



INTERNATIONELLA  
HANDELSHÖGSKOLAN  
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

# Skötsel av bostadsarrende i sommarstugeföreningar

Majoritetskrav för införande av skötselregler i ekonomisk förenings  
stadgar

Masteruppsats inom affärsjuridik

Författare: Fredrik Gustafsson

Handledare: Jakob Heidbrink

Framläggningsdatum 2012-05-14

Jönköping Maj 2012

## Masteruppsats inom affärsjuridik

Titel:	Skötsel av bostadsarrende i sommarstugeföreningar
Författare:	Fredrik Gustafsson
Handledare:	Jakob Heidbrink
Datum:	2012-05-14
Ämnesord	<b>Bostadsarrende, fastighetsrätt, ekonomiska föreningar</b>

---

### Sammanfattning

I Sverige finns många sommarstugeföreningar som direkt arrenderar ut mark till sina medlemmar genom bostadsarrende. Frågor kring bostadsarrendeställets skötsel finns inte reglerat i lag och inte heller alltid i arrendeavtalet. I vissa fall kräver arrendegivaren i arrendeavtalet att arrendatorn måste vara medlem i föreningen. Syftet med uppsatsen är att analysera om det går att inskränka en bostadsarrendators totalnyttjanderätt genom att föra in skötselregler i föreningens stadgar och i så fall med vilket majoritetskrav. Det ska även utredas vilken effekt en klausul som tvingar arrendatorn att vara medlem har på majoritetskravet. En bostadsarrendator anses ha totalnyttjanderätt och därmed själv kunna bestämma om arrendeställets skötsel. Genom gällande regler krävs två tredjedelars majoritet för en ekonomisk förening att ändra i stadgarna och i vissa fall högre majoritet. Vissa beslut kan dock vara så pass inskränkande i den enskilda medlemmens rätt att det inte borde gå att rösta igenom utan samtliga medlemmars samtycke. Inskränkning i arrendatorns totalnyttjanderätt genom att föra in regler i den ekonomiska föreningens stadgar borde gå att göra. Avtalsfrihet råder inom civilrätten och dessutom uppfyller skötselinförandet kravet på skriftlighet och syftet bakom det. Ett beslut om stadgeändring bör vid införande av skötselregler kräva full majoritet för att röstas igenom. Gränsen mellan att kräva enhällighet eller två tredjedelars majoritet är dock fin, men övervägande själ talar för enhällighet. Om det dessutom i arrendeavtalet skulle föreskrivas att arrendatorn ska vara medlem i föreningen, talar väldigt starkt själ för att ett sådant beslut ska kräva enhällighet då en medlems möjlighet att gå ur föreningen blir illusorisk.

## Master thesis in commercial and tax law

Title: Regulations on how to look after residential tenancy in co-operative societies  
Author: Fredrik Gustafsson  
Instructor: Jakob Heidbrink  
Date: 2012-05-14  
Subject terms **Co-operative societies, residential tenancy**

---

### **Abstract**

In Sweden, many co-operative societies lease land to its members through residential tenancy. How the residential tenancy should be looked after is not regulated by law and often not even in the tenancy contract. Sometimes the contract stipulates that the tenant must be a member of the co-operative society in order to rent. The purpose of this thesis is to analyze the possibility for the co-operative society to restrict a residential tenants total right to use the tenancy by regulating how it should be looked after in the statutes and with which majority such a decision should be made. The clause stipulating that a tenant must be a member of the co-operative society is also analyzed to see what effect it has on the majority decision. A residential tenant is considered to have total right to use the tenancy a thus be able for himself to decide how the tenancy should be looked after. Current rules require two thirds majority for a co-operative society to change its statutes and sometimes even higher majority. Certain decisions can be very restrictive to the individual member's right and changing such a statute should not be possible unless all members agree to it. Restrictions on the tenant's total tenancy by inserting rules in the co-operative society's statute should be possible. There is freedom of contract in civil law. The requirement of written contract and the purpose behind it is also fulfilled. A decision to introduce requirement on how to look after the tenancy should require full majority. The line between requiring unanimity or a two-thirds majority is fine, but most of the reasons speak for unanimity. If the tenancy contract stipulates that the tenant must be a member of the co-operative society in order to rent, very strong reasons speak for the decision to require unanimity as the members' right to leave the co-operative society becomes illusory.

# Innehåll

<b>Förkortningar .....</b>	<b>iv</b>
<b>1 Inledning .....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte.....	3
1.3 Avgränsning .....	3
1.4 Metod och material.....	4
1.5 Disposition.....	5
<b>2 Ekonomiska föreningar .....</b>	<b>6</b>
2.1 Inledning.....	6
2.2 FL:s rättsliga ställning.....	7
2.3 Föreningens stadgar .....	8
2.4 Minoritetsskyddet .....	9
2.4.1 Inledning .....	9
2.4.2 Likhetsprincipen och generalklausulen .....	9
2.5 Majoritetsprincipen .....	11
2.6 Beslut som kräver större majoritet än två tredjedelar .....	12
2.7 Beslut som innebär långtgående inskränkningar.....	14
<b>3 Bostadsarrende .....</b>	<b>17</b>
3.1 Inledning.....	17
3.2 Bostadsarrendelagstiftningens rättsliga ställning .....	18
3.3 Bostadsarrende som totalnyttjanderätt.....	19
3.3.1 Inledning .....	19
3.3.2 Skötsel av bostadsarrendestället .....	19
3.4 Bostadsarrendeavtalet .....	22
3.4.1 Formkrav .....	22
3.4.2 Ändringar i avtalet.....	23
3.5 Tolkning av bostadsarrendeavtal .....	24
<b>4 Analys .....</b>	<b>26</b>
4.1 Inledning.....	26
4.2 Möjligheten att inskränka totalnyttjanderätten i föreningsstadgar .....	26
4.3 Majoritetskrav .....	28
4.3.1 Inledning .....	28
4.3.2 Totalnyttjanderätten .....	29
4.3.3 Föreningens beslutsfattande .....	30
4.3.4 Skötselregler i förhållande till dagens förhöjda majoritetskrav .....	32
4.3.5 Övriga omständigheter .....	33
4.3.6 Samlad bedömning.....	34
4.4 Klausulen i arrendeavtalet.....	34
<b>5 Slutsats .....</b>	<b>37</b>
5.1 Sammanfattning .....	37
5.2 Diskussion.....	38

<b>Referenslista .....</b>	<b>39</b>
----------------------------	-----------

## **Bilagor**

Bilaga 1 .....	41
----------------	----

## Förkortningar

ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
FL	Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
JB	Jordabalk (1970:994)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv Avdelning II
NJL	Lag (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (upphörde när JB infördes)
SOU	Statens Offentliga Utredningar

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Runt om i Sverige finns det många människor som äger sommarstugor på mark som ägs och arrenderas ut av föreningar. Många av dessa föreningar är ekonomiska föreningar som direkt arrenderar ut mark, genom bostadsarrende, till sina medlemmar. Mellan arrendator/föreningsmedlem och den ekonomiska föreningen finns ett bostadsarrendeavtal där det ibland kan stadgas att arrendatorn ska vara medlem i den ekonomiska föreningen och följa dess stadgar. En sådan klausul kan exempelvis vara;

”Under arrendetiden förbinder sig arrendatorn att vara medlem i föreningen samt följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut”<sup>1</sup>

Det finns i regel inte något reglerat om hur den arrenderade marken ska skötas. Det finns inte heller något lagstadgat om arrendeställets skötsel för bostadsarrende i jordabalken (1970:994) (hädan efter JB). En bostadsarrendator anses ha totalnyttjanderätt till den arrenderade marken. Totalnyttjanderätt innebär att arrendatorn i princip råder över arrendestället.<sup>2</sup>

Medlemmar i ekonomiska föreningar måste följa föreningens stadgar. Ett beslut om att ändra stadgarna ska ske på föreningsstämman och är giltigt om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande stämmor där enkel majoritet av röstvärdet har uppnåtts på den första stämman och biträtts av en kvalificerad majoritet om minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman.<sup>3</sup> Detta innebär att om en ekonomisk förening vill införa exempelvis skötselplaner i föreningens stadgar, skulle det kunna ske utan att alla medlemmar har gått med på det. Den som går med som medlem i en förening anses underkasta sig föreningens beslut som, inom ramen för lag och stadgar, rör dess förhållande till honom. Föreningen har rätt att i vissa avseenden ändra stadgarna. Denna rätt gäller även om en medlems rättigheter upphävs eller försämras eller att medlems skyldigheter ökar.<sup>4</sup> I vissa specifika fall där lagstiftaren ansett

---

<sup>1</sup> Se bilaga 1 under Övrigt.

<sup>2</sup> Skarstedt, Ekberg & Anderberg s. 7.

