



## Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 10KS/0416  
Datum: 2013-08-14  
Lars Fladvad, utvecklingschef

Kommunstyrelsen

### Avtal om blockuthyrning av lägenheter på Sandfältet

#### **Förslag till beslut**

Förslag till avtal för blockuthyrning av lägenheter i etapp 2 på Sandfältet godkänns.

#### **Beslutsnivå**

Kommunfullmäktige

#### **Bakgrund**

I samband med planeringen av bostäder på Sandfältet i Sandhamn slöt Eknö Hemman samfällighetsförening och kommunen avtal om blockförhyrning av lägenheter för uthyrning till verksamma i skärgården. En viktig utgångspunkt för exploateringen på Sandfältet är att hälften av lägenheterna ska vara hyresrätter som kommunen blockförhyr och sen hyr ut via Värmdö Bostäder.

Inför byggandet av etapp 2 har Eknö Hemman upprättat nya förslag till avtal om blockuthyrning. Avtalsförslagen är i allt väsentligt desamma som avtalen för etapp 1. Eknö Hemman föreslår en övergång till kallhyra och en mindre justering av bashyran.

Hyresnämnden har för tillfället ett ärende gällande principen med blockförhyrning under prövning. Om hyresnämndens utslag innebär att principen ogillas ska avtalet med Eknö Hemman omförhandlas.

#### **Konsekvenser för miljön**

Byggandet av etapp 2 följer den detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning som upprättades inför exploateringen.

#### **Konsekvenser för medborgarna**

Byggandet av hyreslägenheter på Sandhamn är en viktig förutsättning för ortens utveckling som replipunkt i skärgården. Tillgång till hyresrätter i skärgården ökar möjligheterna för främst unga att arbeta och bo där. Det är en avgörande faktor för att på sikt kunna bibehålla en levande skärgård.



## Tjänsteskrivelse

### **Ekonomiska konsekvenser.**

Förändringarna i avtalet innebär att bashyran höjs med 20 kr per kvm, från 980 i avtal för etapp 1 till 1000 kr per kvm för etapp 2. Övergången från varmhya till kallhya innebär att de boende får betala kostnaderna för uppvärmning. Uppskattningsvis rör det sig om 100 kr per kvm.

### **Bedömning**

Fullföljandet av kommunens åtagande att blockförhyra lägenheter innebär att den utveckling av Sandhamn som kommunen planerade för i samband med att detaljplaner för hamnen och Sandfältet togs fram kan fullföljas. Uppstår svårigheter att hyra ut lägenheter till boende och verksamma i skärgården får uthyrning ske på korttidskontrakt till andra personer i enlighet med avtalen. Värmdö Bostäder bör som hittills administrera uthyrningen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kommundirektör Stellan Folkesson.

### **Handlingar i ärendet**

Förslag till avtal om nr 2 och 3 om blockuthyrning på Sandfältet.

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kanslichef

## **Avtal nr 2 om blockuthyrning på Sandfältet**

### **1 PARTERNA**

Mellan undertecknade parter Eknö Hemman Samfällighetsförening, org.nr. 716417-3416, nedan kallad "Hyresvärden" och Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, nedan kallad "Hyresgästen" har följande blockhyresavtal, nedan kallat "Blockhyresavtalet nr 2" ingåtts.

### **2 BAKGRUND**

Parterna har i exploateringsavtal Sandhamn 2009 bland annat reglerat att Hyresgästen ska ha rätt att förhyra bostäder i nyproducerade hus samt därtill hörande mark, nedan kallade "Lägenheterna", på del av fastigheten Eknö S:11, nedan kallad "Fastigheten", enligt blockhyresavtal. Hyresgästen ska i sin tur upplåta dessa Lägenheter till främst fysiska personer enligt villkoren i punkten 3.3 nedan i Blockhyresavtalet nr 2. Parterna har vidare träffat ett avtal om erbjudande av förhyrning där Hyresvärdens erbjudande till Hyresgästen om att få hyra Lägenheterna regleras.

