

Bliv klogere på arrende

Opdateret 11.07.23

“Arrende” hører ikke blot historien til. Det er stadig ret almindeligt i Sverige, at man køber sit hus, men blot forpagter jorden. Er der en risiko, når man kun køber huset og ikke jorden? Kan man blive opsagt fra grunden og risikere at miste det hele? Det kan du blive klogere på her. Artiklen er skrevet af *Lars Holm Rasmussen, der er advokat og frivillig rådgiver hos Danske Torpare.*

I det store flertal af handler på det svenske fritidshus-marked køber man en *fastighet*, en fast ejendom, hvor man bliver ejer af både grundarealet og de bygninger, der findes. Grunden er *friköpt*; og der er altså en tidligere grundejer, der har givet ejendomsretten fra siden den historiske fortid, hvor ejendomsretten til jord var samlet på færre hænder.

At købe hus og grund sammen er en selvfølge for en dansker – men det er ikke nødvendigvis sådan, det bliver, hvis man er faldet for et attraktivt hus på det svenske marked.

I Sverige anvendes begrebet *arrende* i vid udstrækning. Grunden forpagtes, og på grunden ligger fx et fritidshus, som ejes af forpagteren. Når jeg ikke taler om leje og om at være lejer, skyldes det, at leje er et snævrere begreb med færre muligheder og rettigheder for brugeren.

Desuden har retsudviklingen og traditionen i Sverige gjort forpagtning (*arrende*) til det gængse, udbredte juridiske redskab, når retten til brug af et areal aftales og reguleres.

Vidt udbredt blandt privatboliger

I Danmark kender vi især forpagtning inden for landbruget og visse andre former for erhvervsaktivitet (restauranter, benzinstationer), men i Sverige er det – ud over også at anvendes inden for land- og skovbrug – vidt udbredt inden for privatbolig-området, hvor udtrykket *bostads-arrende* optræder.

Arrende betragtes ofte som hørende fortiden til; men faktum er, at det regelmæssigt dukker op blandt medlems-henvendelserne hos Danske Torpare, når et forestående fritidshuskøb skaber behov for hjælp og rådgivning.

Tilsyneladende er *arrende* hyppigt forekommende i Skåne rundt om de store søer og i *stugby*-områder. Jordejerne indser, at de bevarer en god indtægt ved at beholde deres ejendomme og i stedet tjene på “udlejning” af jorden.

Lovgivningen beskytter forpagteren

Navnlig for en dansker, der på markedet præsenteres for en pris på over en million svenske kroner for selve huset, melder sig spørgsmålet:

Er der en risiko, når man kun køber huset og ikke jorden? Kan man blive opsagt fra grunden og risikere at miste det hele?

Arrende (som udtales med tryk på anden stavelse) er lovhjemlet i den altomfattende svenske jordlov, “Jordabalken”, som tillige indeholder vigtige bestemmelser om selve ejendomsbegrebet, forholdet til naboer, køb og salg og andre overdragelsesformer, pantsætning, leje, andre brugsrettigheder samt tinglysning.

I lovens 8. kapitel findes fællesbestemmelser for alle typer arrende, og i 10. kapitel omtales *bostads-arrende*; altså den type forpagtning af jord, som sker til boligformål.

Arrenderer man jord til andet formål – fx for at have et større råderum til en ejendom, man selv ejer ved siden af – er det *lägenhets-arrende*, som også er lovreguleret, men med lempeligere bestemmelser for både ejer og forpagter.

Jordejeren, der bortforpagter, er på svensk *jordägare* eller *markägare*, mens forpagteren benævnes *arrendator*. Den “leje”, man betaler, er *arrendeavgiften* eller i daglig tale bare *arrendet*. Grunden kaldes en *arrendetomt*.

Vær ikke bekymret

Det korte og væsentlige budskab til den, der er ved at begive sig ind i et huskøb på *arrenderad mark*, skal være: Vær ikke bekymret.

Lovgivningen yder stor tryghed. Arrendeaftalen kan ikke i almindelighed bringes til ophør, uden at der foreligger ganske væsentlige, tungtvejende grunde.

Tværtimod findes der et *besittningsskydd* for *arrendatorn*; en beskyttelse, der kan sammenlignes med uopsigelighed inden for den danske lejeret.

