

Arrenderättens förverkande

- Grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Malin Lilliehöök

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Copyright © Malin Lilliehöök 2020

Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap
Lunds Universitet
Box 118
SE-221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 20/54667SE
Tryckort: Lund

Arrenderättens förverkande - grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Forfeiture of leasehold - cessation grounds and differences due to leasehold classification

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Malin Lilliehöök, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Erik Liljenberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Arrendator, klassificering, besittningsskydd, dispositiv, förverkande, generalklausul, jordägare, nyttjanderätt, upphörande, uppsägning, ringa betydelse, semidispositiv, självinträde, synnerlig vikt

Keywords:

Access right, cessation, dispositive, exceptional importance, forfeiture, general clause, landowner, classification, leaseholder, minor importance, security of tenure, self-entry, semi-dispositive, termination

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Abstract

Leaseholds that ceases due to forfeiture rarely happens. In order to successfully claim the cease of leasehold due to forfeiture, the violation needs to be significant. Swedish Land and Cadastral Legislation (Land Code) contains the grounds of forfeiture and it also states that the matter needs to be more than minor importance. The general clause, which means a violation not directly stated in the paragraph, assumes exceptional importance for the landowner. Besides these high demands, the leaseholder is also provided with a possibility to retain the access right. Another leaseholder advantage is that the landlord needs to act within a certain time span for the termination to be accurate and valid.

Since forfeiture almost never occurs, the established practice is limited. This master thesis investigates the use of the grounds stated in the Land Code and how leaseholds usually cease. How much does a violation need to matter to reach a level where the leasehold possibly will cease? The investigation is based on established practice, from both court and regional tenancies tribunal. From twelve cases studied, my conclusion is that in three out of six claims, forfeiture has been approved.

Differences in leasehold classification and its consequences has also been studied. To see how leasehold contracts generally are composed, two municipalities in each county in Sweden were asked to contribute with examples. Out of 41 inquiries, 19 responded with a total amount of 60 leasehold contracts. The problems that might occur when another form is chosen than the correct one is further discussed in this master thesis.

All regulations are not of such character that forfeiture will be the result of violation. These are considered as regulations with limited effects on leasehold tenure and the meaning of these regulations are studied in this master thesis. Violations that are not directly followed by law takes place in the fifth item of the 23 § in chapter eight in the Land Code. This means that such violation needs to be of exceptional importance in order to successfully claim forfeiture. There is a lower level when claiming that leasehold contract not reasonably should be extended. Regulations of non-forfeiture character are therefore limited, and the landowner might have to wait until the end of the contract period to successfully be released from the leaseholder.

To sum up, if contracts are to be ceased in advance there must be a sincere violation. Minor and exceptional importance has been part of the leasehold legislation for a long time and aims to prevent leaseholds to cease in advance due to trifles and minor mistakes. The demarcation is difficult and established practice is limited, which often leads to different results in different courts and the decisions that are made often contain dissenting opinions.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Sammanfattning

Det hör till ovanligheten att arrende upphör att gälla till följd av förverkande. Reglerna om förverkande har högt ställda krav på överträdelse för att sådant yrkande ska bifallas. De i 8 kap. 23 § JB uppräpnade förverkandegrunderna får vid överträdelse inte vara av ringa betydelse och övriga grunder som stödjer yrkandet om förverkande ska vara av synnerlig vikt för jordägaren. Utöver de högt ställda kraven på överträdelse har arrendatorn genom 8 kap. 24–25 §§ JB lagstadgade skydd som innebär att jordägaren har en viss tidsram på sig att agera samt möjlighet att återvinna sin arrenderätt.

Då förverkande sällan aktualiseras är mängden praxis begränsad. Frågor som diskuteras i arbetet är hur förverkandegrunderna i jordabalken ska hanteras och hur arrenden upphör att gälla i praktiken. Vad är det egentligen som krävs för att jordägarens yrkande på förverkande ska bifallas? För att angripa frågeställningarna har den praxis som idag finns studerats - både från domstolar och arrendenämnder.

I arrendenämnden prövas endast förverkande som en besittningsbrytande grund och det har visat sig vara ovanligt. Vad som däremot hör till vanligheten är att tvist löses genom överenskommelse som låter arrendet fortleva. I nämnden prövas rätten till förlängning där den vanligaste grunden är självinträde. Jordägaren ska då ta sig förbi två fallgropar genom att dels kunna visa ett självinträde som sannolikt dels ska intresseavvägningen avgöras till jordägarens fördel.

Från domstol har tolv mål studerats varav förverkande yrkats sex gånger och bifallits i tre av dessa. Var gränsen för synnerlig vikt och ringa betydelse går är svår att klarlägga, men det har visat sig vanligare att vinna bifall när yrkandet rör en grund som uttrycks i jordabalken. Förverkandegrunden om vanvård av arrendestället som återges i paragrafens andra punkt har visat sig svår att vinna framgång med. En möjlig förklaring är att yrkande om vanvård ofta sker som ett komplement till det egentliga problemet, vilket kan påverka den samlade bedömningen. Enskilt klassas det oftast som ringa betydelse för jordägaren, vilket därmed innebär att arrenderätten inte är förverkad.

Vidare undersöks vilka skillnader och möjliga konsekvenser som uppstår beroende på valet av arrendeform - arrendets klassificering. För att få en bild av hur arrendeavtal generellt formuleras har 41 kommuner ombetts skicka exempel på avtal i varierande omfattning. Av de tillfrågade har 19 kommuner bidragit med totalt 60 avtal om arrende. Vad som särskilt framkommit är att även i avtal om lägenhetsarrende stadgas att avtalet inte är förenat med något besittningsskydd, trots att något sådant inte finns vid nyttjanderättsformen lägenhetsarrende. En förklaring till detta är att oberoende av vilken klassificering avtalet får rubriceras som vid dess ingående kan det komma att

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

klassas som något annat vid tvist. Genom att avtala bort besittningsskyddet visas att intentionen vid avtalets ingående var att inget sådant skydd skulle finnas. Det största problemet har inte visat sig uppstå vid diskussion hurvida det är ett lägenhetsarrende eller anläggningsarrende, då dessa är de former som innebär lägst skydd för arrendatorn. Problem uppstår när avtal ingås som lägenhetsarrende men visar sig vara ett arrende med direkt besittningsskydd så som bostadsarrende eller i vissa fall även jordbruksarrende. Detta eftersom reglerna om direkt besittningsskydd är tvingande och kan endast avtalas bort med arrendenämndens godkännande. Utan sådant godkännande är villkoret eller avtalet i sin helhet utan verkan.

Bestämmelser som formulerats i avtal som inte är av förverkandekaraktär vid överträdelse kan anses ha begränsad effekt på avtalsförhållandet. Den fjärde och sista frågeställningen är vad sådana bestämmelser har för betydelse. Överträdelser av bestämmelser i avtalet som inte direkt kan hänföras till de uttryckligen nämnda förverkandegrunderna i jordabalken prövas enligt femte punkten i 8 kap. 23 § JB. För att yrkande om förverkande för överträdelse av sådan bestämmelse ska bifallas måste det vara av synnerlig vikt för jordägaren att den efterlevs. Vid avtalstidens utgång finns möjlighet att yrka på att avtalet skäligen inte borde förlängas till följd av avtalsbrott som innebär lägre ställda krav än vid förtida upphörande. Prövningen av avtalsbrottet prövas därmed inte utifrån synnerlig vikt som vid prövning av förverkande. Avtalsbestämmelsernas nytta är alltså begränsade och jordägaren kan behöva invänta avtalstidens utgång för att vinna framgång med yrkandet.

Sammantaget kan sägas att om avtal ska upphöra att gälla i förtid krävs en ordentlig överträdelse. De strikta reglerna om ringa betydelse och synnerlig vikt har följt lagstiftningen under lång tid och syftar till att upphörande inte ska ske till följd av ”bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag”. Gränsdragningen är svår och praxis är begränsad, vilket ofta leder till olika utfall i olika instanser samt att beslut som tas har skiljaktiga meningar.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Förord

Med det här examensarbetet avslutar jag min civilingenjörsutbildning i lantmäteri. Det har varit en spännande resa och jag tar med mig både kunskap, lärdomar och fantastiska minnen från min studietid. Vägen har växelvis varit raksträckor och backar - både uppför och nedför. Men här står jag nu, med mitt examensarbete i handen och är redo att ge mig ut i arbetslivet. Som jag längtat!

Tack till min handledare, Malin Sjöstrand, för all support och värdefulla synpunkter på mitt arbete. Jag vill även passa på att tacka mina kollegor på mark- och exploateringsavdelningen på Landskrona stad. Vad som skulle vara åtta veckors praktik blev flera månaders arbete vid sidan av studierna. Här väcktes idén till arbetet och även här har det genomförts.

Jag vill tacka mina vänner, familj och framförallt sambo för allt stöd och peppning när motivationen dalat. Tack för korrekturläsning och tack för att ni tror på mig.

Nu är jag i mål, jag är civilingenjör i lantmäteri!

Malin Lilliehöök

Lund, 29 september 2020

Författningar och förkortningar

Författningar

Ensittarlagen	Lag (1925:334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område
JB	Jordabalk (1970:994) Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken
NJL	Lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom

Förkortningar

HD	Högsta Domstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund och problemdiskussion	15
1.2 Syfte	16
1.3 Frågeställningar	16
1.4 Avgränsning	16
1.5 Disposition	17
1.6 Begrepp	18
1.7 Felkällor	18
2 Tillvägagångssätt	19
2.1 Litteratur, förarbeten och lagar	19
2.2 Analys av rättsfall och beslut	19
2.3 Studie av arrendeavtal	19
3 Allmänt om nyttjanderätt	20
3.1 Vad är nyttjanderätt?	20
3.2 Besittningsskydd	20
4 Arrende	22
4.1 Vad är ett arrende?	22
4.2 Jordbruksarrende	23
4.3 Bostadsarrende	24
4.4 Anläggningsarrende	26
4.5 Lägenhetsarrende	28
4.6 Sammantalet om arrendeformerna	28
5 Arrenderättens upphörande	30
5.1 Arrenderättens förverkande	30
5.1.1 Dröjsmål med betalning av arrendavgiften, 1 p	31
5.1.2 Vanvård av arrendestället, 2 p	31
5.1.3 Annat ändamål eller avvikelser från odlingsplan, 3 p	32
5.1.4 Överlåtelse av arrenderätten eller upplåtelse i andra hand, 4 p	32
5.1.5 Åsidosättande av avtalsenlig skyldighet, 5 p	32
5.2 Arrendatorns möjlighet till förtida uppsägning	33
6 Arrendelagstiftningens framväxt och utveckling	35
6.1 Tillkomsten av de fyra arrendeformerna	35
6.2 Ensittarlagen	37
6.3 Införandet av nya jordabalken	39
6.3.1 Förändring av bestämmelser om arrenderättens förverkande	39
6.3.2 Ändringar i nya jordabalken	40

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

7 Studier av avgöranden och arrendeavtal	42
7.1 Rättsfallsstudie	42
7.1.1 Avgöranden från Högsta domstolen (HD)	42
7.1.2 Hovrättsdomar.....	49
7.1.3 Beslut från arrendenämnder	52
7.1.4 Samlat resultat från rättsfallsstudien	58
7.2 Studie av arrendeavtal	59
7.3 Exempel på förverkande	62
8 Vad framgår om upphörande från studien av praxis och avtal?.....	64
8.1 Upphörandegrundernas praktiska användning	64
8.2 Synnerlig vikt och ringa betydelse	67
8.3 Påverkan som beror på arrendets form.....	69
8.4 Avtalsbestämmelsernas nytta	74
9 Slutsatser	76

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

1 Inledning

Första kapitlet syftar till att bereda läsaren med en övergripande bild av ämnet och inleds därför med bakgrund och problemdiskussion. Vidare beskrivs syftet med studien och dess frågeställningar. Därefter följer avgränsning, disposition, begrepp och slutligen beskrivs potentiella felkällor.

1.1 Bakgrund och problemdiskussion

Möjligheten att ingå avtal som innebär en rätt att nyttja någon annans mark mot betalning har funnits sedan långt tillbaka. Denna rätt har med tiden utvecklats och en form av sådan nyttjanderätt är vad vi idag benämner arrende. Förr fanns två arrendeformer, jordbruksarrende och uppsamlingsformen lägenhetsarrende. Med tiden blev det allt vanligare med andra typer av arrenden än mark för brukande och fler arrendeformer krävdes - bostadsarrende och anläggningsarrende tillkom.

Vad är det då för problem som kan uppstå med arrenden? Till att börja med berör det två parter, där ena parten äger och får ersättning för upplåtelsen och den andra parten nyttjar och betalar för upplåtelsen. Mellan dessa finns ett avtal, som i särskilda fall även kan vara muntliga, med innebörd som varierar från avtal till avtal. När det finns bestämmelser att förhålla sig till finns risk att endera parten inte fullföljer sina åtaganden, vilket kan leda till konflikt. Avtalet finns och agerar stöd i konflikten, men avtalet ger inte alltid svar på alla frågor. Tillsammans med avtalet ska även gällande lagstiftning tolkas och avvägningar ska göras i det enskilda fallet. Frågan är viktig för många i olika sammanhang - arrende förekommer både med kommun eller annan myndighet som part såväl som strikt mellan enskilda eller bolag.

Att det finns olika arrendeformer med olika bestämmelser underlättar hanteringen, med hänsyn till att olika ändamål får mer anpassad lagstiftning att följa. Däremot uppstår ett problem där klassificeringen, det vill säga val av arrendeform, blir en bedömningsfråga. Gränsdragningen mellan olika typer av upplåtelse är ibland oklar, vilket leder till att parter inte allt för sällan avtalar med fel arrendeform. Eftersom arrendeavtal kan förekomma såväl mellan enskilda personer som mellan enskild och exempelvis kommun finns en stor risk att en upplåtelseform väljs som kan ge stora konsekvenser senare i avtalsförhållandet. En del former är mer förmånliga för jordägaren än andra, och det kan finnas incitament att välja en sådan form även om detta är felaktigt enligt lagens definition och mening. Vad innebär det egentligen?

Som skydd för jordägaren finns regler om förverkande, där en arrendator som inte sköter sig ska kunna fråntas sitt arrende. Som skydd för arrendatorn finns möjligheter att vidta rättelse innan rätten till arrendestället försvinner. Reglerna om förverkande

agerar alltså som ett skydd för båda parter. Regleringen är dock svår och baseras på en avvägning, där begreppen “synnerlig vikt” och “ringa betydelse” kommer få en del fokus i det här arbetet framöver. Flera avtalsvillkor som återfinns i arrendeavtal är inte av sådan karaktär att de vid överträdelse klart skulle kunna leda till förverkande. Vad har sådana avtalsvillkor för betydelse i avtalet över huvud taget? Hur vanligt är det att förverkande uppstår och hur hanteras överträdelser i praktiken?

1.2 Syfte

Arbetet syftar till att klargöra och förtydliga vad som gäller i frågan om arrenderättens förverkande, vilka grunder som kan föranleda förverkande och möjligheten till att få ett arrende att upphöra. Möjligheten att få ett arrende att upphöra jämförs då det är fråga om förverkande och då ett avtal skäligen inte borde förlängas vid avtalsperiodens utgång. En studie av hur frågorna hanteras i praktiken, var gränsen går för förverkande, vilka skillnader som finns mellan de olika arrendeformerna och avtalsbestämmelsers nytta i avtalet.

1.3 Frågeställningar

- Hur hanteras förverkandegrunderna i 8 kap. 23 § JB och hur upphör arrenden att gälla i praktiken?
- Vad krävs för att ett arrende ska anses vara förverkat?
- Vilka skillnader och möjliga konsekvenser uppstår vid valet av arrendeform?
- Vad har avtalsbestämmelser för betydelse om de inte är villkor som vid överträdelse kan leda till förverkande?

1.4 Avgränsning

Samtliga fyra, enligt jordabalken, arrendeformerna jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende har studerats. I praktiken används begrepp såsom fiskearrende och jaktarrende, vilka inte har studerats i det här arbetet. Detta eftersom jordabalkens arrendelagstiftning inte är tillämpningsbar på dessa “arrenden” förutom när dess särskilda lagstiftning hänvisar till balken.

Studie av arrendelagstiftningens framväxt och utveckling begränsas i detta arbete av 1907 års nyttjanderättslag och därefter tillkomna lagar och dess förändringar.

För studie av arrendeavtal har två kommuner från varje län valts ut, förutom Gotlands län som endast utgörs av en kommun. Då Sverige består av 21 län har totalt 41 kommuner blivit tillfrågade. De valda kommunerna är i största möjliga mån en stor och en medelstor kommun. Valet av storlek baseras på viljan att erhålla jämförbara

avtal som troligtvis återfinns i liknande storlekar på kommuner. Att just kommuner blev tillfrågade om exempel på arrendeavtal beror på tillgängligheten och möjligheten att ställa frågan på flera olika håll. Spridningen geografiskt avser motverka eventuella skillnader eller traditioner i olika delar av landet.

Studerade arrendeavtal har bestått av avtal mellan kommun och annan part, som privatperson eller företag. Bland dessa finns samtliga arrendeformer med varierande ändamål och storlek.

Studien av praxis begränsas till avgöranden där 1972 års jordabalk tillämpas. Avgöranden som tillämpar den dessförinnan aktuella nyttjanderättslagen har alltså valts bort i arbetet för att undvika inaktuell praxis.

1.5 Disposition

Kapitel 2 - Tillvägagångssätt

Kapitlet innehåller en beskrivning av tillvägagångssättet av arbetet.

Kapitel 3 - Nyttjanderätt i allmänhet

I kapitlet ges en övergripande beskrivning av vad nyttjanderätt är samt vilka regler och lagrum som tillämpas. Kapitel 3, 4 och 5 med gällande lagstiftning har placerats före kapitlet om arrendelagstiftningens framväxt och utveckling. Syftet bakom detta är att inledningsvis bereda läsaren med kännedom om den lagstiftning som idag tillämpas för att sedan kunna jämföra med tidigare lagstiftning.

Kapitel 4 - Arrende

Kapitlet inleds med en generell beskrivning av arrende och fortsätter sedan med en djupare förklaring av de fyra olika formerna.

Kapitel 5 - Arrenderättens upphörande

I kapitlet förklaras arrenderättens förverkande samt vilka möjligheter arrendatorn har att säga upp avtalet för upphörande i förtid.

Kapitel 6 - Arrendelagstiftningens framväxt och utveckling

Kapitlet beskriver vilka lagar som tidigare reglerat arrenden, dess utveckling som ledde till nya jordabalkens ikraftträdande samt utveckling därefter.

Kapitel 7 - Studier av avgöranden och arrendeavtal

I kapitlet presenteras resultatet från genomförda studier. Inledningsvis presenteras rättsfallsstudien med domar från Högsta domstolen, Hovrätten och några arrendenämnder. Därefter presenteras studien av arrendeavtal.

Kapitel 8 - Vad framgår om upphörande från studien av praxis och avtal?

Resultatet analyseras och diskuteras. Analysen genomförs dels direkt från resultatet, dels med inslag av författarens egna tankar.

Kapitel 9 - Slutsatser

Studien avslutas med en sammantagen presentation som knyter ihop arbetet. Här presenteras kort vad som framkommit och vad analysen har lett till för slutsatser.

1.6 Begrepp

Byggnad på ofri grund

En byggnad som ägs av annan än jordägaren vars mark byggnaden är placerad på, exempelvis en arrendator som själv uppfört en byggnad på arrendestället.

Dispositiv

Bestämmelse som inte är tvingande och därmed möjlig att avtala bort.

Fast egendom

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.”¹

Generalklausul

En lagbestämmelse som formulerats öppet för att spänna över en bredd av möjliga förhållanden.

Semidispositiv

En bestämmelse som inte är tvingande och inte heller dispositiv men någonstans mitt emellan. Exempelvis kan det vara en bestämmelse som kan avtalas bort men endast efter arrendenämndens godkännande.

1.7 Felkällor

Potentiella felkällor kan grundas i att beslut erhållits från endast tre av åtta arrendenämnder. Beslut från fler nämnder hade bidragit till en bättre spridning geografiskt och även resulterat i fler användbara beslut.

Samma argument följer angående arrendeavtal som begärts från kommuner. Spridningen geografiskt har visat sig godtagbar men med fler bidragande kommuner hade materialet blivit bredare.

Den praxis som tillämpas i studien sträcker sig över ett långt tidsspänn som tar sig drygt 40 år bakåt i tiden. Äldre praxis kan bidra till inaktuella slutsatser. Däremot kan resonemang föras att ämnet som hanteras inte genomgått särskilt väsentliga förändringar under nämnda år.

¹ 1 kap. 1 § 1 st JB

2 Tillvägagångssätt

I kapitlet beskrivs vilka grunder studien baseras på och hur informationen har använts genom arbetet.

2.1 Litteratur, förarbeten och lagar

Litteratur inom ämnet har studerats för att tillgodose en god kunskapsbas inom ämnet.

För att få en bild av lagstiftningens intentioner och bakgrund har förarbeten till detta studerats. Bland detta finns tillsatta utredningar som resulterat i propositioner som till slut lett till diverse lagändringar. En del lagar är idag upphävda genom nya Jordabalkens ikraftträdande år 1972 och därför har även dess övergångsbestämmelser studerats.

2.2 Analys av rättsfall och beslut

Rättsfall och beslut har analyserats för att få en bild av hur problem som uppstår hanteras i domstol och arrendenämnd samt vilken praxis som skapats. Bland materialet finns både avgöranden som tagits upp i högsta instans och de som stannat efter första beslutet. Variationen ger en bredd av situationer och skapar en bild av den praxis som idag råder. Främst finns avgöranden från Högsta domstolen och diverse arrendenämnder.

2.3 Studie av arrendeavtal

Av Sveriges 21 län har två kommuner i varje län valts ut för en studie av arrendeavtal. I den mån det varit möjligt har en stor kommun och en medelstor kommun valts, med syfte att erhålla jämförbara arrenden. Det som efterfrågats är arrendeavtal i olika former och varierande omfattning. Som exempel har givits ett litet arrende för kolonilott samt större arrende för verksamhet. Svarsfrekvensen på ungefär hälften är tillräcklig och många har uttryckt glädje över att ämnet studeras.

3 Allmänt om nyttjanderätt

I kapitlet återges en förklaring av nyttjanderättens innebörd samt vilka olika former som finns. Läsaren visas till rätt kapitel i jordabalken och generella regler om nyttjanderätt beskrivs.

