

Arrendeavtal

Med arrendeavtal (nedan legoavtal) avses avtal om att en fastighet eller ett område mot betalning upplåts på lega för viss tid eller tills vidare till någon annan.

Arrende regleras i lag

Arrende (nedan jordlega) regleras av jordlegolagen (L 258/1966, JLL). Föreskrifterna i lagen är huvudsakligen sekundära, dvs. de tillämpas endast om inte annat avtalats mellan parterna. Jordlegolagen innehåller dock även tvingande föreskrifter.

När är det fråga om jordlega?

Jordlegolagen gäller inte avtal där fastigheten eller ett område på fastigheten upplåts för nyttjande utan vederlag. Det är inte heller fråga om jordlega när det huvudsakliga föremålet för legan är en byggnad som tillhör markägaren eller en del av en sådan byggnad även om man samtidigt skulle upplåta ett markområde i anslutning till byggnaden eller lägenheten för bruk. Då är det i stället fråga om rumsuthyrning.

Avtalet ska göras upp skriftligt

Jordlegorätt kan grundas av fastighetsägaren. En kvotägd fastighet eller ett område på en sådan fastighet kan endast upplåtas på lega av samtliga gemensamma ägare.

Legoavtalet ska i regel göras upp skriftligt och samtliga avtalsvillkor måste antecknas i avtalet. Villkor som inte intagits i avtalet är ogiltiga. Avtalet ska dateras och under-tecknas av parterna.

Om legoavtalets villkor ändras eller villkor läggs till ska ändringarna och tilläggen göras skriftligt enligt samma formkrav som vid uppgörandet av det egentliga avtalet. I legoavtalet ska fastigheten som är föremål för legorätten noggrant beskrivas. Åtminstone följande uppgifter om fastigheten ska anges: kommunen där fastigheten är belägen, byns eller stadsdelens namn eller stadsdelens nummer och lägenhetens namn och registernummer eller kvarterets och tomtens nummer. Vi rekommenderar att gällande fastighetsbeteckning uppges. Om legan inte gäller hela fastigheten ska legoområdets gränser beskrivas i detalj, t.ex. på en bifogad karta.

Även legotiden ska avtalas

Avtalet ska också nämna legobeloppet och legorättens giltighetstid. Legorätten kan avtalas att gälla tills vidare eller för viss tid, högst etthundra år. Lega som gäller tills vidare kan endast användas i sådana legoavtal som avses i 5 kap. i jordlegolagen.

Lagen innehåller också tvingande föreskrifter om legans minimi- eller maximitid med avseende på ändamålet för legan. Om legotiden inte alls nämns i legoavtalet ska jordlegolagens sekundära föreskrifter om legotiden tillämpas.

Det finns skäl att också avtala om annat

I legoavtalet bör man också ange villkoren för huruvida legorätten får överlåtas på tredje man utan legogivarens samtycke.

Vid behov bör man avtala om t.o.m. mycket detaljerade legovillkor, t.ex. då avsikten är att värdefulla byggnader eller anordningar som tillhör legotagaren ska uppföras på legoområdet.

Härvid lönar det sig att bl.a. fästa vikt vid om legogivaren när legoförhållandet upphör har rätt eller skyldighet att lösa in de byggnader som legotagaren uppfört på legoområdet och villkoren för inlösningsrätten eller -skyldigheten.

Jordlegolagen innehåller föreskrifter om både överlåtelse och inlösen, vilka tillämpas om inte annat avtalats.

Användningsändamålet ska antecknas i avtalet

Ändamålet med legan ska framgå av legoavtalet. Enligt jordlegolagen kan ändamålet vara

- upplåtelse av mark på lega för bostadsändamål och i sådant syfte byggnad, som antingen tillhör legotagaren eller är avsedd att uppföras av honom, stadigvarande bebos (3 kap. JLL),
- lega av bebyggd brukningsdel eller endast jordbruksmark utan sådana bostads- och ekonomibyggnader som erfordras för bedrivande av lantbruk (4 kap. JLL) och
- annan jordlega, t.ex. för industriell eller annan produktion eller för uppförande av fritidsbostad (5 kap. JLL).



2 kap. i jordlegolagen innehåller föreskrifter om lega för bostadsändamål s.k. tomtlegorätt. I praktiken är avtal om tomtlegorätt mycket sällsynta och lega för bostadsändamål har i huvudsak gällt avtal om lega för bostadsområde i enlighet med 3 kap. JLL.

Inskrivning av legorätten

Jordlegorätten kan inskrivas i lagfarts- och inteckningsregistret som en särskild rättighet till fastigheten. Ansökan om inskrivning lämnas till Lantmäteriverket. En inskriven legorätt binder alltid en ny ägare till den fastighet som är föremål för rätten. Inskrivningen ger också skydd mot fastighetsägarens borgenärer i enlighet med inskrivningens företräde.

Inskrivningsskyldighet gäller för vissa typer av jordlegorätter. Detta avser bl.a. tidsbestämda legorätter som kan överlåtas på tredje man utan att legogivaren hörs, om det på legoområdet finns byggnader eller anordningar som tillhör rättsinnehavaren eller om sådana enligt avtal får uppföras på området. Inskrivningen ska sökas inom sex månader från uppgörandet av legoavtalet. Inskrivningsskyldigheten gäller också överlåtelse av en sådan legorätt.

När man söker inskrivning lönar det sig att använda den blankett som utarbetats för detta syfte. Mer information finns i broschyren "Inskrivning av särskilda rättigheter".

Legorätt som säkerhet för lån

En legorätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten kan användas som säkerhet för lån. Detta sker genom att man söker inteckning i legorätten, för vilket ett pantbrev ges som bevis. Borgenären får panträtten när pantbrevet överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.

Inteckning kan sökas med den ansökningsblankett som utarbetats för detta syfte. Mer information finns i broschyren "Inteckning av fastighet och användning av fastighet som säkerhet för lån".

Ansökan om inskrivning av och inteckning i jordlegorätt lämnas till Lantmäteriverket. Kontaktuppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats www.lantmateriverket.fi. Föreskrivna avgifter uppbärs för inskrivningen.

Ansökningsblanketter, anvisningar och information om avgifter fås på Lantmäteriverket och på adressen www.lantmateriverket.fi.

Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter www.lantmateriverket.fi

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och inteckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller outbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.