostadsarrendetomter på Fullerö (Västerås). 3,2 procent av ett beräknat taxeringsvärde framstår som en rimlig utgångspunkt för måttet på tomtens attraktionsvärde för arrendatorer i allmänhet.

Arrendatorerna

Fritidshusområdet Rörtången har funnits sedan 1950-talet och har sedan dess genomgått en avsevärd utveckling till största delen genom arrendatorernas insatser. Arrendatorerna har uppfört bostadshus, anlagt trädgårdar, bekostat vatten och avlopp, el- och teleledning samt asfalteringen av områdets vägar. Arrendatorerna sköter också genom sin stugförening den gemensamma lekplatsen och håller rent på stranden. Sommarvatten, som tidigare ingick i arrendeavgiften, har tagits bort utan kompensation. Nu gällande detaljplan tillåter inte större hus än 50 kvadratmeter.

Nuvarande arrendeavgifter för Rörtången är långt över avgifterna för andra arrenden i närområdet. På grannfastigheterna Ödsmål 2:5C och Ödsmål 2:5H är sedan 2010 årsavgifterna 9 980 kr respektive 12 836 kr. För tre tomter på Kråkerön 3:1, i direkt anslutning till havet, är årsavgifterna 8 000 respektive 9 000 kr. Jordägaren, Kungälv kommun, har förlängt avtalen till 2015 utan någon avgiftshöjning utöver vad som följer att KPI. I Torslanda Havsbadkoloni gäller också sedan 2010 ett nytt avtal med en avgift första året på 8 000 kr och därefter årliga höjningar med 1 000 kr till 2013 och därefter en årlig avgift på 12 000 kr i ytterligare sex år. I Sillvikskolonin är årsavgiften 7 000 kr till 2014. Både Torslanda Havsbadskoloni och Sillvikskolonin är likvärdiga med Rörtången. I Apelviken är årsavgifterna 7 200 kr – 12 000 kr, den lägre för byggrätter på 45 kvadratmeter och den högre för byggrätter på 60 kvadratmeter.

Vidare kan nämnas att den 13 oktober 2011 tecknades två nya arrendeavtal på grannfastigheten Ödsmål 2:5. Båda avtalen gäller två tomter belägna närmast havet, alltså i det område som har det högsta taxeringsvärdet (D-tomt enligt den av jordägarna

gjorda indelningen/arrendenämnden anmärkning). Avtalen gäller från den 1 januari 2012 och bygger på arrendenämndens beslut den 9 november 2010 i ärende nr 3563 och 3564 för 2009 om en årsavgift på 26 000 kr från den 1 januari 2010 för en tomt med motsvarande läge (D-tomt). Därefter har man lagt till KPI och stannat på 27 100 kr i årsavgift.

Med utgångspunkt från arrendenämndens beslut den 9 november 2010 om en årsavgift på 26 000 kr och fastställt taxeringsvärde 1 391 000 kr för en D-tomt motsvarar en arrendeavgift på 1,9 procent, skulle arrendeavgifterna med en strikt tillämpning av den modell jordägarna förordnat bli

- 18 791 kr för C-tomt (1,9 procent av taxeringsvärdet 989 000 kr),
- 10 051 kr för B-tomt (1,9 procent av taxeringsvärdet 529 000 kr), samt
- 5 700 kr för A-tomt (1,9 procent av taxeringsvärdet 300 000 kr), och
- 3 800 kr för A-tomt (1,9 procent av taxeringsvärdet 200 000 kr).

När det gäller A-tomterna, tomterna närmast berget, måste vid bedömningen av arrendeavgiften också hänsyn tas till att det finns risk för att stenar kan rasa från berget. Kommunen har också satt upp skyltar som varnar allmänheten för ras.

