

**KONTRAKT OM BOSTADSARRENDE I YSTADS SANDSKOG**  
(Arrendeställe för fritidshus)

Jordägare/upplåtare: Ystads kommun

Postadress: Nya Rådhuset, 271 80 Ystad

Arrendeställe:

Arrendator:

Personnummer:

Bostadsadress:

Postadress:

Övriga arrendatorer:

Personnummer:

1. Arrendets omfattning Arrendestället är avsett att användas för uppförande/bibehållande av fritidshus, tillhörigt arrendatorn.

Nuvarande fritidshus om	m <sup>2</sup> byggnadsarea
komplementbyggnad om	m <sup>2</sup> byggnadsarea
samt skärmtak om	m <sup>2</sup> öppenarea

Områdesbestämmelser för Ystads Sandskog gäller för arrendestället.

Arrendestället utgörs av ett område inom sex meter räknat från fyra räta linjer från fritidshusets yttersta sidor. Om väganläggning eller dylikt ingår i detta dispositionsområde, inskränkes sexmetersgränsen att gälla endast fram till detsamma.

2. Arrendetiden Upplåtelsen gäller för en tid av 15 år, räknat från 2015-01-01. Om uppsägning inte sker senast ett år före avtalstidens utgång, förlängs avtalet på 10 år åt gången med ett års uppsägningstid och på i övrigt oförändrade villkor.

3. Arrendeavgiften Första arrendeåret utgör arrendeavgiftens grundbelopp (se tabell nedan) och är anpassad till indextalet för december månad år 2013(=bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande decembermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, skall arrendeavgiften justeras med samma procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

Ändring av arrendeavgiften sker alltid året efter det att indextalet för december månad föranlett omräkning.

Arrendeavgiften, som avser kalenderår, skall erläggas senast den 1 juni under löpande arrendeår.

Om nytt bygglov söks och beviljas eller om bygglovsbefriad anmälan inlämnas, kommer i förekommande fall ny avgift att tas ut from nästkommande kalenderår.

	Fastighets- skatt2013	2013	2015
Fritidshus, byggnadsarea max 35 m <sup>2</sup>	2988:-	3456:-	3802:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 35 m <sup>2</sup> , men max 55m <sup>2</sup>	2988:-	5430:-	5973:-
Fritidshus, byggnadsarea större än 55 m <sup>2</sup> , men max 85 m <sup>2</sup>	2988:-	7405:-	8146:-
Fritidshus, med redan godkänd byggnadsarea större än 85 m <sup>2</sup> , tillägg		62:-/kvm	68:-/kvm
Komplementbyggnad/Skärtak, med redan godkänd byggnadsarea större än 10 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> , tillägg		41:-/kvm	45:-/kvm
dock högst total avgift för fritidshus		12341:-	13575:-
Komplementbyggnad, byggnadsarea max 10 m <sup>2</sup>		525:-	577:-
Skärmtak, byggnadsarea max 20 m <sup>2</sup>		1049:-	1154:-
Skärmtak inkl. komplementbyggnad, bygg- nadsarea totalt max 30 m <sup>2</sup>		1573:-	1730:-

#### 4. Fastighetsskatt

Utöver ovan överenskommen arrendeavgift är parterna ense om att arrendatorn som tillägg till arrendeavgiften skall ersätta jordägaren för den fastighetsskatt som belöper på marken för arrendestället. Tillägget skall beräknas på arrendatorns andel av den sammanlagda fastighetsskatt som från tid till annan utgår för de delar av marken till fastigheterna Ystad Sandskogen 2:2, 2:4-6, 2:22 samt Ystad Östra Förstaden 2:30 som är upplåtna som bostadsarrende i Ystads Sandskog som arrendeställe för fritidshus. För år 2013 utgör 1/543 av den sammanlagda fastighetsskatten för marken 2.988 kr per år, vilket belopp sålunda f.n. utgör tillägget till arrendeavgiften. Det åligger jordägaren att tillse att fastighetsskatten för marken hålls så låg som möjligt.

