

Om Arrenden

Allmänt om arrenden

I vissa fall överlåts hus som står på annans mark, sk. ofri grund.

Överlåtelsen regleras av ett arrendeavtal.

Ett arrende är lös egendom och överlåtelsen regleras därför inte enligt Jodrabalkens regler för överlåtelser av fastighet.

Ett arrende är upplåtelse av jord mot vederlag och regleras i Jordabalkens regler för arrende.

För alla arrendetyper utom lägenhetsarrende gäller att avtalet ska vara skriftligt. I avtalshandlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Det är också viktigt att vederlag, det vill säga arrendeavgift, avtalats. Är ingen arrendeavgift avtalad är det inget arrendeavtal och avtalets rättsverkningar oklara.

Om bostadsarrende

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Ett arrende är alltid tidsbestämt. I allmänhet kortast 5 år och längst till arrendatorns livslängd.

På bostadsarrenden föreligger en stark besittningsrätt. Denna innebär att arrendatorn i princip har rätt att få avtalet förlängt även om jordägaren säger upp avtalet. Besittningsrätt föreligger inte om det inte finns någon byggnad på arrendestället.

Förverkande av arrenderätten

Jordägaren kan säga upp ett avtal i förtid om arrenderätten är förverkad.

Reglerna är gemensamma för alla arrendeformer.

Jordägaren kan säga upp ett arrendeavtal i förtid om arrendatorn:

- Inte betalat avgiften inom en månad från förfallodagen
- Har vanvårdat arrendestället och inte ändrat sitt beteende efter att du har sagt till
- Har använt arrendet till andra ändamål än vad marken är upplåten till
- Har överlåtit arrenderätten eller upplåtit den i andra hand mot lagens bestämmelser
- Inte har följt en skyldighet i avtalet som går utöver vad som gäller enligt lagen och som är synnerligen viktig för dig som jordägare.

Om arrendatorn bryter mot någon av ovanstående regler kallas det att arrenderätten är förverkad.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi läser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se

Om Arrenden

Undersökning av arrendestället

Byggnad på ofri grund räknas civilrättsligt som lös egendom och undersökningsplikt föreligger inte i samma mening som vid överlåtelse av fastighet. Istället regleras arrenden i Köplagen (Köpl).

Efter övertagande av arrende får köparen inte åberopa fel som denna borde ha upptäckt vid en underökning om säljaren inte verkat i strid mot tro och heder.

Frågan om fel skall bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för varan går över på köparen. Säljaren svarar för fel som har funnits vid denna tidpunkt även om felet visar sig först senare.

Är varan felaktig och beror det inte på köparen eller något förhållande på hans sida, får köparen kräva avhjälpande, prisavdrag eller häva köpet samt dessutom kräva skadestånd.

Finansiering av arrende

Arrenden kan inte pantsättas. Det är endast ägaren till marken eller fastigheten som kan pantsätta denna. Om du äger en bostad på arrenderad mark kan du inte ta lån med fastigheten som säkerhet, vilket kan göra det komplicerat att köpa eller finansiera ett hus på en arrendetomt. Ett alternativ är sk. blanco-lån.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift eller fastighetsskatt betalas av den som är ägare till byggnaden den 1 januari inkomståret. Om byggnaden byter ägare under året är det alltså den som äger byggnaden vid årets början som ska betala avgiften eller skatten för hela året. Vid överlåtelse kan man komma överens om att reglera denna avgift efter ägandets övergång.

Arrendenämnden

Arrendenämnden hanterar frågor kring arrenden och det är här tvister om arrende avgörs. Nämnden kan också ge dispens från lagstadgade regler kring arrende om båda parterna är överens.



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER

Vi låser upp möjligheterna för dig

Södra Kvisttoftavägen 108
26163 Glumslöv

E-post:
maklare@skanefastigheter.se