<sup>3</sup> 7 kap 14§ FL.

<sup>4</sup> Mallmén s. 290.



att särskilt skydd behövs för minoriteten kräver lag (1987:667) om ekonomiska föreningar (hädan efter FL) förhöjt majoritetskrav för att en stadgeändring ska kunna röstas igenom.<sup>5</sup>

Ett praktiskt exempel illustrerar vilka problem som kan uppstå;

En dispyt uppstod mellan en arrendator och den ekonomiska föreningen, som arrenderade ut marken, gällande införande av en skötselplan i stadgarna. Den ekonomiska föreningen har som syfte och verksamhet att verka för sina medlemmars ekonomiska intresse och att förvalta den av föreningen ägda fastigheten med utarrenderad mark. Medlemmarna i föreningen är också de som arrenderar marken av föreningen. När en skötselplan skulle införas i föreningens stadgar motsatte sig en arrendator detta och hävdade att den inte gällde då hon hade nyttjanderätt och därmed gällde reglerna i JB. Skötselplanen röstades in i stadgarna utan samtliga medlemmars godkännande. Arrendatorn fortsatte att hävda att skötselplanen inte hade någon verkan på henne då hennes skötsel av arrendestället regleras av reglerna i JB. En av anledningarna bakom att hon motsatte sig skötselplanen var att den bland annat reglerar hur högt häckar och buskar får vara. Detta skulle innebära lättare insyn i hennes arrendeställe. Föreningen ville införa skötselplanen för att se till att arrendeställena sköttes om och maxhöjden på buskar och häckar för att tillgodose havsutsikt åt alla arrendatorer.

Införande av en skötselplan i föreningens stadgar medför en inskränkning av arrendatorns totalnyttjanderätt av arrendestället. Begränsningen sker inte direkt i arrendekontraktet utan indirekt genom att det föreskrivs i stadgarna.

De problem som kan uppstå vid ovannämnda situation är om en bostadsarrendator som också är medlem i föreningen måste finna sig i skötselregler som röstas in i stadgarna då arrendatorn har en viss rätt att själv sköta om sitt arrendeställe.

---

<sup>5</sup> 7 kap 15§ FL.

## 1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att analysera om det går att inskränka en bostadsarrendators totalnyttjanderätt genom att införa skötselregler i en ekonomisk förenings stadgar och med vilket majoritetskrav en sådan stadgeändring i så fall ska ha. Vidare kommer det analyseras vilken effekt en klausul i arrendeavtalet, som föreskriver att en arrendator måste vara medlem i föreningen, har på majoritetskravet.

## 1.3 Avgränsning

Uppsatsen kommer enbart utgå ifrån svenska lagar och regler. Uppsatsen kommer fokusera på skötsel av bostadsarrendet, dels för att det är en fråga som inte är reglerat för bostadsarrende och dels för att det var den frågan som det praktiska förhållandet, som redogjorts för i bakgrunden, hänför sig till. Detta innebär att större delen av den deskriptiva delen kommer ta upp regler med fokus på just skötsel av arrendestället och lämna sådana regler som inte är av betydelse för frågan om skötsel utanför arbetet. I uppsatsen förutsätts att det inte finns något reglerat om arrendeställets skötsel. Detta innebär att den konflikt som kan uppstå då det finns motstridiga regler i stadgarna och arrendeavtalet lämnas utanför uppsatsen. Endast i jämförande syfte tas situationer upp då något har föreskrivits om skötsel i antingen arrendeavtalet eller i stadgarna.

De ekonomiska föreningar som uppsatsen behandlar är föreningar som direkt arrenderar ut mark till sina medlemmar. Detta innebär att den ekonomiska föreningen som arrenderar ut mark är både arrendegivare och jordägare. Föreningen äger den mark som de själva arrenderar ut. I många andra liknande arrendeförhållanden arrenderar föreningen marken av exempelvis en bonde eller kommun och föreningen har sedan underarrenden till sina medlemmar. Den situationen kommer inte alls tas upp i uppsatsen.

Eftersom det är fråga om bostadsarrende när en ekonomisk förening arrenderar ut mark till sina medlemmar kommer bara reglerna om bostadsarrende att tas upp. Reglerna i 7-8 kap JB gäller för samtliga arrendetyper men de reglerna kommer enbart användas på bostadsarrende. Bara i de fall någon av de andra arrendeformerna är direkt hänförliga till bostadsarrende kommer de tas upp.

Uppsatsen kommer inte behandla vilka möjligheter det finns för en medlem eller bostadsarrendator att klandra olika beslut för att de kan anses vara oskäligen. Reglerna om klander kommer enbart tas upp för att läsaren ska få en förståelse vilka skyddsregler som finns och

hur det kan påverka bedömningen av vilket majoritetskrav som måste vara uppfyllt för att en ekonomisk förening ska kunna rösta in skötselregler i stadgarna.

## **1.4 Metod och material**

För att uppnå syftet med uppsatsen kommer rättskällorna till varje avsnitt användas på ett sätt att de komplementerar varandra. Detta innebär att förarbeten, praxis och doktrin används för att förklara lagregler. Om lagregler inte finns sökes ledning i de andra rättskällorna samfällt för att på bästa sätt hitta och beskriva regler och principer.

Uppsatsen är till viss del baserad på ett praktiskt problem som framgår i bakgrunden. Hänvisning till det riktiga arrendavtalet görs på vissa ställen för att läsaren ska få en god förståelse för hur det kan se ut i realiteten.

Det första steget i uppsatsens analys är att utröna om det över huvud taget går att inskränka en arrendators totalnyttjanderätt genom att föra in skötselregler i föreningens stadgar. För att komma fram till om det är möjligt eller inte analyseras lagarnas regler och syftet bakom dem.

Genom att analysera vilket majoritetskrav som rent allmänt borde gälla vid införande av skötselregler i föreningsstadgarna och sedan beakta klausulen i arrendavtalet gällande kravet på medlemskap i föreningen, kommer läsaren se problemet ur två olika synvinklar. Dels vad som allmänt borde gälla som majoritetskrav för inskränkningar av arrendatorns totalnyttjanderätt att själv sköta arrendestället. Dels den mer specifika situationen då föreningen uppställer ett krav på föreningsmedlemskap i arrendavtalet.

För att komma fram till vilket majoritetskrav en stadgeändring som inskränker totalnyttjanderätten borde ha måste syftet med och utstreckningen av totalnyttjanderätten samt föreningens beslutsfattande analyseras. Detta görs med hjälp av statliga utredningar, praxis och doktrin. Dessutom kommer en jämförelse göras mellan de gällande förhöjda majoritetskraven i FL och skötselregler för att se om det finns likheter mellan dem. De olika statliga utredningarna till föreningslag som finns kommer utgöra det främsta materialet för att utröna det bakomliggande syftet med gällande majoritetskrav.

## **1.5 Disposition**

Uppsatsens första del, andra kapitlet, tar upp de lagar och regler som gäller för ekonomiska föreningar. Det tredje kapitlet tar upp, precis som för ekonomiska föreningar, de lagar och regler som gäller för bostadsarrende. Denna inledning med deskriptiva förklaringar är till för att få läsaren insatt i de två rättsområdena och på så sätt förstå syftet med uppsatsen och det problem som ligger till grund för uppsatsens syfte. Den avslutande delen, fjärde kapitlet, utgör en analys för att få fram ett svar på det syfte som uppsatsen har. Analysen grundar sig på de lagar och regler som föreskrivs i uppsatsens andra och tredje kapitel.

## 2 Ekonomiska föreningar

### 2.1 Inledning

Definitionen av en ekonomisk förening återfinns i 1 kap 1§ FL. En ekonomisk förening kännetecknas i princip av att den har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna aktivt deltar som konsumenter eller andra förbrukare, som leverantörer, med egen arbetsinsats, genom att begagna föreningens tjänster, eller på annat liknande sätt. I en ekonomisk förening finns inget eget vinstsyfte för föreningen, utan föreningen är ett medel för medlemmarna. Syftet är att ge medlemmarna en ekonomisk fördel, dvs. att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.<sup>6</sup>

Ekonomiska föreningar har funnits sedan slutet av 1800-talet. De utgör ett komplement till aktiebolag för de som vill starta en association utan personligt ekonomiskt ansvar.<sup>7</sup> FL är i stort sett uppbyggd med 1975 års ABL som förebild. Anledningen är den nära kopplingen mellan de två associationsformerna. Trots denna nära koppling förekommer även en hel del skillnader. Till skillnad från aktiebolag har ekonomiska föreningar ett kooperativt krav, det vill säga ett krav på medlemmarnas deltagande i föreningen.<sup>8</sup> Anledningen till att kooperationskravet finns är att det tidigare var möjligt att bilda kapitalföreningar, dvs. föreningar där medlemmarna deltog enbart genom att satsa pengar. Föreningsformen ansågs inte få användas för sådant ändamål, utan ville man satsa pengar i en företagsform där i princip alla delägare var fria från personligt ansvar borde det ske enligt aktiebolagsformen.<sup>9</sup> Ytterligare en stor skillnad mot aktiebolag är inträde och utträde ur den ekonomiska föreningen.<sup>10</sup> En grundläggande egenskap hos ekonomiska föreningar är att den är konstruerad för det växlande medlemsantalet.<sup>11</sup> Det finns just nu en utredning om förslag till ny föreningslag.<sup>12</sup> Anledningen till att det behövs en ny lag är att FL bygger i stora delar på ABL

---

<sup>6</sup> Mallmén s. 36.