Åberopad skriftlig bevisning

Jordägarna har åberopat följande handlingar

- En grafisk beskrivning av utvecklingen av taxeringsvärden och arrendeavgifter för Rörtången till stöd för att arrendeavgifterna har kommit att släpa efter den allmänna prisutvecklingen på fritidstomter.
- En förteckning över försäljningar av hus på arrendetomter på Ödsmål 2:2 och Ödsmål 2:68 till stöd för att betalningsviljan hos arrendatorer i allmänhet är större än gällande arrendeavgifter.
- Taxeringsvärdesjämförelser mellan 2006-2009 till stöd för att det skett en kraftig ökning av taxeringsvärdena och genomsnittligt pris på tomtpriser under de senaste fem åren för provningsområdet.

Arrendatorerna har åberopat två nytecknade arrendeavtal på fastigheten Ödsmål 2:5 till stöd för att de avgifter jordägarna begär inte kan anses skäliga samt ett fotografi, som visar kommunens skylt om varning för att rasrisk, till stöd för att A-tomternas avgifter bör reduceras särskilt.

Jordägarna har, med åberopande av att Högsta domstolen beslut den 14 maj 2012 i mål nr Ö 5705-11 om att lämna prövningstillstånd i målen om prövning av arrendeavgifterna för arrendetomterna belägna i Frösakull (Arrendenämndens i Göteborg beslut i ärende nr 321–323 och 803–805 för 2009), begärt att arrendenämnden ska besiktiga dessa tomter.

Arrendenämnden har i beslut den 12 oktober 2012 inte funnit skäl att besiktiga arrendetomterna i Frösakull och avslagit jordägarnas begäran med motiveringen att den fråga som föranlett Högsta domstolen att meddela prövningstillstånd – vilken betydelse arrendatorernas besittningsskydd har för arrendeavgiftens storlek – saknar betydelse för den fråga som nämnden har att avgöra i detta ärende och att arrendetomterna i Frösakull ligger alltför långt bort från Rörtången för att kunna ge någon närmare ledning.

SKÄLEN FÖR NÄMNDENS AVGÖRANDE

Av 10 kap. 6 § jordabalken framgår att arrendeavgiften vid förlängning av arrendeupplåtelse ska bestämmas till skäligt belopp. I de fall parterna inte kan komma överens om beloppet ska det årliga beloppet bestämmas så att det motsvarar arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter.

Förarbetena till bestämmelsen ger inte någon närmare ledning för hur avgiften ska bestämmas (se prop. 1968:19 s. 84–86). Det sägs i förarbetena att en arrendator ska vara skyddad mot oskäliga höjningar av avgiften samt att jordägaren ska vara

berättigad till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Det sägs vidare att en viss vägledning kan fås från ortens pris för jämförliga arrenden (en s.k. ortsprisjämförelse). Om något sådant jämförelsematerial inte finns sägs endast att frågan får avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I avsaknad av andra bedömningsgrunder kan det bli aktuellt att göra en skälighetsuppskattning av avgiften. Av doktrin och praxis framgår att när jämförelsematerial saknas kan markens marknadsvärde eller taxeringsvärde få betydelse för beräkning av arrendeavgiften, likt vad som gäller i fråga om avgäld vid tomträttsupplåtelser (se bl.a. Mauritz Bäärnhielm, Sven Larsson, Erik Gerleman, Arrendelagen, 1985, s. 10:17 f. och SOU 1966:26 s. 217).

Vid bedömningen av arrenderättens värde är det naturligt att i första hand söka stöd i parternas utredningar om jämförbara arrendeavgifter på orten och i andra likartade områden. Parterna har i ärendet åberopat ett antal jämförelseobjekt, varav några ligger i Rörtången eller nära Rörtången, medan flertalet ligger långt från Rörtången.

