

## Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 20 juni 1984.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>2</sup>  
*dels* att rubriken närmast före 9 kap. 36 § skall utgå,  
*dels* att 9 kap. 36–39 §§ skall upphöra att gälla,  
*dels* att 7 kap. 5 §, 8 kap. 2, 8, 23, 24, 31 och 33 §§, 9 kap. 2, 3, 7, 8, 10–  
13, 17, 18, 20–22, 24, 29 och 31 §§, 10 kap. 3–5 och 6 a §§ samt 11 kap. 6  
och 6 a §§ skall ha nedan angivna lydelse,  
*dels* att i balken skall införas fem nya paragrafer, 9 kap. 12 a, 12 b och  
17 a §§ samt 11 kap. 5 a och 6 b §§, av nedan angivna lydelse.

### 7 kap.

5 § Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom stadsplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte

<sup>1</sup> Prop. 1983/84: 136, LU 35, rskr 394.

<sup>2</sup> Balken omtryckt 1971: 1209.

**SFS 1984: 678**

Utkom från trycket  
den 10 juli 1984



bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske.

## 8 kap.

2 § Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9–11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Ansökan får inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommit.

8 §<sup>3</sup> Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra eller att arrendator skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

23 § Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1973: 187.



1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,

2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

3. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,

4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,

5. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

24 § Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1–3 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan arrendatorn inte därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren inte har sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 4 eller 5.

31 §<sup>4</sup> Om en part inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § eller 11 kap. 6 b §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom två månader från den dag beslutet meddelades. Klandras inte beslutet inom denna tid, är partens rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får ej klandras.

33 §<sup>5</sup> Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18 eller 21 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning eller överlåtelse av arrendeavtal, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b §, fastställande av arrendevillkor i fall som nyss angivits eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1979: 371.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1979: 371.



2 § Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren inte kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 § Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längs fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

7 § Bestämmelserna i 8–13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

8 §<sup>6</sup> Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,



jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är i sig mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

10 § Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan.

11 § Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitte på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.

Är en tvist om villkor ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, skall de förut gällande villkoren tillämpas till dess villkor för den nya arrendeperioden blir slutligt bestämda.

12 §<sup>7</sup> Ogillas jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Det samma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Dom eller beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Dom eller beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1973: 187.



**12 a §** Skall arrendatorn enligt dom eller beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall han betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som han har mottagit för mycket från den dag då han tog emot beloppet.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan domen eller beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

**12 b §** Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då domen eller beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

**13 §** Bifalls jordägarens talan om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i domen eller beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgöres tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §.

**17 §** Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning.

Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt 24–28 §§. Finnes brist föreligga i detta hänseende, skall synemännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpan samt fastställa beräknad kostnad för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna.

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Förbehåll som strider mot första–tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänns av arrendenämnden.

**17 a §** Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.





Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet.

18 § Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första–tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen



från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket.

**20 §** Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet.

**21 §** Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han 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.

**22 §** Har jordägaren utfört arbete som avses i 17 a eller 18 § eller betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört och har arrenderättens värde ökat genom arbetet, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

**24 §** Syn skall förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen skall utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas parterna ej om valet, utser rätten synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt, skall, om synemännen är flera än två samt parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan ej heller på detta sätt beslut åstadkommas, skall synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas ej synemännen om valet, skall rätten utse synemannen.

Syn får ej påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken den hänförs och skall vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om ej rätten på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs.





29 § Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligen med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

31 § Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra—fjärde styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första—tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

—

## 10 kap.

3 § Vid arrende för viss tid skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. Förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller dock utan sådant godkännande.

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida eller, om sådant hus finns, det då ej åsatts taxeringsvärde, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är



förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.

**5 §** Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan byggnadslov i fall då sådant erfordrats eller i strid med plan eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället icke står i överensstämmelse med gällande plan och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda marken i enlighet med planen,

5. jordägaren gör sannolikt, att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt intresset för honom att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

**6 a §<sup>8</sup>** I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel.

## 11 kap.

**5 a §** Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett.



r i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl.

6 §<sup>9</sup> Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

6 a §<sup>10</sup> Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före arrendetidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttager jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

6 b § Skall arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1973: 187.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1973: 187.



arrendetidens utgång. Medges uppskov, skall arrendenämnden fastställa skäligen arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Bestämmelserna i 9 kap. 12 a § och 11 kap. 6 b § skall inte tillämpas i en tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet.
3. Om ett avtal har sagts upp före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpas. I sådant fall gäller inte heller de nya bestämmelserna i 9 kap. 12 b § samt 11 kap. 5 a §, 6 § fjärde stycket och 6 a §.
4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 18, 21, 29, 31 samt 36–39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.
5. Om ett avtal som har ingåtts före ikraftträdandet innehåller villkor som fordrar arrendenämndens godkännande, skall den i 8 kap. 2 § andra stycket andra meningen föreskrivna tiden räknas från utgången av år 1984.

På regeringens vägnar

ANITA GRADIN

Lars K. Beckman  
(Justitiedepartementet)

