



Svensk författningssamling

Lag om ändring i jordabalken

Utfärdad den 28 maj 2020

SFS 2020:362

Publicerad
den 29 maj 2020

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken²

dels att nuvarande 10 kap. 6 a § ska betecknas 10 kap. 6 b §,

dels att 8 kap. 8, 28 och 31 d §§, 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 19 kap. 1 och 14 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 8 kap. 8 a §, 9 kap. 3 a §, 10 kap. 3 a och 6 a §§ och 19 kap. 4 och 5 §§, och närmast före 19 kap. 4 § en ny rubrik av följande lydelse.

8 kap.

8 §³ En uppsägning ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid vara skriftlig. En uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendavgift på jordägarens vägnar.

En skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Om den som söks i sin hemvist inte påträffas, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits.

Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande om att ett arrendeförhållande ska upphöra eller att en arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att en arrendator ska avhysas.

I fråga om jordbruksarrende eller bostadsarrende finns det ytterligare bestämmelser i 8 a § om sättet för uppsägning av ett sådant avtal. I fråga om anläggningsarrende finns det särskilda bestämmelser i 11 kap. 6 § om vad en uppsägning av ett sådant avtal ska innehålla.

¹ Prop. 2019/20:125, bet. 2019/20:CU20, rskr. 2019/20:283.

² Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 10 kap. 6 a § 1984:678.

³ Senaste lydelse 2010:1935.

8 a § En uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende ska, utöver vad som framgår av 8 §, också anses ha skett när uppsägningen har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Denna paragraf gäller inte vid uppsägning i förtid enligt 23 §.

28 §⁴ Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn om att en framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska överlämnas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte göras gällande i fråga om

1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället,

2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller

3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I övrigt gäller inte ett villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa avseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att arrendenämnden i skiljeavtalet utses till skiljenämnd eller att det i avtalet bestäms en viss tid för meddelande av skiljedom.

31 d §⁵ Följande beslut av hovrätten får inte överklagas:

1. beslut i en fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, när det gäller hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller

2. beslut i en fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.

Hovrätten får dock tillåta att ett beslut i en fråga som avses i första stycket överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

9 kap.

3 §⁶ Vid arrende för viss tid som inte understiger ett år ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader före arrendetidens utgång.

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

⁴ Senaste lydelse 1999:119.

⁵ Senaste lydelse 2005:1058.

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande.

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

10 kap.

3 §⁷ Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång.

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

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande.

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

6 a § Om den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 6 § är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

19 kap.

1 §⁸ Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister.

⁷ Senaste lydelse 1984:678.

⁸ Senaste lydelse 2008:153.

4 §⁹ Regeringen får meddela föreskrifter om expeditonsavgifter för bevis eller andra handlingar som visar en inskrivningsåtgärd.

5 §¹⁰ Om en expeditonsavgift inte har betalats i rätt tid ska inskrivningsmyndigheten lämna avgiften för indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får avgiftsbeslutet verkställas enligt utsökningsbalken.

14 §¹¹ Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Det samma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. De nya bestämmelserna i 8–10 kap. gäller även för arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp eller om en begäran om villkorsändring av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet, tillämpas dock 10 kap. 6 a § på avtalet först efter det att frågan om förlängning eller villkoren för förlängningen är slutligt avgjord.

3. Bestämmelserna i 19 kap. 5 § ska inte tillämpas på beslut om expeditonsavgift som har meddelats före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

MORGAN JOHANSSON

Erik Hällströmer
(Justitiedepartementet)

⁹ Tidigare 19 kap. 4 § upphävd genom 2008:153.

¹⁰ Tidigare 19 kap. 5 § upphävd genom 2008:153.

¹¹ Senaste lydelse 2015:369.