



Formulär 1, utgivet år 2020

# Arrendekontrakt om jordbruksarrende med byggnader

Jordägare: .....

Adress: .....

Arrendator: .....

Adress: .....

Arrendeställe: .....

Kommun: .....

## 1. Arrendets omfattning

I upplåtelsen, som avser jordbruk  ingår  ingår inte bostad.

Arrendestället, som markerats på bifogad karta, omfattar totalt ca ..... ha, varav ca ..... ha betesmark samt tomt och övrig mark jämte alla arrendeställets byggnader och anläggningar utom:

.....

Av den totala arealen ovan är ..... ha, som markerats på bifogad karta, berättigad för jordbruksstöd vid detta avtals ingående.

Följande byggnader och anläggningar som ingår i arrendet är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet:

.....

.....

## 2. Jakt och fiske

Beträffande jakt och fiske gäller:

.....

.....

.....

Följande gäller om arrendatorn inte har jakträtten på arrendestället:

.....

.....

.....

Arrendeavgiften är överenskommen med hänsyn till för orten och arrendeställets vanligen förekommande viltskador vid detta avtals ingående.

Skadornas art är enligt följande och är i huvudsak orsakade av följande viltslag:

.....

.....

### Alt. 1

Har jordägaren förbehållit sig jakträtten, är jordägaren skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom. Detta gäller dock inte om jordägaren visar att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från jordägarens sida (9:34 a Jordabalken (JB)).

### Alt. 2

Jordägaren ersätter arrendatorn för skador som orsakas av vilt som får jagas någon del av året och som överstiger ..... kronor per arrendeår. I det fall arrendatorn anser att skadorna överstiger denna summa och parterna inte kan komma överens, ska skadorna värderas av sakkunniga som utses av parterna gemensamt och kostnaden för värderingen delas lika mellan arrendator och jordägare. I det fall värderingen sker men beloppet inte överstiger summan enligt ovan ska arrendatorn betala hela värderingen. Dock kan ersättningsbeloppet aldrig överstiga  den totala arrendeavgiften, eller  av parterna fastställt belopp ..... kr per år.

### Alt. 3

Jordägaren ersätter arrendatorn för skador som orsakas av vilt som får jagas någon del av året och består av följande vilt  klövvilt,  fågel och  övrigt vilt och som överstiger ..... kronor per arrendeår. I det fall arrendatorn anser att skadorna överstiger denna summa och parterna inte kan komma överens, ska skadorna värderas av sakkunniga som utses av parterna gemensamt och kostnaden för värderingen delas lika mellan arrendator och jordägare. I det fall

## Arrendekontrakt för jordbruksarrende med byggnader

värderingen sker men beloppet inte överstiger summan enligt ovan ska arrendatorn betala hela värderingen. Dock kan ersättningsbeloppet aldrig överstiga  den totala arrendeavgiften, eller  av parterna fastställt belopp ..... kr per år. Se anvisningarna för exempel på vad som kan utgöra övrigt vilt.

Parterna kan överenskomma att vissa grödor inte får odlas på vissa skiften och detta regleras i formulärets punkt 10. Jordägaren eller den jordägaren sätter i sitt ställe har rätt att beträda arrendestället för utövande av jakt.

### 3. Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av ..... år, med tillträdesdag den ...../...../.....

### 4. Uppsägning och villkorsändring

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligt senast ett år före arrendetidens utgång om avtalstiden är minst fem år och senast åtta månader före arrendetidens utgång om avtalstiden är mindre än fem år men minst ett år. Om inte avtalet sägs upp förlängs det med en tid motsvarande arrendeperioden, dock längst fem år.

### 5. Arrendeavgift

Arrendeavgiften är ..... kronor för varje arrendeår.

Arrendeavgiften kan indexjusteras med officiellt index om det framgår av detta avtal, se förslag på formulering i anvisningarna.

Lagstadgad mervärdesskatt tillkommer.

### 6. Betalning

Betalning av arrendeavgiften samt lagstadgad mervärdesskatt ska ske, lämpligen mot faktura, senast den ...../...../.....

