

Anläggningsarrende

Bestämmelser som anläggningsarrende återfinns i kap 11 kap. jordabalken. I lagtexten finns flera hänvisningar till andra kapitel. Nedan beskrivs några centrala bestämmelser.

Inledande bestämmelser (1 – 2 §§)

Anläggningsarrende uppkommer när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att för förvärvsändamål uppföra eller bibehålla byggnad som ej är av endast ringa betydelse för verksamheten. Det ska utgå ersättning för upplåtelsen.

Upplåtelser som normalt räknas som anläggningsarrende är bensinstation, lagerhus, kiosk, kommersiellt driven skidanläggning, radio- och telemast eller vindkraftverk.

Om byggnaden ägs av jordägaren är det inte fråga om ett anläggningsarrende utan ett hyresavtal.

Upplåtelse tid, uppsägning och skadestånd (3 – 6 §§)

Upplåtelse tiden ska vara minst ett år och får inte vara för arrendatorns livstid. Om upplåtelse tiden är obestämd eller löper tillsvidare gäller avtalet i fem år.

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast sex månader före arrendetiden utgång och innehålla underrättelse om att arrendatorn, om denne inte godtar uppsägningen, måste hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling. Parterna kan dock avtala om annan uppsägningstid eller att avtalet ska upphöra vid avtalstidens utgång utan att uppsägning behöver ske.

Anläggningsarrende är en total nyttjanderätt d.v.s. arrendatorn har det upplåtna området helt i sin besittning. Moms tillkommer inte.

Arrendatorn har ett s.k. indirekt besittningsskydd som innebär att denne är skyldig att flytta om avtalet sägs upp, men jordägare blir enligt huvudregeln då skyldig att betala skadestånd. Huvudregeln gäller inte när arrendatorn saknar besittningsskydd och inte heller när det finns en besittningsbrytande grund. Skadeståndet ska i skälig omfattning täcka arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet har upphört. En förlust för arrendatorn som har samband med att denna har bebyggt arrendestället eller har förbättrat det på annat sätt, ska bara beaktas om det följer av arrendeavtalet att arrendatorn har rätt att utföra arbete. Rätten till ersättning är möjlig att avtala bort i avtalet.

Överlåtelse (7 §)

En överlåtelse är tillåtet om det sker genom exekutiv försäljning eller konkurs. I övriga fall är det tillåtet att överlåta arrendet om arrendeavtalet inte innehåller någon begränsning eller förbud mot en överlåtelse.

Om en överlåtelse sker ska den nya arrendatorn vara en person som jordägaren ”skäligen kan nöjas med”.

Förvaltning av fastigheter

Vägledning och information för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter.

<https://www.naturvardsverket.se/fastighetsforvaltning>