

Hylte Kommun
och
BESS Småland 1 AB

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

Detta arrendeavtal ("**Avtalet**") har träffats den 2023-XX-XX mellan

- (1) **Hylte Kommun**, org.nr 212000-1207, Storgatan 8, 314 80 Hyltebruk ("**Jordägaren**"), och
- (2) **BESS Småland 1 AB**, org.nr 559426-6388, Sallys gata 42, 216 44 Limhamn ("**Arrendatorn**").

Jordägaren och Arrendatorn benämns i det följande gemensamt "Parterna" och var för sig "Part".

Bakgrund

- (A) Jordägaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Hylte Våcknared 1:62 i Rydöbruk ("**Fastigheten**").
- (B) Arrendatorn som är ett helägt dotterbolag till Hagman Green Business AB, org.nr 559414-7307 ("**Moderbolaget**"), bedriver verksamhet i form av att utveckla och förvalta batterilager ("**Verksamheten**"). Arrendatorn bedriver förvärvsverksamhet bestående i tillhandahållande av tjänster i form av stabilisering av frekvensen och kapaciteten i elnätet till elnätsägare.
- (C) Detta Avtal avser ett arrendeställe för uppställning av containers för verksamheten. Parternas avsikt med upplåtelsen är att Arrendatorn ska teckna avtal med elnätsägare för att koppla upp anläggningen på arrendestället mot den till arrendestället närliggande elnätstationen och på så vis leverera tjänster till elnätsägaren för stabilisering av frekvensen i elnätet. Arrendatorn kommer följaktligen att bedriva förvärvsverksamhet från arrendestället.

1 Arrendestället

- 1.1 Upplåtelsen omfattar den del av Fastigheten. Slutlig utformning och omfattning av ("**Arrendestället**") fastställs under processen med Tillstånden (se punkt 3.1). Arrendestället omfattar en area om ca 1000 kvm. Arrendatorn ska genom bifogad karta redovisa användningen av arrendestället. Vid ändrat eller utökad användande av arrendestället ska arrendatorn underställas jordägaren för skriftligt godkännande.
- 1.2 Arrendatorn har inte genom detta Avtal någon rätt att tillträda eller nyttja någon annan del av Fastigheten än vad som anges i detta Avtal. Arrendatorn är införstådd med att en del av Fastigheten utgörs av annan verksamhet som är i drift vilket innebär att jordägaren och arrendatorerna behöver samverka kring brukandet av arrendestället. Befintliga ledningsrätter kan begränsa nyttjandet av arrendet. Omfattningen av detta fastställs under processen med Tillstånden

2 Ändamålet med upplåtelsen

- 2.1 Arrendatorn bedriver förvärvsverksamhet bestående i tillhandahållande av tjänster i form av stabilisering av frekvensen i elnätet till elnätsägare. Arrendatorn har rätt att för sin förvärvsverksamhet uppföra och bibehålla containrar som utgörs av lös egendom för verksamheten på Arrendestället. För ändamålet kommer Arrendatorn att anlägga en hårdjord makadambädd varpå prefabricerade betongplintar anläggs. På dessa kommer nämnda containrar att anläggas. Byggnaderna ska användas för verksamheten. Omfattningen av containrarna är obegränsat så länge som dessa hålls inom Arrendestället.
- 2.2 Arrendatorn har även rätt att på Arrendestället anlägga och bibehålla övriga kompletterande anläggningar som Arrendatorn finner erforderligt för att kunna bedriva verksamheten såsom serviceskåp, elkablage, centraler m.m.
- 2.3 På Arrendatorns bekostnad skall Arrendestället stängslas in i samråd med jordägaren.

- 2.4 Arrendatorn har rätt att dra fram elledningar och fiber till Arrendestället i samråd med jordägaren.
- 2.5 Arrendatorn har inte, utan Jordägarens skriftliga medgivande, rätt att använda Arrendestället för annat ändamål än vad som anges i förevarande bestämmelse.