### 7. Försäkringar

Jordägaren ansvarar för att försäkra egendom, exempelvis byggnader och anläggningar, som tillhör jordägaren. Arrendatorn ansvarar för försäkringar på sin egendom, till exempel byggnader, byggnadsinventarier, anläggningar och driftstillhörigheter på arrendestället.

### 8. Elkraft, sotning, renhållning och dylikt

Arrendatorn erlägger avgift för den elkraft som arrendatorn förbrukar jämte motsvarande fasta avgifter samt svarar för sotnings-, renhållnings- och andra liknande avgifter, som hänför sig till arrendatorns verksamhet på arrendestället.

### 9. Vägar, diken och samfälligheter

Arrendatorn svarar för vägunderhåll och vinterväghållning avseende de enskilda icke samfälliga vägar som erfordras för jordbruksdriften. För kostnader eller förpliktelser avseende vägsamfälligheter, samfälliga dikningsföretag och andra samfälligheter svarar jordägaren.

### 10. Jordens brukning

Arrendatorn har fri brukningsrätt med undantag av:

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

Vid till- och avträdet ska jorden avlämnas på följande sätt:

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

### 11. Underhåll

Arrendatorn ska vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger arrendatorn har jordägaren rätt till ersättning. Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet har arrendatorn rätt till ersättning.

### 12. Syn och avräkning

Syn  ska hållas  ska inte hållas för bestämmande av arrendeställets skick vid till- och avträdet och ska utgöra grund för avräkning.

De vid tillträdet fastställda bristbeloppen ska vid avräkning omräknas med hänsyn till kostnadsförändringar under avräkningsperioden. Omräkning ska ske med förändringen av konsumentprisindex (KPI) eller annat av parterna överenskommet index genom jämförelse av kalenderårsmedeltal för året före tillträdet och året före avträdet.

Följande särskilda villkor gäller för botande av tillträdesbrister och utbetalning av bristbelopp under löpande arrendeperiod:

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

### 13. Investeringar

För ny täckdikning, nybyggnation samt investeringar påfordrade av myndighet finns särskilda regler i JB. Före investeringen ska parterna träffa frivillig överenskommelse,

## Arrendekontrakt för jordbruksarrende med byggnader

alternativt ska arrendatorn ha erhållit arrendenämndens godkännande. Beträffande övriga investeringar samt investeringar som inrymmer inom JB 9:21 andra stycket ska följande gälla:

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

### 14. Stängsel

I fråga om stängselhållning gäller:

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

### 15. Røjning

Den del av jordägaren tillhörig skogsmark eller övrig mark som gränsar till arrendeställets åker får, av arrendatorn, hållas fri från träd och buskar enligt följande:

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

### 16. Utforsling av skogsprodukter

Jordägaren förbehåller sig rätt att för utforsling av skogsprodukter mm nyttja arrendeställets vägar samt efter samråd med arrendatorn ta tillfällig väg över arrendestället och göra tillfälliga upplag, allt mot ersättning till arrendatorn för härigenom uppkomna skador.

### 17. Stödrätter och miljöåtagande

#### Alt. 1

Arrendatorn äger stödrätterna och förfogar fritt över dessa.

#### Alt. 2

Jordägaren äger stödrätterna och upplåter dessa till arrendatorn under arrendeförhållandet. Arrendatorn får under arrendeförhållandet nyttja stödrätterna och erhålla den årliga utdelningen i form av EU-ersättning. Följande stödrätter ingår i upplåtelsen:

..... st stödrätter med följande id-nummer .....

Arrendatorn ska bruka arrendestället på ett sådant sätt att stödrätterna på grund av arrendatorns brukande inte går förlorade. Stödrätterna får inte upplåtas, bytas eller överlätas till annan utan jordägarens skriftliga medgivande.

Arrendatorn  övertar  övertar inte vid tillträdet de fleråriga blockbundna miljöstödsåtaganden avseende arrendestället som jordägaren innehar. Arrendatorn  förbinder sig  förbinder sig inte att söka nya motsvarande åtaganden under arrendeperioden.

Jordägaren  förbinder sig  förbinder sig inte att överta arrendatorns fleråriga blockbundna miljöstödsåtaganden avseende arrendestället vid arrendeförhållandets slutliga upphörande.

