



**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL**  
Rotel 2

**PROTOKOLL**  
2026-05-20  
**MED BESLUT**  
2026-05-27

Aktbilaga 65 i ärende nr  
A 188-26

Aktbilaga 31 i ärende nr  
A 204-26

Aktbilaga 18 i ärende nr  
A 206-26

Aktbilaga 19 i ärende nr  
A 243-26

H 1

### Nämnden

Hyresrådet Carina Ferm Brodén samt ledamöterna Hans Betulander och Sören Åhlund

### Protokollförare

Tingsnotarien Jenny Viberg

### Plats för handläggningen

Sundsvalls tingsrätt, sal 5

### Fastighet/Adress

Härjedalen, Lofsdalen 1:296, L 26

Härjedalen, Lofsdalen 1:299, O 2

Härjedalen, Lofsdalen 1:296, Hammarvallsvägen, L8

Härjedalen, Lofsdalen 1:292, nr 46

### PARTER

#### Sökande

Fjällhus i Lofsdalen KB, 916502-9696

*Närvarande genom ställföreträdare*

Ställföreträdare: Jan Andersson och Ola Andersson

*Närvarande via videokonferens*

Ombud: Advokat Erika P Björkdahl

*Närvarande via videokonferens*

#### Motpart

Ärende nr A 188-26, L 26

1. Anders Ahlström

Skohornsbacken 35

126 39 Hägersten

*Närvarande via videokonferens*

2. Linda Bäckman

Hovvägen 11

792 37 Mora

*Närvarande genom ombud*

**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL**  
Rotel 2

**PROTOKOLL**  
2026-05-20  
**MED BESLUT**  
2026-05-27

A 188-26  
A 204-26  
A 206-26  
A 243-26

3. Krister Grunditz  
Hovvägen 11  
792 37 Mora  
*Närvarande genom ombud*

4. Rolf Modée  
Runmarö Solberga 682  
130 38 Runmarö  
*Närvarande via videokonferens*

5. Ulrika Möller  
Tampgatan 3  
531 74 Källby  
*Närvarande genom ombud*

6. Mic Möller  
Tampgatan 3  
531 74 Källby  
*Närvarande genom ombud*

7. Cecilia Närfors  
Skohornsbacken 35  
126 39 Hägersten  
*Närvarande genom ombud*

8. Birgitta Samuelsson  
Brännkyrkagatan 77 A  
118 23 Stockholm  
*Närvarande via videokonferens*

9. Tobias Sundin  
Fogdegatan 23  
602 41 Norrköping  
*Närvarande genom ombud*

Ombud för 2–9: Anders Ahlström (nr 1)

Ärende nr A 204-26, O 2

1. Mikael Lindell  
Skansvägen 14  
791 46 Falun  
*Närvarande via videokonferens*

**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL**  
Rotel 2

**PROTOKOLL**  
2026-05-20  
**MED BESLUT**  
2026-05-27

A 188-26  
A 204-26  
A 206-26  
A 243-26

2. Annika Lindell  
Skansvägen 14  
791 46 Falun  
*Närvarande genom ombud*

3. Barbro Eriksson  
Myrbergs väg 9  
760 17 Blidö  
*Närvarande genom ombud*

4. Jan Seling  
Myrbergs väg 9  
760 17 Blidö  
*Närvarande genom ombud*

5. Hans Persson  
Soldatvägen 5  
826 92 Söderala  
*Närvarande genom ombud*

6. Linnea Nilsson  
Södra Stapeltorgsgatan 11 A  
802 52 Gävle  
*Närvarande genom ombud*

Ombud för 2-6: Mikael Lindell (nr 1)

Ärende nr A 206-26, L8  
Stugföreningen Lofsens Fjällby  
c/o Ekonomilänken  
Box 726  
191 27 Sollentuna  
*Närvarande genom ställföreträdare*

Ställföreträdare: Johan Gratschew

Ombud: Advokat Jonas Larson

Ärende nr A 243-26, nr 46  
1. Kristian Larsson  
Vetterlundsgatan 179  
724 62 Västerås  
*Närvarande via videokonferens*

**HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL**  
Rotel 2

**PROTOKOLL**  
2026-05-20  
**MED BESLUT**  
2026-05-27

A 188-26  
A 204-26  
A 206-26  
A 243-26

2. Elin Larsson  
Vetterlundsgatan 179  
724 62 Västerås  
*Närvarande genom ombud*

Ombud för 2: Kristian Larsson (nr 1)

**Saken**  
Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

---

### **ARRENDENÄMNDENS BESLUT**

Ärende nr A 243-26 (hus nr 46) avskrivs.

---

## **INLEDNING M.M.**

Ärendena ropas på, närvaron kontrolleras och följande antecknas.

Det kommer att föras ett gemensamt protokoll för ärendena nr A 188-26, A 204-26, A 206-26 och A 243-26.

Anders Ahlström uppger att han företräder samtliga svaranden i ärende nr A 188-26, med hus L 26.

Mikael Lindell uppger att han företräder samtliga svaranden i ärende nr A 204-26, med hus O 2.

Kristian Larsson uppger att han företräder Elin Larsson i ärende nr A 243-26, med hus nr 46.

Advokat Jonas Larsson uppger att han är ombud i ärende nr A 206-26, med hus L 8, och företräder svaranden i samtliga ärenden under dagens sammanträde.

Ordföranden redogör kortfattat för dagens planering och att en stor del av sammanträdet kommer att utgöras av förlikningsdiskussioner.

Svarandena kommer hädanefter i protokollet att benämnas "Arrendatorerna".

## **YRKANDE OCH INSTÄLLNING**

### **Fjällhus i Lofsdalen KB**

Det föreligger inte några giltiga arrendeavtal. För det fall arrendeavtalen skulle anses giltiga är de reservationsvis uppsagda till den 31 december 2026, med erbjudande om förlängning med nya villkor och precisering av arrendeområdet.

### **Arrendatorerna**

Det föreligger alljämt giltiga arrendeavtal eftersom uppsägningarna varit ogiltiga.

## **UTVECKLING AV TALAN**

### **Fjällhus i Lofsdalen KB**

#### Arrendeavtalen är inte giltiga

Det finns tvingande skriftkrav för att arrendeavtal ska föreligga, vilket även gäller för bostadsarrende. Sedan arrendeavtalen ingicks i slutet av 70-talet har flera överlåtelser av samtliga arrendeställen gjorts. Fjällhus i Lofsdalen KB (Fjällhus) har inte fått grundläggande information om överlåtelserna; vem som har överlåtit, vem som är förvärvare och vem som är arrendator. Eftersom Fjällhus inte har fått kännedom om vem som gör anspråk på att vara arrendator, och avtalsparten inte har gett sig till känna, så har inget avtal ingåtts. Att det ska framgå av ett arrendeavtal vilka parterna i avtalet är följer av grundläggande avtalsrätt och styrks av skriftkravet i 8 kap. jordabalken (JB). Om en markägare inte vet vem som är motpart, vet markägaren bland annat inte vem som ska ta emot fakturan för arrendeavgiften eller vem som ska ta emot en eventuell uppsägning.

#### Fri överlåtelserätt

Villkoret i det ursprungliga avtalet om att arrendatorn fritt får överlåta arrenderätten handlar om att en markägare inte kan motsätta sig en överlåtelse. Det innebär inte att markägaren inte behöver informeras om vem som är ny arrendator. Om villkoret skulle ha en sådan innebörd hade konsekvensen varit att det inte föreligger något giltigt arrendeavtal, eftersom det skulle stå i direkt strid med arrendeavtalets skrift-

och formkrav. En markägare som inte vet vem eller vilka som är arrendatorer skulle i så fall bli handlingsoförmögen.

