

Cirkulärnr: 1995:190
Diariernr: 1995/3083
Handläggare: Agneta Lefwerth
Sektion/Enhet: Civilrättssektionen
Datum: 1995-11-08
Mottagare: Kommunstyrelsen
Fastigheter
Rubrik: Uppsägning av bostadsarrenden m.m.
Bilagor: Förslag till lagtext

Civilrättssektionen
Agneta Lefwerth

1995-11-08

Kommunstyrelsen
Fastigheter

Uppsägning av bostadsarrenden m.m.

I propositionen 1995/96:43 Vissa arrenderättsliga frågor, föreslås vissa förändringar i jordabalkens arrendekapitel. Propositionen skall enligt uppgift behandlas i riksdagen den 7 december 1995. Ändringarna avses träda i kraft den 1 januari 1996. En av de föreslagna ändringarna innebär att kommunen i egenskap av jordägare kan behöva agera snabbt för uppsägningar efter denna tidpunkt varför vi bestämt oss för att redovisa de föreslagna ändringarna före riksdagsbehandlingen.

Besittningsskyddet vid bostadsarrende

Enligt 10 kap. 4 § jordabalken gäller reglerna om besittningsskydd vid bostadsarrende för viss tid. Arrendet är dock under vissa förutsättningar inte förenat med besittningsskydd. Så är t.ex. fallet om det vid den tidpunkt då avtalet senast kan sägas upp inte finns ett bostadshus på arrendestället eller, om sådant hus finns, det inte åsatts taxeringsvärde.

Enligt fastighetstaxeringslagen bestäms inte taxeringsvärde för en byggnad om byggnadsbeståndets sammanlagda taxeringsvärde understiger ett visst belopp. Från 1981 års fastighetstaxering har detta belopp varit 10.000 kronor. Genom en ändring i fastighetstaxeringslagen har beloppet numera höjts till 50.000 kronor. När det gäller småhusenheter skall ändringen tillämpas först vid den nästkommande allmänna fastighetstaxeringen av dessa år 1996.

Ändringen i fastighetstaxeringslagen medför att ett antal bostadshus på arrenderad mark som enligt tidigare gällande regler åsatts ett taxeringsvärde inte längre skall taxeras. Detta skulle få till följd att något besittningsskydd inte längre skulle gälla för exempelvis ett arrende där det för byggnaden skulle ha bestämts ett taxeringsvärde på 45.000 kronor. Att en grupp bo-

stadsarrendatorer skulle mista det besittningsskydd som de har enligt gällande regler har inte varit avsikten när taxeringslagstiftningen förändrades och lagstiftaren anser inte att det är acceptabelt. Bl.a. för att undvika ett sådant resultat föreslås därför i propositionen, att kravet på att det skall ha bestämts ett taxeringsvärde för bostadshuset för att besittningsskyddet skall gälla avskaffas. Detta innebär att samtliga bostadsarrenden där det finns ett bostadshus kommer att omfattas av besittningsskyddet.

Övergångsbestämmelse avseende ändringar i besittningsskydd vid bostadsarrenden

Beträffande arrendeställen på vilka det vid ikraftträdandet finns hus för vilket det då inte har bestämts något taxeringsvärde, gäller 10 kap. 4 § i dess tidigare lydelse fram till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Uppsägning av bostadsarrende för viss tid skall normalt göras senast ett år före arrendetidens utgång. Ett kontrakt avseende bostadsarrende vars arrendetid löper ut under år 1997 skall i normalfallet således sägas upp under år 1996. Om kortare uppsägningstid avtalats kan även kontrakt som löper ut under år 1996 behöva sägas upp för avflyttning.

