

återställa eventuella skador som Fastighetsägaren vållar. För det fall Fastighetsägaren inte åtgärdar eventuella skador på vägarna har Arrendatorn rätt att fullgöra Fastighetsägarens åtagande på Fastighetsägarens bekostnad. Nu nämnda vägar ska planeras i samråd med Fastighetsägaren. Arrendatorn har också rätt att nyttja erforderlig yta för att etablera kranar även om detta måste ske på annan plats än utefter väg. Av Arrendatorn permanent ianspråktagen yta (sådan yta som blir borttagen ur Fastighetsägarens normala produktion såsom av arrendatorn anlagda vägar, fundament, transformatorstation, vindmätningmast, eventuella servicebyggnader och liknande) ersätts med en engångsersättning om tio (10) kr/m<sup>2</sup>.

Arrendatorn har även rätt att dra fram och lägga ned el-, tele- och fiberledningar i mark inom Fastigheten. Eventuella skador på kablar eller ledningar som uppkommer i samband med normalt skogsbruk är inte Fastighetsägaren skadeståndsskyldig för. Kostnaden för att åtgärda sådana skador erläggs av Arrendatorn. Ledningar i mark ersätts med en engångsersättning om tolv (12) kr per löpmeter schakt.

Fastställande av ianspråktagen areal/yta och längd, som underlag för engångsersättningen enligt ovan, bestäms gemensamt mellan Arrendatorn och Fastighetsägaren. Arrendatorn kallar till detta möte skriftligen.

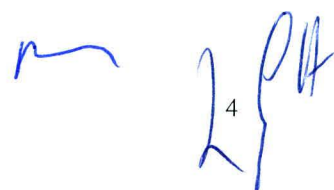
Ersättning för ianspråktagen yta och ledning i mark skall räknas upp med KPI med april 2021 som basmånad. Ersättningen för ianspråktagen yta skall erläggas senast sex (6) månader efter första vindkraftverkets övertagandebesiktning (TOC) och utbetalas till av Fastighetsägaren angivet konto.

Innan markingrepp sker skall Arrendatorn skaffa sig kännedom om förekomst av nyckelbiotoper och fornlämningar och planera arbetet så att skada på dessa objekt undviks i möjligaste mån.

## §12 SKOG

Arrendatorn äger rätt men inte skyldighet att under hela avtalstiden avverka skog inom Arrendestället och därutöver på den yta som krävs för bedrivandet av Arrendatorns verksamhet på Fastigheten, t. ex. på yta där vägar anlägges. Fastighetsägaren ska i första hand i så god tid som möjligt erbjudas att själv avverka erforderlig skog i enlighet med tidplan för Vindkraftanläggningen och tillgodogöra sig skogen. I andra hand skall erforderlig skog avverkas av Arrendatorn och fritt erbjudas Fastighetsägaren tillgängligt vid farbar bilväg. Avverkning av rotstående skog och hanteringen av sådan skall ske i samråd med Fastighetsägaren. Avverkning av skog för bedrivandet av Arrendatorns verksamhet ersätts enligt gällande skogsnorm. Fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt §12 utöver den ersättning som Fastighetsägaren enligt §11 är berättigad till.

Fastighetsägaren har rätt att avverka skog inom Arrendestället och övriga områden som Arrendatorn tar i anspråk enligt detta Avtal, under förutsättning att avverkningen inte utgör fara för vindkraftverken samt övriga anläggningar i Vindkraftanläggningen samt under förutsättning att avverkning inte medför att service inte kan genomföras på vindkraftverken pga t ex blockerade vägar eller en osäker arbetsmiljö för servicepersonal.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'm' followed by a large 'L' and 'PA'.

## §13 JAKT OCH FISKE

Fastighetsägaren förbehåller sig rätten till all jakt och fiske inom Arrendestället och för övrig yta som Arrendatorn har rätt att nyttja enligt detta Avtal.

Det noteras att Fastighetsägaren, vid utövandet av rättigheterna enligt §§ 12 -13 ovan, är medveten om den verksamhet som Arrendatorn bedriver inom Arrendestället och de risker som finns med att vistas i närheten av vindkraftverk. Fastighetsägaren åtar sig vidare att förmedla informationen om den verksamhet som Arrendatorn bedriver samt de risker som finns inom Arrendestället till de som Fastighetsägaren upplåter nämnda rättigheter till. Arrendatorn kommer inom Vindkraftanläggningen att sätta upp skyltar som informerar om verksamheten.