### Uppsägningarna

Uppsägningarna av de aktuella arrendeavtalen har delgivits korrekt och Fjällhus har beaktat den uppsägningstid som måste iakttas vid uppsägning av ett arrendeavtal. Eftersom grunden för uppsägningen är 7 kap. 5 § JB aktualiseras regeln om fardag. Uppsägningstiden måste vara minst sex månader men det är möjligt med längre uppsägningstid, vilket har tillämpats och alltså är en generösare uppsägningstid än vad lagen kräver. Den längre uppsägningstiden innebär inte att uppsägningen är ogiltig.

### Förlängning och avgiftsfritt arrende

I de ursprungliga arrendeavtalen finns en utfästelse om att arrendatorn efter de första 50 åren har rätt att få avtalet förlängt och att arrendatorn inte behöver betala avgift. För att ett arrendeavtal ska föreligga krävs att en arrendeavgift utgår. Ett benefikt avtal innebär att det inte föreligger något arrende. Av 7 kap. 5 § JB framgår att arrendeavtal inte är bindande längre än 25 år om arrendet avser fastighet som omfattas av detaljplan. Även om det i de ursprungliga arrendeavtalen är angivet 50 år, följer det av lag att avtalen kan sägas upp efter 25 år eftersom det är upplåtelse av fast egendom inom detaljplan. Uppsägningen innan dess att 50 år passerat sedan avtalets ingående innebär alltså inte att uppsägningen är ogiltig.

### De nya villkoren

Villkoren som erbjuds för det nya avtalet är skäliga och parterna är i stort sett ense om villkoren i det avtalsförslag som lagts fram. Det parterna inte är ense om är arrendeavgiften och frågan om solidariskt betalningsansvar. Det kan inte upprättas flera arrendeavtal för ett och samma arrende, det följer av lag. Arrendeavtalen ska därför utformas på så sätt att samtliga arrendatorer står med på respektive arrendeavtal men sedan ska arrendatorerna företrädas av en arrendator som markägaren kan ha kontakt med och fakturera. Betalningsansvaret ska vidare vara solidariskt, vilket innebär att

endast en betalning per arrende ska göras. Det är inte rimligt att skicka en faktura till varje arrendator tillika andelsägare av ett fritidshus. Solidariskt betalningsansvar är enligt praxis ett skäligt villkor i ett arrendeavtal. Det har, på uppmaning av Stugföreningen Lofsens Fjällby (Stugföreningen), gjorts en värdering av marken av en värderingsman. Värderingen har varit objektiv och ligger till grund för den arrendavgift som föreslås. Snittet för arrendavgiften är 38 900 kr per år. Avgiften är baserad på en uträkning av värderingen per kvadratmeter. Priset per kvadratmeter är värderat till 69 kr men mot bakgrund av en diskrepans på 7 kr uppåt eller nedåt är priset satt till det lägre, det vill säga 62 kr per kvadratmeter. För de tomter som överstiger 650 kvadratmeter är avgiften 31 kr för tillkommande kvadratmetrar.

Arrendeställena behöver en tydligare gränsdragning. Utifrån markeringarna i de ursprungliga arrendeavtalen är det oklart var gränsen för arrendeställena går. Detta skapar problem bland annat sett till underhåll av marken. För att tydliggöra gränserna för arrendeställena föreslås en gränsdragning för arrendeställena motsvarande gränserna för den planerade avstyckningen av marken.

### **Arrendatorerna**

#### Allmänt

En stor del av de ursprungliga avtalen har upprättats enligt samma mall, det vill säga en mall som tagits fram av HSB:s juridiska avdelning. Avtalen löper fram till utgången av 2028 och arrendavgiften för hela perioden har betalats i förskott. Flera av avtalen är undertecknade av Jan Andersson. Det är Fjällhus som har varit Arrendatorernas motpart under hela arrendetiden. Samtliga arrendeavtal innehåller en rätt att fritt överlåta arrenderätten tillsammans med andel av fritidshus på aktuell tomt. Det har av det skälet inte funnits någon anledning till att upprätta nya avtal med de som förvärvat en andel i ett hus. Hur tomterna för respektive arrendeavtal är definierade varierar.

