



Formulär, **bostadsarrende**, utgivet år 2021

Avtal om bostadsarrende

Jordägare:

Adress:

Arrendator:

Adress:

Arrendeställe:

Kommun:

1. Arrendets omfattning

Arrendestället, som avses att användas för uppförande
 bibehållande av arrendatorn tillhörigt tillhöriga
bostadshus, omfattar en tomt om ca m² inom
fastigheten

Arrendestället är angivet på en till detta kontrakt hörande
kartskiss och har på marken utmärkts med
.....

2. Ändamål

Ändamålet med upplåtelsen är att arrendestället ska
användas av arrendatorn eller dennes närstående för
 fritidsboende permanentboende.

3. Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av år, räknat från
tillträdesdagen som är den/.....

4. Uppsägning/Villkorsändring

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske
skriftligt senast ett år före arrendeperiodens utgång. Om
uppsägning inte sker förlängs avtalet med fem år i taget.

5. Arrendeavgift

Arrendeavgiften utgör det första arrendeåret
kronor. Detta belopp ska för varje följande arrendeår utgöra
avgiftens grundbelopp. För varje arrendeår som därefter
följer ska arrendeavgiften justeras genom jämförelse av års-
medeltalet av konsumentprisindex (KPI) året före tillträdet
och årsmedeltalet året före det år till vilken arrendeavgiften
hänför sig.

Arrendeavgiften ska erläggas i förskott på tillträdesdagen
och därefter varje år senast den dag som motsvarar tillträ-
desdagen.

6. Arrendatorns rättigheter

Arrendatorn har rätt att:

på tomten uppföra och bibehålla bostadshus med därtill
hörande nödvändiga anläggningar, såsom uthus, brunn
och planteringar. För förändringar av byggnadsbeståndet
som kräver myndighetsmedgivande krävs även jordägarens
skriftliga medgivande.

på tomten utföra nödvändiga åtgärder i den omfattning
som behövs för tomtens ändamålsenliga planering.

För Arrendatorn har rätt inte rätt att avverka befintliga
träd på arrendestället.

Avverkat gagnvirke ska tillvaratas av jordägaren om inte
annat avtalas. Virket ska kapas i de längder som jordägaren
bestämmer och läggas upp i anslutning till tomten på plats
som jordägaren anvisar.

7. Stängselskyldighet

Arrendatorn är skyldig att hålla tomten inhägnad till skydd
mot större hemdjur (hästar och nötkreatur).

8. Byggnadslov m.m.

Arrendatorn är skyldig att ansöka om byggnadslov och öv-
riga tillstånd som erfordras för anordningar som uppförs på
tomten samt ska i övrigt noga ställa sig till efterrättelse alla
föreskrifter och skyldigheter som meddelas av myndighet
eller enligt gällande lag.

9. Avgifter för tomten

Arrendatorn svarar för avgifter och övriga kostnader som
uppkommer genom tomtens utnyttjande.

Avtal för bostadsarrende

10. Vägavgifter

Arrendatorn ska ersätta jordägaren för dennes merkostnad avseende vägunderhåll som påförs jordägaren till följd av tomtens nyttjande. Underhålls- och anläggningskostnader för interna vägar inom bebyggelseområdet åvilar arrendatorn gemensamt med övriga arrendatorer inom området.

11. Föreläggande från myndigheter

Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom byggnads området eller tomten, vilka föranleds av arrendatorns nyttjande, äger jordägaren av arrendatorn ta ut så stor del av kostnaderna, som kan anses belöpa på tomten.

12. Överlåtelse och upplåtelse

Vid överlåtelse av arrenderätten gäller 10 kap 7 § Jordabalken. Arrendatorn får inte utan jordägarens skriftliga medgivande upplåta rättigheter enligt detta avtal på någon annan.

13. Inskrivning

Detta kontrakt får inte inskrivas.

14. Information

Parterna ska informera varandra i god tid före förändringar eller beslut som berör arrendestället.

15. Övriga villkor

För arrendet ska i övrigt följande villkor gälla:

.....
.....
.....

.....

Jordägare

.....

Arrendator

.....