Vid arrendeförhållandets upphörande ska arrendatorn, utan vederlag, ansvara för att samtliga av arrendestället genererade stödrätter enligt ovan, eller vad som kan komma i deras ställe, ska återföras till jordägaren eller den jordägaren sätter i sitt ställe. Detta ska ske genom skriftlig ansökan till Jordbruksverket.

#### Alt. 3

Jordägaren och arrendatorn har tidigare ingått avtal med varandra om fördelning av stödrätterna vid arrendets upphörande, se bifogad kopia av tidigare upprättat avtal. I fråga om fördelning av stödrätter ska det tidigare avtalet i tillämpliga delar fortsätta gälla mellan parterna. För övriga överenskommelser avseende stödrätter se anvisningarna.

### 18. Tillstånd

Arrendatorn ska tillse att alla gällande tillstånd, godkännanden eller liknande, för arrendeställets användning och verksamhet, har inhämtats. Arrendatorn ska följa alla de föreskrifter för verksamheten på arrendestället som meddelas av myndighet eller följer av lag.

### 19. Övriga villkor

För arrendet ska härutöver följande villkor gälla:

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

### 20. Dispens

Vardera parten äger rätt att hos arrendenämnden ansöka om dispens för:

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

Dispens ska sökas inom en månad från kontraktets undertecknande. Om dispens inte medges förfaller avtalet i sin helhet om inte annat avtalats.

# Arrendekontrakt för jordbruksarrende med byggnader

## 21. Information

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

## 22. Tvister

Tvister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna arrendeförhållandet ska i den utsträckning som 8:28 JB medger avgöras enligt Lag om skiljeförfarande. Länets arrendenämnd ska vara skiljenämnd.

## 23. Säkerhet

Till fullgörandet av detta kontrakt ska arrendatorn ställa säkerhet i form av:

.....  
.....

Säkerheten ska gälla:

.....  
.....

## 24. Ändringar eller tillägg

Ändring eller tillägg i detta kontrakt ska ske skriftligen, dateras och undertecknas av parterna för att 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 jordbruksarrende med byggnader

Anvisningarna utgör inte del av kontraktet. Kontraktformuläret är ett standardformulär, där de väsentligaste och vanligast förekommande avtalspunkterna medtagits. Om avtalet skrivs ut och fylls i för hand kan punkter som inte är tillämpliga på det aktuella arrendeavtalet strykas och tillägg kan göras. Alla avtalsvillkor och allt som parterna överenskommer ska avfattas skriftligt för att vara bindande. För det som parterna inte särskilt har avtalat gäller bestämmelserna i 7-9 kap JB. Detta bör särskilt beaktas om strykningar sker i formuläret eftersom JB:s regler då gäller. Förkortningen "JB" i texten avser Jordabalken.

Ta gärna hjälp av rådgivare om oklarheter uppkommer vid upprättande av arrendeavtalet.

### Allmänt

Jordbruksarrende föreligger när jord upplåtes för brukande genom skriftligt avtal och mot ersättning. Med gårdsarrende avses jordbruksarrende där det enligt avtalet ingår bostad. Arrendatorn behöver dock inte bo i denna. Endast fysisk person kan inneha gårdsarrende. Gårdsarrende föreligger således inte om arrendatorn, när avtalet ingås, är juridisk person t ex dödsbo, stiftelse eller bolag (ej enkelt bolag). Med sidoarrende avses jordbruksarrende som inte är gårdsarrende.

### Till punkt 1

I avtalet anges om bostad ingår eller inte. Arrendeställets areal bör anges så noggrant som möjligt, helst på en karta där det arrenderade området är markerat. Stödberättigande mark bör markeras särskilt. Om karta inte används stryks texten härom i formuläret.

De byggnader och anläggningar som inte ska ingå i arrendet anges. Om det är lämpligare kan i stället anges de byggnader som ingår i arrendet.

Om byggnader eller anläggningar ingår i arrendet men är undantagna från arrendatorns underhållsskyldighet gäller inte jordägarens byggnadsskyldighet för dessa utom vad avser täckdikningar (se JB 9:15 och JB 9:18 och anvisningar till punkt 11 och 13). Jordägaren äger rätt att efter samråd med arrendatorn själv svara för underhållet av de byggnader som undantagits från arrendatorns underhållsskyldighet.