Arrendeavtalen är giltiga

Arrendeavtalen uppfyller formkraven i jordabalken och är skriftligt upprättade och undertecknade av berörda parter. Arrendeavtalen är fritt överlåtbara enligt dess ordalydelse. Alla överlåtelser som har gjorts, har gjorts i samband med överlåtelse av andel i fritidshus. Arrenderätt har inte överlåtits separat. Underrättelseskyldigheten är en fristående biförpliktelse och inte ett giltighetsvillkor för överlåtelse, jämför till exempel med 6 kap. 6 § bostadsrättslagen som stadgar att underrättelse till bostadsrättsföreningen är ett giltighetsvillkor för överlåtelse. Något sådant villkor finns inte i de här avtalen. Att markägaren inte har informerats om vissa överlåtelser innebär inte att arrendeavtalen är ogiltiga. Det är inte heller en förverkandegrund eller en otillåten överlåtelse enligt 8 kap. 23 § 4 JB. Utebliven underrättelse är inte heller ett åsidosättande av avtalsenlig skyldighet av synnerlig vikt enligt 8 kap. 23 § 5 JB. Vem som äger husen är offentliga uppgifter som finns hos Lantmäteriet och Skatteverket. Flera av husen har flera andelsägare och vissa delägare har varit med sedan de ursprungliga avtalen ingicks. Att en andelsägare som säljer och inte informerar markägaren om överlåtelser skulle leda till att hela arrendeavtalet är ogiltigt, för samtliga andelsägare, är uppenbart oskäligt.

Uppsägningen

Markägaren har inte varit tydlig med grunden för uppsägning. Det är oklart om det är en uppsägning till avflyttning, med erbjudande om att arrendera ett annat arrendeställe, eller om det är en uppsägning till villkorsändring. För det fall det är en uppsägning till avflyttning har arrendatorerna, mot bakgrund av att det rör sig om bostadsarrenden, besittningsskydd. Det måste således föreligga en besittningsbrytande grund, även om markägaren erbjuder ett annat arrendeställe som ligger på samma ställe men som till ytan är väsentligt mycket större än det ursprungliga. Att ändra arrendeställets storlek är inte en besittningsbrytande grund. Om det är en uppsägning till avflyttning, som skett på detta sätt, är uppsägningen därför ogiltig. Arrendavgiften kan inte ändras innan avtalet har gått ut eftersom 7 kap. 5 § JB inte är tillämplig när avgiften har betalats i förväg. Om markägaren skulle tillåtas återopa

7 kap. 5 § JB, trots att betalning skett i förtid, skulle konsekvensen bli att markägaren skulle kunna ta betalt två gånger för samma period. Det är inte lagstiftarens syfte. Det skulle vidare vara oskäligt att låta markägaren säga upp arrendeavtalet i förtid och ta ut en ny, eller ytterligare avgift, för arrendetidens avslutande år. Vidare kan en begäran om villkorsändring inte omfatta ett ändrat arrendeobjekt. Erbjudandet om att ändra arrendeställena i enlighet med det styckningsförslag som lagts fram, är något helt annat än de nuvarande arrendena. Att markägaren vill justera arrendeställenas storlek är inte en besittningsbrytande grund, och det finns heller ingen annan grund angiven. Därtill har uppsägningen, eller begäran om villkorsändring, gjorts till fel tidpunkt. Av 8 kap. 4 § andra stycket JB framgår att arrendeavtal som sägs upp till annan tidpunkt än vad som följer av avtalet upphör på fardagen, det vill säga den 14 mars. Varken lagtext, praxis eller doktrin ger stöd för uppsägning till annan dag än fardagen. Uppsägningen av arrendeavtalen har därmed gjorts till fel dag och arrendeavtalen är alltså giltiga.

