

## Lägenhetsarrende

För lägenhetsarrende finns förutom de allmänna bestämmelserna i 8 kap jordabalken inte några tvingande bestämmelser. Det finns därför stora utrymmen för avtalsfrihet.

Lägenhetsarrende är en total nyttjanderätt, d.v.s. arrendatorn har arrendestället helt i sin besittning och är skyldig att vårda arrendestället. Exempel på upplåtelser som kan vara lägenhetsarrende är parkeringsplats på öppen mark utomhus, kajplats, lekplats eller plats för brygga. Det ska utgå ersättning för upplåtelsen. Arrendeavgiften får indexregleras om det framgår av avtalet. Moms tillkommer inte.

### Inledande bestämmelser (1 - 3§§)

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts med arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är bostadsarrende eller anläggningsarrende.

Det finns ingen tvingande bestämmelse att avtalet ska vara skriftligt. Upplåtelse tiden kan vara bestämd, tills vidare eller på arrendatorns livstid.

### Upplåtelse tider och uppsägning (4 - 8§§)

Om det saknas klausul om uppsägning i avtalet så upphör det vid avtalstidens utgång. Löper avtalet tills vidare måste avtalet sägas upp för att sluta gälla. Avtalet upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader efter uppsägningens delgivning, om inte parterna avtalat om annat. Arrendatorn har ingen lagstadgad rätt till förlängning eller rätt till ersättning när avtalet upphör. Om jordägaren vill att avtalet ska upphöra bör jordägaren aktivt säkerställa att arrendatorn lämnar arrendestället för att undvika risken att bli bunden på grund av passivitet.

Arrendatorn är skyddad mot uppsägning under avtalstiden. Under vissa förutsättningar kan dock arrenderätten förverkas vilket 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. 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.

### Överlåtelse

Enligt allmänna rättsprinciper har en arrendator inte rätt att överlåta arrendet till annan, om inte parterna avtalat om annat.

-----

### Förvaltning av fastigheter

Vägledning och information för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter.

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