Den svenske tankegang er imidlertid anderledes i den forstand, at arrendeaftalen meget vel kan opsiges, men at *arrendatorn* har krav på, at hans brugsret til arealet forlænges i en ny eller fortsat aftale.

Hans besiddelse er beskyttet, som det udtrykkes på svensk.

Arrendeaftalens varighed

Aftaler indgås oftest for en specifik periode eller årrække, men kan også knyttes til *arrendatorns* levetid.

Mange gamle kontrakter er indgået for lange åremål – 25 år eller mere – og der er for så vidt ingen hindring for, at det kan gøres igen.

Loven indeholder en regel om, at et *arrende* til boligformål mindst skal løbe fem år. Og denne regel har i vores tid, hvor arrende netop retter sig til fritidsområder og er sat i system som indtægtsgivende forretning, ført til, at jordejerne højst indgår fem-årige aftaler.

For så er de stillet frit til hvert femte år at kunne justere på vilkårene.

Lovens regel er, at jordejeren senest 12 måneder før udløbet af den fem-årige periode skal afgive en opsigelse, hvis den eksisterende aftale eller dele af dens vilkår skal ophøre.

Sker dette ikke, kan arrendeaftalen automatisk betragtes som forlænget på de hidtidige vilkår.

Set fra vores skrivebord som rådgivere ser vi som gennemgående mønster, at jordejeren enten ikke opsiges, men lader aftalerne fortsætte, eller kun anvender opsigelsesadgangen til at regulere arrendeafgiften opad.

Risikoen for ophør

Jordejeren kan opsiges arrendeaftalen definitivt i visse tilfælde. I praksis kan det ske, hvis *arrendatorn* ikke overholder sine forpligtelser til at betale sine ydelser rettidigt eller bruger det arrenderede areal på en måde, der ikke er tilladt ifølge kontrakten eller godkendt af jordejeren.

I almindelighed vil en jordejer være interesseret i at bevare et godt forhold til sin *arrendator* – det er jo en god indtjeningskilde. På den anden side vil han kunne bruge enhver kontraktstridig handling til at skille sig af med *arrendatorn*, også hvis hensigten reelt er at få adgang til selv at overtage rådigheden over arealet.

Opfører *arrendatorn* sig ordentligt, gælder *besittningsskyddet*, og vi skal ud i helt ekstreme situationer, hvor en jordejer på trods af *arrendatorns* beskyttelse alligevel får lov til at afslutte arrendeforholdet.

Det vil kun kunne ske i tilfælde af, at arealet fx er centralt beliggende ved jordejerens egen bolig og er afgørende nødvendigt for dennes erhvervsmæssige drift eller familiens egne behov.

Jo mere og jo længere varende et arrendeområde har været drevet som professionelt bortforpagtet fritidsområde (eventuelt i række med adskillige andre) kan *besittningsskyddet* reelt ikke tilsidesættes overhovedet.

Når huset sælges

Når en *arrendator* vil sælge sit hus og regner med, at det arrenderede areal kan følge med over til køberen, er det vigtigt at være opmærksom på, at jordejeren som hovedregel skal kontaktes og tilbydes at overtage hus og grund.

Undladelse af dette kan i sig selv være en begrundelse for, at arrendeaftalen betragtes som misligholdt og ophører. Det hører til sjældenhederne, at en jordejer benytter sig af denne forkøbsret. Jordejeren skal i givet fald betale samme pris som alle andre.

Når arvinger i dødsboer eller en ægtefælle ved bodeling efter separation eller skilsmisse ønsker at overtage, gælder jordejerens forkøbsret ikke.

I de henvendelser, vi modtager om rådgivning ved køb og salg, ser vi en noget forskelligartet praksis hos de medvirkende ejendomsmæglere – hvis der overhovedet er nogen med i handlen.

Visse ejendomsmæglere sørger for kontakt til jordejeren og hjælper med forelæggelse af salgønsket. Andre giver i bedste fald sælger og køber besked om selv at få en ny arrendeaftale i stand og foretager sig ikke mere.

Den hidtidige kontrakt *kan* indeholde vilkår om, at *arrendatorn* frit kan overlade til ny ejer af huset, og at aftalen løber videre resten af den aftalte periode, udelukkende med en forventning om, at jordejeren orienteres om den nye ejers identitet.