5. Arrendatorn Arrendatorn äger rätt att på arrendestället uppföra och bibehålla fritidshus med därtill hörande komplementbyggnad och skärmtak enligt områdesbestämmelserna för Ystads Sandskog.
6. Växtlighet, mark mm. All växtlighet inom arrendestället är jordägarens egendom. Planering, (t ex för hårdgörning av ytor) plantering och sådd eller annan förändring av den skogliga miljön, får ej ske utan jordägarens dessförinnan inhämtade skriftliga tillstånd. Arrendatorn får inte göra åverkan på buskar och träd, genom till exempel avverkning, hamling, klippning, islagning av spikar eller fastsättande av krokar, gungor, piskställningar eller dylikt i trädstammar. Det åligger arrendatorn, att tillse att planterade buskar ej förökar sig genom rotskott eller avliggare. Ris och annat avfall, som uppstår vid jordägarens skogliga åtgärder, får inte bortforslas av arrendatorn utan jordägarens tillstånd.
7. Inhägnad Arrendatorn får ej hålla hela eller delar av arrendestället inhägnat med staket, genom plantering eller på annat sätt, varvid dock det som anges i områdesbestämmelserna om rätt att bevara och vidmakthålla planteringar och häckar kring den äldre bebyggelsen i Sandskogen skall gälla.
8. Bygglov mm Arrendatorn är skyldig att, innan åtgärd påbörjas, anskaffa bygglov och övriga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på arrendestället samt skall dessutom skriftligen anmäla alla bygglovsbefriade åtgärder till jordägaren på bifogade blankett, kontraktsbilaga 1. (Blanketten finns också tillgänglig på jordägarens hemsida). I övrigt skall arrendatorn noga ställa sig till efterrättelse, beträffande alla föreskrifter och skyldigheter, som meddelas av myndigheter eller som gäller enligt lag.
9. Övriga avgifter Arrendatorn svarar för konsumtionsavgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande. Om jordägaren kan visa att han drabbas av ökade kostnader med anledning av lagstadgade eller av myndighet föreskrivna skatter eller avgifter utanför jordägarens kontroll har jordägaren rätt att av arrendator ta ut motsvarande kostnad. På motsvarande vis har arrendatorn rätt att om han kan visa att jordägaren åtnjuter minskade kostnader med anledning av lagstadgade eller av myndighet föreskrivna skatter eller avgifter åtnjuta motsvarande kostnadsminskning i form av minskad arrendeavgift eller minskat tillägg därtill.
10. Vägar, väghållning Endast anlagda vägar får trafikeras med fordon. Jordägaren svarar för underhålls- och anläggningskostnader för allmänna vägar inom bebyggelseområdet. Det åligger arrendatorn att efter samråd med jordägaren själv ombesörja

och bekosta anläggning och underhåll av tillfartsväg till arrendeställe från väg som anlagts av jordägaren.

Jordägaren svarar för drift, underhålls- och anläggningskostnader för all gatubelysning inom bebyggelseområdet.

Arrendator som själv anlagt väg, äger ej rätt att hindra att samma väg används även av annan arrendator.

11. Arrendeställets när-  
område Arrendestället med därpå uppförda byggnader, samt område däromkring, skall hållas i prydligt skick. Arrendatorn bortforslar på egen bekostnad avfall från arrendestället. Försummar arrendatorn att ombesörja erforderlig renhållning, äger jordägaren rätt att på arrendatorns bekostnad utföra erforderliga åtgärder.
12. Markägareförklaring Detta arrendekontrakt får ej inskrivas. Markägareförklaring medges enligt kommunfullmäktiges beslut 1984-12-20, Kf § 278.
13. Övriga villkor För arrendet skall i övrigt gälla följande villkor:
- a) Tillämpliga bestämmelser i kommunens stadgor skall efterföljas. Skytte är förbjudet. Jakträtt i form av skydds jakt tillkommer endast den som erhållit jordägarens tillstånd. Beträffande hundhållning gäller vad som är stadgat i lokala ordningsstadgan § 21-23 gällande hundar. Beträffande annan djurhållning gäller liksom för detaljplanerat område att det enligt 3 § i de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljön för Ystad kommun krävs tillstånd för att få hålla vissa djur.
  - b) Inom arrendestället får ej bedrivas något slag av rörelse, såvida inte jordägaren givit särskilt tillstånd därtill.  
  
