



Lofsdalen 260721

### **Bäste husägare på ofri grund i Fjällbyn**

Jag hoppas att sommaren varit härlig för er alla, kanske har ni haft möjlighet att besöka stugan i Lofsdalen med.

Med anledning av att det fortsatt verkar finnas en del frågor avseende arrendeavtalen och nästa steg så vill jag ta tillfället i akt och försöka skriva några rader kring detta som jag hoppas kan bringa klarhet och lugn till er alla.

Som ni vid det här laget vet har vi sedan 1,5 år tillbaka haft stöd av Mannheimer Swartling i frågan rörandes våra arrendeavtal. Det har varit oerhört värdefullt och viktigt att vi haft stöd av en sakkunnig advokat inom området från en väl ansedd advokatbyrå. Det var också mycket viktigt att ha detta stöd i samband med det medlingssammanträde i arrendenämnden som skedde till följd av att markägaren hänsköt frågan dit givet våra bestridanden av den reservationsvisa uppsägningen från markägarens sida.

Nedan en kort sammanfattning:

### **Bakgrund**

- Våra nuvarande arrendeavtal uppfyller formkraven i jordabalken vad gäller bostadsarrende och gäller enligt deras ordalydelse fram till 20281231. En viktig faktor i sammanhanget är emellertid jordabalkens regler om maximal bindningstid vilka stadgar att arrendeavtal inom detaljplanerat område inte är bindande i mer än 25 år. Regeln är tvingande för båda parter och kan inte avtalas bort. Att det i avtalen står att de inte kan sägas upp utan förverkandegrund påverkar med andra ord inte bestämmelsens tillämplighet. Däremot kommer avtalen inte att upphöra till följd av en eventuell uppsägning eftersom vi som bostadsarrendatorer har direkt besittningsskydd, vilket ger oss rätt att få avtalen förlängda till skäliga villkor trots att de sägs upp, så länge besittningsskyddsbrytande grund för uppsägningen inte föreligger.
- Markägaren har i skrift uttryckligen uppgett att det är fråga om en reservationsvis uppsägning för villkorsändring samt justering av arrendeställets storlek.
- Som föreningens styrelse har vi inte haft några invändningar mot att en reservationsvis uppsägning förenas med en begäran om villkorsändring men vi menar däremot att en begäran om villkorsändring inte kan ändra

arrendeobjektet, dvs storleken på marken vi arrenderar och inte heller träda i kraft innan nuvarande arrendeavtal går ut, dvs vid utgången av 2028.

- För att ändra arrendeställets storlek behöver det ursprungliga arrendeavtalet avslutas.
- Att markägaren vill justera arrendeställets storlek är inte i sig en besittningsskyddsbrytande grund, och någon annan grund har heller inte anförts.
- Sammanblandningen av dessa två frågor innebär enligt oss att begäran om villkorsändring där nya villkor skulle börja gälla från 1 januari 2027 är att anse som ogiltig då markägarens uppsägning/begäran om villkorsändring även har gjorts vid fel tidpunkt.
- Arrendeavtalen är också fritt överlåtbara till den som förvärvar andel i ett på tomtén uppfört fritidshus. Överlåtaren (säljaren) behöver dock meddela markägaren vem den nya ägaren är.
- Arrendeavgiften för hela den initiala arrendetiden, dvs. fram till utgången av 2028, har erlagts i förskott och styrelsens uppfattning och ståndpunkt i medlingen har varit att det således skulle vara oskäligt att låta markägaren säga upp arrendeavtalen i förtid och ta ut en ny eller ytterligare avgift för de avslutande åren av arrendetiden fram till utgången av 2028. Det argumentet har också hörsammats av markägaren i de diskussioner som förevar vid medlingen.

## Nuläge

- Markägaren beslöt att hänskjuta frågan till arrendenämnden efter att vi bestridit deras reservationsvisa uppsägningar. Efter medlingssammanträdet i arrendenämnden i maj 2026 har markägaren godtagit att nuvarande arrendeavtal gäller fram till 2028<sup>1231</sup>, att det inte skall utgå någon ersättning under tiden fram till ovan datum, och att de kommer att skicka ut nytt förslag på arrendeavtal med justerade villkor som träder i kraft 1 januari 2029. Arrendeavgiften i det avtalsförslaget är 30.000 kr/år (för hela huset att dela på) och ett avtal som löper i 10 år.
- Resultatet av medlingen är inte bindande för andra än de som uttryckligen accepterat resultatet därav. Det står således alla delägare fritt att inom respektive hus besluta om avtalsförslag enligt ovan ska accepteras eller inte. Förslaget ska ses som ett erbjudande, som styrelsen bedömt rimligt för hus L8 men det står övriga andelsägare fritt att för respektive hus besluta huruvida förslaget ska accepteras eller inte.
- För hus där förslaget inte accepteras kan antas att nya medlingssammanträden sätts ut och att avgiftsnivån, om överenskommelse inte kan nås, i slutänden får bestämmas av arrendenämnden. Styrelsen ser inte att det ligger i föreningens intresse eller ändamål att driva en sådan process för L8 och uppfattar att vissa medlemmar redan har sökt eget juridiskt biträde för att driva den saken. Styrelsen har för egen del gjort bedömningen att det finns mycket lite att vinna på en sådan process men lämnar åt var och en av medlemmarna att bilda sig sin egen uppfattning om förhållandet mellan processkostnad och eventuella fördelar respektive vilket biträde som i så fall bör anlitas.

## Framtiden

- Markägaren har även ansökt om fastighetsbildning och avstyckning av alla tomter med en målsättning att erbjuda de arrendatorer som vill möjlighet att förvärva sin tomt när fastighetsbildningen är klar. För de som fortsatt vill arrendera kommer troligen storleken på arrendet då att vara den avstyckade tomten.

## Nästa steg

Således är det nu viktigt att prata ihop sig i stugorna och ta ett beslut om hur man vill göra och sedan meddela markägaren sitt beslut, vilket markägaren önskar att få till sig senast den 31/7.

Man kan säga att där finns tre alternativ,

1. Att meddela markägaren att man accepterar det nya arrendeavtalet med ikraftträdande den 1 januari 2029. I detta kan man naturligtvis begära en enskild förhandling om villkoren med markägaren.
2. Att meddela att man inte accepterar markägarens uppsägning och villkorsändring och således troligen möter markägaren i arrendenämnden för antingen medling, villkorsprövning eller skiljeförfarande.
3. Att inte göra någonting, vilket i praktiken innebär samma som alt 2.

Som ideell förening så utgörs vår styrelse av andelsägare som brinner för att försöka göra tillvaron så enkel och bra som möjligt för oss alla som vistas i Lofsdalen. Vi har inget mandat att företräda eller förhandla med markägaren eller någon annan för respektive andelsägarers räkning då vi saknar sådan fullmakt samt mandat. Vad vi istället försökt göra under hela denna process är att ta hjälp av sakkunniga för att få klarhet i rättsläget, vad våra avtal egentligen innebär i relation till gällande lagstiftning samt att med hjälp av sakkunniga inom området ta fram ett antal alternativ. Ett uppdrag vi nu slutfört och där frågan nu ligger i respektive hus att avgöra hur man vill gå vidare.

Vi hoppas ovan sammanfattning kan hjälpa er i ert beslut.

Glad sommar

Johan, Ordförande i Stugföreningen

## Stugföreningen Lofsens Fjällby

c/o Ekonomilänken Box 726,  
191 27 Sollentuna

Du får det här mailet eftersom du  
äger/deläger ett hus på ofri grund i  
Lofsens Fjällby

[Unsubscribe](#)