<sup>7</sup> Prop. 1986/87:7 s. 59.

<sup>8</sup> Hemström s. 33f.

<sup>9</sup> Hemström s. 17 och Prop. 1951:34 s. 79.

<sup>10</sup> Hemström s. 34.

<sup>11</sup> Rodhe s. 25.

<sup>12</sup> SOU 2010:90.

som gjordes om år 2005. FL anses därför vara i behov av en reform. En av de största och viktigaste ändringarna i förslaget är att ge medlemmarna mera frihet i föreningen.<sup>13</sup>

Sommarstugeföreningar anses kunna utgöra ekonomiska föreningar då de har som verksamhet att arrendera ut mark som de får vederlag för. Medlemmarna i föreningen deltar i verksamheten genom att själva arrendera den mark som föreningen arrenderar ut.<sup>14</sup>

## 2.2 FL:s rättsliga ställning

FL anses vara en speciallag.<sup>15</sup> Den innehåller regler för vad som specifikt gäller för ekonomiska föreningar. Reglerna i FL består av både tvingande och dispositiva regler. FL innehåller de regler som lagstiftaren ansett erforderliga att reglera och gäller i princip för alla former av ekonomiska föreningar.<sup>16</sup>

Detta innebär att lagens regler är generellt inriktad på ekonomiska föreningar. Det finns dock många olika typer av ekonomiska föreningar som alla är speciella på sitt sätt. Därför finns det vissa lagar och regler som särskilt gäller för vissa former av ekonomiska föreningar.<sup>17</sup> Anledningen är den särskilda arten av den ekonomiska föreningens verksamhet. I stället för att införa olika kategorier av föreningar i FL har lagstiftaren valt att reglera dessa speciella föreningar på annat håll, om behov funnits.<sup>18</sup>

Sommarstugeföreningar, som den i förevarande fall, är unika på så sätt att de som arrenderar också utgör medlemmar i föreningen. Denna koppling kommer till stånd genom att det i arrendavtalet föreskrivs att arrendatorn under arrendetiden ska vara medlem i föreningen. På grund av de olika formerna av ekonomiska föreningar och avsaknaden av speciella regler för många typer av föreningsformer måste hänsyn tas till den specifika föreningsformen. Ekonomiska föreningar har att beakta tillämplig allmän lag. Vilka regler som kan bli tillämpliga beror på den enskilda ekonomiska föreningens åtgärder och rättshandlingar.<sup>19</sup>

---

<sup>13</sup> SOU 2009:37 s. 83.

<sup>14</sup> RÅ 1932 Ju 569 där registrering beviljades för en koloniförening med ändamål att arrendera jord och upplåta lotter till medlemmarna.

<sup>15</sup> Hemström s. 39.

<sup>16</sup> Hemström s. 33.

<sup>17</sup> Exempelvis bostadsrättslagen (1991:614).

<sup>18</sup> SOU 2010:90 s. 339f.

<sup>19</sup> Hemström s. 35.

## 2.3 Föreningens stadgar

En ekonomisk förening måste enligt 2 kap 1§ 2st FL anta stadgar. I 2 kap 2§ 1st JB finns en lista över vad stadgarna minst måste innehålla. Uppräkningen av vad stadgarna skall innehålla innefattar endast minimikrav. Det innebär att inget hinder finns att ta in ytterligare bestämmelser i stadgarna. En förutsättning för att ta in ej lagstadgade stadgar är att bestämmelserna inte strider mot FL eller någon annan lag.<sup>20</sup> Det finns inte enligt lag något obligatoriskt krav på att en ekonomisk förening som arrenderar ut mark till sina medlemmar ska ha bestämmelser om skötsel av arrendestället intagna i stadgarna. Det finns inte heller någon regel som säger att en skötselplan inte får införas. När det gäller ekonomiska föreningar vars verksamhet är att arrendera ut mark får det antas att det ligger i föreningens intresse att se till att marken sköts på ett lämpligt sätt. Därför ligger en skötselplan inom föreningens verksamhet. Om en förening vill föra in en skötselplan i sina stadgar som kan begränsa en arrendators totalnyttjanderätt blir frågan om så kan göras utan att samtliga medlemmar har gått med på stadgeändringen. Beslut om stadgeändring kräver särskild majoritet beroende på vilket beslutet är.<sup>21</sup>

Utgångspunkten vid bestämmelser som reglerar ändring av stadgar är att de ska vara enkla att tillämpa och bör ge föreningen möjlighet att anpassa sig till olika typer av förändringar. Bestämmelserna måste tillgodose vissa skyddsintressen. Det är viktigt att medlemmar har möjlighet att utöva inflytande över beslut om stadgeändringar. Sådana beslut påverkar den enskilde medlemmens situation och kan ändra förutsättningarna för deltagandet i föreningen. Ett annat intresse som ligger nära till hands är minoritetsskyddet. Vissa beslut om stadgeändring är av det slaget att det är orimligt att enbart en merpart av föreningsmedlemmarna ska kunna besluta i frågan. Till sist är det viktigt att stadgarna är offentliga. Den som vill vara medlem i föreningen är i behov av att få ta del av stadgarna. Stadgeändringar ska därför på något sätt publiceras.<sup>22</sup>

Utöver FL utgör stadgarna i den ekonomiska föreningen det huvudsakliga normunderlaget för föreningens verksamhet. Stadgarna borde betraktas som det för föreningsbildningen grundläggande avtalet.<sup>23</sup> Stadgarna i en ekonomisk förening kan närmast karaktäriseras som

---

<sup>20</sup> Prop. 1986/87:7 s. 83.

<sup>21</sup> Se 2.5.

<sup>22</sup> SOU 2009:37 s. 155f.

<sup>23</sup> Prop. 1986/87:7 s. 81.

ett standardavtal. Den som går med i en ekonomisk förening anses ha tagit del av föreningens stadgar och har därför med få undantag att acceptera stadgarna som de är.<sup>24</sup>

## **2.4 Minoritetsskyddet**

### **2.4.1 Inledning**

Precis som för aktiebolag finns det i FL regler som har till syfte att skydda minoriteten mot majoritetens eventuella missbruk. Reglerna i FL är dock inte lika omfattande som de i ABL. Anledningen till detta är föreningens karaktär, där verksamheten ska främja alla genom deltagande i föreningens verksamhet. Reglerna till skydd för minoriteten kan i princip delas upp i fyra kategorier: minoritetens rätt att framtvunga stämmobeslut,<sup>25</sup> minoritetens möjlighet att hindra ett stämmobeslut,<sup>26</sup> minoritetens möjlighet att utan beaktande av stadgarna utträda ur föreningen,<sup>27</sup> och förbudsregler för stämman och styrelsen avseende vissa beslut där minoritetens intressen åsidosätts.<sup>28</sup> Vid överträdelse av minoritetsreglerna kan minoriteten dels klandra ett stämmobeslut och dels föra skadeståndstalan mot majoriteten eller styrelsen. Frågan är om det finns vissa beslut som är så pass ingripande i den enskildes rätt att det bör krävas samtliga medlemmars samtycke.

### **2.4.2 Likhetsprincipen och generalklausulen**

Den föreningsrättsliga generalklausulen finns stadgad i 6 kap 13§ 1st och 7 kap 16§ FL och kan anses ge uttryck för den så kallade likhetsprincipen. Generalklausulen begränsar den ekonomiska föreningens makt i förhållande till dess medlemmar.<sup>29</sup> Generalklausulen stadgar att varken föreningsstämman eller styrelsen får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Detta innebär att majoriteten i en förening inte får gynna vissa medlemmar på andra medlemmars bekostnad.<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> Hemström s. 36.

<sup>25</sup> 8 kap 17§ FL om utseende av minoritetsrevisor och 8 kap 5§ sista stycket FL om utseende av kvalificerad revisor.

<sup>26</sup> 7 kap 15§ 2st FL om enighet och 7 kap 15§ 1st FL om två tredjedelars majoritet. Se 2.5.

<sup>27</sup> 7 kap 15§ 3st FL om utträde.