Därest arrendatorn hyr ut fritidshus eller lägenhet däri, är arrendatorn ansvarig för att hyresgästen följer i arrendekontraktet angivna bestämmelser.
  - c) Anslutning till kommunens vatten- och avloppsledningsnät är obligatoriskt, arrendatorn är ansvarig för vattenledningen inom arrendestället från sin byggnad fram till förbindelsepunkten.
  - d) Därest vid kontraktstidens utgång eller tidigare till följd av uppsägning från jordägarens sida, förlängning av arrendekontraktet ej medges och ej heller nytt arrendekontrakt kan medges av orsak, som ej beror på att arrendatorn förverkat arrenderätten, äger arrendatorn rätt till ersättning vid inlösen av jordägaren för marknadsvärde av byggnad eller annat, som i enlighet med vid varje tillfälle gällande bestämmelser blivit uppfört på arrendestället. Ersättningsbeloppet skall motsvara egendomens marknadsvärde vid nyttjanderättens upphörande under antagande, att nyttjanderätten alltjämt skulle bestå under förut gällande villkor.

Har kostnad nedlagts på byggnad eller annat, efter det att uppsägning ägt rum, skall den värdeökning, som därigenom uppkommit, inte tagas i beaktande vid bestämning av ersättningsbeloppet. Skulle tvist uppstå om ersättningens storlek, skall denna fastställas av skiljemän, utsedda på sätt som lagen om skiljemän föreskriver.

- e) Arrendatorn äger ej rätt:
  - att motsätta sig jordägarens skogsvårdande åtgärder enligt gällande skogsbruksplan.
  - att förhindra jordägaren, eller annan som erhållit jordägarens medgivande, att anlägga och framdraga ledningar på och förbi arrendestället; samt
  - att erhålla skadestånd för skada på växtlighet, som kan uppstå till följd av ovannämnda åtgärder.
- f) För arrendeställe för fritidshus i Ystads Sandskog gäller som bebyggelseregler vid varje tidpunkt laga kraft vunna områdesbestämmelser för Ystads Sandskog.
- g) Utan hinder av vad som sägs i områdesbestämmelserna om maximal skärmtaksstorlek tillåts arrendatorn sätta upp skärmtak enligt 9 kap 4 § första stycket 2 p Plan- och Bygglagen PBL (SFS 2010:900). Sådant skärmtak, placerat över uteplatser i anslutning till fritidshus eller över altaner, balkonger eller entréer till fritidshus eller komplementbyggnad, om max 15 kvm öppenarea, ingår inte i den byggnadsarea som läggs till grund för arrendeavgiftsberäkning.  
Plank enligt 9 kap 4 § första stycket 1 p samt skärmtak enligt 9 kap 4 § första stycket 2 p PBL, får uppföras inom arrendestället. Bygglovbefriade åtgärder skall arrendatorn anmäla till jordägaren enligt punkt 8 till detta arrendekontrakt. Om Plan- och Bygglagen skulle förändra reglerna gällande skärmtak och plank under kontraktstiden är kommunen villig att förhandla om tilläggsavtal.
- h) Utformingen av det i områdesbestämmelserna (laga kraft 1999-07-15) angivna skärmtaket om max 20 kvm öppenarea (OPA), får enligt beskrivningen till områdesbestämmelserna, daterad 1999-05-18, vara ett skärmtak i anslutning till en byggnad med helt eller delvis öppna sidor, vilket är avsett för vistelse eller förvaring. För beräkning av arean gäller samma regler som för BYA, byggnadsarea.
- i) Arrendatorn äger rätt att tilläggsisolera vid kontraktets ingående befintligt fritidshus, även om det före eller efter tilläggsisoleringen överstiger 85 kvm byggnadsarea, förutsatt att bygglov beviljas, att det inte innebär en utökning av bruksarean och att det kan ske utan men för berörda grannar.

I samband med överlåtelse och förnyelse/förlängning av detta avtal skall arrendestället besiktigas av Jordägaren.

För det som parterna inte särskilt avtalat gäller bestämmelserna i 7, 8 och 10 kap Jordabalken.