Enligt Blockhyresavtalet för etappen 1, bilaga 7 till exploateringsavtalet mellan Hyresvärden och Hyresgästen, förhyr Hyresgästen 12 st Lägenheter med en total area om 745 m<sup>2</sup>. Hyresvärden och Hyresgästen är ense om att etappen 1 har justerats till att avse 11 Lägenheter. I juni 2013 överlämnas de två senast färdigställda Lägenheter utgörande 1 hustyp Bojen, 83 m<sup>2</sup> och en hustyp Ankaret, 66 m<sup>2</sup> till Hyresgästen.

2012-05-18 tillskrevs Hyresgästen av Hyresvärden med förfrågan i enlighet med exploateringsavtalets bilaga 6 utgörande avtal om erbjudande om förhyrning med förfrågan till Hyresgästen om förhyrning av ytterligare 6 st hyresbostäder i en byggnadsetapp nr 2 om en sammanlagd area om 368 m<sup>2</sup>. Hyresgästen har i brev med Diarienummer 10KS/0416 daterat 2012-10-08 tackat ja till att i block få förhyra 6 st Lägenheter med en sammanlagd area om 368 m<sup>2</sup> men önskat en diskussion om den föreslagna prisnivån. Efter diskussioner träffar Hyresvärden och Hyresgästen detta avtal om blockuthyrning på Sandfältet, nedan Blockhyresavtal nr 2.

### **3 HYRESOBJEKTEN**

3.1 Genom Blockhyresavtalet nr 2 förhyr Hyresgästen sex stycken Lägenheter med en sammanlagd area om ca 368 m<sup>2</sup> i kvarter 1. Lägenheterna består av tre stycken Ankaret om 66 m<sup>2</sup>/st och en stycken Lodet om 42 m<sup>2</sup> samt två stycken Klyvare om sammanlagt 128 m<sup>2</sup>.

3.2 Lägenheternas skick och standard ska motsvara den standard som förevarit i Byggnadsetapp 1 för nyproduktion av bostäder.

- 3.3 A. Lägenheterna ska i första hand hyras av personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet hela året och som arbetar på Sandhamn och/eller kringliggande minst 9 månader om året.
- B. I andra hand ska Lägenheterna hyras av yrkesverksamma personer som är folkbokförda på Sandhamn eller omkringliggande öar hela året och som har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet minst 9 månader om året.
- C. I tredje hand ska de Lägenheter som inte hyrs ut för permanent boende enligt A och B ovan tillfälligt få hyras ut vecko- eller månadsvis till personer/företag som Hyresvärden rimligtvis kan godta.
- D. I fjärde hand kan Hyresgästen undantagsvis, efter skriftligt tillstånd från Hyresvärden, få rätt att upplåta Lägenheterna till företag som beskriver verksamhet på Sandhamn för upplåtelse till anställda i dessa företag förutsatt att sådana anställda arbetar på Sandhamn.

Hyresgästen förbinder sig i sin uthyrningsverksamhet att alltid prioritera de personkategorier som nämns ovan i punkterna A och B före de kategorier som nämns i punkterna C och D.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att endast de personer/företag som uppfyller villkoren i denna punkt 3.3 får hyra Lägenheterna i andra hand av Hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att aktivt tillse att andrahandshyresavtalen bringas att upphöra avseende de personer/företag som inte längre uppfyller villkoren i denna punkt 3.3.

Ovan nämnda förutsättningar i denna punkt 3.3 ska även uttryckligen anges i Hyresgästens andrahandshyresavtal.

#### **4 HYRESTID, TILLTRÄDE OCH UPPSÄGNING**

- 4.1 Hyresgästen har rättighet och är skyldig att tillträda de 6 Lägenheter som anges i detta Blockhyresavtal nr 2 senast en månad efter dagen för godkända slutbesiktningar i entreprenadförhållandet mellan Hyresvärdens och dennes entreprenör, nedan "Tillträdesdagen". Hyra för dessa Lägenheter utgår fr.o.m. Tillträdesdagen. Hyra utgår oaktat om Hyresgästen har tillträtt dessa Lägenheter eller ej.

Hyrestiden i detta Blockhyresavtal nr 2 gäller från och med Tillträdesdagen och 15 år framåt i tiden.