3.1 Vad är nyttjanderätt?

Reglerna om nyttjanderätter av intresse för det här arbetet är samlade i Jordabalkens sjunde till elfte kapitel enligt följande:

- 7 kap: gemensamma regler för nyttjanderätter och servitut
- 8 kap: gemensamma regler för arrende
- 9 kap: jordbruksarrende
- 10 kap: bostadsarrende
- 11 kap: anläggningsarrende

När en fastighetsägare upplåter rätt till någon annan att nyttja fast egendom föreligger nyttjanderätt. Vad som ingår i begreppet fastighet framgår av 2 kap. JB och kan återges som fastighet, fastighetstillbehör, det vill säga hus eller annan byggnad, byggnadstillbehör och industritillbehör. Lös egendom är alltså inte föremål för nyttjanderätt, med undantag för byggnad på ofri grund som kan upplåtas med hyresrätt enligt 7 kap. 2 § JB.²

Det finns nyttjanderätter som är partiella, det vill säga att fastighetsägaren behåller besittning och förfoganderätt. Vid en sådan upplåtelse kan det exempelvis vara fråga om en allmän nyttjanderätt eller ett servitut. Ska tomträtt, hyra eller arrende föreligga måste den totala besittningen överföras till nyttjanderättshavaren och därmed utgöra total nyttjanderätt.³

3.2 Besittningsskydd

Besittningsskydd kan delas in i direkt och indirekt besittningsskydd.

Det direkta besittningsskyddet finns normalt vid bostadsarrende och jordbruksarrende som löper längre än ett år och även innefattar bostad till arrendatorn. Skyddet innebär i princip en rätt till förlängning av avtalet vid dess utgång. Om arrendatorn inte godkänner uppsägningen är det upp till arrendenämnden att avgöra ifall anledningen till uppsägningen är godtagbar. De giltiga besittningsbrytande grunderna är definierade i lagen och om ingen av dessa uppfylls kommer avtalet förlängas efter

² Larsson & Synnergren, s. 40

³ Ibid

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

dess utgång. Skyddet innebär dessutom en rätt att vid tvist få förändrade avtalsvilkors skälighet prövade i arrendenämnd.⁴

Ett indirekt besittningsskydd innebär, istället för en rätt till förlängning, en rätt till ersättning i de fall arrendet obefogat sägs upp vid avtalstidens utgång. Detta skydd finns normalt vid anläggningsarrende. Arrendenämnden har en mindre roll i situationer med indirekt besittningsskydd, då det enda de beslutar om är uppskov med avflyttning från arrendestället.⁵ En arrendator kan inom två år från arrendeförhållandets upphörande stämma jordägaren till tingsrätt och därmed eventuellt bli berättigad skadestånd för upphörandet. För att få sin fråga prövad i tingsrätt måste ansökan om medling först ha skett till arrendenämnden.⁶

I senare avsnitt beskrivs vilka regler om besittningsskydd som gäller för respektive arrendeform, då dessa ibland skiljer sig åt.

⁴ Larsson & Synnergren, s.189

⁵ Larsson & Synnergren, s. 279

⁶ Ibid, s. 280

4 Arrende

Kapitlet består av en beskrivning av arrende, dess funktion och de olika formernas särskilda regleringar. Avslutningsvis finns en tabell som sammanfattar de olika formernas skillnader och likheter.

4.1 Vad är ett arrende?

En direkt förklaring av arrendets innebörd återges i 8 kap 1 § JB som upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag. Med andra ord får en arrendator nyttja mark som ägs av någon annan efter ersättning för detta.

Arrende förekommer i olika former och som tidigare nämnt finns en lång historia bakom den idag gällande lagstiftningen. Arrendelagstiftningen finns i jordabalkens sjunde till elfte kapitel och delas upp enligt följande. Sjunde kapitlet samlar allmänna bestämmelser om nyttjanderätt och åttonde kapitlet samlar bestämmelser om enbart arrende. De tre följande kapitlen, nio till elva, har specifika regler gällande jordbruksarrende, bostadsarrende och slutligen anläggningsarrende. Lägenhetsarrende tillämpas i de fall rekvisiten för de andra formerna inte uppfylls. Det finns inget eget kapitel för lägenhetsarrende utan lagstiftningen som tillämpas finns i sjunde och åttonde kapitlet. I övrigt är det arrendeavtalet i sig som reglerar upplåtelsen.⁷

Ett begrepp kopplat till arrende är fardag och regleras i 8 kap. 4 § JB. Dagen är bestämd till 14 mars och är då arrendatorn tillträder och avträder arrendet. Den bestämda dagen tillämpas även i det fall avtalet sagts upp till följd av förverkande eller en annan orsak som ger rätt att frånträda avtalet. Bestämmelsen är dock dispositiv och det är möjligt att avtala om andra tillträdes- och avträdesdagar.⁸ Vid förverkande kan jordägaren yrka på att arrendatorn ska flytta från arrendestället tidigare, vilket rätten i sådana fall kan ålägga arrendatorn att göra.⁹

Nedan följer en förklaring av de olika formerna, uppdelade i avsnitt för tydlighetens skull. Jordbruksarrende har betydligt fler bestämmelser än de övriga, vilket troligtvis beror på att det funnits avsevärt mycket längre samt att omfattningen av ett sådant arrende ofta är mycket stort.

⁷ Ibid, s. 317

⁸ Flodin, Jordabalk (1970:994) 8 kap. 4 §, avsnitt 2.3 Fardag, Lexino 2014-06-23 (JUNO)

⁹ Ibid, 2.1 Uppsägning för förverkande

4.2 Jordbruksarrende

Rekvisit

9 kap. 1 § JB lyder: “Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande”. Som lagen lyder handlar det alltså om att jord upplåtes till brukande. Det kan därmed inte vara fråga om jord i annat fall än när marken ska användas till jordbruk som näring, vilket även innefattar betesmark.¹⁰

Upplåtelse tid

Som huvudregel ska jordbruksarrende träffas för bestämd tid. I 9 kap. 2 § finns bestämmelsen att om ingen tid är bestämd i avtalet gäller det för fem år. Skulle upplåtelsen även innefatta bostad för arrendatorn måste avtalet utgöra minst fem år, vilket kan undgå endast med arrendenämndens medgivande. Ofta finns starkt skyddande bestämmelser för rättighetshavaren just när en upplåtelse gäller en bostad, vilket även framgår vid formen bostadsarrende. Gällande upplåtelse tid finns en övre begränsning på 25 år, som tillämpas vid samtliga jordbruksarrenden förutom upplåtelser av statligt ägd mark.¹¹ Avtal som ingåtts för länge tid än så är fortfarande giltiga, men båda parter har efter maximitiden rätt att säga upp avtalet.¹²

Det finns möjlighet att avtala om rätt att återta arrendestället i förtid, men villkoret blir först giltigt efter godkännande av arrendenämnden. Det finns dock omständigheter som ger rätt att återta arrendestället i förtid även utan sådant godkännande. Då är det fråga om exempelvis förverkande av arrenderätten eller att arrendatorn ställer försämrade säkerhet, som pant eller borgen, till jordägaren.¹³

Uppsägning

För att ett jordbruksarrende ska upphöra vid avtalstidens utgång ska uppsägning alltid ske, förutsatt att avtalstiden inte understiger ett år. Vill någon av parterna att arrendevillkoren ska ändras inför ny arrendeperiod ska även detta meddelas. Både uppsägning och begäran om villkorsändring ska meddelas senast ett år före utgången i de fall arrendetiden utgör minst fem år och i andra fall senast åtta månader i förväg. Om ett avtal som löper på mer än ett år inte sägs upp inom rätt tid ska det förlängas med en lika lång period som det tidigare avtalet, såvida det inte överstiger fem år. Regeln om en längsta förlängningstid på fem år är dispositiv och längre förlängningstider kan alltså vara giltiga om parterna avtalat om det.¹⁴

Rätt till förlängning

Som tidigare nämnt finns besittningsskydd vid en del nyttjanderätter. I fråga om jordbruksarrende, som överstiger ett år, råder ett direkt besittningsskydd som i vissa fall ger arrendatorn rätt till förlängning. Besittningsskyddet är en dispositiv

¹⁰ Larsson & Synnergren, s. 133

¹¹ 7 kap. 5 § JB

¹² Beckman, m.fl., s. 136

¹³ 9 kap. 2 § 3 st JB

¹⁴ 9 kap. 3 § JB

bestämmelse som kan avtalas bort enligt 9 kap. 7 § 2 st JB, med reservation för att arrendenämnden dessutom måste godkänna avtalsvillkoret. Om besittningsskyddet inte giltigt avtalats bort gäller en rätt till förlängning, dock med en del undantag. Undantagen som följer av arrendatorns handlande är de fall när arrenderätten är förverkad¹⁵, arrendatorn ställer en försämrad säkerhet till jordägaren¹⁶, samt andra omständigheter som på grund av arrendatorn ger skäl till att inte förlänga. Undantag som beror på annat än arrendatorn är när jordägaren eller dess familj själva ska bruka arrendestället, när brukningsenheter behöver ändras till en mer ändamålsenlig indelning, när arrendestället behövs anpassas enligt en detaljplan eller i andra fall när arrendestället ska användas till annat ändamål än jordbruk. De senare undantagen som inte härrör från arrendatorn, har samtliga lydelsen "jordägaren gör sannolikt", det vill säga att jordägare ska kunna påvisa en sannolikhet för att vinna framgång. Alla fall utom bestämmelsen med detaljplan innebär dessutom en intresseavvägning som inte ska vara "obillig mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör".¹⁷

Arrendeavgift

För att uppfylla rekvisiten för arrende ska vederlag utgå. Enligt 9 kap. 29 § ska arrendeavgift bestämmas i pengar och i de fall en sådan bestämmelse saknas eller strider mot bestämmelsen skall ett skäligt belopp utgå. Vad som gäller med arrendeavgiften vid förlängning återges i 9 kap. 9 § som ett skäligt belopp som vid tvist ska avgöras av arrendenämnden.

Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Huvudregeln enligt 9 kap. 31 § 1 st JB är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens medgivande. Överlåtelse är dock möjligt, utan sådant medgivande, ifall arrendeavtalet är slutet för mer än tio år och jordägaren skäligen kan nöjas med vald tillträdare. Innan en sådan överlåtelse sker måste jordägaren bli erbjuden att återta arrendestället mot ersättning för arrenderätten. Antas inget sådant erbjudande inom en månad har arrendatorn rätt att överlåta arrendet. Rätten till en sådan överlåtelse kan avtalas bort i arrendeavtalet. En annan möjlighet är överlåtelse, som inte går att avtala bort, till ett lantbruksföretag eller till sin make eller avkomling om arrendenämnden ger sitt tillstånd. Sådant tillstånd kan nekas endast om jordägaren har en befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

4.3 Bostadsarrende

Rekvisit

För bostadsarrende ska, enligt 10 kap. 1 § JB, jord upplåtas för annat ändamål än jordbruk. Dessutom ska arrendatorn ha rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus där det inte kan anses uppenbart att syftet är något annat än att bereda bostad åt arrendatorn och dess närstående.

¹⁵ 8 kap. 23 § JB

¹⁶ 8 kap. 14 § JB

¹⁷ 9 kap. 8 § JB

Upplåtelse tid

Bostadsarrende har en minsta tillåtna avtalstid om fem år och tiden ska utgöra en bestämd tid, förutom i det fall upplåtelse tiden är för arrendatorns livstid. Om ingen tid är avtalad gäller därmed avtalet i fem år. Om avtal har träffats för kortare tid än fem år är det bara giltigt ifall arrendenämnden godkänt det.¹⁸ För bostadsarrenden finns en maximal upplåtelse tid om 25 år inom detaljplan och 50 år utom detaljplan, förutom de fall då arrendet är upplåtet för arrendatorns livstid. Avtalen blir inte ogiltiga när tiden passerar men båda parter äger därefter rätt att säga upp avtalet.¹⁹

Precis som för jordbruksarrende finns möjlighet att avtala om rätt att återta arrendestället i förtid, men endast efter godkännande av arrendenämnden. Även här ger i princip samma omständigheter, som förverkande och försämrad säkerhet, rätt att återta arrendestället i förtid även utan sådant godkännande.²⁰

Uppsägning

För att ett bostadsarrende för viss tid ska upphöra att gälla vid avtalstidens utgång måste det sägas upp senast ett år i förväg. Samma regler gäller vid uppsägning för begäran om villkorsändring. Om en sådan uppsägning inte kommer till stånd i rätt tid kommer arrendet att förlängas på fem år alternativt den längd som de nya avtalsvillkoren säger. Det finns möjlighet att i avtal ingå andra bestämmelser, men det kan kräva arrendenämndens godkännande. Det enda som utan begränsning går att avtala om utan sådant godkännande är en längre förlängningstid.²¹

Rätt till förlängning

Precis som vid jordbruksarrende finns ett direkt besittningsskydd vid bostadsarrende som innebär att arrendatorn kan ha rätt till förlängning av avtalet. Även i övrigt är bestämmelserna i princip samma som vid jordbruksarrende, som att arrendenämndens godkännande krävs för att avtala bort besittningsskyddet.²² Rätten till förlängning försvinner ifall något bostadshus inte uppförts. Det kan direkt kopplas till rekvisiten om uppförande eller bibehållande av bostadshus som då inte uppfylls.²³ Rätten till förlängning försvinner även vid förverkande²⁴, vid arrendatorns åsidosättande av avtalsenlig skyldighet samt om byggnad uppförts utan bygglov eller i strid med detaljplan eller liknande beslut om markens bebyggande eller användning. Även i andra fall då en byggnad är i strid med planer eller bestämmelser och jordägaren vill använda arrendestället i enlighet med dessa försvinner också rätten till förlängning. Vidare kan jordägaren göra det sannolikt att arrendestället ska användas för ett annat slag än det som upplåtelsen avser eller om annan befogad anledning finns att upplösa

¹⁸ 10 kap. 2 § JB

¹⁹ 7 kap. 5 § JB

²⁰ 10 kap. 2 § 2 st JB

²¹ 10 kap. 3 § JB

²² 10 kap. 4 § 2 st JB

²³ 10 kap. 4 § 1 p JB

²⁴ 8 kap. 23 § JB

arrendeförhållandet.²⁵ De två senare fallen innebär en intresseavvägning mellan jordägare och arrendator.

Arrendeavgift

Förlängs arrendeavtalet ska skälig avgift utgå för upplåtelsen. Precis som vid jordbruksarrende kan, enligt 10 kap. 6 § JB, arrendenämnden avgöra skäligheten i det fall tvist uppstår.

Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Huvudregeln i 10 kap. 7 § 1 st JB är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan medgivande från jordägaren. Saknas sådant medgivande kan arrenderätten ändå överlåtas till någon som jordägaren skäligen kan nöjas med. Detta gäller dock först efter att jordägaren nekat erbjudande om att återta arrendestället och lösa in arrenderättens värde. Dessutom ska uppförda byggnader och andra nedlagda kostnader först erbjudas för inlösen av jordägaren. Jordägaren måste då lämna besked inom en månad för att ha rätt till återtagandet.²⁶

Förbehåll om ovan nämnda regler om överlåtelse är semidispositiva då de kan avtalas bort men endast efter godkännande från arrendenämnden.²⁷

4.4 Anläggningsarrende

Rekvisit

Anläggningsarrende kännetecknas av jord som upplåts för annat ändamål än jordbruk med rätt att uppföra eller bibehålla byggnad för förvärvsverksamhet, där byggnaden inte får vara av ringa betydelse för verksamheten. En bestämmelse redan i definitionen anger att ett arrende som är upplåtet för arrendatorns livstid inte är ett anläggningsarrende.²⁸

Upplåtelsestid

Precis som för de tidigare nämnda arrendeformerna ska avtalet träffas för viss tid, med undantag för bostadsarrende som även kan upplåtas för arrendatorns livstid. Om ingen tid är avtalad gäller arrendet i fem år, enligt 11 kap. 2 § 1 st JB. Precis som för övriga former gäller en längsta upplåtelsestid på 25 respektive 50 år beroende på om arrendestället är beläget inom detaljplan eller inte.²⁹

Förbehåll om rätt att återta arrendestället i förtid gäller enligt samma grunder som tidigare beskrivna arrendeformer. Andra grunder gäller precis som tidigare endast efter arrendenämndens godkännande.³⁰

²⁵ 10 kap. 5 § JB

²⁶ 10 kap. 7 § 2 st JB

²⁷ 10 kap. 7 § 4 st JB

²⁸ 11 kap. 1 § JB

²⁹ 7 kap. 5 § JB

³⁰ 11 kap. 2 § 2 st JB

Uppsägning

Gällande uppsägning skiljer sig anläggningsarrende från tidigare beskrivna arrendeformer. Det går att avtala bort kravet på att uppsägning ska ske för upphörande av arrendeavtal vid dess utgång. Det är därmed möjligt att exempelvis skriva i avtalet att arrendet upphör att gälla efter fem år. Om kravet på uppsägning inte avtalats bort ska uppsägning ske senast sex månader före arrendetidens utgång. Även detta villkor är dispositivt och en annan uppsägningstid blir gällande i arrendeavtalet. Om avtalet inte reglerar vad som händer vid utebliven uppsägning sker en automatisk förlängning som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.³¹

Rätt till förlängning

Även gällande besittningsskyddet skiljer sig anläggningsarrenden från tidigare former. Här råder ett indirekt besittningsskydd, som inte innebär en rätt till förlängning utan istället en rätt till ersättning ifall arrendet upphör utan giltig grund. Denna rätt kan avtalas bort i avtalet och rätten gäller inte heller i de fall arrenderätten har förverkats.³²

Om jordägaren säger upp avtalet och vägrar förlänga det utan höjd arrendeavgift, eller annat villkor som inte är att anse som skäligt, har arrendatorn rätt till ersättning. Rätten försvinner i det fall arrendatorn tillräckligt åsidosatt sina förpliktelser, om jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska nyttjas för annat ändamål eller om jordägaren har en annan befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. Sista punkten är en generalklausul som fångar upp en bredd av olika omständigheter, så länge intresseavvägningen övervägande är på jordägarens sida. Det samma gäller en förändrad användning, där jordägarens intresse "påtagligt" ska överväga arrendatorns.³³

Arrendeavgift

Vid bedömning av en förhöjd arrendeavgifts skälighet vid förlängning får den begärda avgiften inte överstiga den avgift som kan antas gälla på den öppna marknaden. Det förhållande och prisläge som råder i orten för jämförbara arrendeställen ska även beaktas vid skälighetsbedömningen.³⁴

Vidareupplåtelse och upplåtelse i andra hand

Arrendatorn har, enligt 11 kap. 7 § JB, rätt att överlåta arrenderätten till annan som jordägaren skäligen kan nöjas med. Bestämmelsen är dispositiv och rätten till överlåtelse kan avtalas bort.

³¹ 11 kap. 3 § JB

³² 11 kap. 4 § JB

³³ 11 kap. 5 § JB

³⁴ 11 kap. 5 a § 1 st JB

4.5 Lägenhetsarrende

Den korta definitionen av lägenhetsarrende återfinns i 8 kap 1 § 2 st JB, såsom “Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende”. Vidare anges i 3 § 3 st samma kapitel att avtal om lägenhetsarrende ska vara skriftligt om inget annat överenskommes. Eftersom det är ett avtal om arrende gäller fortfarande den allmänna definitionen om nyttjanderätt mot vederlag.³⁵

Det finns inga direkta bestämmelser som reglerar avtalets upplåtelsestid, förutom regeln i 7 kap. 5 § JB med den maximala giltigheten om 50 år utom detaljplan respektive 25 år inom detaljplan. Är arrendet upplåtet på arrendatorns livstid saknas även dessa begränsningar.

Uppsägning krävs om avtal om lägenhetsarrende gäller tills vidare. Avflyttning ska då ske på den fardag, 14 mars, som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Det råder avtalsfrihet i frågan och parterna kan fritt avtala om andra bestämmelser.³⁶

Bestämmelser om överlåtelse av lägenhetsarrende saknas i jordabalken. Därmed måste allmänna avtalsrättsliga principer appliceras på frågan, vilket innebär att arrendatorn endast får överlåta sitt arrende om jordägaren ger sitt medgivande eller om det är tillåtet enligt arrendeavtalet.³⁷

4.6 Sammantaget om arrendeformerna

Nyttjanderättsformen arrende spänner alltså över många olika typer av upplåtelser. De olika formerna strukturerar upp regleringen för att passa vid olika förutsättningar och uppsamlingsformen lägenhetsarrende finns för att möjliggöra andra typer av arrenden. Grunden är liknande oavsett arrendeform, men ett par saker skiljer dem åt. Nedan följer en sammanfattande tabell för enkel översikt av reglerna.

³⁵ 8 kap. 1 § 1 st JB

³⁶ 8 kap. 5 § JB

³⁷ Larsson & Synnergren, s. 319

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

	Jordbruksarrende	Bostadsarrende	Anläggnings- arrende	Lägenhetsarrende
Upplåtelse tid	Bestämd tid (om även bostad minst 5 år)	Bestämd tid eller livstid (minst 5 år)	Bestämd tid	Bestämd tid, tillsvidare eller livstid
Uppsägning	Krävs, om >1 år	Krävs	Krävs (dispositivt)	Krävs om tillsvidareavtal (dispositivt)
Besittningsskydd	Direkt (semidispositivt)	Direkt (semidispositivt)	Indirekt (dispositivt)	Inget
Överlåtelse av arrendeavtalet	Huvudregel - inte utan jordägarens medgivande. Dock möjligt i vissa fall (dispositivt)	Huvudregel - inte utan jordägarens medgivande. Dock möjligt i vissa fall (semidispositivt)	Rätt att överlåta (dispositivt)	Regler saknas i jordabalken. Medgivande eller tillåtelse enligt avtalet

Tabell 1 - Sammantaget om arrendeformerna

5 Arrenderättens upphörande

I kapitlet ges en förklaring av reglerna kring arrenderättens förverkande och upphörande. Inledningsvis presenteras 8 kap. 23–25 §§ JB och sedan följer en djupare beskrivning av förverkandegrunderna i 23 §. Kapitlet avslutas med en beskrivning av vilka möjligheter arrendatorn har att frånträda avtalet.

5.1 Arrenderättens förverkande

Regler om arrenderättens förverkande finns i 8 kap. 23–25 §§ JB. I 23 § radas förverkandegrunderna upp i fem punkter:

- 1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,*
- 2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,*
- 3. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,*
- 4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,*
- 5. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.*

Dessutom anges i andra stycket att arrenderätten inte är förverkad ifall det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse för jordägaren. I tredje stycket anges att jordägaren har rätt till ersättning för skadan ifall avtalet sägs upp till följd av förverkande.

I de två följande paragraferna, 24–25 §§, finns skydd för arrendatorn. Först finns begränsningen i rätt till uppsägning när arrendatorn vidtar rättelse innan uppsägningen skett och sedan en bestämmelse om återvinning av arrenderätten vid förverkande på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift.

Vid förverkande av arrenderätt är endast de lagstadgade situationerna något som kan leda till giltig förverkandegrund. Inga andra grunder kan alltså åberopas.³⁸ Däremot tar en så kallad generalklausul plats i 8 kap. 23 § 5 p JB. Paragrafen ger möjlighet att i avtalet införa andra bestämmelser som kan leda till förverkande då de överträds, men

³⁸ Beckman, m.fl., s. 189

med tanke på andra stycket i samma paragraf om ”ringa betydelse” begränsas denna möjlighet kraftigt.³⁹

När ett avtal sägs upp till följd av förverkande är det inte givet att avtalet upphör att gälla direkt. I 8 kap. 4 § JB utläses att ett avtal som förverkats upphör först att gälla på den fardag, 14 mars, som inträffar närmast efter uppsägningen. Vill jordägaren att avflyttning ska ske vid annan tidpunkt får yrkande om avhysning ske i allmän domstol eller hos Kronofogdemyndigheten.⁴⁰

Nedan följer en djupare förklaring av de fem giltiga grunderna för förverkande i 8 kap. 23 § JB.