Parterna bör vidare i avtalet klargöra hur fastighetens andelar i eventuella samfälligheter ska utnyttjas.

### Till punkt 2

Rätt för arrendatorn till jakt och fiske som hör till arrendestället ingår automatiskt i upplåtelsen om inte annat anges i avtalet (10§ jaktlagen och 25§ fiskerättslagen). Rättigheterna kan delas mellan jordägaren och arrendatorn och bör då preciseras i avtalet. Den jakträtt som enligt lag kan följa med arrendet avser endast den arrenderade arealen. I det fall arrendatorn förfogar över jakten undviker man viltskadestyrningen för jordägaren. I det fall en tredje part innehar jakten via en jakträttsupplåtelse är det viktigt att avtalen koordineras.

Om arrendatorn inte har jakträtten på arrendestället ska parterna i avtalet ta hänsyn till viltskadornas omfattning och deras påverkan på arrendeavgiften. I det fall arrendeställets viltskador avviker från de för orten vanligt förekommande viltskadorna bör parterna mera i detalj reglera detta i avtalet då detta tecknas.

Det belopp i kronor per hektar som ska överskridas för att jordägaren ska ersätta arrendatorn för viltskador får diskuteras av parterna beroende på arrendeställets förhållanden och avgift. För vägledning om vilken skada som kan tolereras, se LRFs handlingsplan om viltskador (den 15 september 2020). Med vilt som får jagas någon del av året i alternativ 2 avses arterna i bilaga 1 och 4 till jaktförordningen enligt dess lydelse 2020. Övrigt vilt enligt alternativ 3 är exempelvis vildkanin och räv, eller annat vilt som kan komma att skada arrendatorns egendom.

### Till punkt 3

För gårdsarrende måste arrendetiden vara minst fem år om inte dispens utverkas enligt punkt 20. För sidoarrenden finns ingen minimitid. Längsta upplåtelsestid för jordbruksarrende är 25 år.

Rätt till förlängning av avtalet föreligger i regel för arrendatorn vid upplåtelse för längre tid än ett år (9:7–13 JB).

### Till punkt 4

Uppsägning till avtalsperiodens utgång eller begäran om villkorsändring ska vara skriftlig och skickas med rekommenderat brev till motparten. Uppsägning på grund av förverkande ska vara skriftlig och skickas till motparten som skriftligt ska bekräfta att uppsägningen har tagits emot. Har jordägaren sagt upp avtalet och har överenskommelse om avtalets upphörande inte träffats ska jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag uppsägningen senast kunde ske. Har villkorsändring

## Anvisningar för jordbruksarrende med byggnader

begärts och har överenskommelse om villkoren för den nya arrendeperioden inte träffats ska den som begärt villkorsändring senast två månader före den gamla arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

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

I ansökan till arrendenämnden ska skälen för uppsägningen respektive de önskade villkorsändringarna anges.

Har uppsägning eller begäran om villkorsändring skett för sent eller på fel sätt blir avtalet automatiskt förlängt på oförändrade villkor, dock längst på fem år.

### Till punkt 5

Enligt JB ska arrendeavgiften bestämmas i pengar. Dock får den indexjusteras med officiellt index om detta framgår av kontraktet, förslagsvis med följande formulering:

Arrendeavgiften för det första arrendeåret är ..... kronor (grundavgift). För varje följande arrendeår är arrendeavgiften detta belopp justerat med avtalat index, vilket kan vara reducerat till viss procent.

Uppgifter för indexjusteringen:

**A.** Officiellt index: .....

**B.** Påverkar arrendeavgiften med .....%

**C.** Basindex: Kalenderåret ..... vilket är ..... enheter.

För varje enhet som index förändrats ska således arrendeavgiften ändras med:  $B \times \frac{\text{index}}{100}$  grundavgift ..... = ..... kronor  
100 ..... (basindex)enheter

Omräkning ska ske från och med andra arrendeåret och ska för varje år inte omfatta mer än det antal arrendeår som avtalet har löpt sedan tillträdet. Detta innebär att omräkning för andra arrendeårets avgift ska avse ett års indexförändring, tredje årets avgift två års indexförändring o s v räknat från basindexåret.