Övergångsbestämmelsen innebär att jordägaren måste besluta sig för huruvida bostadsarrendeavtal som inte åtnjuter besittningsskydd p.g.a. att det vid ikraftträdandet är bebyggt med bostadshus som med nuvarande taxeringsregler inte åsatts taxeringsvärde, skall sägas upp för avflyttning (vilket då måste ske till den tidigaste möjliga tidpunkten efter ikraftträdandet) eller om jordägaren accepterar att arrendet får besittningsskydd.

Det gäller således för jordägaren att bevaka sådana bostadsarrenden som nu är i fråga och avgöra huruvida dessa i fortsättningen skall få besittningsskydd varvid någon åtgärd inte behöver vidtagas, eller om arrendatorn skall sägas upp för avflyttning. Om jordägaren underlåter att säga upp avtalet på ett korrekt sätt till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet kommer ett sådant bostadsarrende att få besittningsskydd. (Observera att reglerna i 8 kap. 8 § jordabalken om sättet för uppsägning skall iakttas, vilket bl.a. innebär att arrendatorn måste delges uppsägningen i rätt tid, och att det inte är tillräckligt att uppsägningen avsänts i rätt tid.)

Ansvaret för skador på byggnader och andra anläggningar

Vid jordbruksarrende är arrendatorn enligt den nuvarande regeln i 9 kap. 19 § jordabalken skyldig att avhjälpa sådana skador som orsakats av brand och som inte är så omfattande att jordägarens byggnadsskyldighet kan aktualiseras. Om arrendatorn inte varit vållande till skadan har han rätt till ersättning av jordägaren sedan arbetet har utförts.

Denna regel föreslås nu gälla även vid andra skador än sådana som orsakas av brand.

Viltskador

En ny bestämmelse i nionde kapitlet (34 a §) föreslås. En arrendator som saknar jakträtt skall enligt en tvingande regel få ersättning av jordägaren för förluster på arrendestället eller på arrendatorns egendom som orsakas av viltskador. Om jordägaren kan visa att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från hans sida är han dock inte ersättningskyldig.

Klander av syn

Tidsfristen för ordinärt klander av en syn förkortas till en månad efter det att synehandlingen delgavs parten. För en part som inte anfört klander mot en arrendesyn införs en möjlighet att, sedan motparten klandrat synen föra klandertalan anslutningsvis.

Överlåtelse av arrenderätt vid gemensamt arrendatorskap

Vid arrende som är gemensamt för flera personer och som avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag införs i 9 kap 31 § en möjlighet för var och en av medarrendatorerna att överlåta sin rätt till en medarrendator som är make eller avkomling till överlåtaren.

Deposition av arrendeavgift

En bestämmelse motsvarande den som gäller i hyresförhållanden föreslås i 8 kap. 12 a §. Den ger arrendatorn en möjlighet att deponera en så stor del av arrendeavgiften som motsvarar en motfordran han anser sig ha gentemot jordägaren, för att på så sätt förhindra att arrenderätten förverkas på grund av att beloppet inte betalats till jordägaren.

Övergångsbestämmelser

Övergångsbestämmelsen angående de nya reglerna om besittningsskydd vid bostadsarrende har redovisats ovan.

I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet av lagändringarna skall dessa, med undantag för de nya reglerna om klander av arrendesyn, gälla först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

Den nya regeln om anslutningsklander av arrendesyn blir tillämplig även på äldre rättsförhållanden. Beträffande avkortandet av fristen för ordinärt klander skall detta gälla först för klanderfrister som har börjat löpa efter ikraftträdandet.

Kollektiv förhandlingsrätt för bostadsarrendatorer

Regeringen har även behandlat frågan om det bör införas en kollektiv förhandlingsrätt för bostadsarrendatorer, och kommit till slutsatsen att någon sådan förhandlingsrätt inte behöver införas.

Frågor med anledning av detta cirkulär kan ställas till Agneta Lefwerth, tfn 08-772 44 43 och Fredrik Mörtberg, tfn 08-772 44 24.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Civilrättssektionen

Hans Ekman

Agneta Lefwerth

Bilaga

Förslag till lagtext