Men den kan også sige det samme som loven: At overdragelse skal forelægges – eller ingenting overhovedet. Det er altid klogt at tage kontakt til jordejeren så tidligt som muligt i forløbet, navnlig hvis der er usikkerhed om, hvad der gælder.

Tinglysning: nej – skat: ja

En overdragelse af hus på arrenderet mark skal ikke og kan ikke tinglyses, eftersom jorden ikke er med i overdragelsen.

Det svenske skattevæsen, Skatteverket, skal have besked om ejerskiftet, dels fordi huset kan være selvstændigt vurderet med henblik på betaling af *fastighetsavgift* (svensk ejendomsværdiskat), dels fordi sælgeren i princippet er avance-skattepligtig ved et salg på samme måde, som når sædvanlig fast ejendom sælges.

Besked om ejerskiftet kan gives ved almindeligt brev eller e-mail.

Den årlige fastighetsavgift er 0,75 procent af den offentlige vurdering, dog således at denne skat ikke kan overstige et størstebeløb, der reguleres årligt.

For huse på arrenderet areal (af Skatteverket betegnet som *hus på ofri grund*) er størstebeløbet det halve af skatten for sædvanlige faste ejendomme.

Betaling for arrende

Betalingen for et *arrende* aftales frit imellem parterne. I mange nye kontrakter indeholdes en bestemmelse om, hvordan arrendeafgiften reguleres fremover, typisk med en henvisning til udviklingen i forbrugerpriser, sådan som disse kan aflæses i offentlig statistik (*konsumtprisindex, KPI*).

Varsles der forhøjelse med anden begrundelse, skal den ifølge lovgivningen være rimelig. Anden rettesnor findes ikke. I praksis følger *arrendeavgiften* det gældende markedsniveau, og mener man som *arrendator*, at jordejerens krav om stigning er urimeligt, kan man indbringe uenigheden for et *arrendenämnd*, der arbejder nogenlunde som et huslejenævn i Danmark.

Nærmere oplysninger om *arrendenämndens* funktion, adresse m.v. findes på de svenske domstoles internetside.

Hvad må vi?

Også efter køkets gennemførelse ser vi jævnligt spørgsmål fra foreningens medlemmer om de særlige forhold og vilkår, der knytter sig til brugen af et arrenderet areal.

De fleste henvendelser angår tvivl om, hvad man må foretage sig på arealet, eller om en varslet afgiftsforhøjelse er i orden. Med hensyn til det første må svaret i første omgang søges i den foreliggende kontrakt.

Nogle kontrakter er omfattende og angiver udførligt, hvad *arrendatorn* må og ikke må med hensyn til beplantning, fældning, tilbygning, installationer osv., mens andre er kortfattede.

Beskrevne forpligtelser skal naturligvis overholdes nøje, så man ikke risikerer arrende-forholdets ophør. Og er man i tvivl, er det altid tilrådeligt at kontakte jordejeren og få hans (helst skriftlige) svar.

Som hovedregel må man ikke udvide eksisterende byggeri og ikke anlægge faste installationer (vandtilførsel, afløbsanlæg) uden tilladelse, og i mange kontrakter ser man vilkår om, at træer ikke må fældes.

Er man flere *arrendatorer* i et område, kan det være fornuftigt at holde sig i jævnlig kontakt med disse, dels for at udveksle erfaringer om jordejerens holdninger, dels for at have allierede, hvis en varslet stigning i arrendeafgiften forekommer at være for høj.

Kan vi købe jorden?

Mere sjældent opstår spørgsmålet om adgangen til at købe det areal, der hidtil har været arrenderet. Som *arrendator* har man ikke krav på dette og har heller ingen forkøbsret, hvis jordejeren vil sælge.

Skulle muligheden opstå, skal man være opmærksom på, at der skal foretages en udstykning af arealet – altså dannes en selvstændig ejendom med eget matrikelnummer – før overdragelse kan ske.

En sådan udstykningssag betales af parterne, og udgiften lægges i praksis over på køberen. I skrivende stund er omkostningen fra omkring 50.000 SEK og opefter (2023).

Et ejerskifte på en ejendom med arrenderede arealer påvirker ikke *arrendatorns* rettigheder. Eksisterende aftaler fortsætter uændret.