I LRFs indexrekommendation konstateras att det för närvarande inte finns något lämpligt officiellt index, som speglar arrendefastigheternas lönsamhetsutveckling, att användas vid justering av arrendebeloppet.

- Avtal på fem år eller kortare tid ska i normalfallet inte omfattas av indexreglering utan arrendesumman ska vara fast.

- Vid avtal på längre tid än fem år kan parterna överenskomma om eventuell valfri indexreglering.

Om index tillämpas ska uppgifter om vilket index och vilket basindex som ska användas fyllas i. Använt index ska vara officiellt och basindex ska vara senast kända kalenderårs- eller budgetårsmedeltal.

Omräkning ska för varje år inte omfatta mer än det antal arrendeår som avtalet har löpt sedan tillträdet d v s omräkningen för andra arrendeårets avgift ska avse ett års indexförändring, tredje årets avgift två års indexförändring o s v räknat från basindexåret.

### Till punkt 6

Betalning av arrendeavgiften ska alltid ske i pengar. Ur bokföringssynpunkt rekommenderas att faktura ställs ut. I övrigt står det parterna fritt att avtala om hur och när betalning ska ske. Beloppet kan även delas upp och betalas vid olika tillfällen. Det bör anges om förskotts- eller efter-skottsbetalning avses. Om inget sägs i avtalet gäller att arrende- avgiften ska betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång.

### Till punkt 7

Huvudregeln är att ägaren till viss egendom också svarar för att den blir försäkrad. Parterna kan dock komma överens om annat. Utfallande försäkringsersättning tillfaller dock alltid ägaren av det skadade objektet oavsett vem som svarar för försäkringspremien. Det är viktigt att parterna noga diskuterar igenom försäkringsfrågorna och vidare håller varandra informerade om eventuella förändringar i försäkringsskyddet.

### Till punkt 8

Andra stycket gäller enligt lag. Parterna har dock möjlighet att träffa annan överenskommelse om detta är lämpligt ur praktisk synpunkt. Det är då nödvändigt att precisera och maximera arrendatorns åtaganden.

### Till punkt 9

För att undersöka markens status vid tillträde och frånträde kan markkartering vara ett hjälpmedel för parterna.

### Till punkt 11

Arrendatorns skyldigheter enligt 9:15 JB innebär att arrendatorn ska svara för reparationer och löpande underhåll av arrendeställets byggnader och anläggningar samt upprätthålla jordens hävd. Har en byggnad eller anläggning utan arrendatorns vållande skadats eller förlitits så att den måste byggas om eller ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål, är jordägaren i princip skyldig utföra och bekosta åtgärden (9:18 JB).



## Anvisningar för jordbruksarrende med byggnader

I fråga om arrendeställets skick eller utrustning vid tillträdet säger lagen ingenting förutom följande: Om bostad ingår i arrendet ska den vara minst i det skick som gällande hälsoskyddslagstiftning föreskriver (9:17 JB). Detta gäller även arbetarbostad.

### Till punkt 12

Välj om syn ska hållas eller inte genom att kryssa för det alternativ som är tillämpligt. Om syn inte ska förekomma bör parterna i så fall i avtalet bestämma vad som i stället ska gälla som grund för kommande avräkning, t ex att bristerna bestäms till ett visst belopp.

Avräkning ska ske mellan jordägaren och arrendatorn när arrendet avträdes. I samband med förlängning ska avräkning ske när mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning. Avräkning kan ske vid tidigare tidpunkt om parterna avtalar härom (9:23 JB).

Bestämmelsen att bristbelopp ska omräknas med hänsyn till kostnadsutvecklingen är tvingande. Även när parterna avtalat om utbetalning av tillträdesbristbelopp under avräkningsperioden ska omräkning göras vid utbetalning. Detta ska dock regleras och avtalas i kontraktet. Parterna har möjlighet att avtala om annat index än KPI. Av praktiska skäl och för att undvika osäkerhet är det dock ändamålsenligt att använda KPI, vilket även rekommenderas av LRF.