\* \* \*

Detta kontrakt är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort & datum

---

Ystads kommun

Ort & datum

---

«Namn»

Ev. övriga arrendatorer:

---

2. «Namn\_2»

---

3. «Namn\_3»

---

4. «Namn\_4»



Ystads kommun

## ANMÄLAN AV BYGGLOVSBEFRIADE ÅTGÄRDER VID ARRENDESTÄLLEN I YSTADS SANDSKOG.

Arrendators rättigheter, skyldigheter och arrenden regleras i arrendeavtal.

För att tillämpa 15 m<sup>2</sup> komplementbyggnad enligt friggebodsreglerna i plan och bygglagen måste först tilläggsavtal tecknas mellan arrendator av arrendeställe och Ystads kommun som markägare.

\_\_\_\_\_  
Arrendatorns namn

\_\_\_\_\_  
Arrendeställe

### Bygglövsbefriade åtgärder

I egenskap av arrendator för ovan angivna arrendeställe anmäler jag härmed att jag kommer att vidta följande bygglovsbefriad(e) åtgärd(er) inom tomtplatsen för mitt arrendeställe.

Jag intygar samtidigt att övriga delar av gällande områdesbestämmelser för Ystads sandskog är uppfyllda samt att bestämmelserna i arrendekontraktet följs.

#### 1. Åtgärd som är avgiftsgrundande enligt arrendekontraktet

- Komplementbyggnad till fritidshus om högst 10 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) med taknockshöjd max 3,5 meter.
- Komplementbyggnad till fritidshus om högst 15 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) med taknockshöjd max 3,0 meter (PBL 9 kap 4§ 1 st p 3)  
(Tilläggsavtal krävs)
- Tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad till fritidshus så att komplementbyggnaden totalt blir max 15 m<sup>2</sup> (BYA) med taknockshöjd max 3,0 meter (PBL 9 kap 4§ 1 st p 3).  
(Tilläggsavtal krävs)
- Komplementbyggnaden är placerad närmare än 4,5 meter från grannes arrendetomt, varför grannens medgivande finns och bifogas denna anmälan.
- Komplementbyggnaden är placerad längre än 4,5 meter från grannes arrendetomt, varför grannens medgivande inte behövs.

#### 2. Åtgärd som kan innebära högre arrendavgift

- Tillbyggnad av fritidshus med max 10 m<sup>2</sup>  
(om tomtplatsen inte betecknats med q-bestämmelse) till totalt max 85 m<sup>2</sup> BYA.

## Åtgärd som inte är avgiftsgrundande enligt arrendekontraktet

- Ett fristående plank, inom tomtplats för fritidshus, inte högre än 1,8 meter och inte längre än 6,0 meter och inte närmare byggnad än 3,0 meter,
- Ett plank i direkt anslutning till byggnad och inte högre än 1,8 meter och inte längre än 3,0 meter.
- Skärmtak över uteplatser i anslutning till fritidshuset eller över altaner, balkonger eller entréer till fritidshuset eller komplementbyggnaden om skärmtaket inte är större än 15 m<sup>2</sup> öppenarea. (PBL 9 kap 4§ 1 st p 2) Sådant skärmtak räknas inte in i byggnadsarean.
- Färga om fritidshuset eller komplementbyggnaden. Byggnadernas karaktär ändras därigenom inte väsentligt och tomtplatsen är inte betecknad med q-bestämmelse. (PBL 9 kap 5§). Observera att om fritidshuset/komplementbyggnaden är q-märkt måste bygglov sökas för denna åtgärd.
- Terrass utan tak eller liknande anläggning om max 25 m<sup>2</sup>. (Sådan terrass räknas inte in i byggnadsarean).
- Räcke i anslutning till byggnad vid terrass eller liknande anläggning med maxhöjd 1,5 meter inklusive överliggare eller dylikt.
- Övrigt:

---

---

---

---

**Skicka in denna blankett tillsammans med måttsatt skiss över de åtgärder som ska vidtagas. Kommunens mottagande krävs innan åtgärd.**

Ort & datum: \_\_\_\_\_

Arrendators underskrift: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

Postnummer & ort: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Mailadress: \_\_\_\_\_

**Skickas till:**  
Ystads kommun  
Nya Rådhuset, Västra flygeln  
Markförvaltare  
271 80 Ystad

**Blankett mottagen av Ystads kommun**

Datum: \_\_\_\_\_

Namn: \_\_\_\_\_