Enligt förarbetena bör arrenderättens värde uppgå till den nivå som markägaren skulle kunna uppnå vid fritt val av arrendator. Ett sådant fritt val finns endast vid nyupplåtelse av arrende. Inget av de åberopade jämförelseobjekten är emellertid nyupplåtelse. Ett omförhandlat arrende med nya villkor för upplåtelsen, t.ex. när det gäller upplåten tomtarea eller medgiven byggrätt, skulle dock kunna jämföras med en nyupplåtelse förutsatt det inte föreligger andra omständigheter kring upplåtelsen som medför att den inte kan användas för jämförelsen. En normal omförhandling av en arrendeavgift med oförändrade villkor i övrigt torde som regel få anses vara alltför påverkat av arrendators besittningsskydd för att kunna ses som ett mått på arrenderättens värde.

Jordägarna har, då det helt saknas exempel på jämförelsematerial i form av nyupplåtelser i Rörtången, som metod för att bestämma arrenderättens värde förordat en modell som bygger på riktvärden för marktaxeringen, markvärden och skälig ränta. Det finns givetvis ett samband mellan ett marknadsvärde för en bostadstomt och ett arrendevärde för en motsvarande tomt. Att fastställa detta samband med antagande av

en viss räntefaktor är däremot inte alldeles enkelt, eftersom en arrenderätts värde förutom marknadsvärdet på tomtmarken, påverkas av arrendeavtalets utformning, belåningsmöjligheter för ägd och arrenderad mark m.fl. faktorer. Detta belyses också av de svårigheter jordägarna själva haft när det gällt att knyta ihop taxeringsvärden och orsprismaterial för de lägst taxerade tomterna i Rörtången, dvs. A- och B-tomterna. Det torde dock vara klart att prisutvecklingen över tid när det gäller marknadsvärdet för bostadstomter och arrenderätter följs åt.

Nämnden delar inte heller jordägarnas sätt i övrigt att beräkna arrendeavgifterna i Rörtången med ledning av den arrendeavgiftsnivå som gäller för arrendeställen i Frösakull. Enligt nämnden ger inte dessa arrendeställen, i ett annat län, någon vägledning för skäliga arrendeavgifter i Rörtången. Det stora geografiska avståndet, omkring 20 mil, mellan de båda områdena gör att det inte går att dra jämförande slutsatser.

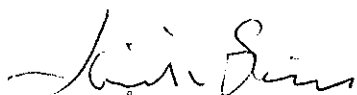
Vid bestämmande av arrendeavgifterna för de nu aktuella tomterna i Rörtången, anser arrendenämnden att avgifterna bör ställas i rimlig relation till de avgifter som bestämts av nämnden för två bostadsarrenden på Ödsmål 2:2. I beslut den 9 november 2010 (ärende nr 3563 och 3564 för 2009) bestämde arrendenämnden efter en allmän skälighetsbedömning avgiften för det ena arrendestället till 26 000 kr per år och för det andra stället till 19 500 kr per år. Den högre avgiften gällde en s.k. D-tomt (strandtomt), den lägre avgiften en s.k. A-tomt (landtomt). När det gällde A-tomten ansåg nämnden att avgiften i princip borde bestämmas till 21 000 kr, men att den på grund av de kostnader arrendatorn haft för att säkra berget mot ras skulle sättas ned med 1 500 kr per år. Beslutet överklagades till Hovrätten för västra Sverige av jordägarna. Hovrätten avslog överklagandet den 18 maj 2011 (mål nr ÖÄ 4513-10). Båda tomterna har kunnat beses av arrendenämnden i samband med besiktningen av de nu aktuella tomterna.