## §14 Ersättning under driftsfas


Den totala årliga arrendeavgiften, som skall fördelas mellan alla berörda fastighetsägare inom Fördelningsområdet enligt de principer som följer nedan, är 4,5 procent av Arrendatorns årliga Bruttointäkt från samtliga driftsatta vindkraftverk inom Fördelningsområdet ("**Totala Arrendeavgiften**"). Med driftsatta vindkraftverk avses när vindkraftverken har börjat leverera el till överliggande nät.

Den Totala Arrendeavgiften, för hela Fördelningsområdet, skall under alla förhållanden inte understiga trettio tusen (30 000) kr per installerad MW märkeffekt justerat med KPI, med augusti 2022 som basår ("**Minimiersättning**").

Den årliga arrendeavgiften skall utbetalas till av Fastighetsägaren angivet konto senast den 31 mars året efter aktuellt arrendeår. Eventuella reklamationer från Fastighetsägaren gällande den fastställda Totala Arrendeavgiften skall tillskrivas Arrendatorn senast två (2) månader efter att Fastighetsägaren mottagit fullständigt underlag från Arrendatorn som möjliggör Fastighetsägarens granskning av arrendeavgiftens riktighet.

Den Totala Arrendeavgiften skall fördelas mellan berörda fastighetsägare inom Fördelningsområdet enligt följande:

- (a) 30 % av den Totala Arrendeavgiften skall fördelas till de fastighetsägare som äger marken där vindkraftverk fysiskt etableras.
- (b) 67 % av den Totala Arrendeavgiften skall fördelas mellan de fastighetsägare som äger mark inom Fördelningsområdet. Ersättningen utgår i proportion till hur stor andel respektive fastighetsägare äger i förhållande till den totala ytan av Fördelningsområdet. Denna del av den Totala Arrendeavgiften utgår även till fastighetsägare på vars mark vindkraftverken är placerade, se vidare **Bilaga 3**.
- (c) 3 % av den Totala Arrendeavgiften fördelas som bygdepeng till en av Arrendatorn och berörda fastighetsägare godkänd organisation ("**Bygdepeng**"). Om sådan organisation ej finnes vid tiden för Byggstart uppgår ersättningen i (b). Avtal skrivs separat med

m l 5 

D - 2023 - 00218780 2023 - 07 - 11 - 2

lämplig förening och maximalt 10 % av erhållen Bygdepeng får användas till interna kostnader och administration i föreningen.

För beräkning av arrendeavgiften utgörs alltid arrendeåret av kalenderår. För fördelning av den Totala Arrendeavgiften antas att alla vindkraftverk producerar lika mycket av den totala elproduktionen.

Ersättning för vindmätningmast skall utgå med tiotusen (10 000) kr för varje påbörjad tolv månadersperiod till och med den dag då vindmätningmasten nedmonterats. Värdet uppräknas med KPI med augusti 2022 som basmånad. Ersättningen utbetalas till den fastighetsägare där vindmätningmast är etablerad. Placering av eventuella vindmätningmaster skall ske i samråd med Fastighetsägaren.

## §15. Ersättning under projektering- och byggfas

Arrendatorn skall, från och med Tillträdesdagen till och med den dag då det första vindkraftverket inom Fördelningsområdet har tagits i drift eller till den tidigare tidpunkt då Avtalet upphör att gälla, betala en årlig arrendeavgift om tiotusen (10 000) kronor per påbörjat kalenderår ("Projekteringsersättning"). Efter drifttagandet av första vindkraftverket inom Fördelningsområdet ska endast ersättning enligt § 14 ovan utgå.

Första årets utbetalning av Projekteringsersättning skall ske senast trettio (30) dagar efter Tillträdesdagen och sedan årligen senast 31 mars fram till drifttagning av första vindkraftverket inom Fördelningsområdet.

## §16 MERVÄRDESSKATT

Vid bestämmande av arrendeavgiften har Parterna utgått från att denna inte är mervärdesskattepliktig. Om mervärdesskatt lagligen skall utgå, åligger det Arrendatorn att utöver arrendeavgiften även betala därpå belöpande mervärdesskatt.

## §17 AVTALSTID

Upplåtelsen enligt detta Avtal gäller för en tid av 45 år räknat från och med 2023-04-15 ("Tillträdesdag") till och med 2067-04-15 (perioden benämns nedan som "Avtalstiden").

## §18 OMRÅDETS ÅTERSTÄLLANDE OCH SÄKERHET

Vid Avtalstidens utgång, eller vid förtida uppsägning i enlighet med §19, är Arrendatorn skyldig att inom Arrendestället, och övriga områden som Arrendatorn tagit i anspråk enligt detta Avtal, avlägsna samtliga anläggningsdelar ovan mark samt återställt marken samt lämna området i avstädat och godtagbart skick. Fundament skall borttagas intill en (1) m djup och övertäckas med jord så att marken går att bruka som före upplåtelsen. Arrendatorn är inte skyldig att avlägsna vägar inom Fastigheten, vilka tillfaller Fastighetsägaren, eller markförlagda ledningar om myndighet inte bestämmer annorlunda, Arrendatorn är då skyldig att på egen bekostnad uppfylla myndighetens åläggande. Nämnade åtgärder skall vara avslutade senast

m L 6 PH

tolv (12) månader efter avslutad drift om ingen annan skriftlig överenskommelse träffas mellan parterna.

