

Frösakulls Arrendatorförening

Frösakulls Arrendatorförening arbetar solidariskt för alla medlemmars intressen. Om en enda medlem skulle få avtalsproblem, driver vi frågorna även rättsligt. Att äga ett arrendehus i Frösakull ska vara en långsiktigt trygg boendeform.

Frösakulls Arrendatorförening är medlem i BARO (Bostadsarrendatorernas Riksorganisation) eftersom problematiken är aktuell i hela Sverige.

Ett medlemskap i Frösakulls Arrendatorförening ger stor trygghet. Vi har som förening genom åren arbetat hårt med att skapa en förutsägbar och sund prisutveckling såväl för arrendeavgifterna som för arrendehusen. Som stark motpart arbetar vi för att balansera jordägarens intressen.

Kontakta oss i ett tidigt skede

Vi uppmanar således samtliga parter att alltid i tidigt skede ta kontakt med oss vid förmedling av arrendehus i Frösakull. På så sätt får alla arrendatorer ett långsiktigt och bra skydd.

www.frosakulls.se

E-post: kontakt@frosakulls.se

Frösakulls Arrendatorförening

April 2016

Styrelsen

Kjell Bergström, ordf, Anders Billow, sekr, Urban Ågren, kassör, Carina Hansson Bissioni, ledamot, Helge Svensson, ledamot, Urban Ström, suppleant, Rolf Lange, suppleant

Adjungerad

Mats Persson, sakkunnig samt representant och ledamot i BARO (Bostadsarrendatorernas Riksorganisation).

Angående bostadsarrende och hus på arrendetomter i mellersta Frösakull

Denna skrift är framtagen av Frösakulls Arrendatorförening och är främst riktad till köpare, säljare, mäklare och fastighetsägare i Frösakull.

Syftet är att förmedla en bred och initierad information om bostadsarrende och i synnerhet om arrendesituationen i just Frösakull. Vi vill därmed förbättra möjligheterna att fatta rätt beslut när det är dags att köpa eller sälja ett arrende.

De flesta saknar kunskap om arrende

Kunskapen generellt om bostadsarrende, dess juridiska och praktiska konsekvenser är begränsad hos de flesta aktörer inklusive mäklarkåren. Detta förhållande kan många gånger helt i onödan leda till felaktiga slutsatser inför köp och försäljning av arrendehus.

Den stora skillnaden mot att köpa fast egendom är att du inte köper marken, utan enbart huset och att arrendeavtalet därmed blir viktigt för att bedöma helheten av din investering. Man kan vid en första anblick tycka att detta verkar krångligt, men vi reder ut begreppen nedan.

Föreningens ambition är att långsiktigt värna om en sund marknad och stabil prisutveckling på våra arrendehus liksom en rimlig prissättning av avgifterna så att ägandet av ett arrendehus i Frösakull blir en långsiktigt trygg boendeform.

Frösakull, april 2016

Speciella förutsättningar i Frösakull

I mellersta Frösakull ägs den utarrenderade marken av en enda jordägare, HB Tylöbaden, som i sin tur hyr ut tomterna till AB Frösakulls Havsbad. Båda företagen ägs av familjen Wennerholm. AB Frösakulls Havsbad arrenderar i sin tur ut tomterna till oss arrendatorer. Detta har man gjort ända sedan 1930-talet. Avtalen benämner vi sedan 2014 för AB-avtal (AB Frösakulls Havsbad). De allra flesta avtalen i Frösakull är AB-avtal.

Familjen driver dessutom en mäklarverksamhet inom området genom Wennerholms Fastighetsförmedling AB.

Detta förhållande har genom åren skapat mycket speciella förutsättningar i område. Något som jordägaren kunnat utnyttja metodiskt till nackdel för oss arrendatorer.

Frösakulls Arrendatorförening med sina ca 40 medlemmar har därför blivit en allt viktigare aktör för att säkra arrendatorernas rättigheter.

Viktigt utslag i Högsta domstolen 2013

De senaste 20 åren har höjningen av våra bostadsarrenden accelererat och avgifterna höjts väsentligt och mycket snabbare än vad vi anser vara rimligt. Vi har i stort sett årligen haft förhandlingar i Arrendenämnden om detta, men inte kunnat få ordentligt gehör för vår situation.

När nya, som vi bedömt, helt orimliga krav på höjningar ställdes 2012 föranledde detta oss att 2012-2013 driva en juridisk process. Efter förhandling i Arrendenämnden överklagade båda parter nämndens förslag till förlikning, varför ärendet gick vidare till Hovrätten

Hovrätten konstaterade då att arrendeavtalen inte var upprättade med jordägaren, utan istället med AB Frösakulls Havsbad. Detta innebar enligt domskälen att vi arrendatorer juridiskt sett inte har samma besittningsskydd som om vi haft avtal med jordägaren, dvs HB Tylöbaden. Följaktligen ska avgiften också sättas lägre. Hur mycket lägre preciserades aldrig.

Vår motpart var inte nöjd med utslaget och överklagade till Högsta Domstolen (HD), som dock gick på vår linje och fastställde Hovrättens dom.

Två typer av avtal idag – varför?

Utslaget i HD blev en smärre chock för de arrendatorer som varit med ända sedan 50-talet och under alla år fått höra av jordägaren att man sitter säkert. Det blev också en chock för alla de nya arrendatorer, som aldrig blivit informerade av jordägaren att man skrev avtal med någon annan än den verkliga jordägaren.