Jordägares äkta make/maka

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Anvisningar för bostadsarrendeavtal

Anvisningarna utgör inte en del av kontraktet

Allmänt

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

Minsta avtalstid är 5 år och längsta 50 år. Upplåtelsen inom detaljplan är inte bindande för längre tid än 25 år. Upplåtelse kan dock även ske på arrendatorns livstid.

Till punkt 2

Med arrendatorns närstående avses inte endast make/maka eller barn utan även andra nära anhöriga, såsom syskon och föräldrar, eller personer som i övrigt står arrendatorn nära.

Till punkt 4

Hur uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske regleras i 8 kap 8 § samt 10 kap 3 § Jordabalken (JB). Har uppsägning eller begäran om villkorsändring inte skett enligt JB förlängs avtalet på 5 år på oförändrade villkor.

Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske skriftligt.

Bostadsarrendatorn har i regel besittningsskydd, d v s rätt till förlängning av arrendeavtalet, under förutsättning att det finns ett bostadshus på arrendestället då arrendekontraktet senast kan sägas upp från jordägarens sida.

Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta ska jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast 2 månader från den dag uppsägning senast kunde ske. Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden ska den som begärt villkorsändring senast 2 månader före den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Det är således den som begärt ändring av arrendeförhållandet som ska hänskjuta ärendet till arrendenämnden om parterna inte kommer överens.

Hänskjuts ärendet inte i tid till arrendenämnden förlängs avtalet på 5 år på oförändrade villkor.

Till punkt 5

Det står parterna fritt att avtala om hur betalning ska ske. Beloppet kan även delas upp och betalas vid olika tillfällen.

Vid för sen avgiftsbetalning utgår ränta enligt räntelagens regler om ej annat avtalats.

Till punkt 6

Om tomten omfattar skogsproducerande mark av betydelse eller tomten ligger i planområde där reglering av befintlig vegetation är önskvärd eller jordägaren i övrigt önskar ha kontroll över byggnation och markutnyttjande ska detta anges i kontraktet. Med förändringar av byggnadsbeståndet som kräver myndighetsmedgivande avses åtgärder som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälningsplikt enligt 9 kap. plan- och bygglagen.

Till punkt 7

Med större hemdjur avses hästar och nötkreatur enligt lagen (1933:269) om ägofred.

Till punkt 8

Det bör här anges om det finns till exempel exploateringsavtal som reglerar rätten att bebygga eller i övrigt nyttja tomten.

Till punkt 12

Vill arrendatorn överlåta arrenderätten till annan, ska arrendatorn först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skäligen ersättning för arrenderättens värde.

Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han eller hon i övrigt lagt ned kostnad på detta och önskar han eller hon att jordägaren ska överta vad han eller hon utfört, ska även det erbjudas jordägaren till inlösen.

Vid hembudet är det lämpligt att arrendatorn även meddelar en köpesumma som jordägaren kan ta ställning till. Detta krävs inte enligt JB 10:7 men underlättar förfarandet med hembud.

Vill jordägaren anta erbjudandet, ska jordägaren lämna besked därom inom en månad. Avvisar jordägaren erbjudandet, får arrendatorn i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Genom bodelning, arv eller testamente kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas utan att erbjudande enligt ovan lämnas.

Anvisningar för bostadsarrende

Övrigt

Kontraktens formuläret är ett standardformulär, där de viktigaste och vanligaste förekommande avtalspunkterna medtagits. Om avtalet skrivs ut och fylls i för hand kan punkter som inte är tillämpliga på det aktuella arrendeförhållandet strykas och tillägg kan göras. Alla avtalsvillkor och allt som parterna kommer överens om ska upprättas skriftligt. För det som parterna inte särskilt avtalar gäller bestämmelserna i 7, 8 och 10 kap. JB.

Formulär och anvisningar tillhandahålls för företagarmedlemmar i LRF genom LRFs juridiska vägledning och finns att ladda ned på www.lrf.se/medlemsformaner/foretagarmedlem/juridisk-vagledning/. De tillhandahålls också av LRFs Medlemsservice som nås på 010-184 40 00 och medlems-service@lrf.se.