5.1.1 Dröjsmål med betalning av arrendeavgiften, 1 p

I 8 kap. 12 - 12 b §§ JB finns bestämmelser om betalning av arrendeavgiften. I 12 § anges att arrendeavgiften ska betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om inget annat avtalats. Det är alltså möjligt att i avtal reglera tidpunkten för arrendeavgiftens betalning.

I det fall en arrendator dröjt med avgiften mer än en månad har jordägaren rätt att säga upp avtalet. Om jordägaren däremot inte genomfört en korrekt uppsägning innan dess att arrendatorn betalat sin avgift försvinner rätten till uppsägning till följd av förverkande.⁴¹

Som ytterligare skydd för arrendatorn finns en möjlighet till återvinnande av arrenderätten i det fall dröjsmål med betalning skett och arrendatorn sagt upp avtalet till följd av detta. Från uppsägningdagen har arrendatorn tolv vardagar på sig att betala och därmed vinna tillbaka rätten till arrendet. Under denna tid får beslut om vräkning inte meddelas.⁴²

5.1.2 Vanvård av arrendestället, 2 p

Punkten handlar om att arrendatorn inte tar hand om arrendestället och inte heller vidtar rättelse efter tillsägning. I jordabalkens nionde kapitel om jordbruksarrende finns utförliga regler om arrendatorns skyldigheter, framförallt i 15 §. Vidare finns bestämmelsen i 32 § samma kapitel där jordägaren äger rätt att direkt återta arrendestället ifall det överges av arrendatorn. De andra arrendeformerna har mindre utförliga kapitel och saknar därmed bestämmelser av sådan karaktär. Därmed blir tillämpningen av punkten istället enligt allmänna avtalsrättsliga principer.⁴³

³⁹ Ibid, s. 190

⁴⁰ Ibid, s. 190

⁴¹ 8 kap. 24 § JB

⁴² 8 kap. 25 § JB

⁴³ Beckman, m.fl., s. 190

Samma regel om vidtagen rättelse innan jordägaren hunnit säga upp avtalet gäller även för denna punkt.⁴⁴

5.1.3 Annat ändamål eller avvikelse från odlingsplan, 3 p

I det fall ett ändamål eller en viss odlingsplan är fastställd i arrendeavtalet måste det följas. Om användningen avviker från detta är arrenderätten förverkad, förutom då arrendator efter tillsägelse vidtar rättelse.⁴⁵ Precis som i föregående punkter måste jordägaren säga upp avtalet innan arrendatorn vidtar rättelse.⁴⁶

Hur ett ändamål definieras i avtal kan variera. En del avtal har preciserade ändamål och andra har fria och öppna regleringar. I de mycket preciserade avtalen torde mindre avvikelser fångas upp i 8 kap. 23 § 2 st som en överträdelse av ringa betydelse och därmed ge undantag från grund till förverkande.⁴⁷

5.1.4 Överlåtelse av arrenderätten eller upplåtelse i andra hand, 4 p

För samtliga arrendeformer följer huvudregeln att arrenderätten inte får överlåtas eller upplåtas i andra hand. Däremot finns undantagsbestämmelser i 9 kap. 31 §, 10 kap. 7 § och 11 kap. 7 § JB som kan ge rätt till överlåtelse. I 8 kap. 19–20 §§ JB finns bestämmelser som i vissa fall ger arrendatorn rätt att vidareupplåta. Det råder även viss avtalsfrihet som kan ge arrendatorn större frihet. Skulle striktare bestämmelser finnas i avtalet än vad som finns i jordabalken kan överträdelse av dessa inte hanteras enligt denna punkt. Lagstöd söks istället i femte punkten.⁴⁸

Om en överlåtelse eller vidareupplåtelse sker otillåtet är därmed arrenderätten förverkad. För att yrkandet på förverkande ska bli giltigt krävs att en uppsägning sker inom sex månader från det att jordägaren fick kännedom om det.⁴⁹

5.1.5 Åsidosättande av avtalsenlig skyldighet, 5 p

Användningen av femte punkten är ytterst begränsad, vilket är en bidragande faktor till att idén till arbetet väcktes. Punkten begränsas dels av andra stycket samma paragraf, där överträdelsen inte får anses ha en ringa betydelse för jordägaren. Dessutom begränsas punkten av 8 kap. 2 § JB där det framgår att avtalsfriheten vid arrende är begränsad. Paragrafens lydelse är enligt följande:

“Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9–11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges”.⁵⁰

⁴⁴ 8 kap. 24 § JB

⁴⁵ 8 kap. 23 § 1 st 3 p JB

⁴⁶ 8 kap. 24 § JB

⁴⁷ Flodin, Jordabalk (1970:994) 8 kap. 23 §, avsnitt 2.2.3 Annat ändamål eller avvikelse från odlingsplan, Lexino 2014-06-23 (JUNO)

⁴⁸ Beckman, m.fl., s. 190

⁴⁹ 8 kap. 24 § JB

Vidare i samma paragraf, andra stycket, anges att det i vissa fall finns möjlighet till dispens från arrendenämnden. Detta gäller lagbestämmelser där det uttryckligen är möjligt att ansöka om dispens samt då det inskrivs i arrendeavtalet. Sådant godkännande måste dessutom sökas inom en månad efter avtalets ingående. Nekas ansökan är bestämmelsen eller avtalet i sin helhet utan verkan.⁵¹

Det finns alltså, om än begränsad, en möjlighet att införa gällande bestämmelser i avtalet som går utöver det som anges i jordabalken. När sådana bestämmelser överträds kan det bli fråga om förverkande. För att återropa bestämmelsen krävs det att det för jordägaren är av synnerlig vikt att skyldigheten fullgörs. Var gränsen går för detta är svårt att definiera då det saknas en utbredning av rättspraxis i frågan.

Med proposition år 1983/84 följde en ändring av 8 kap. 23 § JB där en punkt plockades bort från listan med förverkandegrunder.⁵² Den dåvarande punkt 2 hade följande lydelse: “om arrendatorn vid jordbruksarrende undandrager sig att utföra arbete som åligger honom enligt avtalet”. Punkten försvann eftersom reglerna om arbetsavtal, det vill säga regler i arrendeavtalet om arrendatorns arbetskyldighet, i samband med jordbruksarrende i 9 kap. 36–39 §§ JB avskaffades år 1984. Lagändringen innebar inte ett förbud mot arbetsavtal som en del av arrendeavtalet, men istället för att ingå i jordabalkens regler skulle det nu kunna vara fråga om en sådan bestämmelse som råder under avtalsfrihet. Enligt propositionen skulle ett sådant villkor därmed istället kunna bli föremål för femte punkten om förverkande.⁵³

5.2 Arrendatorns möjlighet till förtida uppsägning

Att arrenderätten förverkas är något som beror på arrendatorn. Vill arrendatorn säga upp ett avtal till avtalsperiodens utgång finns inga särskilda krav även om rätten är förenad med besittningsskydd. Skyddet är till för arrendatorn och vill denne frånträda avtalet finns det inget som hindrar en uppsägning.

I vissa fall har även arrendatorn möjlighet att få arrendet att upphöra i förtid. Detta regleras i 8 kap. 4 § 2 st JB där det anges att ett arrendeavtal, som av annan orsak än förverkande ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, ska upphöra att gälla på den fardag som inträffar närmast sex månader efter uppsägningen. Förutsättningar som ger arrendatorn rätt att frånträda avtalet före dess utgång är följande⁵⁴:

- När en upplåtelse pågått längre än den i 7 kap. 5 § JB maximala upplåtelse tiden är båda parter berättigade att frånträda avtalet.

⁵⁰ 8 kap. 2 § 1 st JB

⁵¹ 8 kap. 2 § 2 st JB

⁵² Prop. 1983/84:136 s. 85

⁵³ Flodin, Jordabalk (1970:994) 8 kap. 23 §, avsnitt 2.2.5 Åsidosätter avtalsenlig skyldighet, Lexino 2014-06-23 (JUNO)

⁵⁴ Ibid, 8 kap. 4 §, 2.2 Uppsägning av annan orsak

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

- Enligt 7 kap. 29–30 §§ JB då fastigheten där arrendestället är lokaliserat genomgår fastighetsreglering som påverkar upplåtelsen och det inte är av ringa betydelse.⁵⁵
- Om arrendestället är mindre än vad som anges i arrendeavtalet, och det inte är av ringa betydelse, har arrendatorn rätt att frånträda avtalet inom ett år från avtalets ingående.⁵⁶
- Om arrendestället minskas eller försämras och arrendatorn inte är vållande till skadan samt om det inte är en förändring av ringa betydelse får arrendatorn frånträda avtalet. Detta gäller endast då avtalet sägs upp inom ett år från förändringen alternativt ett år från avtalets ingående ifall skadan skett innan arrendatorn tillträtt.⁵⁷
- Om del av arrendet frångår arrendatorn på grund av att en annan upplåtelse får företräde har arrendatorn rätt att säga upp avtalet om det inte är fråga om ringa betydelse och uppsägningen sker inom ett år från antingen tillträde eller skada, i likhet med föregående paragraf.⁵⁸
- Om jordägaren försätts i konkurs eller om fastigheten utmäts före arrendatorn tillträtt äger arrendatorn rätt att säga upp avtalet.⁵⁹
- Arrendatorns dödsbo äger, om inget annat avtalats, rätt att säga upp avtalet inom sex månader från dödsfallet.⁶⁰
- Vid villkorsändring som fastställts av arrendenämnd eller domstol äger arrendatorn rätt att säga upp avtalet inom två månader från att beslutet vunnit laga kraft.⁶¹
- Om avtalet innefattar bostad och denna inte överlämnas i ett skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning är jordägaren skyldig att åtgärda bristerna. Om detta inte görs har arrendatorn rätt att säga upp avtalet under förutsättning att bristen inte är av ringa betydelse.⁶²
- Om myndighet meddelar beslut som innebär att arrendatorn inte kan använda arrendestället på avsett sätt utan att vidta åtgärder på arrendestället är jordägaren skyldig att utföra sådant arbete. Om tvist uppstår gällande skyldigheten att utföra arbetet, och arrendenämnden meddelar skyldighet för jordägaren, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet vid utebliven åtgärd.⁶³ Detsamma gäller när byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande skadats eller förslitits på ett sådant sätt att den måste byggas om eller ersättas.⁶⁴ Båda fallen gäller endast när det inte är en fråga om ringa betydelse.

⁵⁵ Larsson & Synnergren s. 176

⁵⁶ 8 kap. 9 § JB

⁵⁷ 8 kap. 10 § JB

⁵⁸ 8 kap. 11 § JB

⁵⁹ 8 kap. 15–16 §§ JB

⁶⁰ 9 kap. 5 § JB

⁶¹ 9 kap. 12 b § JB

⁶² 9 kap. 17 § JB

⁶³ 9 kap. 17 a § JB

⁶⁴ 9 kap. 18 § JB

6 Arrendelagstiftningens framväxt och utveckling

Kapitlet inleds med en beskrivning av förarbeten inför tillkomsten av arrendeformerna bostadsarrende och anläggningsarrende. Vidare återges en beskrivning av den då gällande ensittarlagen som möjliggjorde arrendatorers förvärv av arrenderad mark. Slutligen beskrivs nya jordabalkens ikraftträdande, dess övergångsbestämmelser och lagändringar.

6.1 Tillkomsten av de fyra arrendeformerna

I 1907 års nyttjanderättslag (NJL)⁶⁵ fanns regler om arrende i form av jordbruksarrende och lägenhetsarrende, men regler om bostads- och anläggningsarrende saknades. Dessa tillkom i lagstiftning först genom lag (1968:342) angående ändring i lagen om nyttjanderätt till fast egendom.⁶⁶

NJL trädde i kraft 1907 och genomgick sedan en rad förändringar. År 1927 förstärktes arrendatorns skydd och redan 1936 påbörjades en ny utredning efter beslut i riksdagen om att utreda möjligheterna för förbättring av arrendatorernas ställning. Utredningen resulterade i betänkandet SOU 1938:38 som ledde till en långvarig förändring av 1943 års NJL. Förändringarna hade endast i liten mån verkat på reglerna om lägenhetsarrende, som i princip kvarstod sedan införandet av lagen fram tills införandet av anläggnings- och bostadsarrende år 1968.

Till riksdagen år 1955 inkom flera motioner följd av antalet sommarstugor som började växa sig stort både på egen och annans mark och avtalens innehåll varierade då inga normer ännu fastställdes. De oskyddade arrendatorerna uppmärksammades då de med kort varsel kunde förlora sin rätt att ha stugan kvar och skyddet ansågs vara otillräckligt. Vidare ifrågasattes om jordägaren inte borde vara skyldig att lösa in arrendatorns byggnader vid uppsägning.⁶⁷

Synpunkter som framfördes av remissinstanser var blandade. Lantmäteristyrelsen ansåg ändringen som något onödig med hänsyn till de sannolikt ringa antal fall förändringen skulle appliceras på. De ansåg vidare att nya lagregler inte borde komma att påverka redan ingångna fullständiga avtal men däremot komplettera de avtal som ingåtts på ofullständiga sätt. Att föreskriva en viss minsta arrendetid och uppsägningstid vore den enda lämpliga förändringen. Att retroaktivt för fullständiga avtal, med redan sådana ingångna bestämmelser, vore dock en inskränkning i avtalsfriheten.⁶⁸ Länsarkitekten samt Överlantmätaren i Stockholms län förde båda liknande resonemang om att frågan om arrendeförhållandet borde utredas mer

⁶⁵ Lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom

⁶⁶ Larsson & Synnergren s. 45–46

⁶⁷ SOU 1966:26 s. 22

⁶⁸ SOU 1966:26 s 23

allsidigt än bara i syfte att stärka arrendatorns position. Båda parter tjänar på en klar uppgörelse om rättigheter och skyldigheter.⁶⁹ Överlantmätaren menade även att om arrendatorn får för stark ställning kommer inga jordägare längre vilja arrendera ut sin mark. Från Länsstyrelserna i Hallands och Stockholms län kan utläsas samma skepticism angående en alltför stark ställning hos arrendatorerna. Motionerna behandlades vidare i lagutskottet som gav utlåtandet att nyttjanderättslagens regler om lägenhetsarrende borde utredas.⁷⁰

År 1960 påbörjades ett arbete mot en förändrad arrendelagstiftning. Sju sakkunniga bildade arrendelagsutredningen som verkade för att "verkställa översyn av och avgiva förslag rörande arrendelagstiftningen och därmed sammanhängande frågor". Utredningen resulterade i delbetänkandet "Bostadsarrende m.m."⁷¹ och innehöll förslag på de nya arrendeformerna till följd av två ofta förekommande slag av lägenhetsarrenden. I delbetänkandet återges en överblick av gällande bestämmelser. Det framgår klart att problem finns vid gränsdragning av vilken nyttjanderätt som råder då upplåtelsen avser både hus och jord. Det nämns även att det kan finnas en vilja att felaktigt benämna upplåtelsen som lägenhetsarrende för att kringgå tvingande lagregler.⁷² Jordbruksarrende, och delvis lägenhetsarrende, hade redan i 1907 års lagstiftning en del indispositiva bestämmelser. Vid den här tiden fanns även lagar som endast gällde vissa delar av landet, varav den norrländska arrendelagen givits bestämmelser tvingande endast för jordägaren. Lagen begränsades till vissa delar av riket, vissa kategorier av arrenden och endast vissa kategorier av jordägare. Sådana bestämmelser stärker avtalsförhållandets svagaste part, vilket i dagens lagstiftning återfinns i bland annat arrende- och hyreslagstiftning.⁷³

Att det fanns ett behov av nya arrendeformer kan enligt utredningen grundas i att omfattande reformer skett både gällande hyra och jordbruksarrende men lägenhetsarrende var bibehållna sedan 1907. Eftersom lägenhetsarrende appliceras på ändamål som inte kunde klassas som jordbruksarrende hade kategorin av arrenden blivit stor och olik de andra upplåtelseformerna. På grund av den vida användningen av lägenhetsarrende var det svårt att anpassa regler och utveckla dessa efter det aktuella behovet på liknande sätt som jordbruksarrende.⁷⁴

Utredningen från 1966 resulterade i proposition⁷⁵ år 1968 som bygger vidare på grunden för införandet av bostads- och anläggningsarrende. Propositionen föreslår en rätt till besittningsskydd för den arrendator som på arrendestället har rätt att uppföra eller bibehålla byggnad. Vidare skiljer förslaget på arrende där bostadsbehov ska

⁶⁹ SOU 1966:26 s. 24–25

⁷⁰ SOU 1966:26 s. 26–27

⁷¹ SOU 1966:26

⁷² SOU 1966:26 s. 17

⁷³ SOU 1966:26 s. 19

⁷⁴ SOU 1966:26 s. 18

⁷⁵ Prop. 1968:19

tillgodoses och där behov finns av byggnad till förvärvsverksamhet. Gällande bostadsarrende föreslås flera bestämmelser som syftar till att skydda arrendatorn, vilka med likhet återfinns i dagens gällande lagstiftning. I bestämmelserna om anläggningsarrende finns en något större möjlighet till avtalsfrihet än vid bostadsarrende och även här överensstämmer förslaget med dagens gällande lagstiftning.⁷⁶

Med införandet av två nya arrendeformer förändras i förslaget "arrende för annat ändamål än jordbruk" till "lägenhetsarrende" med beskrivningen "lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende".⁷⁷ Bostadsarrende omfattar enligt förslaget främst sommarstugor och andra fritidshus men även helårsbostäder.⁷⁸ Som anläggningsarrende ska nyttjanderätt klassas när det är fråga om förvärvsverksamhet med rätt att uppföra eller bibehålla byggnad, som enligt förslaget återges som "lagerhus, fabrik, bensinstation, kiosk eller annan sådan byggnad".⁷⁹

6.2 Ensittarlagen

En liknande utredning som arrendelagsutredningen tillsattes ett par år tidigare för att reda i frågan om den så kallade ensittarlagen som vid tiden var gällande. Utredningen benämndes "1954 års fastighetsbildningskommitté".⁸⁰ Utredningen resulterade i SOU 1965:26 "Ändringar i Ensittarlagen m.m." och avsåg främst att överlämna förslag på ändring i lagen från 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.⁸¹

Den då gällande ensittarlagen tillkom 1918 och en ny ensittarlag antogs år 1925.⁸² Lagens främsta syfte var att möjliggöra förvärv av marken där arrendatorn ägde byggnad på ofri grund. Bakgrunden till lagstiftningen kan enligt utredningen klassas som ett då rådande samhällsproblem att många hem låg på annans mark och man ville främja bildandet av egna hem. Departementschefen anförde angående syftet med lagen vid dess tillkomst den 28 juni 1918 "Det vore föga följdriktigt, om ett samhälle, som högt skattar och på olika sätt understödjer bildandet av nya egna hem, icke skulle anse det vara av vikt att söka bevara de egna hem, som redan finnas. Samhällets intresse är här särskilt starkt. Även hänsynen till den enskilde gör sig med styrka gällande. Mot jordägarens intresse står husägarens".⁸³

⁷⁶ Prop. 1968:19 s. 1–2

⁷⁷ Prop. 1968:19 s. 5

⁷⁸ Prop. 1968:19 s. 13

⁷⁹ Prop. 1968:19 s. 13–14

⁸⁰ SOU 1965:26

⁸¹ SOU 1965:26 s. 7–8

⁸² Beckman, m.fl., s. 561

⁸³ SOU 1965:26 s. 11

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Ensittarlagens praktiska funktion var ett expropriationsliknande förfarande som gav nyttjanderättshavaren rätt att förvärva marken då följande förutsättningar kunde anses föreligga⁸⁴:

1. Nyttjanderätt förelåg för jordbruks- eller bostadsändamål.
2. Området skulle ha nyttjats av annan än jordägaren utan avbrott sedan den 1 januari 1919.
3. På området skulle ett av nyttjanderättshavaren ägt bostadshus finnas som "lämnar honom och hans familj nöjaktig bostad".
4. Huset eller annat likvärdigt hus skulle ha funnits på marken sedan 1 januari 1919.
5. Vid inlösningsstillfället skulle bostadshuset och andra av nyttjanderättshavaren ägda hus på marken motsvara minst en fjärdedel av det sammanlagda värdet av mark och byggnader.

Om samtliga förutsättningar tillsammans med övriga lagregler uppfylldes var nyttjanderättshavaren berättigad att förvärva äganderätten till marken mot inlösen som bestämdes vid lantmäteriförrättning. Möjligheten till förvärv förelåg ej vid mark som ägdes av stat eller kommun.⁸⁵ En sak som bör uppmärksammas är att det inte krävdes att nyttjanderättshavaren faktiskt bodde på området utan det räckte att det fanns ett godtagbart bostadshus.⁸⁶

1954 års fastighetsbildningskommitté föreslår i betänkandet ett par förändringar i ensittarlagen. De föreslår bland annat att 1 januari 1928 istället för 1 januari 1919 blir tidpunkten då bostadshuset måste ha funnits på platsen för rätt till inlösen. Detta då flertalet nyttjanderättshavare innehaft sitt bostadshus på ofri grund under lång tid men inte tillräckligt länge för att nå upp till gränsen.⁸⁷ Vidare ska nyttjanderättshavaren även varit bosatt på platsen från samma år, och därmed försvinner rätten för innehavare av fritidshus att förvärva området.⁸⁸ Slutligen föreslås att ensittarlagen upphör att gälla år 1976 med motiveringen att samhällsproblemet åtgärdats och det väntas då inte längre finnas så många nyttjanderätter att applicera lagen på.⁸⁹ Betänkandet ledde till propositionen 1967:144 som antogs i riksdagen.⁹⁰

⁸⁴ SOU 1965:26 s. 12–13

⁸⁵ SOU 1965:26 s. 13

⁸⁶ SOU 1965:26 s. 12

⁸⁷ SOU 1965:26 s. 52–54

⁸⁸ SOU 1965:26 s. 54–56

⁸⁹ SOU 1965:26 s. 59–61

⁹⁰ Beckman, m.fl., s. 561

6.3 Införandet av nya jordabalken

Genom införandet av nya jordabalken samt dess övergångsbestämmelser, som trädde i kraft 1 januari 1972, upphörde flera lagar att gälla.⁹¹ Arrendelagstiftningen hade redan genomgått en del förändringar i den tidigare gällande nyttjanderättslagen. Förändringarna vid införandet av nya jordabalken var i stort sett begränsat till enbart jordbruksarrende eftersom reglerna om övriga arrendeformer nyligen ändrats. Ett lagstadgat direkt besittningsskydd infördes vid jordbruksarrende och det tillkom även en rätt till ersättning i vissa fall för jordbruksarrendatorn, då arrendestället återtas när det ska nyttjas för annat ändamål än jordbruk.⁹²

Bestämmelser om arrende finns i jordabalkens övergångsbestämmelser i 38–46 §§. I 38 § anges att nya balken äger tillämpning även på arrendeavtal som ingåtts innan balkens ikraftträdande om inte avtalet dessutom hunnit sägas upp innan dess att balken trätt i kraft. Vid arrendatorns konkurs ska ny lagstiftning användas i de fall ansökan inkommit efter ikraftträdandet av balken.