Arrendenämnden kan till en början konstatera att samtliga arrendetomter ligger i ett attraktivt och naturskönt läge vid havet. Det är fråga om åtta strandnära tomter (s.k. C-

och B-tomter) och tre landtomter (s.k. A-tomter). Samtliga tomter har en strålande utsikt över havet, dock med vissa begränsningar på grund av topografin, men inte av den omfattningen att det finns skäl att vid bedömningen av värdet på arrenderätten göra någon skillnad mellan tomterna. Det finns inte heller enligt nämndens mening skäl för att vid bedömningen av värdet på arrenderätten göra någon skillnad mellan C- och B-tomter. Visserligen är C-tomterna belägna något närmare stranden än B-tomterna, men skillnaden i avstånd är så pass liten att den inte kan anses påverka värdet av arrenderätten. Mot bakgrund av vad som nu sagts anser nämnden att skälig avgift för de nu aktuella C- och B-tomterna för det första arrendeåret är 23 500 kr per år och för A-tomterna 21 000 kr per år. Den omständigheten att kommunen numera satt upp en skylt om rasrisk medför ingen annan bedömning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR , se bilaga 14

Överklagande senast den 9 november 2012



Lars-Åke Ström

I avgörandet har deltagit hyresrådet Lars-Åke Ström (ordförande) samt ledamöterna Peter Böös och Mikael Jedenberg. Enhälligt.



Motparter

Marianne Söderstedt (3628-10)
Uppnora 513 Knutsgård, 310 44 Getinge

Nina Lindström (3629-10)
Granndalen 10, 442 75 Lycke

Åke Johansson (3630-10)
Skårdalsvägen 69, 445 36 Bohus

Arne Forsaeus (3631-10)
Rörtången 261, 442 98 Kode

Ingela Mårtensson och Thomas Mårtensson (3632-10)
Linnégatan 27, 413 04 Göteborg

Lars-Eric Olofsson (3633-10)
Rörtången 259, 442 98 Kode

Gunnar Backelin (3534-10)
Rörtången 255, 442 98 Kode

Ing-Marie Adler (3635-10)
Björsovägen 100, 424 91 Olofstorp

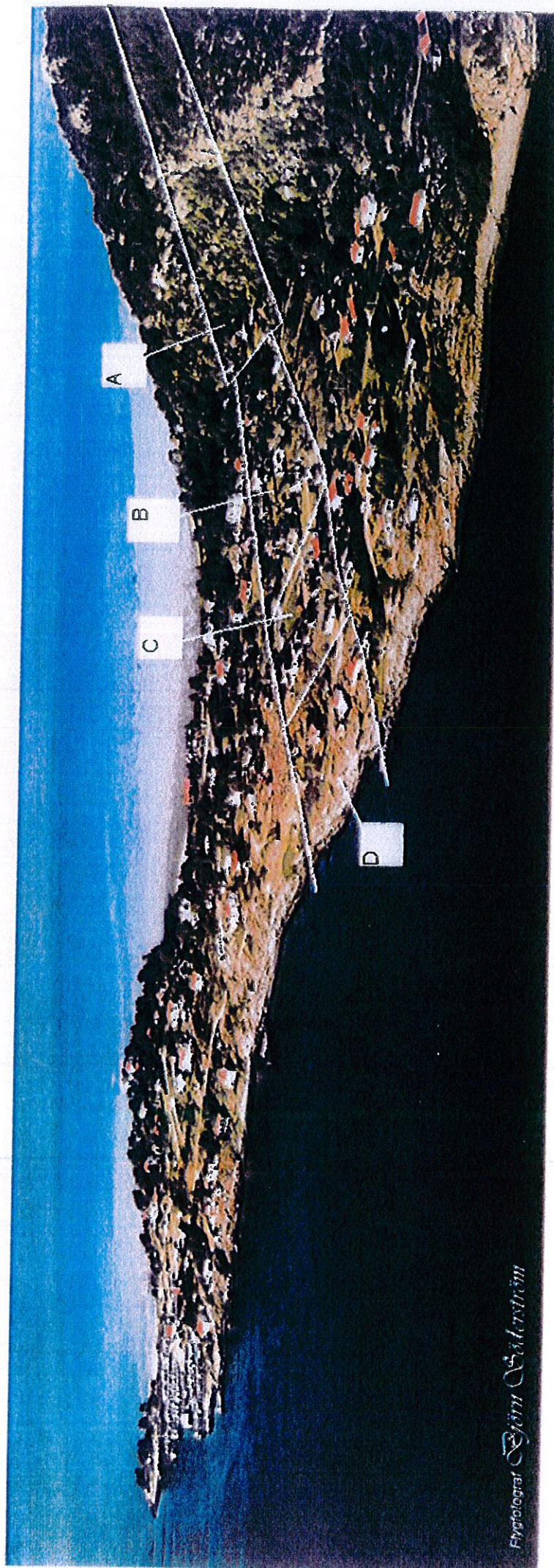
Sören With (3636-10)
Skogsvägen 12, 445 56 Surte