#### Frågan om solidariskt betalningsansvar

Arrendatorerna motsätter sig Fjällhus begäran om att Arrendatorerna ska vara solidariskt betalningsansvariga. Detta mot bakgrund av att det i många fall finns ett tiotal delägare i varje hus och att det skulle vara problematiskt rent praktiskt att fakturera enbart en andelsägare som sedan ensamt är ansvarig för att betala en arrendeavgift på tiotusentals kronor inom 30 dagar. Det finns dock inget hinder mot att komma överens om att betalningsansvaret fördelas på annat sätt alternativt enas om ett upplägg med autogiro utan krav på avisering.

#### Arrendeavgiften

Vad gäller arrendeavgiften har även Stugföreningen gjort en oberoende värdering av marken, som visar ett lägre värde än markägarens värdering. Det är dock inga stora differenser per kvadratmeter. Däremot vill markägaren ändra gränserna för arrendeställena och därmed ta betalt för flera hundra kvadratmeter mark som Arrendatorerna rent faktiskt inte har någon användning för.

## **Fjällhus i Lofsdalen KB**

### Bemötande av Arrendatorernas invändningar

Maxtiden om 25 år som stadgas i 7 kap. 5 § JB är tvingande och kan inte avtalas bort. Om det vore möjligt att kringgå denna tvingande bestämmelse genom att införa villkor om att betalning ska ske i förskott avseende de kommande 50 åren, hade det utnyttjats i vartenda exploateringssammanhang. Det är inte syftet med bestämmelsen.

Syftet med bestämmelsen om fardag i 8 kap. 4 § andra stycket JB är enligt praxis att vara utfyllande i de fall fardagen inte anges som upphörandedag i uppsägningen. Om fardag inte anges i en uppsägning finns regeln för att säkerställa att upphörandedagen blir korrekt. i en uppsägning

Vad gäller underrättelseskyldigheten och Arrendatorernas referens till 6 kap. 6 § bostadsrättslagen så är överlåtelseavtalet i det fallet mellan en innehavare av en bostadsrätt och en förvärvare, och giltighet uppstår i och med att parterna undertecknar avtalet. Underrättelseskyldigheten i 6 kap. 6 § bostadsrättslagen avser underrättelse till *annan part*, det vill säga bostadsrättsföreningen, och inte till avtalsparten. Om den grund för uppsägning som anförs, justering av markområdena, inte leder till att besittningsskyddet bryts innebär det inte att uppsägningen av avtalen är ogiltig. Det innebär att avtalen förlängs och att arrendenämnden fastställer skäligen villkor för det fortsatta rättsförhållandet. Besittningsskyddet innebär således att Arrendatorerna får bo kvar, men till nya villkor som arrendenämnden utformar.

## **FÖRLIKNING**

Hyresnämnden håller förlikningssamtal med parterna, som i huvudsak sker genom enskilda samtal med ömsom Fjällhus och ömsom Arrendatorerna.

Fjällhus i Lofsdalen KB och Kristian Larsson (ärende nr A 243-26, hus nr 46) träffar en överenskommelse om att ingå ett avtal om bostadsarrende för fritidshus i enlighet

med det förslag som Fjällhus i Lofsdalen KB har erbjudit, se bilaga 1 (aktbilaga 2 i ärende nr A 243-26) med följande justeringar.

- Arrendetiden i punkten 3.1 ska vara att upplåtelsen gäller för en tid om 10 år från tillträdesdagen. Dag för tillträde är den 1 januari 2029.
- Arrendeavgiften ska i punkten 4.1 första meningen ändras till 30 000 kr.
- Punkten 1.3 om arrendeställets storlek angiven i kvadratmeter ska utgå.

---

## ÖVRIGT

Då parterna träffat en överenskommelse återkallar Fjällhus sin ansökan i A 243-26, hus nr 46.

Vad gäller övriga tre ärenden uppgav företrädare för dessa Arrendatorer att erbjudandet från Fjällhus var intressant, framför allt med avseende på att ett nytt avtal ska börja gälla från den 1 januari 2029. Företrädarna hade dock inte ett beloppsmässigt mandat att ingå ett avtal utan behövde inhämta samtycke från övriga delägare.