Exempel: Om godkänd slutbesiktning enligt ovan sker den 15 maj 2014 så är Tillträdesdagen den 15 juni 2014 (om inte parterna har avtalat om tidigare tillträdesdag) och hyrestiden upphör i sådant fall den 15 juni 2030.



Uppsägning av detta Blockhyresavtal nr 2 ska skriftligen ske minst 2 år före den avtalade hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden i Blockhyresavtal nr 2 med 5 år för varje gång.

## **5 HYRA**

5.1 Årshyran för Byggnadsetapp nr 2 i detta Blockhyresavtal nr 2 om 6 Lägenheter med en sammanlagd area om ca 368 m<sup>2</sup> är 1000 kronor per m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 368 000 kronor per år i hyra exklusive nedan angivna hyrestillägg. Hyran, som utgör kallhyra, ska betalas utan anmodan i förskott senast sista vardagen före varje kvartal. Hyresgästen ska erlägga hyra och hyrestillägg enligt detta Blockhyresavtal nr 2 från och med tillträdesdagen som infaller 1 månad efter godkänd slutbesiktning enligt ovan.

Hyresgästen ska erlägga hyra och kostnader oavsett om tillträde har skett eller ej.

5.2 Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

5.3 Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till Lägenheterna till följd av att Hyresvärden låter utföra underhåll eller annat arbete på Fastigheten såsom arbete med att uppföra nya hus på Fastigheten, förutom i de fall då Hyresgästen är ersättningsskyldig gentemot någon eller flera av andrahandshyresgästerna på grund av samma hinder eller men i nyttjanderätten eller på grund av samma arbeten.

## **6 HYRESTILLÄGG**

6.1 70 procent av den i punkt 5.1 ovan angivna årshyran utgör bashyra, nedan "Bashyran". Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till årshyran utgå med en viss procent av Bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober 2008, vilket är 305,65. Indextalet för oktober 2008 utgör bastalet.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid förändringar av hyran beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Hyran ska dock aldrig sättas lägre än årshyran. Förändringar i hyran sker alltid fr.o.m. 1 januari året efter det att oktober index föranlett omräkning.

- 6.2 Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna till Hyresvärden erlägga ersättning för den på Lägenheterna belöpande andelen av vid var tillfälle utgående fastighetsskatt för Fastigheten.
- 6.3 Hyresvärden tillhandahåller el och kallvatten till Lägenheterna året runt. Hyresgästen ska svara för samtliga kostnader för Lägenheternas försörjning av hushållsel och vatten. Parterna ska tillse att individuell mätning sker av el- och vattenförbrukningen för varje lägenhet.
- 6.4 Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Lägenheterna på grund av
- a) Införande eller höjning av särskild för varje Lägenhet utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta,
  - b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på varje Lägenhet som Hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska Hyresgästen bekosta dessa kostnadsökningar. Parterna ska verka för att komma överens om sådana ombyggnadsåtgärder inom ramen för sådana myndighetsbeslut.

## **7 SKÖTSEL OCH DRIFT**

- 7.1 Hyresvärden ombesörjer och bekostar all erforderlig inre skötsel, underhåll, reparationer och utbyte av inventarierna i Lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl yttskikt på golv, väggar och tak som till av Hyresvärden tillhörande inredning såsom vattenledningar, elledningar, ventilation, köksfläktar, spisar, WC-stolar, handfat, badkar, vattenkranar, innerdörrar, ytter- och innerfönster, lås, dörrhandtag, utbyte av filer och armaturer i Lägenheterna samt Lägenheternas entrédörrar etc. Denna uppräknning är inte uttömmande utan endast exemplifierande.

Hyresvärdens underhållsskyldighet omfattar även samtliga tätskikt i Lägenheternas våtutrymmen.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar även all övrig skötsel, underhåll, reparationer och utbyte avseende yttre underhåll av Lägenheterna inklusive OVK-besiktningar samt rensning av kanaler och filter avseende anordningar utanför Lägenheterna.