<sup>28</sup> Grosskopf s. 34.

<sup>29</sup> Johansson s. 156.

<sup>30</sup> Rodhe s. 183.



Likhetsprincipen gäller dock inte helt uteslutande. Om det i stadgarna föreskrivs att vissa medlemmar ska behandlas annorlunda gäller det. Likhetsprincipen bör dock hindra att en sådan olikhet införs genom ändring i stadgarna utan samtliga medlemmars samtycke.<sup>31</sup>

Likhetsprincipen anses vara en grundläggande associationsrättslig princip men innebörden är inte alltid helt klar.<sup>32</sup> När det gäller att tillämpa likhetsprincipen på ekonomiska föreningar kan det uppstå vissa svårigheter. Har en ekonomisk förening exempelvis både medlemmar som arrenderar mark och medlemmar som inte gör det kan det vara svårt att få ledning i likhetsprincipen.<sup>33</sup> När det gäller skötselregler uppstår även där vissa problem. Skötselregler i föreningens stadgar gäller lika för alla medlemmar och bör i den frågan inte vålla några större problem. Däremot blir effekten av skötselreglerna annorlunda för alla som arrenderar eftersom alla arrendeställen ligger på olika ställen och ser olika ut. Exempelvis kan regler som begränsar höjden på buskar gynna vissa som då får bättre utsikt medans den missgynnar andra genom att de får mer insyn. Generalklausulen i FL, precis som generalklausuler i allmänhet, kan vålla tillämpnings- och tolkningsproblem. Framförallt gäller detta när det kommer till förhållandet mellan generalklausulen och likhetsprincipen.<sup>34</sup>

Generalklausulen i 36§ AvtL kan tillämpas på ekonomiska föreningar.<sup>35</sup> På så vis går det att med hjälp av 36§ AvtL jämka eller åsidosätta bestämmelser i föreningens stadgar. En bedömning om ett villkor i stadgarna är oskäligt eller inte ska ses inte bara i relation till de lagbestämmelser som gäller på området, utan hänsyn bör också tas till i vilken utsträckning övriga bestämmelser i stadgarna är ägnade att ge enskilda medlemmar ett tillfredsställande skydd.<sup>36</sup>

7 kap 16§ FL ger inte uttömmande besked om vad en medlem måste finna sig i. Frågan är om det finns vissa beslut i en ekonomisk förening som med hjälp av allmänna rättsgrundsatsar borde kräva enhällighet för att de är så pass ingripande i den enskildes rätt. Anses då införande av skötselregler i föreningens stadgar utgöra en sådan inskränkning i den enskildes rätt att full majoritet ska krävas, även om regeln i sig inte är oskälig?

---

<sup>31</sup> Rodhe s. 183.

<sup>32</sup> Johansson s. 156.

<sup>33</sup> Rodhe s. 183f.

<sup>34</sup> Johansson s. 159.

<sup>35</sup> Prop. 1975/76:81 s. 113.

<sup>36</sup> Prop. 1975/76:81 s. 113.

## 2.5 Majoritetsprincipen

Beslutsfattande i ekonomiska föreningar bygger på den så kallade majoritetsprincipen, vilket innebär att den mening som fått majoriteten av rösterna i en fråga vinner bifall.<sup>37</sup> Anledningen till att majoritetsprincipen används är att det i ekonomiska föreningar oftast finns ett stort antal medlemmar och det är därmed svårt att åstadkomma enhälliga beslut. Lagen tillåter stämman att i vissa avseenden ändra stadgarna. Den långa livslängden av föreningar och behovet av anpassning till ändrade förhållanden inom och utom föreningen medför att ändringar av stadgarna är behövligt.<sup>38</sup> Lagstiftningen har dock tagit hänsyn till att en ändring av stadgarna kan innebära att förutsättningen under vilket en medlem gick med i föreningen rubbas.<sup>39</sup> Ett beslut om ändring av stadgarna kräver därför enligt 7 kap 14§ 1st FL minst kvalificerad majoritet om två tredjedelar och i vissa andra avseenden större majoritet. Beslut om ändring av stadgarna ska fattas av föreningsstämman. Tanken är att majoritetskravet ska vara större ju mer ingripande stadgeändringarna är.<sup>40</sup>

Ekonomiska föreningar anses ha en vidsträckt rätt att själva bestämma om sina angelägenheter. Denna rätt gäller bland annat i förhållande till föreningens egna medlemmar. Den som går med som medlem i en förening anses underkasta sig föreningens beslut som, inom ramen för lag och stadgar, rör dess förhållande till honom. Denna rätt gäller även om en medlems rättigheter upphävs eller försämras eller att medlems skyldigheter ökar.<sup>41</sup> Frågan är hur långt denna rätt sträcker sig jämfört med en arrendators totalnyttjanderätt då föreningen fattar ett beslut om att införa skötselregler i stadgarna.

---

<sup>37</sup> Hemström s. 37.

<sup>38</sup> Mallmén s. 290 och Johansson s. 70.

<sup>39</sup> Johansson s. 70.

<sup>40</sup> Mallmén s. 290.

<sup>41</sup> Mallmén s. 290.

## 2.6 Beslut som kräver större majoritet än två tredjedelar

Enligt 7 kap 15§ 1st FL stadgas i vilka fall kvalificerad majoritet om tre fjärdedelar på den andra stämman krävs för stadgeändring. Lagen ställer upp två fall, den första då medlems förpliktelse att erlægga insatser eller avgifter till föreningen ökas och den andra att rätten till årsvinst inskränks.

Enligt 7 kap 15§ 2st FL stadgas i vilka fall full majoritet på den andra stämman krävs för stadgeändring. Paragrafen ställer upp tre fall då enighet av samtliga röstande på andra stämman krävs. Det första fallet är då medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks. Det andra fallet avser ändringar som inskränker en medlems rätt att återfå insats och det tredje fallet avser att en medlems utträde ur föreningen försvåras. Andra och tredje fallen kräver enighet vid andra stämman endast i de fall då stadgeändringen ska tillämpas också mot de som var medlemmar när beslutet fattades. Gäller stadgeändringen bara nytillkomna medlemmar krävs minst två tredjedelars majoritet av de röstande.<sup>42</sup>

Dessa förhöjda majoritetskrav infördes vid 1911 års föreningslag.<sup>43</sup> Kraven om enhällighet jämkades något vid införandet av 1951 års föreningslag.<sup>44</sup> De bakomliggande motiven var att stadgeändringar i vissa fall var sådana att de i hög grad kunde kränka en föreningsmedlems intresse och att det då borde finnas en möjlighet att förhindra en sådan ändring.<sup>45</sup> Stadgeändringarna som kräver högre majoritet än två tredjedelar är av det slaget att de, typiskt sett, är särskilt ingripande och ägnade att rubba förutsättningarna för medlemmens deltagande i föreningens verksamhet. Sådana ändringar talar för att de inte bör kunna genomdrivas mot en medlems vilja. En medlem som inte samtyckt till en stadgeändring har däremot möjligheten att gå ur föreningen. Utträdesrätten kan dock i vissa fall anses vara illusorisk för den medlem som har ett mycket starkt ekonomiskt behov av att vara kvar i föreningen. Höga majoritetskrav eller enhällighet kan dock göra det mycket svårt eller helt omöjligt för en förening att genomföra stadgeändringar, även sådana beslut som är viktiga för föreningens fortlevnad och utveckling. Vid enhällighet kan en enstaka medlems nej

---

<sup>42</sup> Prop. 1986/87:7 s. 140.

<sup>43</sup> NJA II 1911 s. 207f.

<sup>44</sup> SOU 2009:37 s. 162f.

<sup>45</sup> SOU 1949:17 s. 209.

lägga hinder för en förenings ibland helt nödvändiga åtgärder.<sup>46</sup> Vid en bedömning om vilket majoritetskrav ett beslut ska ha måste en avvägning göras mellan det intresse som finns för att skydda en medlems rätt och det faktum att beslutsfattande i ekonomiska föreningar inte ska vara för svårt.<sup>47</sup>

I den nya utredningen om enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar gjordes bedömningen att de stadgeändringar som i dag kräver tre fjärdedelars majoritet bör tas bort och ersättas med enkel majoritet om två tredjedelar. De stadgeändringar som i dag kräver full majoritet ansågs av principiella skäl få vara kvar i oförändrat skick.