Fjällhus förklarade att erbjudandet om bostadsarrende med villkor i enlighet med vad som överenskommit i ärende nr A 243-26 även gäller övriga Arrendatorer i ärende nr A 188-26, A 204-26 och A 206-26 till och med den 30 juni 2026. Om Arrendatorerna accepterar erbjudandet ska de ta kontakt med Fjällhus via mejl eller telefon och meddela detta. Om överenskommelse om bostadsarrende ingås kommer Fjällhus att återkalla ärendet i hyresnämnden. Hyresnämnden ska också underrättas om parterna inte ingår en överenskommelse, eftersom nämnden då behöver planera den fortsatta handläggningen av ärendet.

Sammanträdet som pågick mellan kl. 09.00–15.30, med paus 11.50–12.30 och 14.30–15.00, förklaras avslutat med besked om att beslut kommer att meddelas den 27 maj 2026 kl. 11.00. Beslutet kommer att skickas till parterna genom mejl eller per post.

**EFTERFÖLJANDE HÄNDELSER**

Fjällhus har förklarat att om fler överenskommelser om bostadsarrende ingås i enlighet med den överenskommelse som har träffats i ärende nr A 243-26 så kommer även övriga Arrendatorer i de pågående ärendena angående bostadsarrende i Lofsdalen som finns registrerade i hyresnämnden att erbjudas samma villkor.

Stugföreningen har meddelat att den kommer att anta Fjällhus erbjudande för hus L 8.

Det har även lämnats meddelande till arrendenämnden att Arrendatorerna för hus nr 82 i ärende nr A 234-26 kommer att anta Fjällhus erbjudande för hus nr 82.

Det har också lämnats muntlig information om att Arrendatorerna för husen O 2 och L 26 är positiva till Fjällhus erbjudande om nytt bostadsarrende.

**SKÄL FÖR BESLUTET**

Hyresnämnden avskriver ärende nr A 243-26 eftersom Fjällhus har återkallat sin ansökan i detta ärende.

I de övriga ärendena kommer handläggningen att fortsätta.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2.

Överklagande ställt till Hovrätten för Nedre Norrland ges in till nämnden senast den 17 juni 2026.

Jenny Viberg

Protokollet uppvisat 2026-05-26/CaFe

## AVTAL OM BOSTADSARRENDE FÖR FRITIDSHUS

HYRES- OCH ARRENDE-  
NÄMNDEN I SUNDSVALL  
H 2

INKOM: 2026-03-26  
MÅLN: A 243-26  
AKTBIL: 2

Detta avtal ("**Avtalet**") har träffats mellan:

- (1) **FJÄLLHUS I LOFSDALEN KOMMANDITBOLAG**, org.nr 916502-9696, Högbacksvägen 3,  
842 96 Lofsdalen (nedan kallad "**Markägaren**"); och
- (2) **KARL KRISTIAN LARSSON** **PERS NR**.....,  
**Elin Marie Larsson** **Pers nr** .....  
Vetterslundsgatan 170, 724 62 Västerås  
(nedan kallad "**Arrendatorerna**").  
Markägaren och Arrendatorerna benämns nedan gemensamt för "**Parterna**".

### 1.1 **Arrendeställe**

1.2 Område på fastigheten Härjedalen Lofsdalen1:292 ("**Fastigheten**") enligt bifogad karta med hus nr 46 se Bilaga 1 ("**Arrendestället**").

1.3 Arrendeställets storlek är 461 kvm.

## 2 **UPPLÅTELSE**

2.1 Markägaren upplåter till Arrendatorerna rätt att, på de villkor som anges i detta Avtal, nyttja Arrendestället för ändamålet att bibehålla en befintlig, Arrendatorerna tillhörig, byggnad för fritidsboende ("**Byggnaden**").

2.2 Arrendatorerna får inte använda Arrendestället för något annat ändamål än det som anges i punkt 2.1 ovan.

2.3 Arrendatorerna förutsätts sinsemellan ha ingått ett samägandeavtal som reglerar förhållandena rörande Arrendestället.

