

Jordbruksarrende

Bestämmelser om jordbruksarrende återfinns i 9 kap. jordabalken. Lagtexten är omfattande med flera hänvisningar till andra kapitel. Nedan beskrivs några centrala bestämmelser under respektive rubrik i kap. 9.

Inledande bestämmelser (1 §)

Jordbruksarrende avser upplåtelse av jord till brukande. Med brukande av jord avses inte bara åkermark utan också upplåtelse av betesmark.

Arrendetid (2 – 6 §§)

Ett jordbruksarrende ska tecknas på bestämd tid. Om upplåtelsen omfattar bostad för arrendatorn och arrendatorn är fysisk person kallas det gårdsarrende. Däremot finns inget lagkrav att arrendatorn ska bo i bostaden, vilket innebär att en fysisk person kan ha flera gårdsarrenden. Är det ett gårdsarrende ska upplåtelse tiden vara minst 5 år. Avtal om kortare tid kan träffas om arrendenämnden godkänner avtalet. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. För sidoarrende gäller inga tvingande bestämmelser om minimitid.

Jordbruksarrende tecknat på minst ett år ska sägas upp för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång om avtalstiden är minst fem år, i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtal tecknat för minst ett år inte sägs upp i rätt tid förlängs avtalet på samma villkor ytterligare en avtalsperiod, s.k. automatisk förlängning.

Jordbruksarrendatorn har nyttjanderätt till jakten på den arrenderade marken om inte annat avtalats. Motsvarande gäller för fiskerätt som hör till den arrenderade jorden. Arrendatorns fiskerätt gäller på hela den berörda fastigheten och om arrendestället utgör en del av en fastighet så är rätten till fisket delad i förhållande till markarealens storlek.

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m.m. (7 – 14 §§)

Huvudregeln är att jordbruksarrendatorn 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 i lagstadgad ordning. Begår jordägaren misstag, t.ex. inte säger upp i rätt tid så blir uppsägningen ogiltig. Vid prövningen i arrendenämnden är utgångspunkten i nämndens prövning att arrendeavtalet ska förlängas.

Enligt 7 § gäller inte arrendatorns besittningsskydd i bl.a. följande fall:

- Sidoarrende upplåtet på högst ett år
- Arrenderätten är förverkad
- Om arrendatorn ställt pant eller borgen till säkerhet för jordbruksavtalets fullgörande och pant eller borgen försämras.
- Överenskommelse om avstående från rätt till förlängning har godkänts av arrendenämnden.

Om arrendatorn gör sig skyldig till grovt avtalsbrott t ex genom att inte betala arrendeavgiften eller vanvårdar arrendestället kan arrenderätten förverkas. 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.

Jordägaren och arrendatorn kan i arrendeavtalet överenskomma att förlängningsrätten inte ska gälla om uppsägning sker för viss angiven orsak. Överenskommelsen gäller endast efter arrendenämndens godkännande förutsatt att ansökan ges in till nämnden inom en månad från avtalets undertecknande.

I § 8 anges de situationer då jordägarens önskemål om att få avtalet att upphöra kan väga tyngre än arrendatorns rätt till förlängning. Bl.a. nämns som grund för uppsägning att jordägaren vill själv inträda d.v.s. själv bruka arrendestället eller använda arrendestället för annat ändamål än jordbruk.

Är parterna oense om den nya arrendeavgiften gäller enligt 9 § att avgiften ska vara skälig varvid beaktas arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll och övriga omständigheter.

Om jordägaren sagt upp avtalet och tvist föreligger om förlängning eller om villkoren för en förlängning ska jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. Gäller tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod ska ärendet hänskjutas till arrendenämnden senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång.

Underhåll och nybyggnad m.m. (15 - 22 §§)

Enligt 15 § ska arrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Jordbruksarrendatorn har arrendestället helt i sin besittning i jordägarens ställe och kan bli skadeståndsskyldig om vård och underhåll av arrendestället försummas. Huvudregeln är att arrendatorn ska bibehålla arrendestället i samma skick som vid tillträdet och att denne inte är skyldig att förbättra skicket. Är det fråga om gårdsarrende ska jordägaren vid tillträdet avlämna bostad i sådant skick att den uppfyller kraven i gällande hälsoskyddslagstiftning (17 §). Under vissa förutsättningar är jordägaren skyldig att bygga om eller uppföra ny anläggning eller byggnad. Det gäller vid beslut av myndighet som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt (17 a §). Det gäller också när byggnad eller anläggning utan arrendatorns vållande skadats eller förslitits i sådan grad att det krävs om- eller nybyggnad (18 §).

Om arrenderättens värde ökar genom att jordägaren, helt eller delvis, bekostat en investering på arrendestället är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften. Detta förutsatt att jordägaren och arrendatorn har ett avtal om investeringens genomförande.

Avräkning och syn (23 - 28 §§)

Enligt § 23 ska avräkning ske när arrendestället avträdes. Avräkning kan ske tidigare om avtal träffats om det. I samband med förlängning av arrendeavtalet ska avräkning

alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Avräkning ska även ske i samband med ett förordnande av arrenderätten vid en fastighetsreglering (FBL 5:33a). Om inte annat avtalats ska avräkning grundas på syn vid

avräkningsperiodens början och slut. Syftet med avräkningen är att visa hur arrendatorn vårdat och underhållit arrendestället. Avräkningslikviden räknas fram som skillnaden mellan summan av tillträdesbrister uppräknade med i regel konsumentprisindex och summan av avträdesbristerna.

Syn ska äga rum inom tiden sex månader före och fyra månader efter avräkningsperiodens början och slut. Vid syn ska undersökas allt som hör till arrendestället (§ 26). Från synen undantas sådant som parterna avtalat om inte ska underhållas av arrendatorn. Arrendatorns egendom omfattas inte av synen.

Arrendeavgiften (29 §)

Arrendeavgiften ska bestämmas i pengar. Uppräkning av avgiften med index är tillåten. Moms tillkommer vid jordbruksarrende och bör skrivas in i arrendeavtalet. Moms beräknas också på ev. indextillägg.

Överlåtelse av arrenderätten (31 - 31b §)

Huvudregeln är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Efter tillstånd från arrendenämnden gäller dock tvingande bestämmelser som innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till sin make eller barn. Motsvarande gäller om arrendatorn avlider under arrendetiden och dödsboet vill överlåta arrenderätten. Frågan om arrendatorn får upplåta nyttjanderätt till annan utan jordägarens samtycke regleras i 8 kap 19 § jordabalken.

Förvaltning av fastigheter

Vägledning och information för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter.

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