- 7.2 Hyresvärden upplåter varje Lägenhet med en grundstandard avseende planteringar etc. på den mark som ingår i varje Lägenhet. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad ombesörja all skötsel av planteringar, växter m.m. samt snöröjning och sandning avseende den mark som ingår i Lägenheterna.

Hyresgästen svarar för sopabonnemang och kostnader härför.

- 7.3 Hyresgästen är skyldig att



- a) tillse att verksamheten inte strider mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift och att verksamheten uppfyller de normer som gäller för aktuell verksamhet,
- b) inte bedriva verksamhet på mark utanför Lägenheterna.

7.4 Hyresgästen ska tillse att de personer/företag som hyr Lägenheterna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med Hyresgästens åtaganden.

7.5 Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar i Lägenheterna. Hyresgästen får inte utföra nyinstallationer avseende för Lägenheternas funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc. tillhöriga Hyresvärden utan dennes skriftliga godkännande.

7.6 Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i Lägenheterna och Hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska Hyresgästen till Hyresvärden utge motsvarande belopp.

## **8 HYRESGÄSTENS ANSVAR**

8.1 Hyresgästen är ansvarig för all skada som Hyresgästen eller de personer/företag som förhyr Lägenheterna uppsåtligt eller av vårdslöshet genom anbringande av egendom, bristande tillsyn eller underhåll förorsakar Hyresvärden eller tredje man. För det fall någon av Lägenheterna skadas pga. brand ska reglerna i 12 kap jordabalken (Hyreslagen) äga tillämpning.

## **9 AVFLYTTNING**

9.1 Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen bortforsla sin egendom och återställa Lägenheterna i godtagbart skick.

## **10 ÖVERLÅTELSE, INSKRIVNING OCH PANTSÄTTNING**

10.1 Detta Blockhyresavtal nr 2 får inte överlåtas till annan än till Hyresgästens helägda dotterbolag VärmdöBostäder AB.

10.2 Hyresrätten till Lägenheterna får inte pantsättas eller inskrivas.

## **11 FORCE MAJEURE**

11.1 Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av detta Blockhyresavtal nr 2 och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp i offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.



## 12 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren i detta Blockhyresavtal nr 2. 12 kap jordabalken kallas nedan "Hyreslagen". Hyresgästen har inte rätt att säga upp Blockhyresavtalet i förtid enligt 5 § Hyreslagen.

12.2 Hyresgästen har inte rätt att med åberopande av reglerna i 54 § och 55 c § Hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.

12.3 Parterna är överens om att Hyresgästen inte ska ha rätt till ett s.k. hyresgästinflytande enligt reglerna i Hyreslagen (12 kap 18d-18 h §§ jordabalken) vid ombyggnationer.

Parterna är överens om att eventuella förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen inte ska gälla för detta Blockhyresavtal nr 2.

12.4 Samtliga ändringar och tillägg till detta Blockhyresavtal nr 2 ska vara skriftliga och undertecknade av både Hyresvärden och Hyresgästen för att äga tillämpning.

Detta Blockhyresavtal nr 2 har upprättats i två likalydande exemplar varav Hyresvärden och Hyresgästen har tagit var sitt.

12.5 Hyresvärden ansvarar för att hålla sedvanlig fastighetsförsäkring.

## 13 ÖVRIGT

13.1 Hyresvärden ansvarar för och bekostar allmänbelysningen i det aktuella området.

## 14 TVIST

14.1 Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av detta Blockhyresavtal nr 2 genom förhandling.

Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg ska tvist med anledning av detta Blockhyresavtal nr 2 (utom i de fall eventuella tvingande regler i Jordabalken stadgar annat) slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammarens Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm.

Stockholm 2013-06- 30  
Eknö Hemman Samfällighetsförening



---

Stockholm 2013-06-  
Värmdö Kommun

---



## Avtal nr 3 om blockuthyrning på Sandfältet

### 1 PARTERNA

Mellan undertecknade parter Eknö Hemman Samfällighetsförening, org.nr. 716417-3416, nedan kallad "Hyresvärden" och Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, nedan kallad "Hyresgästen" har följande blockhyresavtal, nedan kallat "Blockhyresavtalet nr 3" ingåtts.