2.4 Markägaren har sedan tidigare bekostat och anlagt vatten och avlopp på Arrendestället. Arrendatorerna svarar nu själva för vatten och avlopp på Arrendestället.

2.5 För det fall Härjedalens kommun fattar beslut om utbyggt vatten- och avloppsnät för området är Arrendatorerna skyldiga att ansluta Arrendestället till nätet samt svara för samtliga kostnader och avgifter för detta.

2.6 För det fall Lantmäteriet eller annan myndighet beslutar om gemensamhetsanläggning avseende vägar, vatten och avlopp för området är Arrendatorerna skyldiga att medverka i gemensamhetsanläggningen.

## 3 **ARRENDETID**

3.1 Upplåtelsen gäller för en tid om 10 år från tillträdesdagen. Dag för tillträde är den 1 januari 2027.

3.2 Uppsägning av Avtalet eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligen senast tolv (12) månader före arrendetidens utgång, i annat fall är Avtalet förlängt med fem (5) år i taget.

## **4 ARRENDEAVGIFT**

- 4.1 Arrendeavgiften är 28.582 kr för första arrendeåret. Avgiften är anpassad till oktoberindex 2026 och ska inför respektive kalenderår justeras med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (KPI) (totalindex med 2020 som basår). Detta görs genom en jämförelse mellan oktoberindex 2026 och oktoberindex året före det år för vilket arrendeavgiften ska bestämmas.
- 4.2 Arrendeavgiften får höjas om Markägaren på grund av myndighetsbeslut åläggs kostnader eller belastas med avgifter hänförligt till Arrendestället. Höjning får göras med det belopp som erfordras för att täcka Markägarens kostnader och utgifter med anledning av beslutet.
- 4.3 Arrendeavgiften betalas årsvis i förskott mot faktura utställd av Markägaren och betalas till bankgiro 5039-6209.
- 4.4 Arrendatorerna är solidariskt ansvariga för arrendeavgiften.

## **5 AVGIFTER OCH KOSTNADER**

- 5.1 Arrendatorerna ansvarar för samtliga avgifter och kostnader som uppkommer genom Arrendeställets nyttjande. Arrendatorerna svarar även för alla kostnader och avgifter hänförliga till samfälligheten GA 3 i vilken Arrendatorerna har tilldelats ett andelstal. Betalning ska ske enligt debiteringslängd i GA 3.
- 5.2 Fastighetsavgift som avser Arrendestället betalas av Markägaren och fastighetsavgift som avser Byggnaden betalas av Arrendatorerna.
- 5.3 Arrendatorerna är solidariskt ansvariga för avgifterna.

## **6 ÄNDRING AV BYGGNADER M.M.**

- 6.1 Arrendatorerna får på Arrendestället utföra planenliga åtgärder i form av mindre tillbyggnader samt uppförande ny byggnad, plank eller annan anläggning utan att inhämta Markägarens samtycke.
- 6.2 Arrendatorerna är skyldiga att se till att bygglov och övriga tillstånd finns för samtliga åtgärder som vidtas på Byggnaden och Arrendestället samt att gällande lagar och regler följs.
- 6.3 Normalt underhåll och reparationer av Byggnaden, såsom målning, byte av tak, fönster eller dörrar, samt modernisering av inredning, kräver inte Markägarens samtycke så länge Byggnadens yttre karaktär och storlek inte väsentligt förändras.

## **7 AVVERKNING AV TRÄD**

- 7.1 Träd får inte avverkas på Arrendestället utan Markägarens skriftliga samtycke. Det gäller dock inte avverkning av träd som riskerar att skada Arrendatorerna eller deras egendom. Markägarens samtycke behövs inte heller för avverkning av sly.

## **8 SKICK**

- 8.1 Markägaren upplåter Arrendestället i befintligt skick.
- 8.2 Arrendatorerna ska hålla Arrendestället och Byggnaden i vårdat och städat skick. Byggnaden ska underhållas i den byggnadsstil som gäller inom området.

