



Uppsägning, **jordbruksarrende**, utgivet år 2021

Uppsägning av jordbruksarrende på grund av förverkande

Till

.....
.....

1.

Härmed sägs det mellan oss gällande jordbruksarrendeavtalet av den/..... avseende arrendestället upp till upphörande för omedelbar avflyttning. Denna uppsägning

sker på grund av att arrenderätten är förverkad. Under tecknad kan komma att begära skadestånd med belopp som senare presenteras.

.....

Signatur

.....

Signatur

.....

Namnförtydligande

.....

Namnförtydligande

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

2.

Oavsett om du/ni godkänner uppsägningen eller inte ombeds du/ni skicka tillbaka det ena exemplaret av denna uppsägning senast den/..... med en daterad och undertecknad bekräftelse att du/ni tagit emot brevet.

Härmed bekräftas att jag tagit emot ett exemplar av uppsägningen.

.....

Signatur

.....

Namnförtydligande

.....
Ort och datum

Anvisningar

Detta formulär kan användas vid begäran om villkorsändring från såväl jordägarens som arrendatorns sida. Uppsägningen kan fyllas i digitalt men kan även skrivas ut för att fyllas i manuellt.

Vem uppsägningen är ställd till

Det är viktigt att rätt fysisk eller juridisk person anges i uppsägningen och att samtliga personer får var sin uppsägning om arrenderätten innehas av flera personer.

Vem som undertecknar uppsägningen

Det är viktigt att samtliga jordägare undertecknar uppsägningen eller att den som undertecknar uppsägningen har fullmakt från övriga jordägare om marken ägs av flera personer.

Under vilka förutsättningar arrenderätten är förverkad

(8 kap. 23 § Jordabalken) Arrenderätten är förverkad och jordägaren har således rätt att säga upp avtalet i följande situationer. Om du skriver ut uppsägningen för hand kan du se förslag på skrivningar i den digitala versionen.

8 kap. 23 § p. 1 Jordabalken. Arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften mer än 1 månad efter förfallodagen.

8 kap. 23 § p. 2 Jordabalken. Arrendatorn vanvårdar arrendestället och slutar inte vanvårda det trots att tillsägelse skett.

8 kap. 23 § p. 3 Jordabalken. Arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller avviker från odlingsplan eller annan överenskommelse som är fastställd i avtalet, och slutar inte nyttja det för andra ändamål eller avvika från avtalet enligt ovan trots att tillsägelse skett.

8 kap. 23 § p. 4 Jordabalken. Arrendatorn överlåter arrenderätten, sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt i strid med bestämmelserna i Jordabalken (8 kap. 19–20 §§ och 9 kap. 31–31 b §§).

8 kap. 23 § p. 5 Jordabalken. Arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet som går utöver hans åligganden enligt bestämmelserna i Jordabalken och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgörs.

Exempel på när arrendatorn ändå har rätt att behålla arrenderätten

(8 kap. 24–25 § Jordabalken) Om arrenderätten är förverkad på grund av förhållande som avses i 8 kap. 23 § p. 1–3 men arrendatorn slutat missköta sig (s.k. vidtagit rättelse) innan jordägaren har sagt upp avtalet kan arrendatorn inte skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller om

jordägaren inte har sagt upp avtalet inom sex månader från det han eller hon fick kännedom om förhållanden som avses i 8 kap. 23 § p. 4–5.

Arrenderätten är inte heller förverkad om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

Om arrenderätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift och jordägaren med anledning av detta sagt upp avtalet, får arrendatorn inte på grund av dröjsmålet skiljas från arrendestället om arrendeavgiften betalas senast 12:e vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att arrendatorn visar sig ha fullgjort vad som krävs för att återvinna arrenderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän det gått 14 vardagar från uppsägningen. Om arrendatorn på ett korrekt sätt har använt rätten att deponera avgiften hos Länsstyrelsen inom en månad eller innan jordägaren har sagt upp avtalet ska arrendatorn inte heller skiljas från arrendestället på den grunden.

Jordägarens rätt att kräva skadestånd

(8 kap. 23 och 26 § Jordabalken) Om avtalet sägs upp på grund av att arrenderätten är förverkad har jordägaren rätt till ersättning för skada. Ansökan om skadestånd görs hos tingsrätten. Jordägaren ska aktivt försöka minska skadan genom att till exempel undersöka om det går att upplåta arrendet till en ny arrendator.

En jordägare eller arrendator som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett arrendeförhållande måste väcka talan om detta inom två år från det datum som arrendatorn avträdde arrendestället. Om det rör sig om ett jordbruksarrende och en syn som ska ligga till grund för avräkning klandras före utgången av tidsfristen ovan får talan väckas inom två år från det att talan om klander slutligt avgjorts. Om inte tidsfristen iakttas är rätten till talan förlorad, såvida inte parterna avtalat om något annat. Om den ena parten väckt talan i rätt tid har den andra parten rätt till kvittning även om dennes rätt till talan är förlorad.

När uppsägning ska ske

En uppsägning på grund av att arrenderätten är förverkad innebär att avtalet sägs upp avtalet i förtid. Jordägaren kan således säga upp avtalet om det är förverkat på grund av bristande betalning när mer än 1 månad efter förfallodagen förflutit. Om avtalet sägs upp på grund av förhållande som avses i 8 kap. 23 § p. 2–5 kan jordägaren säga upp avtalet när han eller hon fått kännedom om förhållandet och begärt att arrendatorn vidtagit rättelse om det krävs. Jordägaren har inte rätt att säga upp avtalet om han eller hon väntar i mer än sex

månader från det han eller hon fick kännedom om förhållande som avses i 8 kap. 23 § p. 4-5.

Sättet för uppsägning

(8 kap. 8 § Jordabalken) Uppsägningen ska vara skriftlig och delges arrendatorn, exempelvis genom att motparten erhåller två exemplar av uppsägningen och skickar tillbaka det ena exemplaret av uppsägningen med en daterad och undertecknad bekräftelse på att den tagit emot brevet. Mottagaren kan också kvittera det ena exemplaret om parterna träffas fysiskt.

Om den som söks i sin hemvist inte påträffas, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits. Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Vad händer efter uppsägningen?

Bekräftelsen på att arrendatorn tagit emot uppsägningen innebär inte att han eller hon accepterat uppsägningen. Om arrendatorn inte frivilligt går med på uppsägningen måste jordägaren ansöka om stämning vid tingsrätten som får pröva om arrendet är förverkat. I ansökan till tingsrätten ska jordägaren ange varför arrendet är förverkat. Det går alltså inte att exempelvis upplåta arrendestället till någon annan direkt efter de 12 dagar som arrendatorn har på sig att vidta rättelse genom att betala arrendeavgiften, om arrendet är förverkat pga. bristande betalning. Om tingsrätten kommer fram till att arrenderätten är förverkad så upphör arrendet den fardag (14 mars) som inträffar närmast efter uppsägningen. Tingsrätten kan även besluta att arrendatorn ska flytta tidigare.

Om arrendatorn går med på att arrenderätten är förverkad och att arrendet ska upphöra i förtid träffar ni en skriftlig överenskommelse om detta. Förutom att säga upp avtalet i förtid på grund av förverkande kan jordägaren också säga upp avtalet till dess att innevarande arrendeperiod löper ut (se LRF:s mall om uppsägning av jordbruksarrende till avtalsperiodens slut). I så fall kan jordägaren i stället vända sig till arrendenämnden och det blir i stället en förlängningstvist. En sådan process innebär, till skillnad från en stämning i tingsrätt, inte att jordägaren riskerar motpartens ombudskostnader i arrendenämnden.