



SFS 2005:1058

Utkom från trycket
den 16 december 2005

Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 8 december 2005.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken²
dels att 8 kap. 33 § skall upphöra att gälla,
dels att 8 kap. 31 och 32 §§ samt 9 kap. 12–13 och 31 b §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i balken skall införas fyra nya paragrafer, 8 kap. 31 a–31 d §§, av följande lydelse.

8 kap.

31 §³ Beslut av arrendenämnden 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, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

31 a § Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut.

31 b § I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå en teknisk ledamot, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I fråga om kvalifikationskrav för en teknisk ledamot, möjlighet för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om utredning som en teknisk ledamot verkställt gäller 14–16 §§ lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål.

31 c § Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken.

¹ Prop. 2005/06:10, bet. 2005/06:JuU4, rskr. 2005/06:55.

² Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 8 kap. 33 § 1995:567.

³ Senaste lydelse 1995:567.

31 d § Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

32 §⁴ En arrendetvist som inte enligt 30 § skall prövas av en arrendenämnd skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även ett ärende enligt 9 kap. 24 § tas upp av denna domstol.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken.

9 kap.

12 §⁵ Ogillas jordägarens begäran 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.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får inte åberopas någon omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet.

12 a §⁶ Skall arrendatorn enligt beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall arrendatorn 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 jordägaren har mottagit för mycket från den dag då beloppet togs emot.

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

12 b §⁷ Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då 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 §⁸ Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

⁴ Senaste lydelse 1991:850. Ändringen innebär bl.a. att tredje stycket upphävs.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

⁷ Senaste lydelse 1984:678.

⁸ Senaste lydelse 1984:678.

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

31 b §⁹ Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden eller domstolen funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom eller henne. En sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnden eller domstolen godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet inte längre kan överklagas, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

På regeringens vägnar

JENS ORBACK

Anita Wickström
(Justitiedepartementet)

⁹ Senaste lydelse 1995:567.