- 8.3 Arrendestället ska nyttjas så att minsta möjliga olägenhet drabbar grannar och övrig omgivning.

## **9 ÖVERLÅTELSE M M**

- 9.1 Arrendatorerna får överlåta arrenderätten i enlighet med vad som anges i 10 kap 7 § jordabalken utan att först erbjuda Markägaren att återta Arrendestället. Oaktat detta äger envar av Arrendatorerna överlåta sin del arrendet till Arrendestället till den som förvärvar överlåtarens andel i Byggnaden och som inte är uppenbart olämplig som arrendator.
- 9.2 Besked om överlåtelse ska med god framförhållning lämnas till Markägaren genom meddelande till [fjallhus@lofsdalen.com](mailto:fjallhus@lofsdalen.com) och innehålla uppgifter om förvärvarens namn och personnummer, samt adress och övriga kontaktuppgifter. En giltig överlåtelse förutsätter att ett tilläggsavtal till Avtalet upprättas mellan Markägaren, överlåtaren och förvärvaren. Överlåtelsens vinner giltighet först när tilläggsavtalet har signerats digitalt av nämnda parter.

## **10 INLÖSEN**

- 10.1 Vid upphörandet av arrenderätten enligt detta Avtal ska Byggnaden erbjudas Markägaren till inlösen i enlighet med vad som anges i 8 kap. 21 § jordabalken enligt dess lydelse vid tecknandet av Avtalet. Markägaren är aldrig skyldig att lösa in Byggnaden.

## **11 KONTAKTUPPGIFTER**

- 11.1 Arrendatorerna är skyldiga att tillse att Markägaren har aktuella adress- och kontaktuppgifter till Arrendatorerna. Uppdatering av adress- och kontaktuppgifter skickas till [fjallhus@lofsdalen.com](mailto:fjallhus@lofsdalen.com).
- 11.2 Åsidosätts skyldigheten enligt punkt 11.1 är Arrendatorerna skyldiga att ersätta Markägaren eventuella skäliga och verifierade kostnader som har uppstått som en direkt följd av att Markägaren inte har kontaktuppgifter till Arrendatorerna. Markägaren har även rätt till ersättning för eventuell rättsförlust som uppstår på grund av att Arrendatorernas adress- och kontaktuppgifter är inaktuella.

## **12 INSKRIVNING**

- 12.1 Arrendatorerna har rätt att, på egen bekostnad, ansöka om inskrivning av Avtalet i fastighetsregistret.

## **13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

- 13.1 Ändringar och tillägg till Avtalet ska göras skriftligen och undertecknas av Parterna för att vara gällande.

## **14 TVISTER**

- 14.1 Tvist i anledning av detta avtal ska så långt möjligt avgöras genom skiljeförfarande med arrendenämnden i Sundsvall som skiljenämnd. För det fall arrendenämnden finner sig obehörig ska tvist istället avgöras i allmän domstol.

**15 AVTALETS GILTIGHET**

15.1 Avtalet vinner giltighet efter undertecknande av samtliga Arrendatorer.

---

Avtalet har undertecknats med elektronisk signatur, av vilket Parterna erhållit digitala kopior. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen.

**LOFSDALEN DEN ..... JANUARI 2026**

**FJÄLLHUS I LOFSDALEN KB  
(MARKÄGARE)**

---

Jan Andersson

---

Karl Kristian Larsson

---

Ola Andersson

---

Elin Marie Larsson



## Hur man överklagar

### Beslut i Hyresnämnden eller Arrendenämnden

---

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

#### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till nämnden inom 3 veckor från beslutsdatum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

#### Så här gör du

1. Skriv nämndens namn och ärendenummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i ärendet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var du kan nås: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till nämnden. Du hittar adressen i beslutet.

#### Vad händer sedan?

Nämnden kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent kommer nämnden att avvisa det, vilket innebär att det överklagade beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar nämnden överklagandet och alla handlingar i ärendet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

#### Vill du veta mer?

Ta kontakt med nämnden om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på:

<https://www.domstol.se/hyra-arrende>