Från föreningens sida var det nu självklart att vi skulle få skriva över våra avtal direkt med jordägaren. Vi hade ju under alla år betalat ett arrende i tron att vi haft jordabalkens besittningsskydd.

Diskussioner togs därför upp med Wennerholm-gruppen om att skriva om avtalen direkt med jordägaren HB Tylöbaden (HB-avtal).

Våren 2014 erbjöds arrendatorerna nya HB-avtal under förutsättning att vi skrev under inom 1 månad

från erbjudandet. Jordägaren passade samtidigt på att chockhöja avgiften och krävde mellan 60-75 000 kr per år. Dessutom fick vi veta att vi – om vi behöll våra gamla AB-avtal – saknade besittningsskydd och mycket väl kunde avhyllas.

Hela 2014 blev därför väldigt turbulent och var fyllt av mycket osäkerhet om hur man skulle agera som arrendator.

Detta fick följande effekter:

- Ett smärre antal arrendatorer tecknade dessa nya HB-avtal med fullt besittningsskydd och höga avgifter, runt 65.000:- per år.
- Merparten av arrendatorerna valde att bibehålla sina AB-avtal med "begränsat besittningsskydd" och lägre avgifter, mellan 30 och 40.000:- per år.
- Ett antal arrendatorer agerade snabbt och la ut sina hus till försäljning. Man angav de högre arrendeavgifterna i annonserna, dock utan att ha tecknat HB-avtal. Allt för att snabbt komma ur denna osäkerhet och med budskapet om att jordägaren aldrig skulle acceptera att överlåta gamla AB-avtal. Räddas vad som räddas kan.
- Detta fick direkt konsekvenser på försäljningspriserna som trycktes ner väsentligt, uppskattningsvis 30-50 procent eller mer jämfört med för bara något år sedan. Här handlar det om stora sammanlagda värdeminskningar för arrendatorerna.

Nya förhandlingar 2014-2015

Något enstaka arrendehus har sålts under 2015 och då har nya HB-avtal skrivits istället för att låta köparen överta det gamla AB-avtalet så som jordabalken anger.

Hösten 2014 blev det åter dags för nya förhandlingar i Arrendenämnden efter – som vi bedömde det – nya orimliga krav från jordägaren. Föreningen gjorde en motuppsägning med egna krav, och denna gång begärde vi en halvering av avgifterna med hänvisning till HDs domslut 2013. Arrendenämndens beslut är överklagat till Hovrätten. Mer om detta kan du läsa i dokumentet om Arrenden på hemsidan.

"Begränsat besittningsskydd" med AB-avtal. Vad gäller?

HD fastställde att AB-avtalen innebär ett begränsat besittningsskydd enligt jordabalken.

Föreningen anser att särskilda bestämmelser i Jordabalken ger arrendatorerna ett tydligt, starkt och tryggt skydd, oberoende av avtalstyp. Något som föreningen konsekvent kommer att hävda om det någon gång i framtiden skulle uppstå tvist i denna fråga.

Arrendatorföreningen hävdar dessutom att det i praktiken är högst osannolikt att AB-avtalen har ett begränsat besittningsskydd, då denna avtalstyp alltsedan 30-talet existerat i Frösakull, och särskilt som jordägaren konsekvent har betygat att skyddet är komplett.

Köparen har rätt att överta befintligt arrendeavtal

Detta är en mycket viktig information, som mäklaren har skyldighet att informera köparen om.

Föreningen menar att våra AB-avtal med det lägre arrendet är ett avtal om bostadsarrende, om än i andra hand via AB Frösakulls Havsbad. Har säljaren ett AB-avtal som löper har köparen därmed alltid rätt att överta detta, även om någon skulle hävda något annat. Jordägaren kan alltså inte kräva att köparen skriver under ett nytt avtal, varken AB- eller HB- avtal.

Enligt föreningens uppfattning har även säljaren/mäklaren enligt god affärssed skyldighet att lämna över en kopia på det befintliga löpande arrendeavtalet, underskrivet, till köparen som underlag för dennes bedömning och beslut.

Anger prospektet det högre arrendet (runt 60 000 kr och uppåt) med hänvisning till ett befintligt HB-avtal har säljaren/mäklaren även i detta fall skyldighet att lämna över en kopia på detta avtal, underskrivet av både HB Tylöbaden och arrendatorn. Finns det inget sådant är det ett AB-avtal som gäller.

Jordägaren har hembuds rätt vid försäljning

Vid en försäljning av arrendehus har jordägaren enligt Jordabalken alltid rätt att begära hembud, dvs har rätt att överta huset till samma pris som köparen accepterat.

Jordägaren har 30 dagar på sig att agera från den dag han delgivits försäljningen. Regeln är passiv, dvs har inte köparen hört något från markägaren inom dessa 30 dagar går köpet igenom.

Det är viktigt att mäklaren säkerställer att det i köpekontraktet står att köparen är medveten om markägarens rätt till hembud. Därmed undviks eventuella situationer med en omedveten och besviken köpare och kanske risk för skadeståndsanspråk mot säljaren.

Ingen hembuds rätt vid arv

Vid arrendators bortgång övergår arrendekontraktet till arvingarna. Jordägaren har ingen rätt att ändra i befintligt avtal eller hävda någon hembuds rätt.