Eva-Stina Svensson och Göran Svensson (3637-10)
Saxeröd 222, 444 92 Jörlanda

Lena Bååth och Peder Bååth (3638-10)
Nederstevägen 15, 449 30 Nödinge

Dok.Id 98714

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-701 12 60	031-701 12 70	måndag – fredag
		E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se		09:00-12:00
		www.hyresnamnden.se		13:00-15:00



BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
 2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
 3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
 4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
 5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode
- i egenskap av jordägare och
 Marianne Söderstedt Uppnora 513 Knutsgård, 310 44 Getinge Personnr:
 i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Region omfattande ca: 440 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 26
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 50000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
 Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

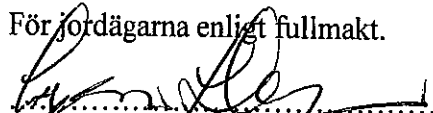
Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

- §10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).
- §11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.
- §12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.
- §13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.
- §14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.
- §15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2010den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.


Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode

i egenskap av jordägare och

Nina Inge Granndalen 10, 442 75 Lycke

Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv's Kommun, Västra Götalands Region omfattande ca: 550 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 24
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 50000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

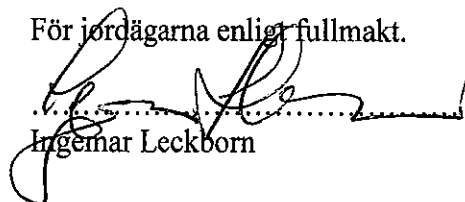
Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

- §10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).
- §11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.
- §12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.
- §13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.
- §14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.
- §15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2010den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.


Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
 2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
 3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
 4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
 5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode
- i egenskap av jordägare och
Åke Johansson Skårdalsvägen 69, 445 36 Bohus Personnr:
i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 720 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 20
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglövspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

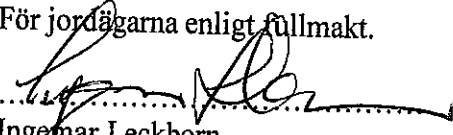
§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2010

.....den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.


.....
Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skäligen 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTAD SARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode

i egenskap av jordägare och

Arne Forseaus Rörtången 261, 442 98 Kode Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 510 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 17
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

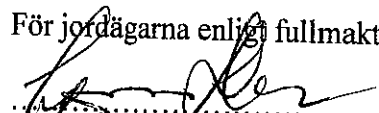
§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2010

.....den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.


.....
Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTAD SARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Hålda
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode

i egenskap av jordägare och

Ingela och Thomas Mårtensson Linnégatan 27, 413 04 Göteborg Personnr: .
i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 700 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 15A
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2010

.....den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.

Ingemar Leckborn

Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode
i egenskap av jordägare och
Lars-Erik Olofsson Rörtången 259, 442 98 Kode Personnr:
i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 540 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 13
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglövspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

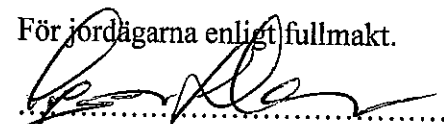
§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den ²⁵...../10.....2010

.....den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.


Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkännts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode
i egenskap av jordägare och
Gunnar Backelin Rörtången 255, 442 98 Kode Personnr:
i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 800 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 10
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

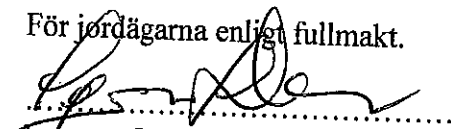
§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 2011 d

..... den / 20...

För jordägarna enligt fullmakt.


Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan

1. Ingemar Leckborn, 530226-5235, Ödsmål 220, 442 98 Kode
2. Roland Leckborn, 570430-4830, Vävra 710, 442 95 Håltå
3. Håkan Leckborn, 590711-4952, Rishammarvägen 14, 442 93 Kareby
4. Irene Leckborn, 630709-4984, Kristinedalsgatan 26, 442 30 Kungälv
5. Sverker Leckborn, 670805-4934, Ödsmål 210, 442 98 Kode

i egenskap av jordägare och

Ing-Marie Adler Björsovägen 100, 424 91 Olofstorp

Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:68, Kungälv's Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 780 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 9
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 40000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.

Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

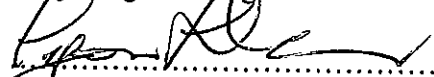
§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

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

Kode den 25 / 10 / 2010

.....den...../.....20...

För jordägarna enligt fullmakt.



Ingemar Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad. Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTAD SARRENDEAVTAL

Mellan Sverker Leckborn Ödsmål 210, 442 98 Kode i egenskap av jordägare och

Sören With, Skogsvägen 12, 445 56 Surte Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:2, Kungälv Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 615 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 6
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 30000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.
Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

§10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).

§11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.

§12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

§13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.

§14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.

§15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.

§16. Jordägaren fritager sig från allt ansvar i händelse av ras eller liknande som kan medföra skadegörelse till liv och egendom.

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

Kode den...25/10...2010

.....den...../.....20...


Sverker Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTADSARRENDEAVTAL

Mellan Sverker Leckborn Ödsmål 210, 442 98 Kode i egenskap av jordägare och

Eva-Stina och Göran Svensson, Saxeröd 222, 444 92 Jörlanda Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

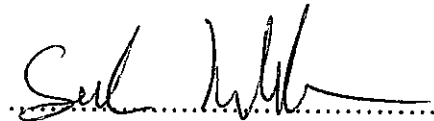
- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:2, Kungälv Kommun, Västra Götalands Region omfattande ca: 800 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 4
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 30000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglövspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.
Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

- §10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).
- §11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.
- §12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.
- §13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.
- §14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.
- §15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.
- §16. Jordägaren fritager sig från allt ansvar i händelse av ras eller liknande som kan medföra skadegörelse till liv och egendom.

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

Kode den 25 / 10 2010

.....den...../.....20...



Sverker Leckborn

.....

Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

BOSTAD SARRENDEAVTAL

Mellan Sverker Leckborn Ödsmål 210, 442 98 Kode i egenskap av jordägare och

Lena och Peder Bååth Nederstevägen 15, 449 30 Nödinge Personnr:

i egenskap av arrendator ingås härmed följande avtal.

