



Att tänka på om du funderar på att sälja ditt fritidshus på Mörkö.

Om att sälja ett fritidshus på ofri grund (arrende) på Mörkö	1
Hembud	1
En ny arrendator har alltid rätt att ta över säljarens existerande arrendekontrakt	2

Om att sälja ett fritidshus på ofri grund (arrende) på Mörkö

I samband med att du avser att sälja ditt fritidshus (arrende) är det viktigt att du ser över ditt arrendeavtal och vad som står i det. Vi känner inte till några avtal på Mörkö där det finns inskrivet att man inte får överlåta arrendet till en ny arrendator utan jordägarens uttryckliga tillstånd. Därför kommer vi i texten att utgå ifrån att det är fritt för säljaren att överlåta sitt arrende till en ny arrendator. Om du anlitar en mäklare så bör denne vara väl insatt i vad som gäller, men osvuret är bäst.

Från föreningen Mörköstugan har vi en önskan om att du säkerställer att mäklaren gör en korrekt beskrivning av ditt arrende och vad som gäller när man köper ett fritidshus på ofri grund på Mörkö. Vi ser tyvärr att mäklare i sina beskrivningar ofta ger en summarisk och skönmålad bild. Ibland ger deras beskrivning till och med rent vilseledande uppgifter om arrendeavgifter och konsekvenserna som blivande arrendator.

Om du har några frågor i samband med försäljning så kan du skicka dem via hemsidan till oss. Vi hoppas att kunna svara dig så snart som möjligt. Det kan även vara möjligt med en telefonkontakt om du önskar.

Hembud

Det är mycket viktigt att du gör rätt när du ska sälja ditt hus och överlåta arrenderätten. Arrendatorn har enligt lag skyldighet att hembjuda arrenderätten till jordägaren som har förköpsrätt, till marknadsmässigt pris under en månads tid. Om arrendatorn missar att göra hembud kan arrendatorn förlora sitt arrendekontrakt. Även om det inte blir så drastiskt kan markägaren ställa till besvär för både dig och den du säljer till. Det vanligaste är att jordägaren inte utnyttjar sin rätt till hembud. Det finns två sätt att slippa bekymret:

1. Redan innan du har gått ut med arrendet till försäljning och det läggs ut på den öppna marknaden, kan du hembjuda arrenderätten till jordägaren. Ett hembud innebär att man erbjuder jordägaren att ta över arrenderätten (hus och övriga anläggningar som arrendatorn har investerat i) för en marknadsenlig avgift. I det fall jordägaren tackar nej eller inte svarar efter 30 dagar kan man gå vidare med att överlåta huset till en eventuell köpare oavsett vad jordägaren säger.

Använd nedanstående hembudsblankett. Blanketten finns även i redigerbart doc-format under fliken Medlemsidor. Du kan antingen skicka in den undertecknade blanketten med rekommenderat brev - eller nästan ännu smidigare skicka in den genom [Bordsjö skogars Kundportal](#)

I det fall jordägaren tackar ja till hembudet men överlåtaren och jordägare inte kan komma överens om köpeskillingens storlek kan den avgöras av tingsrätt. (kap 10:7 JB & kap. 8:21 JB) Det är ett mycket knöligt sätt och kan ta lång tid.

2. Det andra sättet är att gå ut med fritidshuset och arrenderätten på den öppna marknaden. När överlåtaren (nuvarande arrendator) bestämt sig för en köpare så skrivs en undantagsklausul in i överlåtelseavtalet. Undantagsklausulen ska vara formulerad på ett sådant sätt att överlåtelsen inte ska anses genomförd innan jordägaren tackat nej till hembudet. Överlåtelseavtalet mellan säljaren (arrendatorn) och köparen upphör i det fall jordägaren tackar ja till hembudet. Det är bra att informera köparen om betydelsen av innehållet i klausulen för att undvika missförstånd.

En nya arrendator har alltid rätt att ta över säljarens existerande arrendekontrakt

Oavsett vad som kan hävdas, så har en ny arrendator alltid rätt att ta över säljarens existerande arrendekontrakt. **Det är något som vi mycket starkt rekommenderar att köparen gör och kräver i samband med att kontraktet ska undertecknas.** Det gäller i de fall som kontraktet är femårigt. Kontrakt med längre löptid och automatisk uppräknings är vi mer tveksamma till. All erfarenhet visar att de som skriver nya kontrakt med jordägaren (Bordsjö skogar) i samband med övertagandet, hamnar på betydligt högre arrendenivåer som man får bära under kontraktstiden. Detta gäller även om arrendet vid försäljningstillfället befinner sig för prövning i Arrendenämnden (AN) eller i Svea hovrätt (SHR).

Fördelen av att ta över existerande kontrakt hoppas vi från Mörköstugan att du som säljare ser till att mäklaren tydligt upplyser den nya arrendatorn om. Inför ett övertagande av arrendet ska JÄ godkänna den nya arrendatorn. Det ska dock till mycket starka skäl för att JÄ inte ska kunna godkänna en ny ägare, förutsatt att man har ordnad ekonomi och är "allmänt skötsam".

Slutord

Vi i Föreningen Mörköstugan hoppas att den ovanstående texten är tillräckligt tydlig. Om något är verkar oklart, så är du varmt välkommen att kontakta föreningen på adressen: info@morkostugan.se

Till:
Erengisle förvaltning AB
Hörningsholm
153 93 Mörkö

202x-mm-dd

Hembud

Härmed får undertecknad(e) arrendator(er) i enlighet med 10 kap 7 § jordabalken erbjuda Er att återta arrendestället och lösa in mina/våra byggnader med mera på *Arrendets namn och nummer*.

mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens och byggnadernas värde, med andra ord lämna hembud till Er.

Med anledning härav får jag/vi uppmana Er att inom en (1) månad från mottagandet av detta brev skriftligen ange Ert ställningstagande till detta hembud.

Alt 1: _____ Jordägaren antar inte hembudet.

Alt 2: _____ Jordägaren antar hembudet och önskar sålunda återta arrendestället och lösa in byggnaderna mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens och byggnadernas värde.

Mörkö den _____

Underskrift av arrendator

Underskrift av arrendator

Namnförtydligande

Namnförtydligande