3 Villkor för Avtalets giltighet m.m.

- 3.1 Arrendatorn kommer för den verksamhet som planeras att bedrivas på Arrendestället att behöva bygglov för uppförande av containrarna samt eventuellt övriga tillstånd enligt ellagen m.m. Därtill kräver verksamheten att bindande avtal träffas med elnätsägaren som innehar den närliggande elstationen. Nämda förhållanden refereras gemensamt till som ("**Tillstånden**"). Om Arrendatorn inte erhåller Tillstånden, har Arrendatorn rätt att kräva att detta Avtal går tillbaka. Arrendeavgiften (se definition nedan) utgår från och med att Tillstånden vunnit laga kraft. Om Arrendatorn inte senast den 31 december 2027 krävt att Avtalet ska återgå, är Avtalet definitivt bindande.
- 3.2 Om Arrendatorn kräver att Avtalet ska gå tillbaka, upphör Avtalet att gälla till alla delar utan att någon av Parterna ska ersätta motpartens eventuella skada/ intäktsbortfall.
- 3.3 Det ankommer på Arrendatorn att på eget ansvar och egen bekostnad ansöka om erhållande av Tillstånden och andra eventuella tillstånd som krävs för verksamheten på Arrendestället. Detsamma gäller anmälningar som skall göras enligt miljöbalken eller annan författning. För det fall samtycke eller godkännande krävs från Jordägaren ska sådant lämnas för det fall jordägaren inte har berättigat intresse att neka sådant samtycke eller godkännande.
- 3.4 Arrendatorn svarar för att verksamheten på Arrendestället bedrivs i enlighet med tillämpliga författningar och lämnade tillstånd. Vidtar Arrendatorn trots detta ändringar på Arrendestället utan att inhämta Tillstånden eller företa föreskrivna anmälningar och Jordägaren till följd av detta tvingas utge byggsanktionsavgift eller annan avgift enligt plan- och bygglagen (1987:10) eller enligt annan författning ska Arrendatorn ersätta Jordägaren med motsvarande belopp.
- 3.5 Begär kommun, myndighet eller eventuella försäkringsbolag någon åtgärd eller utredning för Arrendeställets nyttjande ska det bekostas av Arrendatorn.
- 3.6 Arrendatorn ansvarar för att utsättning görs innan grävningsarbete påbörjas

4 Arrendetiden

- 4.1 Avtalet gäller i 25 år från det att Arrendeavgiften (se definition nedan) har börjat betalas, dock senast från 31 december 2027 om inte Arrendatorn dessförinnan krävt att Avtalet ska återgå enligt punkten 3.1 ovan.
- 4.2 Arrendatorn får tillträda Arrendestället omedelbart efter undertecknande av detta Avtal för att utföra diverse undersökningar, inmätningar mm. Inga fysiska arbeten påbörjas förrän Tillstånden är på plats.

5 Uppsägning m.m.

- 5.1 Avtalet upphör att gälla vid avtalstidens utgång utan uppsägning. Arrendatorn saknar således besittningsskydd efter avtalstidens slut.

- 5.2 Om ingen av Parterna säger upp Avtalet, förlängs det på oförändrade villkor med 5 år i taget och med 6 månaders uppsägningstid på förlängningsperioderna. Varje sådan förlängningstid ska ses som en särskild arrendeperiod.

6 Arrendeavgiften

- 6.1 Arrendeavgiften är 50kr/m² och år ("**Arrendeavgiften**"). Härtill kommer gällande mervärdesskatt. Arrendeavgiften faktureras årsvis i förskott. Arrendeavgiften ska börja betalas från det att Tillstånden vunnit laga kraft dock senast från 31 december 2027. Den första betalningen ska ske senast inom tio dagar från det att Tillstånden vunnit laga kraft. Jordägaren äger rätt att utan uppsägning ändra arrendeavgiften i enlighet med följande: Arrendeavgiften är en basavgift anpassad till indextalet för mars månad år 2024, enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande mars månad ha ändrats i förhållande till bastalet, ska basavgiften justeras med det procenttal varmed indextalet ändras i förhållande till bastalet. Indexomräkning ska göras med hela procenttal. Omräknad arrendeavgift ska aldrig sättas lägre än föregående års arrendeavgift. Ändring av arrendeavgiften ska alltid ske fr.o.m den 1 januari året efter att marsindex föranlett omräkning. Vid försenad betalning ska arrendatorn dels erlägga ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om förordningen om ersättning för inkassokostnader.
- 6.2 Jordägaren fakturerar arrendeavgiften där fastighetsskatt inkluderas till arrendatorn.