### 2 BAKGRUND

Parterna har i exploateringsavtal Sandhamn 2009 bland annat reglerat att Hyresgästen ska ha rätt att förhyra bostäder i nyproducerade hus samt därtill hörande mark, nedan kallade "Lägenheterna", på del av fastigheten Eknö S:11, nedan kallad "Fastigheten", enligt blockhyresavtal. Hyresgästen ska i sin tur upplåta dessa Lägenheter till främst fysiska personer enligt villkoren i punkten 3.3 nedan i Blockhyresavtalet nr 3. Parterna har vidare träffat ett avtal om erbjudande av förhyrning där Hyresvärdens erbjudande till Hyresgästen om att få hyra Lägenheterna regleras.

Enligt Blockhyresavtalet för etappen 1, bilaga 7 till exploateringsavtalet mellan Hyresvärden och Hyresgästen, förhyr Hyresgästen 12 st Lägenheter med en total area om 745 m<sup>2</sup>. Hyresvärden och Hyresgästen är ense om att etappen 1 har justerats till att avse 11 Lägenheter. I juni 2013 överlämnas de två senast färdigställda lägenheterna utgörande 1 hustyp Bojen, 83 m<sup>2</sup> och en hustyp Ankaret, 66 m<sup>2</sup> till Hyresgästen.

Särskilt Blockhyresavtal nr 2 har träffats mellan Parterna för sex stycken lägenheter som planeras färdigställas i juni 2014.

### 3 HYRESOBJEKTEN

3.1 Genom detta Blockhyresavtalet nr 3 förhyr Hyresgästen fyra stycken Lägenheter med en sammanlagd area om ca 212 m<sup>2</sup> i kvarter 3. Lägenheterna består av en stycken Klyvare (två lägenheter) om 128 m<sup>2</sup> och två stycken Lodet om vardera 42 m<sup>2</sup>.

3.2 Lägenheternas skick och standard ska motsvara den standard som förevarit i Byggnadsetapp 1 för nyproduktion av bostäder.

3.3 A. Lägenheterna ska i första hand hyras av personer som är folkbokförda och har sin permanenta bostad i en sådan Lägenhet hela året och som arbetar på Sandhamn och/eller kringliggande minst 9 månader om året.

B. I andra hand ska Lägenheterna hyras av yrkesverksamma personer som är folkbokförda på Sandhamn eller omkringliggande öar hela året och som har sin



permanenta bostad i en sådan Lägenhet minst 9 månader om året.

C. I tredje hand ska de Lägenheter som inte hyrs ut för permanent boende enligt A och B ovan tillfälligt få hyras ut vecko- eller månadsvis till personer/företag som Hyresvärden rimligtvis kan godta.

D. I fjärde hand kan Hyresgästen undantagsvis, efter skriftligt tillstånd från Hyresvärden, få rätt att upplåta Lägenheterna till företag som beskriver verksamhet på Sandhamn för upplåtelse till anställda i dessa företag förutsatt att sådana anställda arbetar på Sandhamn.

Hyresgästen förbinder sig i sin uthyrningsverksamhet att alltid prioritera de personkategorier som nämns ovan i punkterna A och B före de kategorier som nämns i punkterna C och D.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att endast de personer/företag som uppfyller villkoren i denna punkt 3.3 får hyra Lägenheterna i andra hand av Hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att aktivt tillse att andrahandshyresavtalen bringas att upphöra avseende de personer/företag som inte längre uppfyller villkoren i denna punkt 3.3.

Ovan nämnda förutsättningar i denna punkt 3.3 ska även uttryckligen anges i Hyresgästens andrahandshyresavtal.

#### **4 HYRESTID, TILLTRÄDE OCH UPSÄGNING**

4.1 Hyresgästen har rättighet och är skyldig att tillträda de 6 Lägenheter som anges i detta Blockhyresavtal nr 3 senast en månad efter dagen för godkända slutbesiktningar i entreprenadförhållandet mellan Hyresvärdens och dennes entreprenör, nedan "Tillträdesdagen". Hyra för dessa Lägenheter utgår fr.o.m. Tillträdesdagen. Hyra utgår oaktat om Hyresgästen har tillträtt dessa Lägenheter eller ej.