Lämpligheten av att avtala om utbetalning av bristbelopp under avräkningsperioden är beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Exempelvis kan det i fall med stora tillträdesbrister vara ändamålsenligt att avtala på detta sätt för att underlätta och påskynda förbättringen av arrendeställets skick. En sådan överenskommelse kan förslagsvis ha följande lydelse: "På begäran av part ska ersättning för avhjälpt tillträdesbrist utbetalas under avräkningsperioden. Betalning ska göras vid utgången av arrendeår". Innehållet i avtalsklausulen bör dock anpassas till det enskilda fallet. T ex kan överenskommelsen avse vissa bestämda brister som i så fall specificeras.

### Till punkt 13

Beträffande fristående förbättringar säger lagen följande i 9:21 andra stycket JB: "Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktigt nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförandet av byggnad eller till täckdikning, är arrendatorn vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden".

Kan parterna vid kontraktets undertecknande inte överblicka vilka fristående förbättringar som kan bli aktuella kan man skriva: "Ersättning enligt 9:21 andra stycket JB gäller endast om särskild skriftlig överenskommelse träffas". För ny täckdikning som utförs av arrendatorn gäller särskilda bestämmelser (JB 9:21 1 st och 9:22).

Sedan 1 juli 1995 finns en lag (SFS 1995:567) som i vissa fall medger arrendatorn rätt att utföra investeringar vad avser nyinvesteringar innefattande byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället (JB 9:21a). Sedan tidigare kan jordägaren åläggas utföra eller bekosta nyinvesteringar i form av täckdikningar (JB 9:21) och investeringar påfordrade av myndighet (JB 9:17a).

Vid samtliga investeringar måste dock arrendatorn alltid få frågan prövad av arrendenämnden eller träffa en frivillig överenskommelse med jordägaren och upprätta ett s.k. inlösenavtal. Tecknade investerings- och inlösenavtal ska alltid antecknas på arrendekontrakt. Det är viktigt att rätt parter undertecknar investerings- och inlösenavtal.

### Till punkt 14

Parterna bör avtala om stängselhållning. Särskilt bör anges hur stängselskyldigheten mot grannfastigheten enligt ägfredslagen ska regleras vad gäller arrendestället. Beträffande övriga stängsel på arrendestället kan det i vissa fall vara lämpligt att arrendatorn mot ersättning övertar befintliga stängsel. Ett annat alternativ är att arrendatorn befrias från ansvar för befintliga stängsel, varigenom de inte blir föremål för syn.

### Till punkt 15

Parterna bör så långt som möjligt precisera vilka röjningsavstånd som ska gälla för skilda delar av arrendestället med hänsyn till vad som är ändamålsenligt för jordbruksdrift, skogsvård och naturvård. Det är viktigt att avtal träffas om hur man ska förfara med eventuellt gagnvirke (träd som är mer än 10 cm i diameter i brösthöjd) som avverkats vid arrendatorn gjord röjning. Under denna punkt kan även avtalas om röjning i fältkanter t ex att röjning av överhängande grenar ska ske till 4 m höjd.

### Till punkt 17

I Sverige infördes 2005 en ny jordbrukspolitik innefattande Gårdsstödet med bl.a. stödrätter. Det finns tre stycken färdiga alternativ att välja på.

Första alternativet i formuläret markeras med ett x om arrendatorn vid avtalets ingång äger stödrätterna och om de även i fortsättningen ska vara arrendatorns. Andra alternativet är att jordägaren äger stödrätterna och upplåter dem till



## Anvisningar för jordbruksarrende med byggnader

arrendatorn men ska återfå dem vid arrendeförhållandets upphörande. Tredje alternativet är att jordägaren och arrendatorn har ett arrendeavtal med varandra sedan tidigare och att de i det avtalet har kommit överens om vad som ska gälla vid avtalets utgång.

