

Arrendeavtal

Nagu 11.2.2025

Mikaela Strömberg-Schalin



Nylands
Svenska
Lantbrukssällskap



JORDLEGOLAGEN (från 1966)

A) Hyfsat komplicerad

- Gäller allt markarrende

B) - Tvingande regler

- Dispositiva regler (avtalsfrihet)

Lega av bebyggd brukningsdel och jord för lantbruksändamål. Kapitel 4





Hur ser ett arrendekontrakt ut?

Skriftligt om över 2 år, undertecknat (el fullmakt)& daterat

- Parterna
- Området
- Tiden
- Arrendeavgift

(Villkor)

(Inskrivning)



Tvingande regler

FORMKRAV:

SKRIFTLIGT

- om avtalet över 2 år
- om i avtalet ingår bostad eller ekonomibyggnad
- alla villkor bör vara skriftliga för att gälla

PARTER

- Arrendegivare
- Arrendetagare
- FRÅGOR: Vad händer vid ändrade förhållanden? Dödsfall, försäljning, ändrade förhållanden i övrigt
- UTGÅNGSLÄGE: arrendeavtalet håller.

OMRÅDET

- Ska specificeras i avtalet.
- Parterna är ense om dess skick vid arrendets ingående

Tex i modellkontrakt: "Arrendetagaren har före avtalets ingående bekantat sig med ifrågavarande område och godkänner dess skick".

TIDEN

- Muntligt avtal max 2 år
- Bebyggd brukningsdel max 25 år
- Åker utan byggnader max 20 år

ARRENDEPRIS

- bör nämnas i avtalet
- kan vara 0 euro
- Indexbundet möjligt
- VANLIGA FRÅGOR: vad är "rätt pris"? (utgångspunkt avtalsfrihet. Skälighetsfrågor möjligen.)

VILLKOR

Skall vara skriftliga för att vara giltiga

- Uppsämningsgrunder.
- tex vägar, vägavgifter, jordförbättring, underhåll av byggnader och mark osv.

INSKRIVNING – när är det påbjudet?

Du måste ansöka om registrering av arrenderätten inom sex månader efter undertecknandet av avtalet om:

- arrenderätten får överlåtas utan att höra markägaren
- det finns byggnader som tillhör arrendatorn på området
- byggnader som tillhör arrendatorn får uppföras på området.

UPPSÄGNING/HÄVNING

- **ENLIGT LAG**

- Uppsägning vid avtal som gäller tillsvidare (22 §)

INTE i regel aktuellt vid lantbruk

- Legotagarens hävningsgrunder (20 §)

- Legogivarens hävningsgrunder (21 §)

- **UPPSÄGNINGSGRUNDER I AVTALET**



20 §

- ARRENDETAGAREN har rätt att häva avtalet om
 - området inte överläts på avtalad tidpunkt
 - myndighetsbeslut förhindrar eller försvårar användandet (o arrendetagaren kände inte till detta då avtalet ingicks)
 - området inte är i avtalsenligt skick
 - området är inte i sådant skick som *skäligen* kan antas rimligt med beaktande av användningsändamål och övriga villkor (om inte avtal om skicket)
 - arrendegivaren inte sätter eller håller området i visst skick

OBS. arrendegivaren skall ges möjlighet att rätta felet. Felet ska vara av *väsentlig* betydelse



21 §

- Arrendegivaren har rätt att häva avtalet om arrendetagaren
 - avtals-eller lagstridigt har överfört rätten eller området till någon annan
 - Inte har betalat arrendet
 - Har "åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och egendom– och inte efter uppmaning och inom utsatt tid rättat sin försummelse eller sitt förfarande."

Hävningen skall ske inom skälig tid. Möjliga skadestandsfrågor



STÖTESTENAR – ersättning vid förbättringar

jordlegolagen § 63 vad gäller ersättningar.

Huvudregeln är att ersättning utgår/utgår inte enligt vad parterna kommit överens om. För nödvändiga förbättringar som gjorts utan markägarens samtycke kan arrendetagaren ersättas i alla fall. (obs ett lågt arrende kan ses som gottgörelse) Onödiga eller onyttiga förbättringar ”berättiga dock icke till ersättning”.

STÖTESTENAR 2 - ”fel pris”

- Vid tex markägares dödsfall undrar rättsinnehavarna ibland om de kan höja arrendet.

SVAR: Som utgångsläge nej.

ETT LAGLIGT MEN DÅLIGT AVTAL?

Motsägelsefullt

Otydligt

→ Dåliga villkor är ingen uppsägningsgrund

exempel:

I avtalet stod:

- *Området överläts för användning enligt 71 § jordlegolagen för lantbruksändamål.*

Lite senare stod det:

- *Området överläts i enlighet med 71 § jordlegolagen för lantbruksändamål för upprätthållande av gröenträdor.*





Nylands
Svenska
Lantbrukssällskap

Elisabetsgatan 21B 8
00170 Helsingfors
Mikaela Strömberg-Schalin
e-post: Mikaela.Stromberg@nsl.fi
www.nsl.fi

Tack!

