

Bostadsarrende

Bestämmelser som bostadsarrende återfinns i kap 10 kap. jordabalken. I lagtexten finns flera hänvisningar till andra kapitel. Nedan beskrivs några centrala bestämmelser.

Inledande bestämmelser (1§)

Bostadsarrende föreligger, som huvudregel, när jord upplåts med arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus för att bereda bostad för arrendatorn eller honom närstående. Bostadshuset ska ägas av arrendatorn och kan vara permanentbostad eller fritidshus. Ägs bostadshuset av en juridisk person är det inte ett bostadsarrende utan ett lägenhetsarrende.

Upplåtelsetider och uppsägning (2 - 3§§)

Bostadsarrende tecknas på bestämd tid, minst fem år eller för arrendatorns livstid. Har inte arrendetiden fastställts gäller avtalet för fem år. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska senast ett år före arrendetidens utgång, om inte längre tid avtalats.

Att avtala om kortare avtalstid än minimitid, rätt för jordägaren att i förväg återta arrendestället, kortare uppsägningstid och förlängningstid, bortskrivning av skyldighet att uppsäga avtalet och rätt till automatisk förlängning, samt avstående av arrendatorns besittningsskydd är möjligt förutsatt att avtalet godkänds av arrendenämnden.

Rätt till förlängning av arrendeavtalet, villkorsändringar m.m. (4 - 6§§)

Huvudregeln är att bostadsarrendatorn har s.k. direkt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet vid avtalstidens utgång.

Det ankommer på jordägaren att säga upp avtalet och vända sig till arrendenämnden om arrendatorn motsäger sig en uppsägning. Begår jordägaren misstag, t.ex. inte säger upp i rätt tid så blir uppsägningen ogiltig.

Besittningsskydd saknas bl.a. om:

- Arrendatorn inte har ett färdigbyggt hus på tomten vid den tidpunkt då jordägaren senast kan säga upp avtalet.
- Arrenderätten är förverkad.
- Pant eller en borgen som har ställts som säkerhet för arrendeavtalet har försämrats och arrendatorn har inte i tid har ställt en ny godtagbar säkerhet.
- Överenskommelse om avstående från rätt till förlängning har godkänts av arrendenämnden.

I vissa situationer kan besittningsskyddet brytas bl.a. om

- Arrenderätten förverkas. Förverkandegrunderna framgår av 8:23-25 JB. Vanligast att arrendatorn gör sig skyldig till grovt avtalsbrott t ex genom att inte betala arrendeavgiften eller vanvårdar arrendestället. Det innebär att arrendatorn kan bli tvungen att lämna arrendestället under löpande avtalsperiod. Detsamma gäller om

arrendestället används för annat ändamål än vad som är avtalat eller om arrendatorn otillåtligt överlåter arrenderätten. Arrenderätten är dock inte förverkad om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

- Arrendatorn har byggt utan bygglov eller i strid mot detaljplan eller annan liknande bestämmelse om hur marken får bebyggas eller användas
- Jordägaren gör sannolikt att han eller hon ska använda marken för bebyggelse av annat slag än vad den är upplåten för. Det sker då en intresseavvägning mellan jordägarens och arrendatorns olika intressen.
- Jordägaren i annat fall har en befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Jordägaren och arrendatorn kan i arrendeavtalet komma överens om att förlängningsrätten inte ska gälla om uppsägning sker för viss angiven orsak. Överenskommelsen kräver arrendenämndens godkännande, att det framgår av avtalet att jordägaren får begära nämndens godkännande samt att ansökan ges in till nämnden inom en månad från avtalets undertecknande. Arrendenämnden prövar då om det finns godtagbara skäl till varför ett avstående från besittningsskydd ska godkännas.

Vid förlängning av ett arrendeavtal kan parterna begära villkorsändring, vanligast gällande avgiften. Vid en förlängning ska arrendeavgiften utgå med skäligt belopp. Arrendeavgiften får indexregleras. Moms tillkommer inte. Om parterna inte kan enas ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Frågan kan då hänskjutas till arrendenämnden för prövning.

En villkorsändring ska delges motparten och ske på samma sätt som gäller för uppsägning enligt 8:8 JB. En begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Överlåtelse av avtalet (7§)

Huvudregeln är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten.

Det finns dock några undantag från huvudregeln:

- Med samtycke, dvs med jordägarens godkännande.
- Tvångsvis efter hembud, dvs arrendatorn måste först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde och för de kostnader som arrendatorn nedlagt på arrendestället i form av byggnader och andra anläggningar.
- Genom bodelning, arv, testamente, exekutiv försäljning och arrendatorns konkurs.

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>