Om avtal ingåtts före balkens ikraftträdande på obestämd tid eller med förbehåll om rätt för båda parter att säga upp avtalet ska enligt 39 § tillämpning ske enligt nya jordabalken. Detta gäller då ingen uppsägning sker till den tidigaste tidpunkt då avtalet kunnat frånträdas efter balkens ikraftträdande.

Nya balkens regler om avtalets upphörande⁹³ ska tillämpas på avtal om jordbruksarrende som träffats före nya balkens ikraftträdande vid de fall 1907 års nyttjanderättslag var tillämplig. Även om nyttjanderättslagen inte var tillämplig ska nya balken tillämpas ifall arrendatorn eller någon familjemedlem brukat marken under sammanlagt minst 10 år.⁹⁴ I 42 § anges även att 9 kap. 3 § nya balken ska tillämpas ifall avtal om jordbruksarrende inte innehåller något förbehåll om uppsägning.

6.3.1 Förändring av bestämmelser om arrenderättens förverkande

Enligt följande löd i nyttjanderättslagens 36 § om arrenderättens förverkande:

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga aftalet:

- 1. om arrendatorn dröjer med erläggande af arrende, som utgår i penningar eller naturalster, utöfver en månad efter förfallodagen eller undandrager sig att utgöra honom enligt aftalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;*

⁹¹ Beckman, m.fl., s. 533

⁹² Prop. 1970:20 s. 1–3

⁹³ 9 kap. 8–13 §§ JB

⁹⁴ SFS 1970:995, 40–41 §§

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

2. om han gör sig skyldig till vanvård af fastigheten, eller om han, där jordägaren efter ty i 24 § sägs lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk, eftersätter hvad enligt sagda § åligger honom och icke på tillsägelse vidtager rättelse;
3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där aftalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens häfd, afviker från hvad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;
4. om han åt annan till brukande upplåter fastigheten eller del däraf utan jordägarens medgivande eller i fall, som 8 § andra stycket eller 9 § första stycket afser, öfverlåter arrendet å annan, utan att där gifna föreskrifter iakttagits;
5. om han mot stadgandet i 19 § från fastigheten bortför stråfoder eller gödsel;
6. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förfvar åverkan eller olofligen jagar eller fiskar;
7. om han å fastigheten olofligen försäljer brännvin, vin eller öl;
8. om han, där någon, som är i hans tjänst, så förbryter sig som under 6 eller 7 är sagdt, underlåter att, efter tillsägelse af jordägaren, så snart ske kan skilja den brottslige från tjänsten;
9. om han, oakadt aftalet innefattar förbud att å fastighetens inhysa främmande person, där inhyser sådan och underlåter att på tillsägelse aflägsna honom; eller
10. om han, där aftalet eljest innehåller bestämmelse, hvars iakttagande måste anses vara för jordägaren af synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad arrendatorn låtit komma sig till last vara af ringa betydelse, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges aftalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

Att notera är att begreppen synnerlig vikt i tionde punkten samt ringa betydelse i andra stycket vidhållits i nya jordabalken, trots att flera bestämmelser togs bort vid införandet. I stället för tio punkter komprimerades förverkandegrunderna till de fem som återfinns i dagens gällande lagstiftning. Något nytt tillfördes inte, då gällande grunder kan utläsas ur nyttjanderättslagens första till fjärde samt sista punkt.

6.3.2 Ändringar i nya jordabalken

År 1979 ändrades bland annat 9 kap. 8 § JB som avser arrendatorns rätt till förlängning. I paragrafens andra stycke radas förutsättningar upp då arrendatorn inte har rätt till förlängning, varav tredje punkten tidigare löd: ”jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället”. Med lagändringen tilläggs direkt därefter ”och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör”.⁹⁵

⁹⁵ Prop. 1978/79:183 s. 4

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Som tidigare nämnts gjordes en förändring år 1984 i förverkandegrunderna då en punkt gällande arbetsavtal togs bort från förverkandeparagrafen, 8 kap. 23 § JB. Detta till följd av att regler om arbetsavtal, det vill säga bestämmelser i arrendeavtalet om arrendatorns arbetskyldighet, i samband med jordbruksarrende i 9 kap. 36–39 §§ JB avskaffades samma år.⁹⁶ Lagändringen innebar dessutom en förändring i 9 kap. 31 § JB om arrendatorns rätt att överlåta ett jordbruksarrende. Huvudregeln var, och är fortfarande, att arrenderätten inte får överlåtas utan jordägarens samtycke. Från denna huvudregel finns undantag och vad som tillkom år 1984 var en utökad möjlighet att överlåta sitt tidsbestämda avtal. Även om rätten till överlåtelse avtalats bort skulle arrendatorn med arrendenämndens tillåtelse få överlåta arrendet till ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling. Sådant tillstånd från arrendenämnden skulle lämnas om jordägaren inte hade befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.⁹⁷

⁹⁶ Prop. 1983/84:136 s. 4

⁹⁷ Prop. 1983/84:136 s. 14

7 Studier av avgöranden och arrendeavtal

Kapitlet består av studiens resultat som sedan ligger till grund för vidare analys. Resultatet består av rättsfallsstudie, studie av arrendeavtal samt efterfrågade exempel på situationer där förverkande skett.

7.1 Rättsfallsstudie

Som tidigare nämnt kommer endast praxis som utgår från 1972 års jordabalk att användas som del av resultatet. Tidigare avgöranden som tillämpar nyttjanderättslagen skulle endast generera inaktuell praxis som inte är av intresse för det här arbetet.

7.1.1 Avgöranden från Högsta domstolen (HD)

Nedan beskrivs åtta utvalda rättsfall från Högsta domstolen som anses bidra till arbetet. Sökningen är baserad på relevans och har varit oberoende av antal och inget bestämt tidsintervall har efterfrågats. Detta eftersom mängden praxis är något begränsad. Rättsfallen har i det här arbetet namngetts för att enklare särskilja dem vid senare diskussion.

Utmättningsfallet, NJA 1974 s. 345

Målet behandlar vilken form av arrende som föreligger, lägenhetsarrende eller bostadsarrende, och därmed frågan ifall arrendet är utmättningsbart eller inte vid arrendatorns konkurs. Arrendet i fråga avsåg en kolonilott med kommunen som jordägare. Arrendatorn anförde att han enligt arrendeavtalet inte hade rätt att överlåta arrendet utan medgivande från koloniföreningens styrelse och att nyttjanderätten i sig saknade förmögenhetsvärde. Därmed skulle förutsättningar för att utmäta nyttjanderätten saknas. Kronofogdemyndigheten ansåg att det var fråga om ett bostadsarrende och att det inte kunde råda någon tvekan om utmättningsmöjligheten. Detta eftersom arrendetiden, oavsett vad som står i ett avtal, utgör minst fem år vid bostadsarrenden och stugan på lotten var nyuppförd, förhållandevis stor och välutrustad. I 10 kap. 7 § 3 st JB möjliggörs exekutiv försäljning utan hembudsskyldighet vid bostadsarrenden. Arrendatorn menade istället att det var fråga om ett lägenhetsarrende som medför att sådana regler om exekutiv försäljning saknas. Det skulle endast bli möjligt i de fall arrendatorn har möjlighet, enligt avtalet, att överlåta sin arrenderätt. Dessutom ansåg han inte att stugan kunde klassas som en bostad då det enligt arrendeavtalet inte var tillåtet att använda stugan som permanent bostad.

Länsstyrelsen meddelade att stugan kunde användas som tillfällig bostad och jämföras med en mindre sommarstuga. Därmed ska bostadsarrende föreligga enligt 10 kap. 1 § JB. Enligt 7 § 3 st samma kapitel har arrendatorn möjlighet att överlåta arrenderätten till någon som jordägaren skäligen kan nöja sig med. I hovrätten

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

framförde arrendatorn att stugorna på området inte var försedda med vatten, avlopp, elektricitet eller WC-anläggningar som därför gör länsstyrelsens likställighet med sommarstuga oriktig. Hovrätten fastställde att det var fråga om ett bostadsarrende och att utmätningen skulle vara direkt genomförbar. Enligt förarbeten till införandet av bostadsarrende framgår att det kan röra sig om sommarstuga eller annat fritidshus utan krav på minimistandard eller att det ska vara beboeligt året runt. Huset ska kunna användas som bostad men det finns inga krav på i vilken omfattning.

När målet nådde HD förordnades kommunförbundet att yttra sig. De hänvisade till departementschefens uttalande i förarbeten till lagstiftning om bostadsarrende där kolonilotter inte bör undantas i de fall de är bebyggda med huvudsakligt syfte att tillgodose bostadsbehov. De framförde vidare att syftet med kolonilotterna ursprungligen var mindre trädgårdsodling med byggnader som tjänar till regnskydd och förråd, men utvecklingen förde dessa byggnader närmare sommarstugebebyggelse. Dock ansågs, trots utvecklingen av byggnaderna, att det huvudsakliga syftet med trädgårdsskötsel bevarats då detta starkt skiljer koloniområden från vanliga sommarstugeområden. Eftersom arrendeavtalet underströk syftet som trädgårdsskötsel ansågs det troligt att det var ett lägenhetsarrende som förelåg. Däremot fördes ett vidare resonemang om utvecklingen av syftet i området och vilka begränsningar arrendatorerna skulle rätta sig efter. Enligt kontraktet krävdes styrelsens godkännande av ritningar innan stugor uppfördes men däremot fanns inga begränsningar avseende storlek på stugan. Inte heller hade de nekat stugor på upp till 40 kvadratmeter beroende på lottens storlek. Att stugan i fråga inte skulle inneha möjlighet för övernattningsansågs inte vara avgörande i fallet då en sådan möjlighet hade kunnat medges enligt avtalet. Något de ansåg som komplicerande i bedömningen var att kommunen arrenderade ut marken till föreningen som i sin tur hade arrendeavtal med sina kolonister. Kommunförbundet ansåg att arrendet i fråga var ett bostadsarrende men inom ramen för vad upplåtelsen medger mellan kommunen och koloniföreningen.

HD meddelade slutligen domen att bostadsarrende förelåg och att nyttjanderätten därmed var utmättningsbar. Oavsett vad det ursprungliga syftet var med upplåtelsen hade den utvecklats till en möjlighet, för den som ville, att uppföra en stuga som sommarbostad. Möjligheten innebar en rätt att uppföra och bibehålla bostadshus, vilket direkt följer definitionen av ett bostadsarrende.

Svinuppfödningsskandalen, NJA 1984 s. 251

I målet är det fråga om en upplåtelse i andra hand, där jordägarens medgivande saknas. Frågan var ifall upplåtelsen kunde klassas som uthyrning av ledigt utrymme i byggnad som avses i 8 kap. 19 § JB. Det ska då vara fråga om en uthyrning som kan ske utan olägenhet för jordägaren. De som nyttjade delen av arrendestället i andra hand hade övertagit arrendatorns svinuppfödning rörelse och nyttjade därmed ladugården inredd för detta. Dessutom nyttjades även den del av bostadshuset som ingick i arrendeupplåtelsen. Nyttjandet hade blivit större än det avsedda vid upplåtelsens början då det var fler personer som bodde och nyttjade arrendestället då

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

än tidigare. Det var därför, enligt jordägaren, en last av icke ringa betydelse med stöd av femte punkten i 8 kap. 23 § 1 st JB och arrenderätten skulle därför anses vara förverkad. Arrendatorn hävdade att det var fråga om ledigt utrymme i byggnad som enligt jordabalken kan hyras ut utan medgivande samt att den olägenhet som uthyrningen inneburit för jordägaren skulle anses vara av ringa betydelse.

I tingsrätten ansågs uthyrningen vara en sådan som enligt 8 kap. 19 § JB tillåts. De olägenheter som presenterades var störningar från boendet, att trädgård som inte ingick i arrendeupplåtelsen nyttjades samt större slitage på bostaden på grund av att fler människor bodde där. Ingen av grunderna visade sig vara av något annat än ringa betydelse. Omhändertagande av slitage föll enligt avtalet på arrendatorn oavsett och ett otillåtet nyttjande av trädgården var inte en nödvändig följd av uthyrningen. Arrenderätten var därmed inte förverkad. Hovrätten fastställde sedan tingsrättens dom.

Enligt betänkande borde HD vända utfallet och anse arrenderätten som förverkad. Detta då uthyrningen i samband med överlåtelse av rörelse inte kan anses som uthyrning av ledigt utrymme i arrendebyggnad enligt 8 kap. 19 § JB. En sådan uthyrning kräver alltså jordägarens medgivande. Däremot frångick HD förslaget och fastställde istället hovrättens domslut, med en skiljaktig som istället stod bakom betänkandet.

Bolagsformsfallet, NJA 1988 s. 583

Målet behandlar en andrahandsupplåtelse utan jordägarens samtycke. Enligt jordägaren handlade det om en last som inte kunde anses vara av ringa betydelse, på den grund att ett handelsbolag upplät arrendet i andra hand till ett aktiebolag som innebar en sämre säkerhet för jordägaren. Handelsbolaget anförde istället att det inte innebar någon egentlig skillnad för jordägaren då aktiebolaget bestod av samma ledning samt att brukningen i form av personal fortfarande var identisk. Tingsrätten fann att det som låg handelsbolaget till last var av ringa betydelse och arrenderätten var därmed inte förverkad.

Hovrätten ansåg motsatsvis att det inte var av ringa betydelse och därmed skulle arrenderätten anses vara förverkad. I hovrätten fanns skiljaktig mening som diskuterade att motivet till förbudet mot vidareupplåtelse i 8 kap. 19 § JB var att jordägaren själv ska kunna bestämma vem som nyttjar jorden. I rådande fall ansågs ingen större förändring ha skett i nyttjandet. HD fastställde därefter hovrättens dom - arrenderätten var förverkad. Diskussion fördes rörande 8 kap. 23 § 2 st angående ringa betydelse som syftar till att förhindra att arrenden upphör "till följd av bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag". Den rådande situationen kunde, enligt HD, inte anses vara av sådan bagatellartad karaktär.

SJ- fallet, NJA 1991 s. 128

Ett bolag arrenderade mark av SJ där arrendeavtalet överlätits från ett tidigare bolag. Ett nytt avtal togs fram vid överlåtelsen och godkändes av parterna. Arrendeområdet var beläget stationsnära och SJ sade upp avtalet då en större vägutbyggnad skulle ske. Efter medling i arrendenämnden beviljades uppskov med avflyttningen. Bolaget yrkade vid tingsrätten på en ersättning med drygt 22 miljoner för bolagets förlust då arrendeförhållandet upphör med hänvisning till 11 kap. 5 § 1 st JB. Paragrafen anger att arrendatorn har rätt till skälig ersättning då jordägaren säger upp avtalet, om ingen giltig undantagsbestämmelse kan tillämpas.

SJ hävdade att deras intresse var ett sådant som undanröjer ersättningsskyldigheten med stöd i andra punkten samma paragraf. I arrendeavtalet som tecknades mellan aktuella parter stadgades att arrendet skulle övertas på oförändrade villkor från tidigare arrendeavtal. Det uppstod tolkningsproblem då det i det tidigare avtalet inte angavs något om avträdesersättning, men i det nya avtalet angavs följande lydelse: "Avträdesersättning skall ej ifrågakomma". Dessutom var bestämmelsen överstruken. Arrendeavgiften höjdes även i samband med överlåtelsen och bolaget hävdade därför att det var felaktigt att säga att avtalet övertogs på oförändrade villkor. Vidare hävdade de att intresseavvägningen endast skulle vara mellan bolaget, som uppfört stora byggnader på området, och SJ. Att ta hänsyn till allmänhetens intresse av vägbyggnaden vore en felaktig tillämpning av undantagsregeln i 11 kap. 5 § 1 st 2 JB. Nämnd punkt anger att jordägaren slipper betala ersättning i det fall jordägaren gör sannolikt att marken ska användas för annat ändamål och intresset för detta påtagligt överväger arrendatorns intresse att behålla arrendestället.

SJ anförde istället att arrendeavtalet överförts utan några väsentliga ändringar. Att arrendeavgiften höjdes var, enligt dem, i enlighet med indexuppräknningen i det ursprungliga avtalet. De hade därmed ingen möjlighet att avtala bort besittningsskyddet vid överlåtelsen. Regeringen hade beslutat att vägen skulle byggas och diverse andra beslut var tagna för att vägen ansågs vara ytterst nödvändig. De hänvisade till departementschefens uttalande i lagmotiven där exempel ges på fall när undantagsregeln kan tillämpas, vilket bland annat var vid större projekt som vägbyggnad eller annat allmänt utnyttjande. Därmed ansåg de att det klarlagts att arrendatorer uppenbart måste stå tillbaka för jordägarens behov av marken i sådana fall. Dessutom var det allmänt känt att vägen skulle byggas och arrendeavgiften var lika låg som för andra arrendatorer som avtalat bort besittningsskyddet, just på grund av att vägen skulle byggas. Trots detta hade påkostade byggnader uppförts på arrendestället.

I tingsrätten beslutades att SJ:s intressen klart övervägde arrendatorns och ingen ytterligare ersättningsskyldighet än den lagstadgade hade avtalats i arrendeavtalet. Därmed var undantagsregeln tillämplig och ingen ersättning skulle utgå. I hovrätten förtydligades det att parterna varken avtalat om utökad ersättningsskyldighet eller någon friskrivning från det, och därmed var det endast den lagstadgade

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

ersättningsskyldigheten som skulle ligga till grund för avvägningen. Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

I HD vägdes parternas intressen och frågan upptogs ifall det var fråga om enbart SJ:s intresse eller om det allmänna intresset skulle ingå i avvägningen. Resonemanget fördes att SJ såsom del av staten bar ansvaret för den statligt ägda marken. Dessutom var avtalet av sådan karaktär att det förlängdes med endast ett år i taget, vilket tillsammans med vetskapen om framtida vägutbyggnad borde ha stått klart för bolaget att arrendeavtalet inte avsågs bli varaktigt. Arrendeområdet var lokaliserat på ett sådant sätt att det inte kunde råda oklarhet i att området behövde tas i anspråk för att möjliggöra vägutbyggnaden. HD gav slutligen domen att ingen ersättningsskyldighet förelåg.

Fallet med betalning till fel jordägare, NJA 1994 s. 746

Två systrar arrenderade en jordbruksfastighet som ägdes av flera personer. Fastigheten skulle säljas och eftersom arrendatorerna anmält intresse att förvärva fastigheten skedde hembudsförfarandet enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva fastigheten.

Arrendatorerna antog inte erbjudandet och fastigheten såldes därefter till annan part. Enligt arrendeavtalet skulle avgiften betalas två gånger om året, i mars och september. I maj sade de nya ägarna upp arrendet till följd av att arrenderätten förverkats på grund av utebliven betalning. Arrendatorerna anförde i tingsrätten att de inte visste att försäljningen genomförts och hade därför betalat arrendeavgiften till tidigare ägare. Detta trots att de nya ägarna varit i kontakt med dem gällande uppsägning och förslag på nytt arrendeavtal. Åtgärderna trodde arrendatorerna var ett sätt att lura dem och tog det därför inte på allvar. När de sedan fått bekräftat från arrendenämnden att de faktiskt var de äkta ägarna betalade de arrendeavgiften direkt. Det hade dock hunnit bli maj och uppsägningen vad genomförd. I tingsrätten beslutades att arrenderätten var förverkad då betalningen inte skett inom rätt tid. Inte heller räddas arrendatorerna av betalningen som skett i efterhand eftersom det var senare än de tolv giltiga dagarna att återvinna sin arrenderätt. I hovrätten flyttade de endast fram avflyttningsdagen men i övrigt stod beslutet fast. I HD diskuterades hurvida arrendatorerna agerade i god tro genom att betala till tidigare jordägare, vilket de inte bedömdes ha gjort, och därmed var arrenderätten förverkad.

Omslutningsfallet, NJA 2011 s. 664

Ett par ägde två fastigheter, där den ena fastigheten omslöt den andra. På den omslutande fastigheten bodde paret och på den andra fastigheten fanns ett par mindre byggnader, varav en bostadsbyggnad. Byggnaderna hade funnits på fastigheten länge och ägts av den i målet aktuella arrendatorns familj. I målet klarlades att det var fråga om ett bostadsarrende. På arrendeområdet fanns bostadshus och torrdass, men av arrendatorn ägd sjöbod och brygga var belägna utanför detta område.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Jordägaren meddelade uppsägning av arrendeavtalet till avtalstidens utgång och yrkade sedan i arrendenämnden om upphörande eller villkorsändring i andra hand med högre arrendeavgift. Som grund för sin talan framfördes förverkande, åsidosättande av arrendatorns förpliktelser samt att marken avsågs nyttjas för bebyggelse av bostadshus för egen del. Arrendenämnden fann inte tillräckliga skäl för upphörande med stöd i 10 kap. 5 § 1 st 5 p, att arrendestället skulle nyttjas för annan bebyggelse. Däremot i samma paragraf i efterföljande punkt, generalklausulen, fann arrendenämnden att jordägaren hade tillräckliga skäl för uppsägning till följd av åsidosättande av förpliktelser i sådan mån att arrendeförhållandet inte skulle förlängas.

I hovrätten ansågs den vanvård som skulle vara att anse som förverkandegrund endast var av ringa betydelse för jordägaren och att arrenderätten därför inte var förverkad. I avvägningen mellan jordägarens intressen att bebygga specifikt det arrenderade området och arrendatorns intresse av fortsatt arrende bedömde hovrätten att det inte fanns tillräckliga skäl att bryta besittningsskyddet, inte ens med stöd i generalklausulen.

HD tog endast upp avvägningen mellan de olika intressena till prövning, för att utreda ifall jordägarens intresse av att kunna förfoga över arrendestället påtagligt överväger arrendatorns intresse av att vara kvar.

Diskussion fördes gällande tillkomsten av bostadsarrende och regleringen av besittningsskydd. Det bakomliggande syftet var att stärka arrendatorns ställning gentemot jordägaren för de som ägde eller ämnat uppföra byggnad på arrendestället. I lagförarbetena framgår att syftet är en balans mellan tillförsäkrad rätt för arrendatorn att ha kvar arrendestället och jordägarens rätt att faktiskt använda marken för det behov jordägaren kan ha. Inte heller ville man göra för stora ingrepp i avtalsfriheten. Vidare framgår i förarbetena att förändring som jordägaren vill göra måste vara ekonomiskt befogad, men även andra intressen än de ekonomiska måste vägas och då framförallt när det är fråga om uppförandet av permanentbostad åt jordägaren själv.

