

ADVOKATEN AGNETA

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring bostadsköp, juridik och avtalsrätt.

Några ord om bostadsarrende

Arrende och hembud

Vi ska köpa ett fritidshus. I annonsen står det "arrende 7000 kr/år", vad är det? Vidare sa mäklaren att "hembudet är klart", vad betyder det?

Med vänlig hälsning
Birgitta

Hej,
Tack för din fråga. Av uppgiften "arrende 7000 kr/år" får du veta dels att du *köper byggnader* som står på en arrenderad tomt (byggnader på ofri grund) och att det finns *nyttjanderätt i form av arrende till marken*, dels att den årliga arrendeavgiften för marken är 7000 kr per år.

Arrende föreligger när jordägaren i ett avtal upplåter *nyttjanderätt till jord* mot konstant ersättning. Den som arrenderar jorden kallas *arrendator*, vilken har en självständig rätt till markområdet. Det finns i Sverige fyra olika typer av arrende, *jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende* och *lägenhetsarrende*.

Bostadsarrende föreligger i ditt fall, det vill säga när arrendatorn har rätt att bygga eller ha kvar ett *bostadshus* på tomtens och syftet med upplåtelsen är att arrendatorn och dennes närstående skall *bo på arrendestället*. Reglerna om bostadsarrende finns främst i 8 och 10 kap jordabalken. Det vanligaste exemplet på bostadsarrende är en upplåtelse av mark för *fritidshus*, men permanentboende blir allt vanligare. Bostadsarrendeavtal ska vara *skriftligt*.

Bostadsarrendatorer har ett mycket *starkt besittningsskydd*. Lagstiftaren har beslutat om *tvingande skyddsregler*, som gäller till förmån för arrendatorn. Avtal som strider mot skyddsreglerna är *ogiltiga*. Till exempel är avtal om kortare arrendetid än fem år ogiltigt, om inte Arrendenämnden lämnat dispens i det enskilda fallet.

Arrendator som skall *sälja eller ge bort* sitt fritidshus måste enligt 10 kap 7 § jordabalken *innan överlåtelsen* skriftligen lämna hembud till jordägaren. Med *hembud* menas att arrendatorn erbjuder jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde. Om arrendatorn vill att jordägaren också ska ta över fritidshuset och andra byggnader samt ersätta arrendatorn för dennes andra investeringar på arrendestället, ska arrendatorn även erbjuda jordägaren att lösa in byggnaderna och investeringarna.

Hembud bör göras *skriftligen* och sändas med rekommenderat brev med mottagningsbevis. Jordägaren skall svara inom en (1) månad. Hembudet behöver inte innehålla uppgift om vilken ersättning den säljande arrendatorn vill ha för arrenderätten och byggnaderna. Den frågan blir aktuell först sedan jordägaren har antagit hembudet och då skall lösen ske till marknadspris. Om

jordägaren inte accepterar hembudet eller inte svarar, har arrendatorn rätt att överlåta arrendeavtalet, till köparen av fritidshuset, som ska vara skötsam och kunna betala avgiften.

Hembud måste göras *innan försäljning och gåva* av bostadshus på arrenderad mark. Däremot behöver hembud inte ske när arrenderätten övergår till en annan person genom bodelning, arv, testamente, exekutiv försäljning eller konkurs.

Det är bra att "hembudet är klart" i ditt fall. Om en arrendator träffar ett bindande överlåtelseavtal innan denne har gjort hembud, riskerar arrendatorn att förlora (förverka) sin arrenderätt till marken. Arrendatorn kan dock teckna ett villkorat överlåtelseavtal, det vill säga som endast gäller under förutsättning att jordägaren godkänner överlåtelsen. För att vara säker på att hembud skett, bör du be om att få se hembudsskrivelsen.

Sammanfattningsvis är det vid köp eller försäljning av bostadshus på arrenderad mark viktigt att komma ihåg att *hembud* skall ske, att du *äger fritidshuset* och övriga anläggningar, som ligger på *marken som arrenderas*, att köparen noga läser igenom det *gällande arrendeavtalet* som övertas från säljaren, samt att bostadsarrendator enligt lag har ett starkt besittningsskydd. Om du är osäker på vad som gäller rörande det aktuella arrendeavtalet bör du tala med mäklaren eller en advokat.

PS. Om jordägare eller arrendator i nästa avtalsperiod *vill ändra något villkor* i arrendeavtalet och har olika uppfattningar i frågan, till exempel vilken avgift som skall betalas, skall villkoren prövas av Arrendenämnden (i vissa fall domstol) som beslutar om *skäliga villkor* i arrendeavtalet. DS



Agneta Gustafsson
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå

Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.