När det gällde de beslut som i dag kräver tre fjärdedelars majoritet konstaterade utredningen att principiella skäl i och för sig talade för att enhällighet skulle krävas, men att det skulle innebära en avsevärd försvåring av stadgeändringar som är av grundläggande betydelse för föreningens fortlevnad. En eller ett fåtal medlemmar skulle då kunna stoppa viktiga och nödvändiga beslut. Skyddet för den enskilde ska därför tillgodoses genom majoritetskrav med en rätt till utträde. Utredningen ansåg att de tidigare skälen till tre fjärdedelars majoritet inte längre borde gälla. Det ansågs att det inte fanns ”[fog] för en särskild majoritetsnivå som enbart obetydligt skiljer sig från det allmänna kravet på två tredjedelars majoritet vid beslut om stadgeändring.”<sup>48</sup> Utredningen ansåg det tveksamt om det för den enskilde medlemmen skulle innebära någon skillnad om majoritetskravet låg på två tredjedelar eller tre fjärdedelar. Det viktigaste var att det fanns en oinskränkt utträdesrätt.<sup>49</sup>

När det gällde de beslut som kräver enhällighet ansåg utredningen att de bör kvarstå som de är. Utredningen anförde att det karakteristiska för sådana beslut är att de påverkar rättigheter som en medlem i princip redan har förvärvat eller möjligheten att tillgodogöra sig sådana rättigheter. Starka principiella skäl talar för att sådana beslut inte bör kunna genomdrivas mot en medlems vilja. Utredningen kunde inte heller hitta några egentliga skäl att ändra de nuvarande reglerna gällande enighet.<sup>50</sup>

---

<sup>46</sup> SOU 2009:37 s. 163f.

<sup>47</sup> SOU 1949:17 s. 212.

<sup>48</sup> SOU 2009:37 s. 164f.

<sup>49</sup> SOU 2009:37 s. 164f.

<sup>50</sup> SOU 2009:37 s. 165.

## 2.7 Beslut som innebär långtgående inskränkningar

För alla de beslut om stadgeändring som inte särskilt regleras i 7 kap 15§ JB borde i princip majoritetskravet i 7 kap 14§ gälla. Detta skulle innebära att stadgeändringar som är mycket långtgående kan röstas igenom med två tredjedelars majoritet. Detta är dock inte alltid fallet.<sup>51</sup> Frågan är om det fanns andra slag av stadgeändringar, än de som anges i lagen, som kräver mer än två tredjedelars majoritet för att kunna beslutas, exempelvis inskränkningar i arrenderätten genom skötselregler. Frågan dök upp i utredningen om ett enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar.<sup>52</sup> Ska föreningen exempelvis med två tredjedelars majoritet kunna besluta om ändring av föreningens verksamhet och art eller följer det av allmänna principer att långtgående förändringar i stadgarna kräver samtycke av alla de medlemmar som berörs av ändringen?<sup>53</sup>

Redan vid 1911 års lag om ekonomiska föreningar föreslogs det att vissa stadgeändringar skulle biträdas av samtliga röstande, bland dessa var ändring av verksamheten och medlemmars rösträtt. Lagrådet motsatte sig detta och uttalade;

”Att på sådant sätt inskränka föreningarnas rörelsefrihet och lägga i hvarje enskild medlems hand att t.ex. förhindra en nödig och nyttig utvidgning af föreningens verksamhetsområde synes i hög grad ägnadt att väcka betänkligheter och icke böra ske utan tvingande skäl. Behovvet att skydda de enskilda medlemmarnas, hvilket anförts såsom motiv för den föreslagna skärpningen, torde icke utgöra tillräcklig anledning att i alla fall, som angifvas i 2 st., uppställa fordran på enstämigt beslut för genomförande af stadgeändring. En förening är i regel en öppen association, i hvilken nya medlemmar alltjämt kunna vinna inträde, ofta till obegränsadt antal. Det ekonomiska intresse, som för en medlem är förenadt med att kvarstå i en förening af denna art, kan i allmänhet icke vara af någon större betydelse, och i många fall innebär därför blotta rätten att utträda ur föreningen tillräckligt skydd mot rättskränkning genom stadgeändring.”<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Mallmén s. 301.

<sup>52</sup> SOU 2009:37 s. 165.

<sup>53</sup> SOU 2009:37 s. 165ff.

<sup>54</sup> NJA II 1911 s 208f.

Ett uttalande kring frågan har även gjorts i utredningen till 1951 års föreningslag<sup>55</sup>. Där uttalades att medlemmar, precis som vid allmänna rättsgrundsatser, inte behöver underkasta sig vissa beslut som långtgående inskränker deras rätt. Ett sådant beslut bör på sin höjd vara gällande bara de medlemmar som samtyckt till beslutet. Det är upp till rättstillämpningen och doktrin att fortsatt utveckla och lösa frågan.<sup>56</sup>

I utredningen om ett enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar anfördes att det var klart att särskilt ingripande beslut kan stå i strid med 7 kap 16§ FL men att det var oklart i vilken utsträckning beslut som inte strider mot generalklausulen kan vara utan verkan för att de kränker den enskildes rätt. I doktrin har olika uppfattningar redovisats.<sup>57</sup>

Enligt Rodhe borde domstol med hjälp av allmänna rättsgrundsatser kunna undanröja ett beslut som visserligen inte strider mot 7 kap 16§ FL men som är så pass ingripande i medlemmarnas förhållanden, att det såsom stridande mot deras enskilda rätt inte bör kunna genomdrivas utan samtliga medlemmars samtycke.<sup>58</sup> Johansson anser att generalklausulen i 7 kap 16§ FL är, i extrema fall, det tänkbara skyddsmedlet som får användas då en medlems enskilda rätt kränks.<sup>59</sup>

Utredningen om ett enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar ansåg att oklarheten i frågan inte var tillfredställande och övervägde om det fanns flera fall av stadgeändringar som endast borde genomföras med samtliga medlemmars samtycke och om de då borde preciseras i lagen.<sup>60</sup> Utredningen kom fram till att ”[v]are sig det är generalklausulen eller allmänna rättsgrundsatser som tillämpas innebär det i praktiken att vissa slag av beslut måste biträdas av samtliga berörda medlemmar för att bli giltiga.” Att precisera de typer av beslut i lagen skulle innebära ett värdefullt förtydligand och stärka den enskildes rätt. Utredningen ansåg att sådana bestämmelser måste ges en generell utformning. En sådan reglering skulle omfatta situationer då den enskildes skyddsintresse inte är väldigt stort och kunna åberopas av medlemmar som inte särskilt berörs av beslutet. Det skulle även komplicera beslutsfattandet på ett sätt som inte står i relation till värdet av bestämmelserna. I

---

<sup>55</sup> SOU 1949:17.

<sup>56</sup> SOU 1949:17 s. 212 och Hagbergh & Nisell s. 149f.

<sup>57</sup> SOU 2009:37 s. 166f.

<sup>58</sup> Rodhe s. 184.

<sup>59</sup> Johansson s. 154.

<sup>60</sup> SOU 2009:37 s. 165ff.

slutändan kom utredningen fram till att det är mer lämpligt att så som tidigare gjorts lämna frågan till rättstillämpningen.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> SOU 2009:37 s. 167.

## 3 Bostadsarrende

### 3.1 Inledning

Reglerna om bostadsarrende återfinns i 7, 8 och 10 kap JB. Bestämmelserna i 7 kap JB är allmänna regler för alla nyttjanderätter. I 8 kap JB finns allmänna regler som gäller för alla former av arrende. I 10 kap JB finns speciella bestämmelser för bostadsarrende. Enligt 10 kap 1§ 1st JB föreligger bostadsarrende då jord upplåts för annat ändamål än jordbruk samt att arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus på arrendestället och det huvudsakliga syftet med arrendet är att bereda bostad åt arrendatorn och arrendatorns närstående. Bostadsarrendeavtal ska enligt 10 kap 2§ 1st JB träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Detta innebär att bostadsarrendeavtal är långvariga avtal som kan löpa på mycket långa tider.

Reglerna om bostadsarrende som en särskild arrendetyp tillkom genom lag (1968:342) om ändring av NJL. När sedan JB tillkom flyttades reglerna om bostadsarrende över till 10 kap JB utan större sakliga ändringar. Anledningen bakom de särskilda reglerna om bostadsarrende var att många bostadshus, speciellt fritidshus, låg på mark som inte husägaren ägde utan innehade med arrenderätt. Före 1968 års lag utgjorde sådana upplåtelser lägenhetsarrende, vilket inte ansågs i tillräcklig stor utstreckning tillgodose husägarnas trygghet i besittningen eller något skydd mot oskäligen ändringar av arrendevillkoren. En arrendegivare kunde utan några egentliga skäl säga upp en arrendator eller med hot om uppsägning tvinga arrendatorn att gå med på oskäligen avtalsvillkor. Att bygga eller köpa ett hus som inte är allt för enkelt medför stora kostnader, kräver en långsiktig användning av marken och stor trygghet i besittningen, vilket arrende inte före 1968 erbjöd.<sup>62</sup>

Det ansågs att reglerna kring bostadsarrende skulle i största möjliga mån anpassas till vad avtalsparterna i allmänhet kunde anta avse vid arrendeavtalets ingående. Endast då skyddande regler behövs för att likställa parterna ska tvingande regler användas. Därför infördes bland annat regler om besittningsskydd<sup>63</sup> där arrendatorn fick rätt till viss minsta arrendetid och rätt till förlängning av arrendet. Vidare kompletterades reglerna med bestämmelser om prövning av tvist vid uppsägning av arrende och arrendevillkor vid förlängning av arrendet. När det gällde bostadsarrende skulle reglerna vara fastare och avtalsfriheten begränsas.