Bedömningen i fallet lutade först åt att arrendeförhållandet borde bestå av den anledning att det pågått under en lång tid inom samma familj. Däremot framgick att arrendestället knappt nyttjats samt att det i viss mån låtits förfalla, dock av ringa betydelse för jordägaren och därmed ingen fråga om förverkande. Det framgick vidare att uppförandet av permanentbostaden syftade till ett generationsskifte där dottern till jordägaren skulle bosätta sig och en annan placering av bostaden ansågs olämplig. HD meddelade därmed att jordägarnas intresse att kunna förfoga över området var så starkt att det påtagligt övervägde arrendatorns intresse av att vara kvar.

Fallet med mellanarrendator, NJA 2013 s. 491

Målet omfattar ett lägenhetsarrende mellan två bolag, där arrendatorn i sin tur upplät tomter, ca 60, i andra hand som bostadsarrende till privatpersoner. Mellanparten, nedan kallad jordägaren, sade upp samtliga bostadsarrenden för villkorsändring i form

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

av en högre arrendeavgift. Arrendatorerna yrkade i sin tur på en sänkning av avgiften. Arrendenämnden beslutade om en avgift som någorlunda överensstämde med jordägarens yrkade avgift. Hovrätten upphävde sedan beslutet och fastställde istället avgiften i enlighet med arrendatorernas förslag, med motivering att deras bostadsarrenden hade lägre besittningsskydd än normalt eftersom det var fråga om en andrahandsupplåtelse från ett lägenhetsarrende.

HD förde diskussion huruvida besittningsskyddet var att påverka arrendeavgiften och kom fram till att avtalets innehåll i sig också skulle ligga till grund för bestämmandet av avgiften. Det är en helhetsbedömning av vad arrenderätten är värd som framställer en skälig arrendeavgift. Den omständighet att lägenhetsarrendatorer saknar besittningsskydd leder till att en bostadsarrendator i andra hand lider skada av detta eftersom normala regler om besittningsskydd vid bostadsarrende inte fullt ut kan tillämpas. Bostadsarrendatorer är skyddade i andra hand, när en förening är huvudarrendator med syfte att upplåta vidare till sina medlemmar. I målets aktuella fall var inget sådant skydd tillämpningsbart på grund av att mellanarrendatorn utgjordes av ett aktiebolag och inte en förening. Att det i lägenhetsarrendeavtalet stadgades att bostadsarrendatorerna skulle inneha samma besittningsskydd som om lägenhetsarrendatorn vore jordägare hade enligt HD inte visat sig påverka det försämrade besittningsskyddet.

Parkeringsfallet, NJA 2015 s. 186

En fråga om ett avtal benämnt hyresavtal för parkeringsplatser mellan två bolag. När HD sedan tar upp målet till prövning kommer avtalet istället att klassas som ett lägenhetsarrende, då rekvisiten för hyra inte föreligger.

En ny hyresvärd tillträdde under avtalstiden och ändrade förlängningstiden vid utebliven uppsägning, annars fortsatte avtalet att gälla som tidigare. Efter inträdet av ny hyresvärd fick hyresgästen ingen hyresavi och därmed upphörde användandet av parkeringsplatserna. Ett par år senare väcktes talan om obetalda avgifter där hyresgästen bestred yrkandet med grunden att avtalet upphört till följd av muntlig uppsägning eller i vart fall konkludent handlande. I andra hand borde eventuell betalningsskyldighet jämkas ner till noll då hyresvärden hindrat hyresgästen att använda parkeringsplatserna under den aktuella tidsperioden. Tingsrätten fann att någon muntlig uppsägning inte skett, då det dessutom var avtalat om att skriftlig uppsägning krävdes. Däremot fann de att hyresvärden agerat på ett sådant sätt att avtalet skulle anses vara uppsagt, samt att hyresgästen agerat på ett sådant sätt att uppsägningen godtogs. Hovrätten ändrade sedan tingsrättens dom och ansåg istället att ett konkludent handlande inte innebar att uppsägning skett.

I HD angavs, som ovan nämnt, avtalet som ett arrendeavtal och det konstaterades att någon uppsägning ostridigt inte hade skett. Det påstods att konkludent handlande lett till uppsägning vilket inledde frågan ifall skriftlighetskravet gör en sådan uppsägning överksam. Vidare ledde frågan till betydelsen av skriftlighetskravet i 8 kap. 8 § första stycket JB. I målet diskuterades huruvida en sådan överenskommelse skulle kunna

åsidosätta ett avtalsvillkor eller ett lagstadgat krav när det handlar om en så central bestämmelse som avtalsförhållandets upphörande. Avtalsvillkoret skulle, enligt HD, kunna åsidosättas. Däremot ledde det lagstadgade villkoret inte till samma slutsats. I 8 kap. 8 § första stycket anges att ett skriftlighetskrav kan sättas ur spel med en uttrycklig eller tyst överenskommelse mellan parterna. I det aktuella fallet hade en sådan överenskommelse inte gjorts gällande då det konkludenta handlandet endast baserades på en uppsägning från jordägarens sida. I målet rådde skiljaktiga meningar. Eftersom arrendatorn slutat använda parkeringsplatserna och inte invänt mot agerandet, ansåg de skiljaktiga snarare att arrendatorn därmed på ett synbart sätt godtagit uppsägningen.

7.1.2 Hovrättsdomar

För att bredda materialet och även fånga upp de mål som inte förts vidare till sista instans har även sökning gjorts efter hovrättsdomar. Nedan presenteras de fyra mål som funnits relevanta, som även dessa givits namn inom ramen för det här arbetet.

Fallet med skriftligt avtal som blev muntligt, HovR T 6445–11

Frågan i målet handlar om klassificeringen av arrendeform - ett bostadsarrende eller ett lägenhetsarrende. Arrendeförhållandet trädde i kraft år 1913 och har sedan vandrat genom generationer hos båda parter. Den ursprungliga upplåtelsen var ett skriftligt avtal som ingåtts år 1913, vilket senare utvecklades till ett muntligt avtal genom en överenskommelse år 1946 om att få behålla de uppförda byggnaderna.

Tingsrätten hänvisade i sin bedömning till förarbeten till 1968 års ändring i NJL. Där anförs att ingen minimistandard eller krav på att byggnaden ska vara beboeligt året runt ställs för att det ska kunna vara fråga om ett bostadshus. Som exempel ställs att jakthyddor och sjöbodas ska undantas från begreppet då de endast erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet. Mot bakgrunden i förarbetena anförde tingsrätten att kraven som en byggnad ska uppfylla för att få anses utgöra ett bostadshus är lågt ställda. Tillsammans med bedömningen att den ursprungliga upplåtelsen, oberoende av hur området senare kom att nyttjas, syftade till att bereda bostad till arrendatorn menade tingsrätten att det var fråga om ett bostadsarrende.

Hovrätten ansåg precis som tingsrätten att det var fråga om ett bostadshus och att det vid upplåtelsens början var fråga om ett beredande av bostad. Däremot framförde de att enbart den grund att upplåtelsen omfattade ett bostadshus inte skulle kunna ligga till grund för bedömningen av vilken upplåtelse som råder. Tillsammans med bedömningen att, vid den muntliga överenskommelsens ingående, huset inte syftade till att bereda bostad åt arrendatorn eller dennes närstående ansågs upplåtelsen inte utgöra ett bostadsarrende. Med det följde att upplåtelsen istället klassades som ett lägenhetsarrende och därmed saknade den skyddsvärda karaktär som ett bostadsarrende medför.

Fallet med för sen uppsägning, HovR OA 10040–13

Ett dödsbo sade upp ett jordbruksarrende till följd av förverkande efter vanvård av arrendestället, otillåten uthyrning av bostäder samt otillåtet byggande av anläggning i betong. Efter tillsägelse att upphöra med uthyrningen vidtogs ingen rättelse. Om förverkande inte skulle anses föreligga yrkade jordägaren på att själv nyttja arrendestället. I tredje hand yrkades villkorsändring.

Arrendatorn hävdade att uthyrning skett sedan övertagandet av arrendestället och att inga synpunkter varit aktuella under lång tid trots vetskap. Dessutom hade byggnader vid flera tillfällen erbjudits jordägaren för förvaltning dock utan intresse. Arrendatorn hade på arrendestället investerat i och moderniserat både jordbruk och byggnader och vid förlust av arrendestället skulle rörelsen omedelbart behöva avvecklas för att undvika konkurs. Det förekom även diskussioner och påpekanden om vem som bar ansvar för vad och ifall det var fråga om bristande samarbetsvilja som försvårade fortsatt arrende.

Arrendenämnden beslutade att lämna yrkandet om upphörande utan bifall. Efter syn ansåg nämnden att vanvård av arrendestället som skulle kunna medföra förverkande inte förelåg. Angående uthyrningen fann nämnden att jordägaren vetat om och inte uppsagt avtalet inom de sex månader som krävs för att förverkande ska verkställas. Dessutom fann nämnden det skäligt att uthyrningen kunde stödjas av bestämmelsen i 8 kap. 19 § JB om uthyrning av ledigt utrymme, som dessutom understöds av 1984 års fall som ovan beskrivits. Slutligen angående uthyrningen skulle det även anses vara av ringa betydelse i det fall ett kontraktsbrott skulle föreligga. Angående bristande samarbetsvilja skulle det inte heller anses utgöra någon förverkandegrund. Andrahandsyrkandet om självinträde gillades inte heller av nämnden då ingen plan eller liknande framstälts. Det räcker alltså inte att endast anse sig vilja bedriva jordbruket för att förhindra förlängning av arrendeavtalet. Även om så vore fallet ansåg nämnden att arrendatorns intressen övervägde jordägarens.

I hovrätten delade man arrendenämndens mening att det inte klart kunde sägas ifall uthyrning skett olovligt, men det framgick klart att uppsägning inte skett inom sex månader från jordägarens vetskap och därmed var förverkandegrunden ogiltig enligt 8 kap. 24 § JB. Inte heller fann hovrätten att någon annan förverkandegrund kunde aktualiseras i målet, vilket resulterade i att överklagandet avslås.

Testamentefallet, HovR T 6214–14

Målet omfattar ett bostadsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, med rätt till överlåtelse genom testamente av en viss del av arrendestället till arrendatorns släkting. Vid överlåtelsen skulle arrendet även innefatta den nya arrendatorns livstid, dock allra längst till utgången av år 2069 då avtalet skulle upphöra utan uppsägning. Den ursprungliga arrendatorn avled och arrendet övertogs av släktingen som framöver benämns arrendator.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

I målet hävdade jordägaren att avtalet skulle upphöra då arrenderätten förverkats, i första hand på grund av otillåten överlåtelse och i andra hand på grund av otillåten upplåtelse. Arrendatorn hade överlåtit arrendestället och skickat överlåtelseavtalet till jordägaren för att meddela om överlåtelsen. Jordägaren besvarade överlåtelsen skriftligt att det inte tilläts och sade sedan upp avtalet för ett upphörande vid kommande fardag. Arrendatorn bestred uppsägningen och förklarade att överlåtelsen blivit ogiltig och makulerats. Jordägaren hänvisade till överlåtelseavtalet som inte på något sätt visar att jordägarens medgivande var en förutsättning för överlåtelsens giltighet utan snarare tvärt om. Avtalet innehöll ingen hävningsrätt utan ett återköp krävdes för att nollställa överlåtelsen. Till följd av avtalsinnehållet hävdade jordägaren att avtalet därmed inte kunnat bli ogiltigt och makulerat. Arrendet sades upp inom sex månader från kännedom och överträdelsen ansågs inte, enligt jordägaren, vara av ringa betydelse.

Angående andrahandsyrkandet hade jordägarna vid samma tillfälle som de meddelats om att överlåtelsen makulerats fått kännedom om ett nytt avtal där arrendatorn upplät en del av arrendestället i andra hand till samma person som vid tidigare överlåtelseavtal. Jordägaren menade att upplåtelsens ordinarie ändamål var användning av mark och byggnader för eget boende, vilket därmed innebar ett förbud mot annan användning än sådan.

Arrendatorn menade att när överlåtelseavtalet skickades till jordägaren var det en förfrågan om ett medgivande. Då medgivandet inte gavs förklarades avtalet ogiltigt och makulerades. Angående upplåtelsen i andra hand hävdade arrendatorn att det var fråga om en uthyrning av egen byggnad på arrendestället som tilläts enligt 8 kap. 20 § JB. Dessutom ansåg arrendatorn sig förföljd och hotad av jordägaren och ville därför ha stöd för att känna sig trygg.

Enligt tingsrätten skulle överlåtelseavtalets utformning få ligga till grund för huruvida överlåtelsen ägt rum innan jordägaren meddelades. I avtalet stadgades dels villkor som styrker att överlåtelsens skett, såsom ”överlåts och försäljes härmed” men även villkor som syftar till motsatt betydelse. Det angavs att först efter full betalning skulle överlåtelsehandling tas fram samt att hembudsskyldighet förelåg. På sista sidan fanns utrymme för kvittens av betalning varvid ingen kvittens utfärdats. Sammantaget fann tingsrätten att det enligt avtalets utformning inte skulle anses ha skett en olovlig överlåtelse.

Angående uthyrningen gjordes även där en avtalstolkning för att fastställa vad upplåtelsen avsåg. Avtalet gav rätt att nyttja en del av arrendestället, med undantag för en viss byggnad och där omkringliggande mark. Den påkallade paragrafen om uthyrning av egenuppförd byggnad var därför inte tillämplig och upplåtelsen i fråga krävde alltså jordägarens medgivande, vilket inte givits. Tingsrätten meddelade därför att arrenderätten var förverkad. Hovrätten delade tingsrättens bedömning och fastställde tingsrättens dom.

Fallet om återtaganderätt, HovR ÖÄ 1283–19

I målet överklagades arrendenämndens beslut att inte bevilja kommunen rätt att enligt arrendeavtal återta arrendestället i förtid. En förutsättning för att få överklaga är att beslutet går klagande part emot. Eftersom en sådan förutsättning inte förelåg, avvisade hovrätten överklagandet. I rådande fall var det en arrendator, vars arrendeavtal med kommunen inte beviljats förbehåll om återtaganderätt, som överklagade beslutet. Utfallet gjorde arrendatorn till vinnande part och därmed rådde ingen rätt att överklaga.

Ansökan till arrendenämnden avsåg flera arrendeavtal för koloniändamål. Koloniområdet, som var bebyggt med kolonistugor, fick endast användas under en bestämd tid som angavs till den period kommunen försåg området med vatten. Vidare framgick genom arrendeavtalet att arrendestället inte fick användas som helårsbostad och att det huvudsakliga ändamålet var koloniändamål - angivet som rekreation och trädgårdsodling. I ansökan angav kommunen att förfrågan rörde ett bostadsarrende.

Med grund i definitionen för bostadsarrende i 10 kap. 1 § JB ansåg nämnden att avtalets ändamål stod i strid med rekvisiten för arrendeformen och avvisade därför ansökan.

7.1.3 Beslut från arrendenämnder

Eftersom många tvister löses redan i arrendenämnden har material inhämtats även därifrån. Det som beslutas om i arrendenämnd är frågor om rätt till förlängning och diverse yrkanden om uppskov med avflyttning samt förändringar i arrendeavgift. Förfrågan har ställts till samtliga åtta arrendenämnder varav nedan presenterade tre har bidragit med material. Förfrågan begränsades till vad nämndernas interna sökmotor kunde hantera, vilket resulterade i en sökning efter ärendetypen ”förlängning av arrendeavtal”. Av 25 mottagna beslut presenteras de 14 som ansetts vara relevanta för arbetet.

Linköping

I ärende 663–14 beslutade nämnden att arrenderätten förverkats till följd av underupplåtelse som enligt huvudregel i 8 kap. 19 § JB kräver jordägarens medgivande. Arrendatorn visade inte att något sådant medgivande funnits utan angav istället endast att det inte var otillåtet enligt avtalet. Eftersom det vid avsaknad av bestämmelser i avtalet finns krav på medgivande beslutades att arrendatorn förverkat sin arrenderätt.

I ärende 1564–11 ville jordägaren att arrendet skulle upphöra för att kunna använda marken för eget bruk. Utöver skälen för det egna brukande angavs att arrendeavgiften betalats några dagar för sent. Arrendenämnden inledde med att konstatera att det inte var fråga om något förverkande på grund av den sena betalningen. Nämnden prövade istället om jordägaren gjort sannolikt att ett eget brukande av marken ska förekomma, som regleras i 9 kap. 8 § 1 st 3 JB. Något djupare stöd för sin talan framfördes inte, likt en utförlig beskrivning av planerad drift av stället. Inte heller framkom att

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

jordägaren hade någon teoretisk, ekonomisk eller praktisk kunskap av jordbruksverksamhet. Med nämnd grund beslutade nämnden att det inte kunnat göras sannolikt med jordägarens självinträde. En obillighetsprövning, som är en slags intresseavvägning, gjordes dessutom för att jämföra parternas motstående intressen. I målet visades en negativ ekonomisk påverkan för arrendatorn som vägdes mot jordägarens intresse av självinträde. Eftersom jordägaren inte preciserat sin tänka användning var det svårt att värdera, men den bedömdes ändå inte överväga arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

I ärende 489–10 påstod jordägaren att arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser gällande skötsel av arrendestället. Ingen utredning som styrkte jordägarens påstående fanns och därför konstaterade nämnden att ingen sådan giltig grund förelåg. Vidare avsåg jordägaren att själv bruka arrendestället med stöd i driftsplan och andra handlingar och kalkyler som styrkte planen. Dessutom kunde redogörelser gällande erfarenheter av jordbruksverksamhet och framtidsplaner styrka avsikten. Eftersom jordägaren gjorde ett självinträde sannolikt prövades även obilligheten. Brukningen av arrendestället hade pågått under en relativt kort tid och arrendatorn var dessutom självägande jordbrukare. Påstådda investeringar som arrendatorn hävdade kunde inte styrkas och påverkade därmed inte bedömningen. Av utredningen framgick det inte i tillräcklig mån att ett upphörande skulle anses obilligt mot arrendatorn. På grund av arbetet med omställningen i areal för arrendatorn samt att ingen brådskande omständighet visats för jordägarens självinträde beslutade nämnden att tre års uppskov med avträdet var skäligt. Beslutet hade en skiljaktig mening, där denne ansåg att frågan om självinträde väcktes i ett sent skede samt att bevisvärdet var svagt. Enligt den skiljaktige borde inte jordägaren anses ha visat någon annan förklaring än det verkliga motivet att bli av med arrendatorn.

I ärende 220–16 yrkade jordägaren inledningsvis på upphörande till följd av åsidosättande av förpliktelser att avtalet inte borde förlängas. Dessutom återopade jordägaren att självinträde skulle ske. Arrendatorn hade under flera år misskött betalningen av arrendeavgiften och betalat flera månader för sent. Ett självinträde påvisades med stöd av en upplagd plan samt att två döttrar bedrev jordbruk angränsande till fastigheten i fråga. Arrendatorn medgav att betalningen sköts dåligt till följd av verksamhetens dåliga prestation samt att arrendatorn hade annat arbete vid sidan av jordbruket. Nämnden beslutade att det klargjorts att ett självinträde var aktuellt samt att det inte kunde påvisas några större ekonomiska förluster för arrendatorn vid upphörande, dels på grund av sidoarbeten och även för den lilla yta av arrendatorns totala areal som utgjordes av arrendestället i fråga. Genom betalningsförsummelsen visade arrendatorn även själv att arrendet inte hade någon avgörande betydelse.

I ärende 742–15 har jordägaren ett potentiellt växande jordbruksföretag, där en del av marken köptes med pågående arrende. Jordägaren yrkade på självinträde för att möjliggöra utökning av antal djur och optimera brukandet av jordbruket. Räntekostnaden för marken översteg arrendeintäkterna och med självinträdet skulle

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

dels inkomster från företaget samt tillkommande EU-stöd göra kalkylen positiv. Jordägaren kritiserade den inlämnade kalkylen på arrendatorns intäkter från arrendestället och vidare försvarade arrendatorn sin kalkyl. Arrendatorn framförde att hela verksamheten kunde äventyras om ett självinträde skulle ske. Arrendenämnden ansåg det ostridigt att självinträde kunde aktualiseras och prövade därför endast obilligheten. Nämnden ansåg inte att arrendatorn lyckats förklara hur och varför arrendestället var viktig för verksamhetens överlevnad, endast att den innebar ekonomiska konsekvenser av mindre karaktär. Inte heller jordägaren hade, enligt nämnden, preciserat de ekonomiska konsekvenserna men angelägenheten för verksamhetens omfattning hade visats. Det ansågs inte obilligt mot arrendatorn med självinträde men ett års uppskov för anpassning av verksamheten ansågs rimligt.

I ärende 702–14 yrkade jordägaren på upphörande med hänvisning till självinträde eller i andra hand en höjd arrendeavgift. Självinträdet styrkes av etablerat lantbruksföretag och brukandet av övrig mark inom fastigheten, där brukningsenheten skulle förbättras vid självinträdet. Arrendestället utgjorde under 10% av arrendatorns brukningsenhet och var belägen en mil från dess brukningscentrum. Jordägaren visade även ett beroende av intäkterna till lantbruksföretaget som beräknades vara det dubbla mot intäkten av arrendeavgiften. Arrendatorn hävdade att arrendet pågått sedan 1980-talet samt att kostnader lagts ner på förbättringsarbeten. Utöver det ansågs inkomsterna från brukandet vara betydelsefulla trots den lilla andel av totalarealen som arrendet avsåg. Nämnden ifrågasatte rimligheten i driftsplanen som jordägaren använt som stöd till sitt självinträde. Prissättningen som genererar dubbla intäkter jämfört med arrendeavgiften ansågs omotiverat hög. Arrendenämnden fick uppfattningen att jordägaren saknade full insikt i vad som kom att krävas vid inträdet, men det framkom även att diverse släktingar med ytterligare erfarenheter avsåg delta i driften. Det är inget tvång att jordägaren själv ska delta i driften vid ett självinträde och därmed ansågs ett eget brukande sannolikt. Det kom däremot senare att anses som obilligt mot arrendatorn att låta arrendet upphöra till följd av de skäl som framförts om verksamheten. Investeringar var gjorda och ett upphörande skulle omintetgöra lönsamheten i verksamheten. Trots jordägarens ”mjuka värden” att själv få bruka arrendestället kunde det inte anses överväga arrendatorns intresse av att fortsatt bedriva en lönsam verksamhet. Nämnden beslutade att arrendet skulle fortsätta på oförändrade villkor.

I ärende 717–14 yrkade jordägaren på självinträde och visade innehav av diverse lantbruksmaskiner samt lantbrukskunniga släktingar. Arrendatorn ägde fastigheten bredvid och ansåg att arrendestället utgjorde den extra areal som behövdes för att dottern skulle kunna rida. Arrendatorn påstod även att han inte trodde på jordägarens mening om självinträde utan att det istället var fråga om en försäljning och en vilja att därmed säga upp arrendatorn. Nämnden gjorde det gällande att det gjorts sannolikt med jordägarens självinträde och att det inte ansågs obilligt mot arrendatorn då användningen endast var för hästhållning.