För fullgörandet av Arrendatorns skyldigheter enligt ovan åligger det Arrendatorn att ställa fullgod säkerhet i form av bankgaranti, borgen, återställningsförsäkring eller annan säkerhet som åläggs Arrendatorn av tillståndsgivande myndighet.

## §19 UPPSÄGNING

Detta avtal skall sägas upp skriftligen minst två (2) år före Avtalstidens utgång om det skall upphöra eller om villkoren skall ändras. Om Avtalet ej sägs upp inom här angiven tid anses det förlängt med fem (5) år på oförändrade villkor.

Arrendatorn har rätt att säga upp Avtalet i förtid under hela Avtalstiden och då med tre (3) års uppsägningstid.

Fastighetsägaren äger rätt att säga upp Avtalet, med tre (3) månaders uppsägningstid, om komplett ansökan om miljötillstånd enligt miljöbalken alternativt bygglov enligt plan- och bygglagen inte har lämnats in till prövningsmyndigheten senast sju (7) år från Tillträdesdag.

Om tillståndsprocessen enligt miljöbalken alternativt bygglovsprocessen enligt plan- och bygglagen avslutats och miljötillstånd alternativt bygglov för vindkraftverken inte heller erhållits inom tio (10) år från Tillträdesdagen har Fastighetsägaren rätt att med tre (3) månaders uppsägningstid säga upp Avtalet. Uppsägningsrätt enligt detta villkor föreligger således inte om tillstånds-processen alternativt bygglovsprocessen alltjämt pågår.

Såväl Arrendatorn som Fastighetsägaren har rätt att säga upp avtalet med sex (6) månaders uppsägning om inget vindkraftverk tagits i drift senast sju (7) år efter att bygglov alternativt samtliga erforderliga tillstånd vunnit laga kraft.


Med anledning av §19 stycke 3–5 äger Fastighetsägaren rätt att söka dispens hos länets arrendenämnd i enlighet med jordabalken (1970:994) 11kap. 2 § och 8 kap. 2 §. Ansökan om dispens skall ha inkommit till länets arrendenämnd senast två (2) månad efter Avtalsdagen för att detta skall kunna vara giltigt. Arrendatorn skall vara Fastighetsägaren behjälplig med sådan ansökan om detta efterfrågas av Fastighetsägaren.

## §20 INSKRIVNING

Detta Avtal får skrivas in i fastighetsregistret. Vid Avtalets upphörande ska Arrendatorn medverka till att inskrivningen borttages.

## §21 ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn äger rätt att överlåta Avtalet till ett annat bolag i Arrendatorns koncern. Arrendatorn har också rätt att överlåta detta Avtal till annan part med vilket Fastighetsägaren skäligen kan nöjas. Innan Avtalet överlåts till annan part skall Fastighetsägaren skriftligen

 L 7 

underrättas samt ges möjlighet att yttra sig om tilltänkt ny arrendator. Arrendatorns rätt att överlåta Avtalet kan utövas under hela Avtalstiden.

Arrendatorn äger här jämte rätt att överlåta och/eller underupplåta Avtalet vid en s.k. säkerhetsöverlåtelse i samband med finansieringen av vindkraftverk eller Vindkraftsanläggningen. I samband med en sådan säkerhetsöverlåtelse upprättas en fastighetsägarförklaring som Fastighetsägaren förbinder sig att underteckna utan ersättning.

Finansiärer med säkerhet i form av säkerhetsöverlåtelse äger utan Fastighetsägarens godkännande återföra nyttjanderätt (andrahandsupplåtelse) till Arrendatorn i samband med sådan säkerhetsöverlåtelse varvid Arrendatorn intar ställning av underarrendator i förhållande till Fastighetsägaren. Finansiären äger vidare rätt att i Arrendatorns ställe sätta annan part som finansiären självständigt äger rätt att utse, förutsatt att sådan part är någon som Fastighetsägaren skäligen kan låta sig nöjas med. Finansiären äger vidare rätt att överlåta byggnader på Arrendeområdet (annat än byggnader som tillhör Fastighetsägaren eller tredje man) tillsammans med Avtalet till annan som träder i dess ställe i egenskap av finansiär.

