

Ridklubben Kyrkoköpinge

Befintligt avtal

Avtalet tecknades 2014-08-24 och gällde perioden 14 mars 2014 – 13 mars 2015.

Avtalet är rubricerat som ett jordbruksarrende innefattande ridverksamhet och jordbruk samt tre ekonomibyggnader och ett bostadshus. Arrendet är 1-årigt och måste sägas upp senast 8 månader innan det går ut. I annat fall förlängs det med ett år. I kontraktet står att parterna saknar förlängningsrätt.

Analys av typ av arrende

En upplåtelse av såväl hus som mark mot ersättning kan vara både hyra och jordbruksarrende. Det som är avgörande är vad jorden används till. För att det ska räknas som jordbruksarrende ska jorden användas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring.

Ett jordbruksarrende kan vara både ett sidoarrende och ett gårdsarrende. Ingår bostad för arrendatorn är det ett gårdsarrende. Jordbruksarrende kan upplåtas både till fysiska och juridiska personer. Eftersom en juridisk person inte anses kunna ha en bostad, räknas en upplåtelse av ett gårdsarrende till en juridisk person som ett sidoarrende. Arrendekontraktet är skrivet med Kyrkoköpinge ridklubb, en ideell förening. En ideell förening räknas som en juridisk person och arrendet kan därför inte ses som ett gårdsarrende.

Två rättsfall:

RBD 1975:4 – Hästuppfödare med boningshus, ekonomibyggnader och 7 ha åker och beten. På åkern odlades råg och havre till hästarna. Domstolen bedömde det som jordbruksarrende.

RBD 1982:39 – Ryttnäring med stall och jord för ridbanor, rasthagar, parkering etc. Domstolen bedömde det som lokalhyra. Motiveringen var att jorden inte användes för jordbruksändamål och byggnaden inte var av underordnad betydelse.

Det kan inte räknas som ett bostadsarrende då arrendatorn då måste vara en fysisk person. Kravet är dessutom att syftet med upplåtelsen ska vara att bereda bostad åt arrendatorn och upplåtelsen får ej heller avse jordbruk.

Anläggningsarrende kan vara aktuellt då det i arrendet ingår rätt att använda byggnader i kommersiellt syfte. Dock får ett anläggningsarrende inte innefatta jordbruk.

Hur ska befintligt avtal tolkas

Avtalet riskerar vid en tvist att tolkas som ett **lokalhyresavtal**. Avtalet har ingåtts för bestämd tid och i avtalet är inskrivet att avtalet förlängs med ett år i taget om inte avtalet sägs upp inom uppsägningstiden. Någon besittningsrätt enligt 12:3 JB har inte uppstått då avtalet har bestämmelser om vad som gäller vid utebliven uppsägning.

Enligt avtalet är uppsägningstiden 9 månader. Enligt JB 12:4 ska dock ett avtal på bestämd tid som varar längre än 9 månader ha en **uppsägningstid på 9 månader** om det är en fråga om en lokal. Detta bör gälla i det här fallet.

Bilaga 2

För att vara på den säkra sidan bör en eventuell uppsägning ske 9 månader före arrendeperiodens utgång. Vid tecknande av ett nytt avtal bör det rubriceras som ett hyresavtal. Villkoren kan vara desamma förutom uppsägningstiden.

2019-02-21

Lina Hägg

Konsult Mark- och exploatering