Sundsvall

I ärende 251–11 yrkade jordägaren på att bostadsarrendet på bestämda 23 år skulle upphöra efter arrendetidens utgång. Som grund för sin talan meddelade jordägaren att arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i den mån att arrendeavtalet inte borde förlängas, eller i vart fall annan befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. Åsidosättandet var fällande av stora träd samt dumpande av skogsavfallet i en sjö intill arrendestället, otillåten anläggning av pumpstation och avloppsledning samt uteblivet bygglov för byggnaden som erfordrades vid uppförandet. Arrendatorn framförde att den tidigare fastighetsägaren givit henne muntligt godkännande att fälla träd och avverka sly. Skogsavfallet slängdes men borttogs efter tillsägelse, och likaså anläggningarna som enligt arrendatorn var av mycket mindre karaktär än jordägaren framfört. Enligt arrendatorn lämnade kommunen uppgift att bygglov inte krävdes för byggnaden, då området ligger utom planlagt område. Nämnden förde diskussion gällande huruvida träden tillkommit före eller efter arrendets tillkomst, varvid träd som tillkommit efter ska anses vara arrendatorns egendom. I vart fall några träd kunde visas vara äldre än upplåtelsen och därmed krävdes tillstånd för fällningen. Medgivandet från tidigare fastighetsägare skulle inte tillföra någon tyngd då bostadsarrenden som ingåtts efter 1968 kräver skriftliga ändringar eller tillägg. Det kunde dock inte anses som någon överträdelse av allvarligare slag, dels för att jordägaren inte framförde någon ekonomisk synpunkt på trädfällningen dels att omfattningen av de fällda träden inte var särskilt stor. Olägenheten var att anse som synnerligen måttlig för jordägaren. Övriga omständigheter ansågs antingen tillåtna eller ett åsidosättande i ringa mån. Nämnden beslutade att arrendet i enlighet med huvudregeln i 10 kap. 5 § 1 st JB skulle förlängas eftersom inga besittningsbrytande grunder kunde påvisas.

I ärende 305–17 yrkade jordägaren på upphörande vid avtalstidens utgång för självintråde. Jordägaren framförde ambitioner att bedriva jordbruket men saknar egentlig kunskap och erfarenhet. Jordägaren meddelar vidare att vid förvärvet av fastigheten fanns ingen vetskap om att marken var utarrenderad utan endast kännedom att någon nyttjade marken. Arrendestället sköttes, enligt jordägaren, inte enligt avtal. Arrendatorn var utbildad inom lantbruk och bedrev diverse verksamheter på arrendestället, som skulle behöva avvecklas vid förlust av nyttjanderätten. Enligt arrendatorn uppgick betydelsen av arrendet till 90% av verksamheten. Nämnden diskuterade att från praxis följer, gällande sannolikhetskravet för självintråde, att ekonomiska förutsättningar, erfarenhet, ålder och sjukdom ligger till grund för om kravet ska anses uppfyllt. Det ska även prövas om jordägarens intresse ligger i att bli av med en ”besvärlig” arrendator eller byta ut arrendatorn till någon som är villig att betala mer. Angående obillighetsprövningen görs en intresseavvägning där bland annat längre brukande av marken, att arrendet utgör arrendatorns huvudsakliga försörjningsunderlag, att arrendatorn är av sådan ålder att det blir svårt att hitta en ny försörjning samt att arrendatorn gjort större investeringar på arrendestället är sådana förutsättningar som är till arrendatorns fördel. För jordägarens fördel är motsatta förhållanden samt ifall arrendet utgör ett sidoarrende och inte gårdsarrende. I fallet bedömer nämnden att bevisningen av planer för självinträdet inte lyckats övertyga

nämnden då uppgifterna om det framtida brukandet är mycket allmänt hållna och jordägaren saknar relevant erfarenhet och kunskap. Nämnden beslutar att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet på oförändrade villkor.

Stockholm

I ärende 7214–08 ville jordägaren avsluta bostadsarrendet till arrendetidens utgång. Som skäl anfördes misskötsamhet i form av uteblivet bygglov samt diverse tillstånd för vatten, el och avlopp. Dessutom hade arrendatorn utan lov röjt sly för parkeringsplats utanför arrendestället på jordägarens mark. Ett generationsskifte var på ingång beträffande jordägarens gård och det fanns därför behov av arrendestället. Arrendatorn menade istället att kommunen inte haft några synpunkter varken på byggnaden eller vatten och avlopp. Vidare ansåg arrendatorn att det fanns andra fastigheter i området med möjlighet att bygga hus på för generationsskiftet, där jordägaren besvarat med att det lämpligast görs just på arrendestället. Arrendenämnden diskuterade lagförarbeten till bostadsarrende där arrendatorn ska tillförsäkras viss garanti för sin besittning för att inte riskera att bli utlämnad åt jordägarens godtycke vid arrendeperiodens slut. Samtidigt ska besittningsskyddet inte innebära ett allt för stort ingrepp i avtalsfriheten. Jordägaren ska inte heller fullständigt bli av med sin rätt till eget nyttjande av marken, men det ska finnas ett legitimt behov av det. I lagförarbeten framhålls en ekonomisk aspekt av jordägarens intresse av förändring, men även andra värden än direkt ekonomiska ska beaktas så som en avsikt att uppföra en permanentbostad åt sig själv. Nämnden ansåg inte att jordägaren framfört ett tillräckligt starkt intresse att återta arrendestället och att arrendatorns intresse av fortsatt nyttjande övervägde jordägarens. Angående det uteblivna bygglovet och andra tillstånd gjordes bedömningen att det var av underordnad betydelse och var inte av sådan besittningsbrytande karaktär som krävs för att avtalet skulle upphöra.

I ärende 9316–14 yrkade en koloniträdgårdsförening på uppsägning av en kolonilott med bostadsarrende till följd av misskötsamhet av lotten och försenad betalning av arrendeavgiften. Avtalet borde skäligen inte förlängas, dels på grund av befogad anledning dels för att arrenderätten förverkats. Enligt arrendeavtalet fanns skyldighet att hålla lotten i städad och vårdad skick och arrendeavgiften skulle betalas halvårsvis. Nämnden tog del av foton som tillsammans med bevisning om försenad betalning ledde till bedömningen att arrendatorn hade åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte borde förlängas.

I ärende 10500–07 ville jordägaren säga upp arrendeavtalet, ett gårdsarrende, för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter som innebar att en del av området istället skulle upplåtas till grannfastigheten. Bostadshuset på arrendestället skulle därmed även renoveras för jordägarens egen bosättning. Påkallat lagrum var 9 kap. 8 § 1 st 4 och 6 JB, där det är fråga om besittningsbrytande grunder dels för en mer ändamålsenlig indelning dels annan användning än jordbruk. Grannen i fråga hade för avsikt att expandera en fritidssyssla avseende fårskötsel som för tidpunkten gick med förlust. Med utökningen skulle verksamheten i vart fall kunna bära sina egna

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

kostnader. Arrendatorn hävdade att det var oskäligt att arrendet skulle upphöra för att en fritidssyssla skulle komma att bära sig självt. Nämnden menade att en förändring där en verksamhet istället lyckas gå med överskott inte var sådan som avses med lagrummets ”mer ändamålsenlig indelning”. På nämnd grund skulle därför ansökan avslås. Att jordägaren skulle bosätta sig i huset var även det oskäligt med hänsyn till att jordägaren redan hade en modern bostad endast någon kilometer därifrån. Dessutom var arrendatorn 91 år, saknade annan bostad och hade arrenderat och bott på arrendestället sedan 1971. Nämnden avtog därmed yrkandet om att arrendet skulle upphöra.

I ärende 1923–17 var det fråga om uppsägning av kolonilott där koloniföreningen arrenderade mark och arrenderade ut i andra hand till sina medlemmar i enlighet med 10 kap. 1 § 2 st JB. Enligt arrendeavtalet skulle arrendeavgiften betalas två gånger om året med halva beloppet vid varje tillfälle. I avtalet avgavs att första betalningen var 1 maj och angående andra betalningen angavs endast ett X. Genom protokoll från årsmötet i föreningen beslutades att den andra betalningen skulle ske 1 september. Trots detta hade arrendatorn inte rättat sig efter klarläggandet av betalningstillfället och undgått att betala enligt bestämda datum. Enligt arrendenämnden var det inte fråga om någon oklarhet när betalning skulle ske. Nämnden menade även att det är fråga om en ideell förening där medlemmar tar på sig styrelseansvar och ska därför inte ställas inför tidskrävande merarbete. Misskötsamheten bedömde arrendenämnden som sådant åsidosättande att förpliktelser att avtalet skäligen inte borde förlängas.

I ärende 5237–09 ville jordägaren säga upp jordbruksarrendet, ett gårdsarrende, för att stycka av en bostadstomt för försäljning samt använda resterande mark för att förstärka omkringliggande arrendeställen. Den omkringliggande marken ägdes av Statens fastighetsverk som enligt jordägaren hade uppgett behov av arealtillskott. Detta eftersom nuvarande arrendeställe utgjorde för liten areal för att vara rationell och de ekonomiska fördelarna med större brukningsenhet ansågs överväga arrendatorns intresse av att behålla arrendestället. Arrendatorn framförde att arrendestället brukats och bebotts under 25 års tid och inkomsten var fullvärdig. Gården användes dessutom som visningsgård för Arla och över 6000 skolbarn mottogs varje år. Nämnden anförde att en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter endast kan uppstå vid samverkan av andra jordägare, vars intresse av detta inte har påvisats i ärendet. Endast ett påstående kan inte leda till giltig besittningsbrytande grund. Att arrendestället skulle användas för annat ändamål än jordbruk, i form av avstyckning och försäljning av bostad, menade nämnden inte vara ett annat ändamål då arrendatorn under hela arrendeperioden redan haft sin bostad på arrendestället. Nämnden avtog jordägarens yrkanden om upphörande av arrendeavtalet.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

7.1.4 Samlat resultat från rättsfallsstudien

Nedan presenteras en sammanställning av de yrkanden och lagrumshänvisningar som uppkommit från rättsfallsstudien. Till höger i tabellen redovisas antalet fall som lagrummet yrkats på eller tillämpats.

Lagrum	Kort om bestämmelse	Antal förekommande
8 kap. 19 § JB	Upplåtelse i andra hand	4
8 kap. 20 § JB	Uthyrning av byggnad	1
8 kap. 23 § 1 st 1 JB	Arrendeavgift	1
8 kap. 23 § 1 st 2 JB	Vanvård	3
8 kap. 23 § 1 st 4 JB	Överlåtelse, upplåtelse	2
8 kap. 23 § 1 st 5 JB	Generalklausul	1
8 kap. 24 § JB	Vidta rättelse	1
9 kap. 8 § 1 st 2 JB	Åsidosättande	2
9 kap. 8 § 1 st 3 JB	Självinträde	7
9 kap. 8 § 1 st 4 JB	Ändamålsenlig indelning	2
9 kap. 8 § 1 st 6 JB	Annat ändamål än jordbruk	2
10 kap. 5 § 1 st 2 JB	Åsidosättande av förpliktelser	4
10 kap. 5 § 1 st 3 JB	Bygglov	1
10 kap. 5 § 1 st 5 JB	Annan användning	1
10 kap. 5 § 1 st 6 JB	Annan befogad anledning	1
11 kap. 5 § 1 st 2 JB	Besittningsskydd anläggningsarrende	1

Tabell 2 - Sammanställning av rättsfallsstudien

7.2 Studie av arrendeavtal

I tabellen nedan presenteras vilka två kommuner i respektive län som kontaktats. Kommuner med fetmarkerad text är de kommuner som återkopplat och bidragit till arbetet med exempel på arrendeavtal. Totalt har 60 avtal studerats.

Län	Kommun	Kommun
Stockholms län	Värmdö	Nacka
Uppsala län	Uppsala	Enköping
Södermanlands län	Eskilstuna	Nyköping
Östergötlands län	Norrköping	Motala
Jönköpings län	Jönköping	Värnamo
Kronobergs län	Växjö	Alvesta
Kalmar län	Kalmar	Nybro
Gotlands län	Gotland	
Blekinge län	Karlskrona	Karlshamn
Skåne län	Helsingborg	Landskrona
Hallands län	Halmstad	Varberg
Västra Götalands län	Borås	Uddevalla
Värmlands län	Karlstad	Kristinehamn
Örebro län	Örebro	Lindesberg
Västmanlands län	Västerås	Köping
Dalarnas län	Falun	Borlänge
Gävleborgs län	Gävle	Sandviken
Västernorrlands län	Örnsköldsvik	Härnösand
Jämtlands län	Östersund	Strömsund

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Västerbottens län	Umeå	Skellefteå
Norrbottens län	Luleå	Piteå

Tabell 3 - Lista över kommuner som tillfrågats om arrendeavtal

Studien av de inkomna arrendeavtalen har bidragit med en klar bild av vilka bestämmelser som återkommer i nästan alla avtal och ett par bestämmelser avvek från mängden.

Den första bestämmelsen som i princip är ordagrant återkommande i samtliga avtal lyder: "I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende". I de fall avtalet avser en annan arrendeform finns även hänvisning till dess kapitel.

I alla avtal förutom i fyra bostadsarrenden, ett anläggningsarrende och ett jordbruksarrende har besittningsskyddet avtalats bort. I både bostadsarrende och jordbruksarrende måste sådana bestämmelser först godkännas av arrendenämnden innan de blir gällande och därför är en ungefärlig följande lydelse även stadgad i dessa avtal: "Vardera part äger rätt att hos arrendenämnden ansöka om godkännande av den under rubriken "Arrendetid" skrivna regeln om att detta avtal inte är förenat med någon rätt för arrendatorn till förlängning av avtalstiden om jordägaren säger upp avtalet". Flera jordbruksarrenden är sådana som inte avser bostadsbyggnad och en avtalstid på endast ett år, vilket innebär att inget besittningsskydd råder enligt jordabalken. Därför har dessa avtal oftast ingen bestämmelse om besittningsskydd.

Ett exempel på jordbruksarrende har en bestämd löptid på 17 månader och avtalet i fråga ska upphöra att gälla automatiskt, utan någon uppsägningstid, vid avtalets utgång. Eftersom avtalet löper på mer än ett år finns ett direkt besittningsskydd enligt 9 kap JB, men avtalet är utformat så det förfaller ifall arrendenämnden inte ger dispens för den uteblivna rätten till förlängning. Vid anläggningsarrenden finns möjligheten att avtala bort besittningsskyddet utan arrendenämndens dispens, vilket möjliggör en bestämmelse att avtalet ska upphöra att gälla automatiskt efter avtalstidens utgång som i ett av avtalen är 18 år. Gällande lägenhetsarrenden, som i sig inte innebär ett besittningsskydd, har flera avtal en bestämmelse som ett förtydligande om att reglerna om besittningsskydd i 11 kap JB, som egentligen rör anläggningsarrenden, inte är tillämpliga. Ett exempel på ett sådant är ett lägenhetsarrende för en kioskvagn, där löptiden är ett år utan möjlighet till förlängning. Ett annat exempel på sådan bestämmelse är "Arrendatorn är införstådd med att detta är ett lägenhetsarrende och att arrendet därmed inte är förenat med någon rätt till förlängning som vid bostadsarrende (se JB 10 kap 5 §)". Slutligen finns avtal där både rätten till direkt och indirekt besittningsskydd avtalas bort, trots att det endast kan vara ett av skydden som vore applicerbart.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Endast några avtal innebär en rätt att överlåta avtalet eller upplåta arrendet i andra hand. Enligt 8 kap. 19–10 §§ JB finns en rätt att hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller av arrendatorn ägd byggnad på arrendestället, men bestämmelsen är dispositiv. För jordbruksarrende finns ingen möjlighet att inskränka i rätten till överlåtelse men lagen i sig innebär regler som hindrar vissa överlåtelser. I två lägenhetsarrende stadgas rätten till överlåtelse och vidareupplåtelse. I fyra bostadsarrende förekommer rätten, varav ett möjliggör endast vidareupplåtelse av fritidshus i de fall motparten inte redan tillgodosetts fler än två arrenden för fritidsändamål i kommunen. Avtalet i fråga tillåter inte överlåtelse utan godkännande, vilket är en bestämmelse som kräver arrendenämndens godkännande för dess giltighet. Tre avtal om anläggningsarrende möjliggör överlåtelse och vidareupplåtelse, men endast ett av dem har möjligheter till båda. Ett avtal tillåter överlåtelse men inte vidareupplåtelse, och det andra har motsatt bestämmelse. Gällande anläggningsarrende finns större avtalsfrihet då bestämmelsen är dispositiv och kräver därmed inte arrendenämndens godkännande.

Ett par avtal har möjliggjort förtida upphörande av arrendeavtalet. Ett exempel på anläggningsarrende ger en ensidig rätt till arrendatorn att när som helst under avtalstiden säga upp avtalet med en uppsägningstid på tolv månader. Detta med förbehåll att samtliga avtalsförpliktelser, såsom marksanering, är genomförda. Ett exempel på avtal om jordbruksarrende ger rätt för jordägaren att återta arrendestället i förtid, med en uppsägningstid på tolv månader, om marken ska användas till industri- eller gatumark. Avtalet reglerar även arrendatorns rätt till ersättning, antingen i annan mark eller i pengar, och det finns även bestämmelser om att ansökan om dispens ska sökas hos arrendenämnden inom en månad från avtalets ingående. Flera lägenhetsarrenden reglerar samma rättighet att återta eller avsluta arrendet i förtid. Dessa innebär inget krav på dispens från arrendenämnden på grund av avsaknaden av reglering i jordabalken. Ett avtal om lägenhetsarrende för idrottsplats har en avtalstid på fem år varefter då ingen uppsägning sker en förlängningstid på ytterligare fem år. Efter första femårsperioden finns endast möjlighet till uppsägning för villkorsändring och först efter tio år möjliggörs uppsägning för avflyttning. Detta villkor innebär, i motsats till den förtida återtaganderätten, en inskränkning i möjligheten att återta arrendestället.

Avtalens löptider och dess förlängningstider varierar stort. Flera arrenden är tecknade på löptider som 20–30 år, men efter att tiden gått ut medges endast förlängningar på ett år i taget. Andra avtal gäller på fem år och förlängs med samma tid efter utgången. Av totalt elva jordbruksarrenden har sju avtal en löptid på ett år och förlängs därefter med ett år i taget, vilket då innebär att arrendatorn inte har något besittningsskydd.

Ett genomgående tema för ett par kommuner är att inte tydligt stadga vilken typ av arrende som föreligger. De flesta kommuner har valt att benämna sina arrendeavtal efter vilken typ av arrende som avtalet avser, men i vissa fall används ingen sådan benämning. I de flesta fall där tydlig benämning saknas anges en bestämmelse i slutet om att övriga villkor om arrendeformen enligt jordabalken även ska tillämpas, och därmed uttrycks vald arrendeformen. Även en sådan bestämmelse saknas i vissa fall och avtalet uttrycker därmed inte i klartext vilken arrendeform som avtalats om.

Vid arrendeavtal där området utgör en stor tillgång för allmänheten finns i ett par fall särskilda regler. Exempelvis finns bestämmelsen “Föreningen är skyldig att se till att allmänhetens tillträde till området ej hindras eller på annat sätt förvanskas” i ett avtal om arrende för ett stugområde. I ett avtal för en hamnkrog finns skyldighet att tillhandahålla allmänheten ett bestämt antal toaletter med viss utformning och öppettider.

Ett par avtal har bestämmelser om förverkande, men i de flesta fall nämns inget om det. I ett av avtalen om lägenhetsarrende finns följande lydelse: “Arrenderätten är förverkad och fastighetsägaren äger rätt att säga upp detta avtal om arrendatorn bryter mot vad som stadgas i 8 kap. 23 § Jordabalken eller mot övriga villkor i detta avtal”. En slags hävningsrätt finns i en kommuns samtliga översända exempel på arrendeavtal med olika former. “Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åliggande och rättelse inte sker utan dröjsmål efter erinran under förutsättning att avtalsbrottet är av väsentlig betydelse”. I ett annat exempel ingås genom avtalet åliggande att part som anser att något förhållande utgör brott mot arrendeavtalet skriftligen ska meddela motparten om förhållandet och anmana om rättelse. Brottet ska sedan diskuteras och den part som gör brottet gällande ska presentera grunder och ge motpart skälig tid för rättelse. Slutligen förekommer exempel med bestämmelser att avtalet är förverkat, med ett upprådande av förverkandegrunderna i 8 kap. 23 § JB, som exempelvis “Arrenderätten är förverkad och kommunen således berättigad uppsäga avtalet om: Arrendatorn dröjer med betalningen av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen. Arrendatorn inte följer detaljplanens bestämmelser om anläggningens utförande. Arrendatorn bryter mot i detta kontrakt stadgade villkor.”. Vad som utelämnats i avtalet är undantagsbestämmelser och arrendatorns möjlighet till återtagande av arrendet.

7.3 Exempel på förverkande

När frågan ställdes om exempel på arrendeavtal fick kommunerna även frågan om något avtal sagts upp till följd av förverkande. De flesta angav att förverkande inte skett under deras tid på kommunen, men ett par exempel har framkommit.

Flera kommuner har meddelat att i allra flesta fall löses problemet innan något tal om förverkande behöver aktualiseras. Samma information gav arrendenämnden vid förfrågan om beslut, där de menade att det finns förhållandevis få beslut som rör annat än att parterna kommit överens eller på något sätt fört arrendeförhållandet vidare.

Det vanligaste problemet som framkommit efter kontakt med kommunerna är sena eller uteblivna betalningar. Flera exempel finns på påminnelser som i slutändan blivit föremål för delgivning och handräckning av polis och Kronofogden. I en del fall har betalning till slut skett och i vissa fall har arrendet upphört till följd av förverkande.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Ett av avtalen som ovan nämnts, som medger hävningsrätt för båda parterna ifall motparten inte fullgör sina åligganden och ett sådant åliggande är av väsentlig betydelse, har upphört att gälla till följd av förverkande. Bostadsarrendatorn flyttade från Sverige och gjorde sig oanträffbar, vilket ledde till att fakturor och andra brev ständigt returnerades till kommunen. Efter begäran om handräckning delgavs uppsägningen personligen och arrenderätten upphörde till årsskiftet.

En kommun bidrog med generella exempel, där kommunen vid olika tillfällen beslutat att avsluta diverse arrende för kolonilotter till följd av misskötsamhet. I breven med information om uppsägning gavs en möjlighet att istället för att avsluta arrendet kunde arrendatorn överlåta till någon annan inom en viss tid.

I en kommun uppläts ett arrendeställe i andra hand, vilket enligt avtalet inte var tillåtet. Bebyggelse som krävde bygglov uppfördes utan detta och det fanns ett par andra regler som styrde användningen som inte efterlevdes. Arrendeavtalet sades upp av kommunen till följd av förverkande men förhandlades sedan om till en överenskommelse om återlämnande av arrendestället.