7 Skatter

- 7.1 Arrendatorn ska, om Jordägaren är skyldig att redovisa mervärdesskatt för Arrendeavgiften, utöver Arrendeavgiften, betala ersättning för mervärdesskatt. Mervärdesskatt ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för Jordägaren. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

Fastighetsskatt som belöper på Arrendestället ska, utöver Arrendeavgiften, betalas av Arrendatorn. Detsamma gäller fastighetsskatt som belöper på av Arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar.

8 Kostnader och avgifter

- 8.1 Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som är förenade med Arrendeställets nyttjande inklusive eventuella tillståndavgifter, anmälningsavgifter eller liknande.
- 8.2 Om Jordägaren har betalat avgift eller kostnad som Arrendatorn svarar för, ska Arrendatorn betala Jordägaren senast tio dagar efter att Jordägaren har lämnat faktura till Arrendatorn.

9 Arrendeställets skick och skötsel

- 9.1 Arrendestället upplåts i befintligt skick. Arrendatorn har rätt att (för det fall Arrendatorn erhåller erforderliga bygglov) uppföra containrar för verksamheten med tillhörande komplementbyggnader/anläggningar.
- 9.2 Arrendatorn ska hålla Arrendestället i vårdat skick. Det gäller även Arrendatorns byggnader och övriga anläggningar på Arrendestället inklusive stängsel.
- 9.3 Arrendatorn ska se till att den verksamhet han eller hon bedriver på Arrendestället inte medför hinder eller men för grannar eller annan.

- 9.4 Arrendatorn får inte använda Arrendestället på sådant sätt, att risk för miljöskada uppkommer.
- 9.5 Arrendatorn får på Arrendestället sätta upp anordningar för reklam utan Jordägarens tillstånd.
- 9.6 Arrendatorn har inte rätt att, utan Jordägarens skriftliga tillstånd, avverka skog på Arrendestället. Skog som avverkas med Jordägarens tillstånd tillhör Jordägaren.
- 9.7 Jordägaren och Arrendatorn ska för att fastställa skicket gemensamt besiktiga Arrendestället då arrendetiden börjar. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll för ändamålet.
- 9.8 Vid Avtalets upphörande ska Arrendatorn återställa Arrendestället i ursprungligt skick om inte parterna kommer överens om annat.

10 Försäkringar

Arrendatorn ska inneha erforderliga försäkringar med hänsyn till den verksamhet som Arrendatorn bedriver på Arrendestället samt med hänsyn till det ansvar som åvilar Arrendatorn enligt detta Avtal.

11 Upplåtelse i andra hand/ Överlåtelse

- 11.1 Arrendatorn får utan tillämpning av bestämmelserna i punkterna 11.2-11.3, upplåta i andra hand eller överlåta arrenderätten till annat företag som ingår i samma koncern som Arrendatorn och som ska överta verksamheten. Arrendatorn ska före sådan åtgärd inhämta Jordägarens tillstånd.
- 11.2 Utöver vad som anges i punkten 11.1 får inte Arrendatorn upplåta hela eller delar av Arrendestället i andra hand utan Jordägarens skriftliga tillstånd. Detsamma gäller upplåtelse av Arrendatorns egna byggnader eller anläggningar på Arrendestället.
- 11.3 Utöver vad som anges i punkten 11.1 får inte Arrendatorn överlåta eller på något annat sätt överföra sina rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal i sin helhet på någon annan utan Jordägarens skriftliga tillstånd.

12 Besittningsskydd

Då Arrendatorn saknar besittningsskydd utgår ingen ersättning enligt 11 kap. 5–6 a §§ jordabalken efter avtalstidens slut. Ersättning utgår inte heller i det fall jordägaren säger upp avtalet i förtid till följd av förverkande.

13 Inskrivning

Detta Avtal ska skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Arrendatorn svarar för alla kostnader för sådan inskrivning av rättigheten.

14 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg ska, för att vara gällande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

15 Tvister

Uppstår tvist mellan Parterna, där en överenskommelse inte kan nås på egen hand, ska tvisten avgöras i Hyres- och arrendenämnden i Göteborg som första instans.

UNDERSKRIFTER

Parterna har undertecknat Avtalet med elektronisk underskrift i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 (eIDAS) genom Mobilt BankID. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen. Parterna har erhållit varsin digital kopia av Avtalet jämte bilaga med tillhörande e-signaturverifikat. Vilka som undertecknat för respektive Part anges nedan.

Jordägaren –

Arrendatorn –