---

<sup>62</sup> NJA II 1968 s. 130 och Beckman mf s. 252.

<sup>63</sup> 10 kap 4§ JB som ger arrendatorn rätt till automatisk förlängning av arrendeavtalet.



Dock ansågs allt för starka eller för många tvingande regler kunna ge en motsatt effekt än vad som önskades. Det var därför viktigt att tvingande lagregler endast användes när det var starkt motiverat.<sup>64</sup>

### **3.2 Bostadsarrendelagstiftningens rättsliga ställning**

JB som sådan kan anses vara en allmän lagstiftning då den tar upp rättsförhållanden rörande fast egendom, som är ett mycket stort område. Däremot finns det, som ovan nämnts, i JB specifika avdelningar som speciellt reglerar de olika typerna av nyttjanderätt, däribland arrende och bostadsarrende.

Enligt 8 kap 2§ 1st JB stadgas att reglerna i 8-11 kap JB i princip är tvingande mot jordägaren. En regel är dispositiv endast om det föreskrivs i lagen. I vissa fall kan arrendenämnden lämna dispens från en tvingande regel. Detta innebär att arrendelagstiftningen också har ett socialt skyddssyfte.<sup>65</sup> En del regler är utformade så att de är tvingande mot båda parter, vilket är fallet vid formföreskrifter och regler om avtalstidens längd.<sup>66</sup> Andra regler är tvingande enbart till arrendatorns fördel, vilket innebär att avvikelser från lagen till arrendatorns fördel är tillåtet men inte till arrendatorns nackdel. Detta är fallet vid uppsägning, automatisk förlängning och arrendatorns överlåtelse rätt.<sup>67</sup>

Inslaget av tvingande regler har funnits i arrendelagstiftningen i över hundra år. De tvingande reglerna har med tiden blivit alltmer omfattande. Anledningen är att arrendegivaren ansetts vara i en överläsen ställning i avtalssituationen och det därför funnits ett behov av att skydda arrendatorn.<sup>68</sup> Hur föreningen och dess medlemmar förhåller sig till varandra beror i hög grad på hur föreningen ser ut. Exempelvis är oftast medlemmar och arrendatorer samt styrelse och medlemmar samma personer i sommarstugeföreningar. I ett sådant förhållande kan inte föreningens överlägsna ställning anses vara särskilt stor.

Den avtalsfrihet som utmärker civillagstiftningen är genom JB:s tvingande regler begränsad.<sup>69</sup> Arrendelagstiftningen bör anses utgöra speciallagstiftning. Detta innebär att om det

---

<sup>64</sup> NJA II 1968 s. 131f.

<sup>65</sup> Rittri s. 29.

<sup>66</sup> 10 kap 2§ JB och Rittri s. 29.

<sup>67</sup> 10 kap 3 & 7§§ JB och Rittri s. 29.

<sup>68</sup> Beckman mf s. 168.

<sup>69</sup> Beckman mf s. 168.

finns regler som rör bostadsarrendeförhållandet på något sätt, i en allmän lag, ska reglerna i JB ges företräde.

### **3.3 Bostadsarrende som totalnyttjanderätt**

#### **3.3.1 Inledning**

Det finns enligt JB två huvudslag av nyttjanderätter, totala nyttjanderätter och partiella nyttjanderätter. Bostadsarrende är liksom alla former av arrende en totalnyttjanderätt.<sup>70</sup> Totalnyttjanderätt innebär en rätt att allmänt begagna arrendestället och innebär att arrendatorn har besittningsrätt till arrendet.<sup>71</sup> Den totala nyttjanderätten utmärks av att ägaren, i detta fall arrendegivaren, avstår från besittningen av den upplåtna fasta egendomen, i detta fall arrendestället.<sup>72</sup> Totalnyttjanderätt innebär således att fastighetsägaren avstår från att nyttja den jord, mark och/eller vatten som nyttjanderätten avser. Nyttjanderättshavaren använder det upplåtna området och har i princip exklusiv rätt till marken.<sup>73</sup> Detta innebär att arrendegivaren har gett upp sin rätt att nyttja arrendestället, vilket i sin tur bör inkludera skötseln av det. Följden av att bostadsarrende är en totalnyttjanderätt blir att arrendegivaren inte kan gå hur långt som helst med att inskränka hur arrendatorn ska sköta arrendestället. För att bostadsarrende ska föreligga krävs således att arrendatorn har arrendestället i sin besittning.<sup>74</sup> Bostadsarrende innebär att arrendatorn har besittning och därmed det faktiska förfogandet över arrendestället.<sup>75</sup>

#### **3.3.2 Skötsel av bostadsarrendestället**

Till skillnad från jordbruksarrende saknas det lagregler om arrendeställets skick vid bostadsarrende. Det innebär att parterna fritt kan avtala om arrendeställets skick.<sup>76</sup> Arrendegivaren får dock inte inskränka arrendatorns nyttjanderätt så pass mycket att det kan anses vara oskäligt.

---

<sup>70</sup> Beckman mf s. 127.

<sup>71</sup> Skarstedt, Ekberg & Anderberg s. 7.

<sup>72</sup> Anderberg & Bäärnhielm s. 7.

<sup>73</sup> Beckman mf s. 127.

<sup>74</sup> Bäärnhielm & Larsson s. 1:4a.

<sup>75</sup> Bäärnhielm & Larsson s. 1:18.

<sup>76</sup> Rittri s. 206.

En jordägare ville införa följande klausul i arrendeavtalet:

”Arrendatorn får inte på tomtområdet nedhugga växande träd eller buskar utan jordägarens medgivande. I övrigt svarar arrendatorn som en egen fastighetsägare för att inga åtgärder vidtas på någon del av stamfastigheten eller tomtområdet som strider mot jordägarens villkor eller föreskrifter, gällande förordningar eller miljövård m.m.”<sup>77</sup>

Arrendenämnden i Göteborg ansåg att klausulens första del avsåg träd och buskar som tillhörde fastigheten och stämde överens med brottsbalkens<sup>78</sup> regler om straff och skadegörelse. Första meningen godtogs därför. Den andra meningen ansågs dock vara helt oklar till sin mening och skulle därför strykas.<sup>79</sup> Tingsrätten delade arrendenämndens bedömning.<sup>80</sup>

I ett senare fall önskade två arrendatorer lägga till ”Vad här sagts gäller ej av arrendatorn planterade träd eller buskar” till den godkända klausulen ”Arrendatorn får inte på tomtområdet nedhugga växande träd eller buskar utan jordägarens medgivande.” ovan. Arrendenämnden i Göteborg medgav att deras tolkning av klausulen inte medförde vad arrendatorn själv planterat. Villkoret var dock oklart och ett förtydligande med det av arrendatorerna angivna villkoret var motiverat.<sup>81</sup> Tingsrätten delade arrendenämndens bedömning.<sup>82</sup>

I samma tvist om ändring av avtalsvillkor ville jordägaren införa följande klausul:

”Arrendatorn ska vårda tomtområdet, klippa gräsmattor och ansvara för borttagning av ogräs och tistel m.m. men får inte utföra något arbete, anordning eller annat som ändrar tomtområdets utseende eller karaktär.”<sup>83</sup>

Både tingsrätten och arrendenämnden ansåg att klausulen innebar en påtaglig inskränkning i nyttjanderätten som var oskälig och klausulen skulle därför uteslutas.<sup>84</sup>

---

<sup>77</sup> F 231/76 bilaga 2 s.5.

<sup>78</sup> Brottsbalk (1962:700).

<sup>79</sup> F 231/76 bilaga 2 s. 5.

<sup>80</sup> F 231/76 s. 8.

<sup>81</sup> F 333/78 s.1 och Rittri s. 208.

<sup>82</sup> F 333/78 s. 1 och Rittri s. 208.

<sup>83</sup> F 333/78 s.1 och Rittri s. 208.

<sup>84</sup> F 333/78 s.1 och Rittri s. 208.