8 Vad framgår om upphörande från studien av praxis och avtal?

Kapitlet består av arbetets analys som baseras på resultatet. Analysen delas in i fyra olika delkapitel som behandlar arbetets frågeställningar. Författarens åsikter och resultatet från studien vävs samman men presenteras på ett sådant sätt att dessa kan särskiljas.

8.1 Upphörandegrundernas praktiska användning

- *Hur hanteras förverkandegrunderna i 8 kap. 23 § JB och hur upphör arrenden att gälla i praktiken?*
-

Som framkommit genom arbetet är det sällan ett arrende upphör till följd av förverkande. Det saknas ett brett material av praxis och tvister löses ofta i arrendenämnder, där förverkandegrunder inte prövas i annat fall än när uppsägning sker till arrendetidens utgång. Arrendenämnder prövar dessutom bara rätten till förlängning som endast förekommer vid bostadsarrende och jordbruksarrende. Från de exempel som kommunerna bidragit med visar det sig även klart att problemen ofta löses på andra sätt, som överenskommelser om återlämnande av arrende.

I materialet av inkomna arrendeavtal stadgas en del bestämmelser om arrenderättens förverkande. Många av dessa bestämmelser utelämnar en del av lagens regler och ger en sned bild av vad som egentligen gäller vid överträdelser i avtalet. Flera arrendeavtal innehåller ett uppräknande av förverkandegrunderna som återfinns i jordabalkens åttonde kapitel. Vad som utelämnats är begreppen synnerlig vikt och ringa betydelse, samt möjligheten för arrendatorn att återvinna sin arrenderätt. Detta betyder att avtalen till viss del innehåller felaktigheter genom att endast ange att arrenderätten är förverkad om arrendatorn bryter mot avtalets stadgade villkor.

Ett exempel på avtal om lägenhetsarrende innehöll lydelsen: "Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åliggande och rättelse inte sker utan dröjsmål efter erinran under förutsättning att avtalsbrottet är av väsentlig betydelse". En direkt översättning ger innebörden att båda parter medges en rätt att häva avtalet. Vid förverkande finns generalklausulen i form av femte punkten, som fångar upp situationer som inte är direkta förverkandegrunder i lagens mening. Gällande arrendatorns rätt att säga upp avtalet i förtid saknas en liknande bestämmelse. Det finns istället olika förutsättningar angivna i jordabalken där rätten till förtida uppsägning aktualiseras. Vad innebär då en lydelse som ovan? I rådande fall är det fråga om ett lägenhetsarrende där det råder större avtalsfrihet än vid andra former av arrende. Dessutom är det en bestämmelse som är till den svagare partens fördel, då hävningsmöjligheten är en utökad möjlighet för arrendatorn att frånträda

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

arrendeavtalet. På andra hållet, för jordägarens del, kommer ett yrkande om hävning av arrendeavtalet fortfarande att prövas genom 8 kap. 23 § JB. Om en överträd avtalsbestämmelse inte tillhör jordabalkens uppräddade förverkandegrunder kommer prövningen att ske genom femte punkten. Då blir det fråga om ett avtalsvillkor som för jordägaren ska vara av synnerlig vikt för att förverkande ska föreligga. Det räcker alltså inte att det är något av väsentlig betydelse för jordägarens del, då det måste vara av synnerlig vikt att avtalsvillkoret följs.

Studien av inkomna beslut från diverse arrendenämnder visar att det sällan yrkas på att arrendet ska upphöra att gälla efter arrendetidens utgång till följd av förverkande. Förverkande är den första punkten av besittningsbrytande grunder i både jordbruksarrende och bostadsarrende. Endast i två fall har förverkande hävdats varav yrkandet bifölls i ett av fallen. Det var då fråga om en underupplåtelse som direkt framgår som förverkandegrund i 8 kap. 23 § 1 st 4 JB.

En grund som framförts i nästan samtliga ärenden avseende jordbruksarrende är självinträde. Av totalt sju yrkade självinträden har fem bifallits och det som varit avgörande har varit bevisningen och skälen bakom. I ärende 305–17 för nämnden en utförlig beskrivning av praxis för det som ska ligga till grund för bedömningen. Det är i grund och botten en fråga för det specifika fallet där många aspekter ska påverka bedömningen. Inte bara ska jordägaren som yrkar på självinträde kunna bevisa sin ekonomiska säkerhet, erfarenhet och kunskap av fortsatt brukande utan det är även en fråga om motpartens möjligheter till vidare försörjning. Om endera parten lider av sjukdom eller hög ålder ska det också sättas i relation till avvägningen, tillsammans med den längd arrendeförhållandet pågått. Sådan praxis ska tillämpas för att undvika upphörande till följd av att jordägaren vill bli av med en besvärlig arrendator och ersätta med någon som är villig att betala mer. Samtidigt får det inte på övervägande vis leda till för stor inskränkning i äganderätten då jordägaren kan ha legitima anledningar att själv vilja nyttja sin egendom.

9 kap. 8 § 1 st 3 JB lyder: ”jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör”. En ordagrann översättning ger innebörden att jordägare får ta tillbaka arrendestället för eget brukande då arrendatorn inte lider allt för stor ekonomisk skada av det. Det är även, enligt lagens mening, möjligt för make eller avkomling att träda in i brukandet. Som arrendenämnden ansåg i ärende 702–14 saknade jordägaren full insikt i vad som krävdes för att själv bruka marken och kalkylen för intäkter från brukandet ifrågasattes. Det som gjorde prövningen av självinträde sannolikt var att jordägarens släktingar visat intresse av att hjälpa till med brukandet. Nämnden menade att en jordägare inte behöver ha som avsikt att själv delta i driften av jordbruket, men däremot stå den ekonomiska risken för verksamheten. Frågan är ifall motiveringen lyder i enlighet med den ordagranna lydelsen av lagparagrafen. En direkt översättning av begreppet ”bruka” torde vara driften av marken, vilket enligt arrendenämnden skulle vara godtagbart av annan än arrendatorn. Enligt gällande paragraf är även maka och avkomling godtagbara

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

brukare, men i ärendet var det fråga om diverse släktingar. Jordägaren visade ett självinträde sannolikt men ärendet föll på obillighetsprövningen. De så kallade ”mjuka värdena”, som jordägaren påvisat av ett eget brukande, stod sig inte starkare än arrendatorns ekonomiska värden av fortsatt bedrift av en lönsam verksamhet. Dessutom hade arrendet pågått under lång tid och arrendatorn hade investerat i diverse förbättringsarbeten på arrendestället. Det är alltså fråga om en samlad bedömning där jordägaren behöver ta sig förbi två fallgropar för att få arrendet att upphöra.

När det istället är fråga om bostadsarrende har det visat sig vanligt att hävda ett åsidosättande av förpliktelser som leder till att arrendeavtalet skäligen inte borde förlängas. Aktuellt lagrum finns i 10 kap. 5 § 1 st 2 JB och samma lydelse finns även för jordbruksarrende i 9 kap. 8 § 1 st 2 JB. Som jämförelse med generalklausulen för förverkande är det fråga om överträdelse som visserligen ska uppnå en viss vikt, men inte av samma väsentliga betydelse och synnerliga vikt som vid ett förverkande. Av totalt sex yrkande om åsidosättande har tre bifallits på sådan grund. Samtliga tre avtal som upphört har som grund för åsidosättandet en försenad arrendeavgift. När det är fråga om förverkande till följd av misskötsamhet av betalning av arrendeavgift ges arrendatorn ett relativt högt skydd. Det är enligt jordabalkens bestämmelser om förverkande först efter en månads försening som det kan bli tal om ett förverkande. Angående ringa betydelse har visserligen inget från materialet visat sig vara fråga om sådant vid utebliven eller försenad arrendeavgift. Vidare måste jordägaren säga upp avtalet innan rättelse sker och arrendatorn har därefter möjlighet att återvinna sin arrenderätt genom att betala inom tolv dagar från uppsägningen. Därefter har jordägaren inte längre någon giltig förverkandegrund att hävda. Frågan är vad som händer när arrendatorn gång på gång missköter sig med betalningen, men räddas av bestämmelserna om återvinnande. Prövningen enligt 8 kap. 23 § 1 st 1 JB om försenad betalning av arrendeavgift lär inte kunna tillämpas, då rätten återvinnes så fort betalning sker inom nämnd tidsram. Istället borde det vara möjligt att hävda ett åsidosättande av avtalsenlig skyldighet enligt femte punkten. Det måste då vara en fråga om synnerlig vikt, vilket erhållande av arrendeavgiften i rätt tid kan anses vara. I annat fall har det visat sig övervägande till jordägarens fördel när det är tal om ett upphörande vid avtalstidens utgång. I ärende 220–16 prövades inte åsidosättandet av förpliktelser i sig, men vid helhetsbedömning av obilligheten av självinträde ansågs inte arrendet tillräckligt värdefullt för arrendatorn eftersom betalningarna regelbundet försumrades. En sådan prövning borde enligt författaren självständigt även visa sig nå upp till en nivå av åsidosättande av förpliktelser.

8.2 Synnerlig vikt och ringa betydelse

- *Vad krävs för att ett arrende ska anses vara förverkat?*
-

Att 8 kap. 23 § 1 st JB har en slags generalklausul öppnar alltså upp en möjlighet att åberopa förverkande även vid andra grunder än de som angivits i lagen. Samtliga förverkandegrunder måste överstiga ringa betydelse för att vinna framgång. Generalklausulen måste därutöver uppnå en nivå av synnerlig vikt. Som diskuterats gällande förarbeten finns begreppen till för att eliminera upphörande som inte är av något annat än bagatellartad karaktär. Som tidigare nämnt har begreppen följt arrendelagstiftningen sedan innan införandet av nya jordabalken och grunderna för förverkande likaså, även om några grunder plockades bort. Det har alltså genom tid och diverse utredningar ansetts vara av stor vikt att förverkande inte anses föreligga allt för lätt. Men var går gränsen egentligen, enligt praxis?

Av de studerade rättsfallen har framkommit yrkande om förverkande vid sju olika tillfällen. Tre av dessa har bifallits som förverkande och har därmed upphört att gälla. Omslutningsfallet gällde en uppsägning till arrendetidens utgång där förverkande hävdades som en besittningsbrytande grund. Det kom inte att anses som ett upphörande till följd av förverkande, men däremot tillämpades 10 kap. 5 § 1 st 5 JB med framgång som besittningsbrytande grund. Vanvården av arrendestället som låg till grund för det hävdade förverkandet ansågs enligt HD vara av ringa betydelse för jordägaren. Vid tolkning av domen hade vanvården ändå en viss betydelse för utfallet, då den samlade bedömningen var att betydelsen av arrendestället för arrendatorn inte övervägde jordägarens intresse av att förfoga över marken. Det framgår en klar svårhet i bedömningen då hovrätten ansåg, i motsats till HD, att arrendatorns intressen istället övervägde jordägarens.

Två bestämmelser som tävlar med fjärde förverkandegrunden är 8 kap. 19–20 §§ JB. Den första medger att ledigt utrymme i byggnad upplåts i andra hand och den andra avser upplåtelse av hel byggnad så länge det är arrendatorn själv som äger den. Paragraferna är båda dispositiva och gäller endast om rätten inte avtalats bort i arrendeavtalet och då det kan ske utan olägenhet, respektive avsevärd olägenhet, för jordägaren. I Svinuppfödningfallet görs avvägningen av vilken bestämmelse som ska kunna tillämpas, förverkande till följd av vidareupplåtelse eller uthyrning av ledigt utrymme i byggnad. Problematiken med andrahandsupplåtelsen var att nyttjandet ökat och därmed störningsnivåer och slitage. Störning skulle anses vara av ringa betydelse och underhåll av ökat slitage föll oavsett nyttjare på arrendatorn. Det var alltså inte fråga om någon olägenhet som direkt berodde på andrahandsupplåtelsen. Oavsett om det var arrendatorn själv som nyttjade bostaden eller om det var någon annan kunde samma omständigheter föreligga. Tingsrätten vägde i sin bedömning huruvida olägenheten för jordägaren vore en nödvändig följd av uthyrningen. Att hyresgästerna i fråga nyttjade ett område utanför arrendestället var i sig inte en direkt följd av uthyrningen och därmed kunde det inte anses ligga som grund för olägenhet. Den

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande
och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

motsatta bedömningen gjordes i Bolagsformsfallet där det ansågs vara en olägenhet att andrahandsnyttjaren var ett aktiebolag när ordinarie arrendator var ett handelsbolag. Personalstyrkan och ledningen skulle förbli oförändrad men ändå förde både hovrätten och HD ett resonemang att det inte var en omständighet av ringa betydelse för jordägaren. En jämförelse av målen tyder på att avvägningen i högre grad beror på vem andrahandsupplåtelsen berör och inte hur denne nyttjar arrendestället. Vid bedömningarna råder det meningsskiljaktigheter, vilket åter tyder på svårigheter i avvägningen.

I fallet med försenad uppsägning ansågs uthyrningen troligtvis kunna omfattas av 8 kap. 19 § JB, om ledigt utrymme i byggnad. De i övrigt hävdade grunderna, bland annat bristande samarbetsvilja och vanvård, var av sådan karaktär att det inte var fråga om förverkande. Vad som framkommit genom flera avvägningar är att vanvård ofta inte vinner bifall i sig själv. Det kan vara en förutsättning som tillsammans med andra rådande omständigheter påverkar utfallet i en viss riktning, men en tolkning är att det sällan ensamt leder till förverkande eller fristående utgör en besittningsbrytande grund. Det är även ett sådant yrkande som återfinns i nästan alla mål och ärenden. En förklaring kan vara att endast omständigheter som yrkas på ligger till grund för prövning och för en utvidgad möjlighet att få ett arrende att upphöra torde det vara förmånligt att yrka på flera olika omständigheter. Kanske är det även därför uppfattningen är av sådan att det sällan är vanvård som vinner bifall, då yrkandet ofta görs i form av en chansning till en extra möjlighet för upphörande.

Reglerna om otillåten överlåtelse och upplåtelse av bostadsarrende prövas i Testamentefallet. Som beskrivits i resultatet var det fråga om ett arrendeavtal som först överlåtits och efter meddelande från jordägaren om att detta vägrades upplät arrendatorn istället nyttjanderätt till arrendestället i andra hand. Vad som låg till grund för bedömningen var avtalstolkning där det skulle utläsas huruvida överlåtelseavtalet innehöll ett förbehåll om att jordägaren även skulle medge överlåtelsen. Avtalets villkor var motstridiga och det fanns både villkor som styrkte arrendatorns talan och det som talade emot. Vad som låg till grund för bedömningen var villkoret att överlåtelseförklaring först skulle tas fram efter full betalning, varvid utrymme fanns i avtalshandlingen för kvittens. Ingen betalning hade i avtalet kvitterats och det förelåg därmed ingen bevisning att överlåtelsen fullbordats. Den sammanvägda bedömningen var alltså att överlåtelsen inte genomförts då den var beroende av jordägarens medgivande och därmed förelåg ingen förverkandegrund. Andrahandsyrkandet var det som jordägaren vann framgång med. Prövningen gjordes även den med hjälp av avtalstolkning för att klarlägga om det kunde vara fråga om en sådan uthyrning av ledigt utrymme i byggnad eller egenuppförd byggnad som följer av 8 kap. 19–20 §§ JB. Eftersom uthyrningen inte begränsades enbart till byggnad utan arrendestället i sin helhet, med undantag för en del där arrendatorn fortfarande nyttjade stället, kunde det inte anses som ett godtagbart undantag från huvudregeln. Upplåtelsen krävde jordägarens medgivande och vid ett uteblivet sådant förklarades arrenderätten som förverkad. Det uppstår inte lika stora utrymmen för tolkning av arrendatorns last när det rör sig om förverkandegrunder som följer direkt av lagtexten. Att fyra

omständigheter redan avgjorts vid lagens tillkomst som grunder som kan leda till förverkande gör prövningen mindre omfattande än när det är fråga om övriga överträdelse eller situationer där förverkande kommer på tal. Det följer direkt av 8 kap. 23 § 1 st 4 JB att förverkande föreligger när arrendatorn upplåter nyttjanderätt. Av andra stycket följer hindret att det inte får vara fråga om ringa betydelse, men det är redan lagbestämt att upplåtelse i andra hand är en förverkandegrund. Prövningen av lasten blir allt mer omfattande när det inte finns klara riktlinjer för att en omständighet ska utgöra en förverkandegrund. Som tidigare framkommit genom skiljaktigs uttalande i 1988 års HD-fall är det ett klart intresse för jordägaren att själv få bestämma vem som använder sin mark. Omständigheten för uttalandet var en synpunkt i motsatt riktning, då förändringen av personerna som nyttjade arrendestället inte förändrats vid vidareupplåtelsen och skiljaktig ansåg därmed att det enligt motivet borde vara tillåtet. En motsatt tolkning av påståendet är att det klart framstår som en last som inte är av ringa betydelse för jordägaren, att inte själv få bestämma vem som nyttjar jordägarens mark. En otillåten vidareupplåtelse torde därmed sällan vid normala förhållanden utgöra något av endast ringa betydelse.

Från de studerade arrendenämndsbesluten har de flesta ärende haft olika yrkanden som grunder för att besittningsskyddet ska brytas. Ett fåtal har koncentrerats just på åsidosättande av avtalsenlig skyldighet, alternativt annan befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. I ärende 251–11 yrkade jordägaren just på sådant åsidosättande och i andra hand annan befogad anledning. Omständigheterna som låg bakom yrkandet var avverkande av träd, anläggande av diverse vatten- och avloppslösningar samt uteblivet bygglov. I nämnden ansågs allt förutom avverkningen av träd vara av sådan liten betydelse att det inte skulle bli fråga om ett brytande av besittningsskyddet. Angående träden fördes en diskussion gällande när dessa tillkommit. Om träden var äldre än arrendeavtalet var det jordägarens träd och därmed krävdes godkännande för att få fälla dessa, men om de var uppkomna efter arrendatorns tillträde skulle de istället klassas om arrendatorns egendom. Vad som framkom var en svårighet i bedömningen och det fanns både äldre och nyare träd, vilket tillsammans med bedömningen att jordägaren inte ställde sig emot till följd av något ekonomiskt anspråk, och det ansågs därmed vara en överträdelse av ringa betydelse för jordägaren.

8.3 Påverkan som beror på arrendets form

- *Vilka skillnader och möjliga konsekvenser uppstår vid valet av arrendeform?*
-

Något som framkommit efter studie av exempelavtalen är att näst intill samtliga lägenhetsarrenden hänvisar till 11 kap. JB, det vill säga kapitlet som berör anläggningsarrende. Hänvisningen anger ett förtydligande att reglerna om besittningsskydd som återges i jordabalkens elfte kapitel inte gäller för avtalet i fråga. Egentligen är det självklart att kapitlet inte gäller, eftersom det är en fråga om en helt

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

annan avtalstyp än den som kapitlet avser. Så varför är det då annat än en tillfällighet att hänvisningen finns? En teori är att jordägaren vidtar en extra åtgärd för att skydda sig mot besittningsskyddet. Detta med anledning av att det kan finnas incitament för jordägaren att vilja avtala om ett lägenhetsarrende även i fall då det troligtvis är fråga om en annan arrendeform.

Ett lägenhetsarrende innebär en starkare ställning för jordägaren än vid andra arrendeformer, vilket egentligen är anledningen till att hela arrendelagstiftningen genom tiden har förändrats. En arrendator önskar starkt besittningsskydd och stora möjligheter att förfoga över arrendestället, och ibland kan det finnas skäl för en jordägare att vilja uppnå en starkare ställning i arrendeförhållandet. Att avtala om ett lägenhetsarrende utgör dock ingen säkerhet att det alltid kommer att förbli och tolkas som ett sådant. Endast den omständighet att överskriften och benämningen av ett avtal om nyttjanderätt anger något medför inte att avtalet kommer tolkas som ett sådant vid en tvist. Om tvisten skulle föras i domstol kommer det först att klarläggas vilken typ av nyttjanderätt som råder. Om nyttjanderätten benämns hyresavtal men det klart är fråga om ett arrende kommer lagrum vidare att hämtas från arrendelagstiftning för att reda ut den rättsliga omständigheten, likt Parkeringsfallet. Detsamma gäller ifall rekvisiten för exempelvis bostadsarrende uppfylls trots att benämningen är lägenhetsarrende. Avtalets innehåll kommer därför att tolkas i ljuset av reglerna om bostadsarrende och vilka intentioner som fanns vid avtalets ingående.

Om det som i flera exempel är fråga om ett lägenhetsarrende, med förtydligande att jordabalkens regler om besittningsskydd vid anläggningsarrende inte ska tillämpas, har jordägaren genom avtal infört ett extra skydd ifall det skulle uppstå oklarhet i vilken arrendeform som avtalet egentligen har. Om domstol skulle anse att det istället är fråga om ett anläggningsarrende ska avtalet tolkas dels med jordabalkens regler om anläggningsarrende dels av det som stadgats i avtalet. Att förtydliga att regler om besittningsskydd inte ska omfatta avtalet gör det klart att även om det är en fråga om anläggningsarrende har parterna inte haft en avsikt att avtalet ska innebära en rätt till ersättning vid avtalets upphörande. Om det däremot inte stadgats något sådant i avtalet skulle tolkningen vara betydligt svårare och inte alls innebära samma säkra ställning som jordägaren skapat sig med ett förtydligande.

Vid speciellt anläggningsarrende finns goda möjligheter för avtalet att efterlikna ett lägenhetsarrende, eftersom reglerna inte är lika starkt skyddande för arrendatorns fördel som vid bostadsarrende och gårdsarrende. Fler regler i lagstiftning om anläggningsarrende är dispositiva än övriga former som endast utgörs av semidispositivitet där arrendenämndens godkännande krävs för att avtalsvillkoret ska bli giltigt. Det gäller främst det vid lägenhetsarrende uteblivna besittningsskyddet som vid anläggningsarrende hade kunnat utebli genom att avtala bort det. Samma förutsättningar finns för rätten till överlåtelse, då det genom avtal kan avtalas bort den annars giltiga regel om att överlåtelse är tillåtet till den som jordägaren skäligen kan nöjas med. Att det just vid dessa två arrendeformer finns skäl att sträva åt ett lägenhetsarrende framgår inte som en självklarhet. Dock krävs det kunskap och

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

medvetenhet om skillnader som uppstår om åtgärder mot besittningsskydd och rätt till överlåtelse inte vidtas.