Hyrestiden i detta Blockhyresavtal nr 3 gäller från och med Tillträdesdagen och 15 år framåt i tiden.

Exempel: Om godkänd slutbesiktning enligt ovan sker den 15 maj 2014 så är Tillträdesdagen den 15 juni 2014 (om inte parterna har avtalat om tidigare tillträdesdag) och hyrestiden upphör i sådant fall den 15 juni 2030.

Uppsägning av detta Blockhyresavtal nr 3 ska skriftligen ske minst 2 år före den avtalade hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden i Blockhyresavtal nr 3 med 5 år för varje gång



## 5 HYRA

- 5.1 Årshyran för Blockhyresavtal nr 3 om 4 Lägenheter med en sammanlagd area om ca 212 m<sup>2</sup> är 1000 kronor per m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 212 000 kronor per år i hyra exklusive nedan angivna hyrestillägg. Hyran, som utgör kallhyra, ska betalas utan anmodan i förskott senast sista vardagen före varje kvartal. Hyresgästen ska erlägga hyra och hyrestillägg enligt detta Blockhyresavtal nr 3 från och med tillträdesdagen som infaller 1 månad efter godkänd slutbesiktning enligt ovan.

Hyresgästen ska erlägga hyra och kostnader oavsett om tillträde har skett eller ej.

- 5.2 Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
- 5.3 Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till Lägenheterna till följd av att Hyresvärden låter utföra underhåll eller annat arbete på Fastigheten såsom arbete med att uppföra nya hus på Fastigheten, förutom i de fall då Hyresgästen är ersättningskyldig gentemot någon eller flera av andrahandshyresgästerna på grund av samma hinder eller men i nyttjanderätten eller på grund av samma arbeten.

## 6 HYRESTILLÄGG

- 6.1 70 procent av den i punkt 5.1 ovan angivna årshyran utgör bashyra, nedan "Bashyran". Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till årshyran utgå med en viss procent av Bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober 2008, vilket är 305,65. Indextalet för oktober 2008 utgör bastalet.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid förändringar av hyran beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Hyran ska dock aldrig sättas lägre än årshyran. Förändringar i hyran sker alltid fr.o.m. 1 januari året efter det att oktober index föranlett omräkning.

- 6.2 Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna till Hyresvärden erlägga ersättning för den på Lägenheterna belöpande andelen av vid var tillfälle utgående fastighetsskatt för Fastigheten.



- 6.3 Hyresvärden tillhandahåller el och kallvatten till Lägenheterna året runt. Hyresgästen ska svara för samtliga kostnader för Lägenheternas försörjning av hushållsel och vatten. Parterna ska tillse att individuell mätning sker av el- och vattenförbrukningen för varje lägenhet.
- 6.4 Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Lägenheterna på grund av
- a) Införande eller höjning av särskild för varje Lägenhet utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta,
  - b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på varje Lägenhet som Hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska Hyresgästen bekosta dessa kostnadsökningar. Parterna ska verka för att komma överens om sådana ombyggnadsåtgärder inom ramen för sådana myndighetsbeslut.

## **7 SKÖTSEL OCH DRIFT**

- 7.1 Hyresvärden ombesörjer och bekostar all erforderlig inre skötsel, underhåll, reparationer och utbyte av inventarierna i Lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl ytskikt på golv, väggar och tak som till av Hyresvärden tillhörande inredning såsom vattenledningar, elledningar, ventilation, köksfläktar, spisar, WC-stolar, handfat, badkar, vattenkranar, innerdörrar, ytter- och innerfönster, lås, dörrhandtag, utbyte av filer och armaturer i Lägenheterna samt Lägenheternas entrédörrar etc. Denna uppräkningslista är inte uttömmande utan endast exemplifierande.

Hyresvärdens underhållsskyldighet omfattar även samtliga tätskikt i Lägenheternas våtutrymmen.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar även all övrig skötsel, underhåll, reparationer och utbyte avseende yttre underhåll av Lägenheterna inklusive OVK-besiktningar samt rensning av kanaler och filter avseende anordningar utanför Lägenheterna.