I normalfallet är det lämpligast att parterna enas om hur den tidigare överenskommelsen ska fullgöras och avslutas (antingen genom en faktisk fördelning av stödrätter eller genom en ekonomisk kompensation) och att parterna därefter ingår ny överenskommelse där alternativ ett eller två fortsättningsvis kommer att gälla. I undantagsfall kan parterna istället välja att låta den tidigare överenskommelsen fortsätta att gälla. I dessa fall markeras alternativ tre i punkt 17 i arrendeavtalet.

### Till punkt 19

Övriga villkor kan också skrivas på särskild bilaga såsom tillägg till avtalet. Tydlig hänvisning till bilagan ska i så fall göras i avtalet. Om arrendatorn för jordbruksbevattnings inom arrendestället vill utnyttja yt- eller grundvatten så är all jordbruksbevattnings tillståndspliktig enligt vattenlagen. Arrendatorn kan själv söka tillstånd därtill men bara för arrendetiden.

Under denna punkt kan klargöras hur eventuell tillståndsansökan ska hanteras liksom hur kostnaderna för tillståndet fördelas. Under denna punkt kan även avtalas om djurhållning mm, liksom rätt att överlåta arrendet.

### Till punkt 20

Med dispens menas befrielse från arrendelagens tvingande regler i vissa hänseenden. Dispens kan meddelas av arrendenämnden efter ansökan från någon av parterna. Om parterna avser att söka dispens måste överenskommelse härom finnas i avtalet annars tar arrendenämnden inte upp ansökan. Avslår arrendenämnden dispensansökan förfaller hela avtalet om inte annat överenskommit. Parterna kan således komma överens om att avtalet ska gälla enligt arrendelagen även om dispens vägras. Arrendelagens regler gäller då i stället för den avtalsbestämmelse som dispensen avser.

Lagen innehåller vissa tvingande regler varav dispens kan sökas för följande:

- A.** Avtalstidens längd
- B.** Uppsägningstiden
- C.** Förlängningstiden vid utebliven uppsägning
- D.** Reglerna om arrendatorns förlängningsrätt (besittningsskydd) enligt 9:7-13 JB

**E.** Jordägarens rätt att återta arrendestället (eller del därav) under arrendetiden enligt 9:2 JB

**F.** Skicket på arrendeställets bostäder vid tillträdet enligt hälsoskyddslagstiftningen (9:17 JB)

### Till punkt 21

Ett arrendeförhållande innebär ett samarbete med åtaganden för såväl jordägaren som arrendatorn. Det är därför av vikt att parterna så långt som möjligt ömsesidigt håller varandra informerade om planerade förändringar som berör arrendestället eller driften därav.

### Till punkt 22

Om skiljeförfarandeklausulen stryks kommer eventuella tvister att få avgöras av domstol med möjlighet att överklaga. Även om klausulen finns i avtalet kan parterna för en viss uppkommen tvist gemensamt bestämma att tvisten i stället ska avgöras av domstol.

Den som vill påkalla tillämpningen av skiljeförfarandeklausulen ska skriftligen meddela motparten uppgift på den eller de frågor i vilka skiljedom begärs. Snarast därefter ska ansökan inges till arrendenämnden som skiljenämnd.

Om skiljeförfarande väljs kan även andra än arrendenämnden vara skiljenämnd. Det är dock ur kostnadssynpunkt fördelaktigt att utse arrendenämnden som skiljenämnd eftersom parterna då inte belastas med kostnader för skiljemännens arbete. En skiljedom kan inte överklagas i sakfrågan.

### Till punkt 23

Om arrendatorn ska ställa säkerhet är det lämpligt med någon form av bankgaranti. Banker kan erbjuda olika säkerheter. I möjligaste mån bör privat borgen undvikas. I kontraktet ska anges vilket belopp säkerheten ska avse.

### Till punkt 24

För att tillägg och ändringar ska vara bindande mot en ny ägare ska dessa ha antecknats på jordägarens kontraktsexemplar. Lämpligen bör de antecknas i både jordägarens och arrendatorns kontraktsexemplar.

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/](http://www.lrf.se/medlemsformaner/foretagarmedlem/juridisk-vagledning/)

De tillhandahålls också av LRFs Medlemsservice som nås på 010-184 40 00 och [medlemsservice@lrf.se](mailto:medlemsservice@lrf.se).