I ytterligare en annan tvist angående ändring av avtalsvillkor ville jordägaren införa ett villkor med innehållet:

”Arrendatorn får icke å tomtområdet nedhugga träd eller buskar utan jordägarens medgivande. För undvikande av ekologiska skador samt onödiga tvister äger arrendatorn ej rätt att plantera träd eller högväxande buskar. Arrendatorn får däremot plantera lämpliga lågväxande buskar i mindre antal av ringa värde och som ej fodrar gödning.”<sup>85</sup>

Arrendatorn godkände villkorets första mening men ville att det efterföljande skulle ersättas med ”[v]ad här sagts gäller ej av arrendatorn planterade träd eller buskar.”<sup>86</sup>. Arrendenämnden i Göteborg konstaterade att det av jordägaren formulerade villkoret innebar långtgående inskränkningar i arrendatorns nyttjanderätt. Arrendenämnden hade förståelse för att jordägaren ville värna om naturen och den yttre miljön, men att genom formuleringen och detaljregleringen gått alltför långt och villkoret därför ansågs oskäligt. Arrendatorns formulering ansågs dock skälig och blev därför gällande.<sup>87</sup> Tingsrätten delade arrendenämndens beslut i planteringsfrågan. När det gällde förbudet att hugga ned träd och buskar ansåg tingsrätten att det också skulle gälla sådant som arrendatorn planterade. Anledningen var att det kan vara svårt eller omöjligt att avgöra vem som planterat ett visst träd eller en viss buske. Tingsrätten ansåg vidare att växtligheten ger ett område dess karaktär, vilket en arrendator inte bör kunna ändra efter eget bestämmande genom att hugga ned vissa träd eller buskar.<sup>88</sup>

Om parterna inte avtalat om några skötselbestämmelser bör inte arrendegivaren utan arrendatorns medgivande kunna avverka träd och buskar på arrendestället. Arrendatorn bör i sin tur inte kunna avverka buskar och träd som fanns vid tillträde av arrendestället.<sup>89</sup> Undantag är sådana växter som planterats på tomten av arrendatorn eller tidigare arrendator om inte arrendegivaren förvärvar dem. En arrendator kan i princip ta bort sådana växter. Detta gäller dock inte undantagslöst.<sup>90</sup> Som tingsrätten uttalade i ovan nämnda fall kan det

---

<sup>85</sup> A 73/81 s. 5.

<sup>86</sup> A 73/81 s. 5.

<sup>87</sup> A 73/81 s. 5f.

<sup>88</sup> DF 107/84 s. 8.

<sup>89</sup> Synnergren s. 51.

<sup>90</sup> Rittri s. 206.

ibland vara svårt eller omöjligt att avgöra vem som planterat ett visst träd eller en viss buske. Dessutom ger växtligheten ett område dess karaktär, vilket en arrendator inte bör kunna ändra efter eget bestämmande genom att hugga ned vissa träd eller buskar.<sup>91</sup>

Om det saknas föreskrifter i avtalet och parterna annars inte reglerat frågan om arrendeställets skötsel ska tomten vid tillträde kunna användas för det avsedda ändamålet och arrendatorn ska vårda tomten, annars kan arrendatorn åläggas att återställa arrendestället vid ett eventuell upphörande eller att arrenderätten enligt 8 kap 23§ JB riskerar att förverkas. Arrendatorn bör ha friheten att ändra tomtens utseende, så länge ändringen inte innebär att tomten inte går att återställa eller att tomten försämras.<sup>92</sup>

## **3.4 Bostadsarrendeavtalet**

### **3.4.1 Formkrav**

Enligt 8 kap 3§ 1st JB ska ett avtal om bostadsarrende upprättas skriftligt. Avtalet ska ange samtliga avtalsvillkor. Alla tillägg och ändringar i avtalet måste vara skriftliga, annars är de utan verkan. Enligt rättspraxis uppställs inte särskilt långtgående krav på innehållet i det skriftliga avtalet. Muntliga avtalsvillkor anses i viss utstreckning och i speciella fall vara giltiga, detta gäller främst villkor som utgör tillägg eller ändring.<sup>93</sup>

Anledningen till att skriftlig form för bostadsarrendeavtal har uppställts är att det klarlägger avtalsläget och minskar bevisvårigheterna. Bostadsarrendeavtal är varaktiga avtal som sluts för lång tid och utgör grunden för rättsförhållandet mellan arrendegivaren och arrendatorn. Det är därför särskilt viktigt att förebygga tvister som kan uppstå för att det är oklart vad som egentligen gäller i avtalsförhållandet. Att arrendeavtalet ska vara skriftligt har även stor betydelse för arrendatorns besittningsskydd.<sup>94</sup>

En fråga som dyker upp är om det i arrendeavtalet går att hänvisa till ett annat dokument, såsom en förenings stadgar, som är mera flexibelt och som kan ändras på helt andra förutsättningar. Detta blir fallet då arrendeavtalet föreskriver att arrendatorn måste vara medlem i föreningen och följa dess stadgar. Självklart är det fritt enligt allmänna avtalsrättsliga principer att avtala om sådant som inte finns reglerat i lagen. Detta gäller bland annat skötsel av

---

<sup>91</sup> DF 107/84 s. 8.

<sup>92</sup> Rittri s. 206.

<sup>93</sup> Beckman mf s. 170 och NJA 1971 s. 412.

<sup>94</sup> SOU 1966:26 s. 83f.

arrendestället när det gäller bostadsarrende. En fråga är dock om sådant måste ske skriftligt och i arrendeavtalet eller om det är möjligt att reglera det i ett annat dokument till vilket arrendeavtalet hänvisar.

### 3.4.2 Ändringar i avtalet

Om arrendegivaren och/eller arrendatorn vill att arrendeavtalet ska fortsätta efter att avtalsperioden gått ut men med nya eller ändrade villkor, måste de enligt 10 kap 3§ 1st JB meddela motparten detta enligt den ordning som i 8 kap 8§ JB gäller för uppsägning. Meddelande ska ske senast ett år före arrendetidens utgång, om det inte enligt 10 kap 3§ 3st JB har lämnats dispens av arrendenämnden om annan tid.

Om arrendator och arrendegivare inte kan komma överens om de nya eller ändrade avtalsvillkoren ska de bestämmas av arrendenämnden enligt reglerna i 10 kap 6a§ JB. 10 kap 6§ 2st JB upptar normerna för en prövning och paragrafen kan ses som en instruktion för arrendenämnden när de ska fatta beslut om avtalsvillkoren.<sup>95</sup> Bestämmelsen i 10 kap 6§ 2st JB är utformad utifrån generalklausulen i 36§ AvtL. En viktig skillnad är dock att det med stöd av generalklausulen i 36§ AvtL endast kan pröva villkor i ett redan ingånget avtal, medans det enligt 10 kap 6§ 2st JB också är möjligt att pröva en avtalsparts förslag till nya eller ändrade villkor.<sup>96</sup>

Enligt 10 kap 6§ 2st JB gäller villkor i arrendeavtal om de är skäligen. För att avgöra om ett villkor i arrendeavtalet är skäligt ska hänsyn tas till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Detta innebär att det vid skälighetsbedömning ska göras en helhetsbedömning med hänsyn till alla omständigheter som föreligger i det enskilda fallet. Vid bedömningen bör 36§ AvtL med förarbeten tjäna som vägledning och ledning sökas i den utomrättsliga normen god sed i arrendeförhållanden.<sup>97</sup>

En ändring i eller tillägg till ett bostadsarrendeavtal med tillämpning av regler i lag om rätt till förlängning av sådant avtal innebär inte att en ny upplåtelse kommer till stånd. Eftersom

---

<sup>95</sup> Beckman mf s. 260.

<sup>96</sup> Prop. 1978/79:183 s. 36.