I resultatet presenteras SJ-fallet där tvist uppstod mellan SJ som jordägare och dess arrendator i form av ett bolag. Det rådde ingen oklarhet i vilken arrendeform upplåtelsen avsåg men däremot hurvida besittningsskyddet var tillämpningsbart eller inte. Oklara bestämmelser gällande besittningsskydd kan som visats leda till komplikationer och svåra intresseavvägningar. Det var i fallet inte endast en fråga om upplåtelsens intention utan även intentionen med undantagsbestämmelserna från besittningsskyddet i 11 kap. 5 § JB. Andra punkten lyder: ”jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende”. Vad som låg inför bedömning av intresseavvägningen var ifall endast SJ:s egna intressen skulle bidra till avvägningen eller även allmänhetens intresse som sådant av utbyggnaden av väg. Den sammanvägda slutliga bedömningen var avtalets karaktär med kort avtalstid, bolagets vetskap om att vägen skulle komma att aktualiseras samt SJ:s ansvar för statligt ägd mark gemensamt bidrog till att intresset för SJ klart övervägde bolagets. Dessutom hade departementschefen i förarbeten till lagstiftningen uttalat exempel på besittningsbrytande grunder som överensstämde väl med omständigheterna. Problematiken och risken för SJ att behöva ersätta bolaget vid upphörandet hade enkelt kunnat undvikas om besittningsskyddet tydligt avtalats bort i avtalet, vilket är en stor fördel jämfört med bostadsarrende och gårdsarrende där denna möjlighet frångäts jordägaren.

Att felaktigt klassa ett arrendeavtal torde inte vara något stort problem förrän det uppstår konflikt eller oenighet. Först när rättsläget utreds och eventuellt förändras kan det innebära stora konsekvenser för den som påverkas negativt. Om besittningsskyddet inte avtalas bort kan det innebära ersättningsskyldighet då ett arrendeavtal upphör. Detsamma gäller om arrendet felaktigt klassas som lägenhetsarrende då det är fråga om bostadsarrende och arrendatorn därmed medges ett direkt besittningsskydd och rätt till förlängning. Att det inledningsvis klassats som ett lägenhetsarrende innebär som tidigare diskuterats inget definitivt skydd.

Som ovan nämnt är kanske inte det största problemet klassningen mellan anläggningsarrende och lägenhetsarrende utan snarare då det är fråga om bostadsarrende eller i de fall ett jordbruksarrende omfattar även bostad för arrendatorn. I dessa fall är det inte lika enkelt att endast införa bestämmelser i avtal om lägenhetsarrende att besittningsskydd enligt 10 kap. JB inte ska gälla. Besittningsskyddet som regleras vid bostadsarrende i tionde kapitlet måste godkännas av arrendenämnden om det avtalas bort. Skulle därmed ett avtal om lägenhetsarrende ingås där liknande bestämmelse införts och det sedan skulle klassas som ett bostadsarrende uppstår problem. Intentionen har varit att det inte ska råda någon rätt till förlängning, men jordabalkens regler om bostadsarrende ska tillämpas. Det blir en direkt motstridig bestämmelse enligt lagrum som därmed innebär en rätt till förlängning av avtalet. Som HD diskuterar i 1974 års fall, Utmättningsfallet, om

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

utmätningens möjligheten av ett koloniarrende där det ska klarläggas om det är fråga om bostadsarrende eller lägenhetsarrende. I diskussionen förs resonemanget att det oavsett avtalsvillkor råder en avtalstid om minst fem år vid bostadsarrende, det vill säga en tvingande bestämmelse som sätter avtalets regler ur spel. Klassificeringsproblemet utgjordes främst av byggnadens karaktär där beslutet grundade sig på förarbeten till införandet av bostadsarrende, där en sådan byggnad som avses med ett bostadsarrende inte har allt för stränga krav. Sommarstugor, fritidshus och liknande ska även de räknas till bostäder och det finns inget krav på att de ska vara beboeliga året runt. Oavsett koloniområdets ursprungliga syfte medförde utvecklingen ett syfte som istället kunde klassas som ett sommarstugeområde och då rekvisiten för bostadsarrende förelåg kunde det inte vara fråga om någon annan typ av arrende. Trots att det enligt avtal inte förelåg någon rätt att överlåta arrendet utan jordägarens medgivande fanns det nu, efter den klarlagda klassificeringen som bostadsarrende, en rätt att överlåta till den som jordägaren kunde nöjas med. Därmed var det åter igen lagstiftning som satte avtalets bestämmelse ur spel. Det visar sig alltså föreligga större problem vid felaktig klassificering när det är fråga om direkta besittningsskydd och starkare ställning för arrendatorn. I rådande fall var det snarare en nackdel för arrendatorn eftersom Kronofogdemyndigheten ville utmäta arrendet, men i andra fall skulle det vara en fördel för arrendatorn som vinner en starkare arrenderätt.

I fallet där skriftligt avtal blev muntligt klarlades även där att klassificeringen av arrendeform inte enbart skulle grundas på vad ursprungsändamålet för arrendets ingående utgjordes av. Arrendeförhållande som löper under lång tid kan komma att förändras både till följd av generationsskifte och modernisering vilket inte anses kunna begränsa arrendet. Det finns alltid en viss mån av möjligheter att tänja på ett arrende utan verksamt upphörande, vilket successivt under lång tid skulle kunna sätta jordägaren i sämre ställning. Det ska således skiljas på ändamål för arrendeavtal som ingåtts för lång tid sedan och de avtal som nyligen uppkommit. I fallet om återtaganderätt, där överklagan aldrig upptogs, ansågs ett koloniarrende utgöra ett lägenhetsarrende och inte ett bostadsarrende, just på den grund att ändamålet med upplåtelsen enligt avtalet klart framgick som koloniändamål och specificerat som rekreation och trädgårdsodling. Diskussion har tidigare förts gällande koloniarrenden där det klarlagts att det är fråga om bostadsarrende, då det inte finns särskilda krav på att byggnaden ska vara av viss standard eller karaktär för att uppnå klassificeringen bostad. Trots detta meddelade arrendenämnden att upplåtelseändamålet stod i strid med rekvisiten för bostadsarrende. Trots tydligt lagstadgade bestämmelser om rekvisit har det ändå inte visat sig helt enkelt att avgöra vilken typ av arrende som en upplåtelse innebär.

Det framgår tydligt att upplåtelseformen lägenhetsarrende ska användas då det inte är fråga om ett jordbruk, en bostad eller en förvärvsverksamhet. Det har även framkommit genom diverse rättsfall att ändamål ibland förändras och det blir en bedömningsfråga hur allvarlig överträdelsen är. Som visats i ovan nämnt fall där kolonilotter inte ansågs vara bostadsarrende utan istället lägenhetsarrende finns ett tydligt problem. Det är fråga om ett arrende med en byggnad som enligt förarbeten till

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

bostadsarrendeformen kan klassas som en bostad. Enligt avtal har arrendatorn förpliktats att inte bosätta sig på arrendestället, men det finns fortfarande möjligheter att övernatta och spendera längre perioder i stugan. Att dra en gräns mellan att tillfälligt bo på arrendestället och att faktiskt bosätta sig, med eller utan folkbokföring, utgör en svår uppgift. I fallet där skriftligt blev muntligt anges att jakthyddor och sjöbodnar inte utgör en bostad då övernattningsmöjligheten endast är primitiv, vilket en kolonistuga i ovan nämnt fall inte är. Det finns alltså goda övernattningsmöjligheter, vilket enligt avtal är tillåtet i perioder. Att däremot bosätta sig måste anses vara av mer stadigvarande betydelse än tillfälligt, som därmed dels strider mot avtalet och dess ändamål och även mot upplåtelseformen lägenhetsarrende generellt. Vad krävs då för att någon ska anses ha bosatt sig på ett ställe? För att dra parallell till utrymmet i tid som 8 kap. 24 § JB anger gällande fjärde och femte förverkandegrunderna måste jordägaren inom sex månader från kännedom säga upp avtalet. Är dessa sex månader en rimlig gräns för att anse någon som bosatt eller kan det fortfarande utgöra en tillfällig vistelse? I hovrättsfallet med för sen uppsägning ansågs arrenderätten inte vara förverkad, dels på grund av att jordägaren inte sagt upp avtalet inom rätt tid, dels ansågs upplåtelsen i andra hand kunna hänföras till ledigt utrymme i byggnad. Vidare i målet framgår att det inte klart kunde anses som en otillåten uthyrning men eftersom sexmånadersperioden var överträdd fanns det inget tal om ett gällande förverkande av arrenderätten. En uthyrning till någon annan är dock något som enklare kan påvisas. Att en och samma person, arrendatorn, bosatt sig eller endast uppehåller sig tillfälligt är en annan och mycket svårare sak att avgöra. Vid någon gräns uppstår ett vägskäl för arrendeförhållandet där det antingen anses ha upphört till följd av förverkande alternativt övergår lägenhetsarrendet i ett bostadsarrende. Gränsen uppstår inom sex månader, då yrkandet om förverkande annars blir utan verkan. Däremot är kanske den undre gränsen svårare att definiera. Genom tredje förverkandegrunden kan bosättning på ett lägenhetsarrende istället hävdas som ett ändamål som inte är avsett med upplåtelsen, vilket är undantaget från sexmånadersregeln. Svårigheten kvarstår dock att bedöma när en arrendator anses vara bosatt och om det i så fall vore ett förverkat lägenhetsarrende eller ett bostadsarrende.

I likhet med ovan diskuterat rättsfall förekommer en bedömning av arrenderättens värde i fallet med mellanarrendator där jordägaren yrkar på höjd avgift och arrendatorerna yrkar på en sänkning. Knäckfrågan i fallet och omständigheterna som låg till grund för bedömningen var att två nivåer av arrendeförhållande var aktuellt. I första hand var avtalat om lägenhetsarrende som sedan arrenderades ut till flera arrendatorer som bostadsarrende. Huruvida samma rättsliga tillämpning av bostadsarrende, som i normala fall råder, kunde anses föreligga när det i grunden var ett lägenhetsarrende. Vad arrenderätten är värd ansågs enligt HD utgöras av en samlad bedömning som även påverkas av arrendeavtalets innehåll. Att applicera ett bostadsarrende på ett lägenhetsarrende torde inte kunna sträcka sig utanför ramen av lägenhetsarrendet. De valda arrendeformerna innebär en stor kontrast som komplicerar bedömningen. Lägenhetsarrende utgör det lägsta tänkbara skyddet för arrendatorn och bostadsarrende kan anses utgöra det största skyddet. I bostadsarrendeavtalet var stadgat att arrendatorn skulle inneha likvärdigt

besittningsskydd som om jordägaren vore just ägare av marken, men det ansåg HD inte utgöra någon skillnad i rättsläget. Det fanns alltså ingen möjlighet att gå utanför lägenhetsarrendets begränsning trots att det var fråga om ett bostadsarrende. I lagen finns en möjlighet för likvärdigt skydd, men enbart då mellanarrendatorn utgörs av en förening, vilket i fallet inte var aktuellt då mellanparten var ett aktiebolag.

Vissa kommuner har valt att i sina arrendeavtal inte klart definiera vilken form av arrende som avtalet avser. I en del fall har det framåt slutet funnits en bestämmelse att jordabalkens regler i övrigt gällande den först då framgående arrendeformen ska tillämpas. I andra fall har bestämmelser om detta utelämnats och det finns därmed inget som klart talar för vilken arrendeform avtalet avser. En möjlig förklaring kan vara att upprättaren av avtalet inte vet vilken form som ska användas och därmed öppnar upp för avtalsstolkning. Efter studie av mål och ärenden framkommer det som en bra förutsättning att båda parter är överens om upplåtelsens innebörd samt vilken form som avtalas. Ett tydligt reglerat avtal som inte öppnar upp för möjliga tvister vore det allra bästa för ett framgångsrikt arrendeförhållande.

8.4 Avtalsbestämmelsernas nytta

- *Vad har avtalsbestämmelser för betydelse om de inte är villkor som vid överträdelse kan leda till förverkande?*
-

Som visats efter studien av arrendeavtal finns en rad olika villkor och bestämmelser som både arrendator och jordägare ska följa. Många av villkoren är av sådan karaktär att de troligtvis inte skulle klassas som förverkande vid överträdelse. Det som hindrar förverkande är begreppen synnerlig vikt och ringa betydelse som följer av jordabalkens lagstiftning om arrenderättens förverkande.

Avtalets bestämmelser blir däremot villkor och förutsättningar för att avtalet ska komma till stånd. I avtal där det exempelvis finns krav på en viss folkbokföringsort ingår avtalet inte om kravet inte uppfylls. Om arrendatorn sedan flyttar finns en risk att avtalet trots allt kommer bestå, beroende på hur omständigheterna ser ut i det enskilda fallet. Att ett sådant villkor följs är troligtvis inte av synnerlig vikt för jordägaren och förverkande föreligger därmed inte. Avtalsvillkoret behöver däremot inte vara helt utan verkan om det istället blir fråga om upphörande vid avtalstidens utgång. För bostadsarrende och jordbruksarrende finns i 10 kap. 5 § 1 st JB och 9 kap. 8 § 1 st JB de omständigheter där arrendatorn inte har rätt till förlängning av avtalet, det vill säga besittningsbrytande grunder. Andra punkten i båda paragraferna lyder: ”arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas”. Av lydelsen framgår att det fortfarande ska vara ett villkor med innebörd av viss betydelse, men det är inte fråga om någon ”synnerlig vikt”. Det finns alltså möjlighet att få ett avtal att upphöra till följd av smärre avtalsbrott, dock med risk att få invänta avtalsperiodens utgång.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Ett avtalsvillkor är vid tecknandet något som både jordägare och arrendator undertecknar och godkänner. Ett sådant villkor borde anses väga tyngre då det överträds än ett allmänt misskötande av arrenderätten. Vid avtalets ingående har avtalsvillkoret trots allt funnits med och legat till grund för överenskommelsen om rättigheter och skyldigheter. Om det i avtalet stadgas att arrendestället ska inhägnas och arrendatorn har för avsikt att inte inhägna arrendestället är det en fråga för diskussion av avtalets innehåll innan det ingås. Detsamma gäller, som stadgats i flera arrendeavtal om fritidsbostäder, att arrendatorn förbinder sig att inte bosätta sig på arrendestället permanent. En sådan överträdelse borde enligt författaren därför anses inneha större tyngd än något som kan anses vara ett allmänt misskötande av arrenderätten. Dessvärre leder avsaknaden av praxis och avgöranden i nämnd och domstol till ett bristande material med exempel. Genom att studera förarbeten till lagändringar och tillkomst av nya jordabalken framgår att intentionen i många fall har varit att skydda och stärka arrendatorns ställning i arrendeförhållandet. Det har också framkommit, genom arrendelagsutredningen, synpunkter på att vara aktsam så arrendatorn inte ges allt för stark ställning. Frågan är hur balansen mellan parternas ställning egentligen har blivit.

De tidigt ingångna arrendeavtalen, som ledde till att förekomsten av lägenhetsarrenden fick en väldigt bred användning, var en bakomliggande faktor till att lagen behövde ändras. Flera av dessa arrenden upphörde genom ensittarlagen där arrendatorn gavs möjlighet till förvärv av arrendestället. Kravet på förutsättningar var inte särskilt högt ställt för att arrendatorn skulle beviljas sådant förvärv. Att arrendelagstiftning genomgick förändring syftade främst till att stärka arrendatorns ställning där det var tal om byggnader på ofri grund som uppförts eller skulle uppföras. Detta har gjorts genom besittningsskydd som i många fall är tvingande. Därmed har arrendatorns ställning stärkts och genom reglerna om förverkande ges ett ytterligare skydd då överträdelsen måste vara av en sådan stark karaktär att arrendatorn ges möjlighet att tänja på arrendeavtalet.

Nyttan av bestämmelser som inte är av förverkandekaraktär begränsas alltså till arrendeperiodens utgång, och även då är kraven relativt höga för att arrendeförhållandet ska upphöra.

9 Slutsatser

Att få ett avtal att upphöra till följd av förverkande har visat sig vara svårt. Det har visat sig vara ett sällsynt utfall - både i domstol vid yrkande om upphörande i förtid och i arrendenämnd som skäl för brytande av besittningsskyddet. Reglerna om förverkande har sedan länge inneburit högt ställda krav på överträdelser för att motverka att arrenden upphör till följd av ”bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag”. Efter studien kan konstateras att inga sådana upphörande förekommer.

Studien av arrendeavtal och efterfrågade exempel på förverkande har genererat en bild av att avtalen idag är heltäckande och det som möjligen kan avtalas bort för jordägarens stärkta position har gjorts. Det har också visat sig finnas en anledning att som jordägare skydda sig vid avtalets ingående, då det krävs en del för att lyckas bli av med sin arrendator - även då det kan anses finnas rimliga skäl. Framförallt vid jordbruksarrende har det visat sig föreligga två stora fallgropar vid yrkande på självinträde. Dels måste jordägaren bevisa sin kunskap, erfarenhet, ekonomiska säkerhet och planering för den fortsatta driften av jordbruket dels ska självinträdet inte innebära allt för stor förlust för arrendatorn. Finns det andra förutsättningar som talar för eller emot återtagandet påverkar även det bedömningen. Det är alltså inte så enkelt som det kan tänkas vara att återta sin mark som arrenderas ut. Förarbeten till arrendelagstiftningen innehåller diskussioner om en stärkt position för arrendatorn men även en aktsamhet för att jordägarens position ska bli allt för svag gentemot arrendatorn.

Gränsen för synnerlig vikt och ringa betydelse klarläggs inte allt för enkelt. Begreppen följer lagstiftningen genom utredningar och lagändringar och har än idag stor betydelse. Vad som krävs för att ett arrende ska upphöra, antingen i förtid eller till avtalstidens utgång, beror på omständigheter i det enskilda fallet. Som resonemang förts kan det anses enklare att få ett avtal att upphöra till följd av förverkande när yrkandet rör en av jordabalkens fyra definierade förverkandegrunder. Dessa grunder innebär en bedömning där överträdelserna ska överstiga ringa betydelse. En utyrning i andra hand visar sig, av studien från det här arbetet, aldrig leda till något annat än en giltig förverkandegrund. Detta under förutsättning att det inte är tal om rätten att hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller byggnad som arrendatorn själv uppfört. Inte heller har det visat sig vara ringa betydelse att arrendeavgiften inte betalas enligt gällande regler. Däremot har det visat sig vara sällsynt att ett arrendeavtal upphör till följd av vanvård av arrendestället. Möjligheten finns både att yrka på vanvård som förverkandegrund för upphörande i förtid, men även som skäl att avtalet icke skäligen bör förlängas efter dess utgång. Som diskuterats kan bilden av att yrkandet sällan godtas hänföras till att jordägare ofta yrkar på sådant som en utökad möjlighet att få arrendet att upphöra. Endast det som yrkas kan ligga till grund för bedömning, varför jordägaren i sina argument även framför vanvård. Även om sådant yrkande inte alltid visat sig leda till upphörande har det kunnat bidra till helhetsbedömningen där ett vanvårdat arrendeställe inte anses allt för värdefullt för arrendatorn.

Arrenderättens förverkande – grunder för upphörande och skillnader beroende på hur arrendet klassificeras

Beroende på vilken arrendeform som ligger till grund för avtalet ställs jordägare och arrendator på olika nivåer i förhållande till varandra. Det är fördelaktigt att som jordägare upplåta mark med lägenhetsarrende då det inte råder lika stort skydd för arrendatorn. Däremot finns det inget som säkerställer att avtalet vid tvist kommer att utgöra ett lägenhetsarrende och därför finns det anledning för jordägaren att införa bestämmelser som skyddar denne mot framtida konsekvenser. Att upplysa i arrendeavtalet om att lägenhetsarrendet inte är förenat med något besittningsskydd medför ett stöd vid framtida tvist att avsikten med arrendet inte var att arrendatorn skulle besitta något skydd. Om det däremot inte stadgats att arrendatorn avskrivit sig rätten till förlängning eller ersättning vid upphörande uppstår det utrymme för tolkning. Relationen mellan lägenhetsarrende och anläggningsarrende torde inte skilja sig avsevärt och tolkning av felklassade arrendeavtal framstår som relativt överkomligt. Problem uppstår snarare då ett avtal som ingåtts som lägenhetsarrende egentligen utgör ett arrende med direkt besittningsskydd. Dessa regler utgörs av semidispositivitet där det inte är möjligt att enbart avtala bort besittningsskydd eftersom arrendenämndens godkännande krävs för dess giltighet. Avtalets intentioner ska därmed ställas mot lagstiftningens tvingande regler som, enligt praxis, sätter avtalets regler ur spel.

Arrendeavtal innehåller generellt bestämmelser som vid överträdelser inte skulle anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att de följs. Dessa bestämmelser bidrar med en begränsad nytta till arrendeavtalet, då de inte kan leda till ett förtida upphörande men däremot kan det finnas skäl att inte förlänga avtalet vid dess utgång ifall bestämmelserna inte följts. Gränsen för hur allvarlig en överträdelse ska vara är ställd betydligt lägre när det är fråga om upphörande när den ursprungliga avtalstiden löpt ut. Kanske är det inte att anse som något att förvånas över. Avtal som träffats har, för båda parter, ingåtts då både jordägare och arrendator haft ett behov eller en vilja att ingå avtal. I lagstiftningens förarbeten diskuteras balansgången där det anses viktigt att ge arrendator och jordägare en rimlig ställning i förhållande till varandra. Arrendatorn har definitivt givits en starkare ställning, vilket utgjorde hela grunden för lagändringen. Balansen mellan parternas ställning kan dock i vissa fall anses ha blivit något övervägande till arrendatorns fördel. Ifall arrendatorn uppfört och bekostat större investeringar på arrendestället anses det vara rimligt, men det kvarstår en svårighet i bedömningen och intresseavvägningarna ska göras utan stöd i en utbredning av praxis.

Uttrycket "Pacta sunt servanda" är latin för "Avtal skall hållas", det vill säga ett avtal ska enligt huvudregel hållas och för att frångå huvudregeln krävs en anledning som inte kan hänföras till "bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag".

Källförteckning

Databaser

Flodin, Jordabalk (1970:994), Lexino 2014-06-23 (JUNO)

Offentliga tryck

SOU 1965:26. *Ändringar i ensittarlagen m.m.*

SOU 1966:26. *Bostadsarrende m.m.*

Prop. 1968:19. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 12 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

Prop. 1970:20. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk.*

Prop. 1978/79:183. *Regeringens proposition om ändring i arrendelagstiftningen.*

Prop. 1983/84:136. *Regeringens proposition med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen.*

Tryckta källor

Beckman, L. K, m.fl. *Jordabalken: En kommentar till JB och anslutande författningar*, (Norstedts Juridik AB, 2012)

Larsson, N. & Synnergren, S. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken* (Norstedts Juridik AB, 2011)

Beslut och domar

Arrendenämndsbeslut

Linköping, ärendenummer:

489–10
1564–11
663–14
702–14
717–14
742–15
220–16

Sundsvall, ärendenummer:

251–11
305–17

Stockholm, ärendenummer:

10500–07
7214–08
5237–09
9316–14
1923–17

Domar från Högsta domstolen

NJA 1974 s. 345
NJA 1984 s. 251
NJA 1988 s. 583
NJA 1991 s. 128
NJA 1994 s. 746
NJA 2011 s. 664
NJA 2013 s. 82
NJA 2013 s. 491
NJA 2015 s. 186

Hovrättsdomar

Målnummer:

T 6445–11
OA 10040–13
T 6214–14
ÖÅ 1283–19