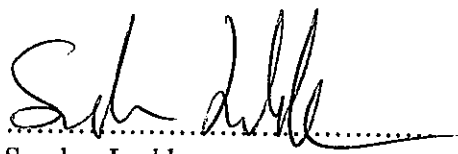
- § 1. Jordägare upplåter en tomt å fastigheten Ödsmål 2:2, Kungälv's Kommun, Västra Götalands Regionen omfattande ca: 720 m² med rätt för arrendatorn att där uppföra bibehålla ett bostadshus för arrendatorn och denne närstående. I den mån upplåtelsen inte gäller en hel fastighet är arrendestället angivet på en till detta avtal hörande kartsnitt med nr: 2
- § 2. Avtalet gäller på fem år med början den 1 Januari 2011 Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på fem år åt gången med likaledes ett års uppsägning och på även i övrigt oförändrade villkor
- § 3. Arrendeavgiften är 30000 kr/år och erlägges i förskott senast den 2011-01-01 arrendeavgiften insättes på Pg 688595-8. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enl. lag samt ersättning för betalningspåminnelse enl. vad som stadgas för inkassokostnader
- § 4. Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalets årsmedelvärde (totalindex) för året innan avtalets början och gäller under det första arrendeåret. För varje följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer årsmedelvärdesindexändringarna för året närmast före det aktuella arrendeårets början.
- § 5. Arrendatorn får på tomten uppföra till ett bostadshus hörande behövliga anläggningar såsom uthus, planteringar och att i övrigt nyttja tomten för fritidsändamål.
- § 6. Arrendatorn har rätt till att på tomten gallra småträd och buskar samt att efter samråd med jordägaren utföra mindre schaktning o d som behövs för tomtens ändamålsenliga planering och som ej är bygglovspliktiga.
- § 7. I den mån ny-, om- eller tillbyggnader kräver byggnadsnämndens tillstånd skall arrendatorn söka sådant tillstånd. Arrendatorn skall underrätta jordägaren när tillstånd söks och när byggnadsnämndens beslut meddelas.
- § 8. Arrendatorn svarar för betalningen av vägunderhållskostnader som påförs honom och/eller jordägaren på grund av tomtens nyttjande, ex till Rörtångens Vägsamfällighet.
- § 9. För en arrendetomt som ingår i ett område med flera tomter gäller följande:
Arrendatorn får nyttja de för området gemensamma platserna enligt för dessa gällande ordningsregler.
Arrendatorn svarar tillsammans med övriga arrendatorer inom området för underhållskostnader i fråga om gemensamma anordningar och för upprätthållande av god ordning inom gemensamma platser och anläggningar.

- §10. För arrendatorns rätt att sätta någon annan i sitt ställe gäller lagreglerna därom (till upplysning om lagens nuvarande lydelse bifogas 10 kap 7 § jordabalken).
- §11. Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom tomtens nyttjande.
- §12. Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnadsområdet eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns och övriga arrendatorers nyttjande därav, äger jordägaren av arrendatorn uttaga så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.
- §13. Belägges arrendeavgiften med mervärdesskatt eller annan pålaga skall jordägaren av arrendatorn omedelbart ersättas med motsvarande belopp.
- §14. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan.
- §15. Ändring av arrendatorns adress skall utan dröjsmål meddelas jordägaren.
- §16. Jordägaren fritager sig från allt ansvar i händelse av ras eller liknande som kan medföra skadegörelse till liv och egendom.

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

Kode den 25 / 10 / 2010

.....den...../.....20...



Sverker Leckborn

.....
Arrendator

Utdrag ur 10 Kap. § 7 jordabalken.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först 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 erbjudandet som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.



Motparter

Marianne Söderstedt (3628-10)
Uppnora 513 Knutsgård, 310 44 Getinge

Nina Lindström (3629-10)
Granndalen 10, 442 75 Lycke

Åke Johansson (3630-10)
Skårdalsvägen 69, 445 36 Bohus

Arne Forsaeus (3631-10)
Rörtången 261, 442 98 Kode

Ingela Mårtensson och Thomas Mårtensson (3632-10)
Linnégatan 27, 413 04 Göteborg

Lars-Eric Olofsson (3633-10)
Rörtången 259, 442 98 Kode

Gunnar Backelin (3534-10)
Rörtången 255, 442 98 Kode

Ing-Marie Adler (3635-10)
Björsovägen 100, 424 91 Olofstorp

Sören With (3636-10)
Skogsvägen 12, 445 56 Surte

Eva-Stina Svensson och Göran Svensson (3637-10)
Saxeröd 222, 444 92 Jörlanda

Lena Bååth och Peder Bååth (3638-10)
Nederstevägen 15, 449 30 Nödinge

Dok.Id 98714

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
404 83 Göteborg	Ullevigatan 15	031-701 12 60 E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se www.hyresnamnden.se	031-701 12 70	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00