- 7.2 Hyresvärden upplåter varje Lägenhet med en grundstandard avseende planteringar etc. på den mark som ingår i varje Lägenhet. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad ombesörja all skötsel av planteringar, växter m.m. samt snöröjning och sandning avseende den mark som ingår i Lägenheterna. Hyresgästen svarar för sopabonnemang och kostnader härför.

- 7.3 Hyresgästen är skyldig att

- a) tillse att verksamheten inte strider mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift och att verksamheten uppfyller de normer som gäller för aktuell verksamhet,



b) inte bedriva verksamhet på mark utanför Lägenheterna.

7.4 Hyresgästen ska tillse att de personer/företag som hyr Lägenheterna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med Hyresgästens åtaganden.

7.5 Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar i Lägenheterna. Hyresgästen får inte utföra nyinstallationer avseende för Lägenheternas funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc. tillhöriga Hyresvärden utan dennes skriftliga godkännande.

7.6 Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i Lägenheterna och Hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska Hyresgästen till Hyresvärden utge motsvarande belopp.

## **8 HYRESGÄSTENS ANSVAR**

8.1 Hyresgästen är ansvarig för all skada som Hyresgästen eller de personer/företag som förhyr Lägenheterna uppsåtligt eller av vårdslöshet genom anbringande av egendom, bristande tillsyn eller underhåll förorsakar Hyresvärden eller tredje man. För det fall någon av Lägenheterna skadas pga. brand ska reglerna i 12 kap jordabalken (Hyreslagen) äga tillämpning.

## **9 AVFLYTTNING**

9.1 Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen bortforsla sin egendom och återställa Lägenheterna i godtagbart skick.

## **10 ÖVERLÅTELSE, INSKRIVNING OCH PANTSÄTTNING**

10.1 Detta Blockhyresavtal nr 3 får inte överlåtas till annan än till Hyresgästens helägda dotterbolag VärmdöBostäder AB.

10.2 Hyresrätten till Lägenheterna får inte pantsättas eller inskrivas.

## **11 FORCE MAJEURE**

11.1 Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av detta Blockhyresavtal nr 3 och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp i offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.



## 12 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren i detta Blockhyresavtal nr 3. 12 kap jordabalken kallas nedan "Hyreslagen". Hyresgästen har inte rätt att säga upp Blockhyresavtalet i förtid enligt 5 § Hyreslagen.

12.2 Hyresgästen har inte rätt att med åberopande av reglerna i 54 § och 55 c § Hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.

12.3 Parterna är överens om att Hyresgästen inte ska ha rätt till ett s.k. hyresgästinflytande enligt reglerna i Hyreslagen (12 kap 18d-18 h §§ jordabalken) vid ombyggnationer.

Parterna är överens om att eventuella förhandlingsöverenskommelser med Hyresgästföreningen inte ska gälla för detta Blockhyresavtal nr 3.

12.4 Samtliga ändringar och tillägg till detta Blockhyresavtal nr 3 ska vara skriftliga och undertecknade av både Hyresvärden och Hyresgästen för att äga tillämpning.

Detta Blockhyresavtal nr 3 har upprättats i två likalydande exemplar varav Hyresvärden och Hyresgästen har tagit var sitt.

12.5 Hyresvärden ansvarar för att hålla sedvanlig fastighetsförsäkring.

## 13 ÖVRIGT

13.1 Hyresvärden ansvarar för och bekostar allmänbelysningen i det aktuella området.

## 14 TVIST

14.1 Parterna ska i första hand försöka lösa eventuella meningsskiljaktigheter avseende tolkning eller tillämpning av detta Blockhyresavtal nr 3 genom förhandling.

Om detta inte visar sig vara en framkomlig väg ska tvist med anledning av detta Blockhyresavtal nr 3 (utom i de fall eventuella tvingande regler i Jordabalken stadgar annat) slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm.

Stockholm 2013-06-20  
Eknö Hemman Samfällighetsförening



Stockholm 2013-06-  
Värmdö Kommun