Nya avtalsparter till detta Avtal ska under alla omständigheter överta samma rättigheter och skyldigheter som gäller för Arrendatorn.

Vid överlåtelse skall Arrendatorn skriftligen informera Fastighetsägaren därom innan överlåtelse sker.

Arrendatorn satsar stort på att bygga ut vindkraft med målet att vindkraft ska vara en betydande förnybar energikälla och stå för en väsentlig del av den totala elproduktionen. Arrendatorn har således ett långsiktigt perspektiv på vindkraftsatsningen. Det innebär bland annat att Arrendatorn har en tydlig ambition att vara delaktig i den löpande driften och verksamheten av Vindkraftsanläggningen under hela avtalstiden.

## §22 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETEN

Fastighetsägaren är skyldig att vid överlåtelse av hela eller del av Fastigheten som berörs av detta Avtal förbehålla för detta Avtal och meddela ny ägare om detta Avtals förekomst och innehåll.

## §23 KOSTNADER

Arrendatorn skall svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom Arrendatorns verksamhet.

## §24 FASTIGHETSSKATT

Den fastighetsskatt som avser vindkraftsverken samt annan avgift, skatt eller pålaga som är hänförliga till vindkraftverk eller dess drift skall betalas av Arrendatorn.

Om Fastighetsägaren åläggs att betala fastighetsskatt även för marken inom Arrendestället

m h 8 

och det är en direkt följd av upplåtelsen enligt detta Avtal, skall Arrendatorn ersätta Fastighetsägaren för sådan fastighetsskatt, annan avgift, skatt eller pålaga som kan bedömas vara hänförlig till Arrendatorns verksamhet enligt Avtalet.

## §25 TILLSTÅND

Arrendatorn är skyldig att på egen bekostnad skaffa de tillstånd som erfordras för Arrendatorns verksamhet enligt Avtalet. Arrendatorn skall följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

## §26 ANSVAR OCH FORCE MAJEURE

Arrendatorn skall hålla Fastighetsägaren skadeslös för ansvar mot tredjeman som kan drabba Fastighetsägaren till följd av den verksamhet Arrendatorn eller av Arrendatorn anlitat företag bedriver med stöd av detta Avtal. Det sagda gäller dock med undantag för Fastighetsägarens åtagande enligt § 13 ovan.

Om Parts fullgörande av förpliktelser enligt detta Avtal hindras, försvåras eller försenas till följd av omständigheter som är att anse som force majeure, föreligger inte skyldighet för Part att fullgöra sin prestation förrän force majeureomständigheterna har upphört. I sådant fall är Part inte skyldig att utge skadestånd.

## §27 UPPHÖRANDE

Bestämmelserna i 11 kap. 5-6a §§ jordabalken (1970:994) om rätt till ersättning för Arrendatorn gäller inte detta Avtal. I övrigt gäller jordabalken (1970:994) kap. 7, 8 och 11 eller vad övrigt i lag stadgas om anläggningsarrende.

## §28 INLÖSEN

Arrendatorn äger ej i något fall rätt till ersättning för nedlagda kostnader efter Avtalstidens utgång (och inte heller vid förtida upphörande enligt §18). Någon skyldighet för Fastighetsägaren att inlösa Vindkraftanläggningen eller därtill hörande byggnader/anläggningar föreligger ej.

## §29 Villkor

Detta avtal giltighet är villkorat av att Egendomsnämnden i Skara stift senast tre (3) månader efter Tillträdesdagen fattar beslut om att godkänna avtalet. Om nämnda villkor inte uppfylls senast vid angiven tidsfrist ska detta Avtal inte träda i kraft och därmed utan vidare åtgärd upphöra att gälla, utan rätt för Parterna att ställa krav på varandra till följd härav.

m l pht  
9

## §30 ÄNDRING ELLER TILLÄGG

Ändring av eller tillägg till Avtalet ska ske skriftligen och undertecknas av båda Parter för att gälla.

## §31 TVIST

Tvist på grund av detta Avtal skall avgöras av Arrendenämnden om den är behörig. I övriga fall skall tvisten avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk lag.

## §32 AVTALSEXEMPLAR

Detta avtal har upprättats i tre (3) exemplar, varav Arrendatorn tagit två exemplar och Fastighetsägaren tagit ett exemplar.

---

Fastighetsägaren

Skara den 20/4 2023



Sture Kjell

Gert Adolfsen

Arrendatorn

FALKENBERG den 12/5 2023



Mads Miltersen

Torbjörn Sjölin

Bifogas avtalet:

Bilaga 1: Karta med Arrendeställe

Bilaga 2: Karta med preliminära placeringar av vindkraftverken

Bilaga 3: Karta med Fördelningsområde

Bilaga 4: Exempel Arrendefördelning