<sup>97</sup> Prop. 1978/79:183 s. 36.

ett bostadsarrendeavtal ska upprättas skriftligt ska ändringar i eller tillägg till avtalet anmärkas på avtalet om arrendatorn eller arrendegivaren begär det.<sup>98</sup>

### 3.5 Tolkning av bostadsarrendeavtal

Som har framgått ovan har parterna enligt 10 kap 6a§ JB en möjlighet att klandra villkor i arrendeavtalet när det sagts upp för villkorsändring. Det finns även en möjlighet att genom generalklausulen i 36§ AvtL jämkade eller lämna utan hänseende oskäligen avtalsvillkor löpande under arrendetiden. Möjligheten att klandra ett beslut med hjälp av 36§ AvtL får främst betydelse för arrenden som löper under en lång tid. Vid kortare arrenden finns ju alltid möjligheten för båda parter att säga upp avtalet för villkorsändring då nyttjandeperioden går ut. 36§ AvtL trädde i kraft 1.7.1976 och ersatte äldre civilrättsliga generalklausuler, där ibland den som fanns i 8 kap 27§ JB. Genom generalklausulen blev det beträffande nyttjanderättsavtal något lättare att få oskäligen avtalsvillkor jämkade eller lämnade utan avseende.<sup>99</sup>

Före 1979 gällde att annat villkor än arrendeavgiften skulle gälla om villkoret inte stred mot god sed i arrendeförhållanden eller på annat sätt var obilligt. Uttrycket obilligt ersattes i stället med oskäligt som återfinns i 10 kap 6§ JB. Innebörden mellan de två uttrycken är den samma. Ändringen var till största del av språkliga skäl.<sup>100</sup>

Tingsrätten har gjort följande principiella uttalanden om hur den äldre regeln bör tolkas;

”Enligt tingsrättens mening är det obilligt om jordägaren i ett etablerat arrendeförhållande – utan att hänvisa till misskötsamhet från arrendatorns sida eller till andra missförhållanden, hänförliga till arrendatorn – kräver så långt gående inskränkningar i arrendatorns nyttjanderätt, att villkoren i det ursprungliga arrendeavtalet väsentligt förändras till dennes nackdel. En för jordägaren förmånligare tolkning av bestämmelserna skulle enligt tingsrättens uppfattning leda till en icke avsedd urholkning av arrendatorns optionsrätt. Det av [jordägaren] framlagda kontraktförslaget innehåller ett stort antal bestämmelser med ålägganden för arrendatorn i olika avseenden. Även om en punkt i kontraktet i och för sig ej kan anses obillig, måste den med

---

<sup>98</sup> 7 kap 8§ 2-3st JB.

<sup>99</sup> Rittri s. 302.

<sup>100</sup> Rittri s. 169.

nyss angivna utgångspunkter bedömas också utifrån den verkan som den, jämte andra punkter, får på avtalet i dess helhet. En sådan helhetsbedömning kan leda till en annan slutsats i fråga om villkorets skälighet.”<sup>101</sup>

Tingsrätten gjorde även ett uttalande om god sed i arrendeförhållanden och konstaterade;

”I målet saknas utredning om vad som är god sed i arrendeförhållanden av ifrågavarande art. Enligt tingsrättens mening måste emellertid god sed kräva, att i det bestående arrendeförhållandet ej införs villkor som är oklara och svårtolkade och som därmed inbjuder till senare tvister mellan parterna. Ej heller bör sådana villkor godtagas, vilka ålägger arrendatorn förpliktelser som framstår som godtyckliga och inte uppbärs av något jordägarens verkliga intresse.”<sup>102</sup>

---

<sup>101</sup> F 231/76 s. 7f.

<sup>102</sup> F 231/76 s. 8.



## 4 Analys

### 4.1 Inledning

I den situationen som uppsatsen behandlar dyker en del frågor upp som berör förhållandet mellan JB och FL. Dels är frågan om det går att inskränka en bostadsarrendators totalnyttjanderätt genom att införa skötselregler i föreningens stadgar och i så fall vilket majoritetskrav som krävs för att rösta igenom en skötselplan i stadgarna. Dels är frågan hur en klausul i arrendeavtalet som stadgar att arrendatorn ska vara medlem i föreningen och följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut påverkar majoritetskravet.

Först kommer möjligheten att inskränka totalnyttjanderätten utanför arrendeavtalet att analyseras. Vid en utredning om vilket majoritetskrav som krävs måste det utredas hur långt totalnyttjanderätten och föreningens beslutsfattande sträcker sig, där hänsyn tas till bland annat motiveringen bakom de förhöjda majoritetskrav som råder idag. Efter en samlad bedömning kommer klausulen i arrendeavtalet analyseras för att se om den påverkar majoritetskravet. Hänsyn måste då tas till det faktum att arrendatorn är både föreningsmedlem och arrendator.

### 4.2 Möjligheten att inskränka totalnyttjanderätten i föreningsstadgar

Som redan nämnt ovan<sup>103</sup> stadgas det i JB att bostadsarrendeavtal ska upprättas skriftligt och ska ange samtliga avtalsvillkor. Tillägg och ändringar ska vara skriftliga, dock har det förekommit muntliga avtalsvillkor främst vid tillägg eller ändringar. Frågan är då i vilken utsträckning arrendatorns totalnyttjanderätt kan inskränkas. Måste det ske skriftligt i avtalet eller kan det ske på annat sätt, exempelvis utanför arrendeavtalet genom en hänvisning i arrendeavtalet till ett annat avtal eller till och med utanför arrendeavtalet utan någon hänvisning.

Skötsel av arrendestället är något som normalt får anses ske i själva arrendeavtalet. Det kan finnas anledning till att reglera frågan utanför arrendeavtalet, exempelvis av praktisk själ då föreningen ofta har många arrendeställen och många avtal. Dessutom blir det enhetliga regler som gäller för alla. En annan anledning kan vara att det är lättare att ändra skötselreglerna. Ändringar i arrendeavtalet eller tillägg till det kan bara ske vid avtalets utgång om inte båda avtalsparterna är överens och går med på att det ska ske tidigare. Arrendeavtal sluts

---

<sup>103</sup> Se 3.4.1.

ofta på lång tid vilket innebär att det kan vara svårt att få till stånd en ändring eller ett tillägg i avtalet. Att i stället ta in regler i stadgarna skulle vara en smidig lösning men skulle kunna ses som ett kringgående av arrendeavtalet.

Självklart är det fritt enligt allmänna avtalsrättsliga principer att avtala om sådant som inte finns reglerat i lagen. JB och arrendelagstiftningens tvingande karaktär begränsar dock den civilrättsliga avtalsfriheten. Inga tvingande regler gällande skötsel finns i JB vilket innebär att avtalsfrihet bör råda. Att inskränkning görs i den ekonomiska föreningens stadgar är ur föreningsrättslig synpunkt fullt tillåtet. FL uppställer endast minimiregler för vad som får tas in i stadgarna. Så länge något inte strider mot FL eller annan lag finns det inget som säger att skötselregler inte får tas in i stadgarna. Att kravet på skriftlig form uppnås råder det ingen tvekan om. Skötselreglerna förs in i stadgarna som är skriftliga och till och med registrerade. Den fråga som då återstår är om skötselreglerna måste vara i arrendeavtalet för att vara giltiga eller om de kan tas in i stadgarna.

Om det i arrendeavtalet föreskrivs hur ett arrendeställe ska skötas, bör en ändring av sådana regler endast kunna ske i arrendeavtalet. Om det däremot inte finns reglerat hur arrendestället ska skötas i arrendeavtalet borde det inte ligga något hinder för att reglera frågan utanför arrendeavtalet, via ett tilläggsavtal eller stadgarna i en ekonomisk förening som kan anses utgöra ett avtal mellan föreningen och medlem. En förutsättning för att skötselreglerna i stadgarna gäller för arrendatorn är att arrendatorn också är medlem i föreningen, annars finns inget avtalat mellan parterna gällande skötsel.

Anledningen till att arrendeavtalet ska vara skriftligt är att det lätt ska kunna gå att se vad parterna avtalat om och det därmed utesluter onödiga tvister om avtalet som kan uppstå. Att i stället hänvisa till ett annat avtal eller företa skriftliga regleringar på annat håll borde inte ändra vad målet med skriftlighetskravet är. I vissa fall kan det kanske till och med vara mer lämpligt att reglera något utanför arrendeavtalet.

Av vad som nu anförts borde det inte finnas något emot att en ekonomisk förening inför skötselregler i stadgarna som inskränker arrendatorns totalnyttjanderätt, om frågan inte innan har reglerats i arrendeavtalet. Ställning måste dock tas till vilken beslutsmajoritet införandet av sådana regler bör ha. Utredningen om enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar ansåg att det kan finnas vissa ytterligare beslut i FL om stadgeändring som bör kräva enhällighet då de är så pass ingripande i den enskildes rätt. Precis som utredningen uttalade är det inte lämpligt att formulera någon generell regel då en bedömning måste göras utifrån

den speciella situation som råder i varje fall. Det finns många olika typer av ekonomiska föreningar med olika förhållanden och syften. Som har nämnts ovan är FL visserligen en speciell lag men reglerna i den generella för att tillgodose alla former av ekonomiska föreningar. Lagen skulle vara alltför komplicerad och omfattande om den skulle reglera alla former av ekonomiska föreningar och alla de speciella situationer som kan uppstå. Detta har i stället lämnats åt rättstillämpningen. Eftersom skötselregler i stadgarna endast gäller de som är medlemmar får det stor betydelse om arrendeavtalet stadgar att arrendatorn måste vara medlem i föreningen eller om sådan klausul saknas.

## **4.3 Majoritetskrav**

### **4.3.1 Inledning**

Som har sagts ovan bygger föreningsrätten på majoritetsprincipen. Vid ändring av stadgarna krävs det minst att samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller att det fattats av två på varandra följande stämmor där enkel majoritet av röstvärdet har uppnåtts på den första stämman och biträtts av en kvalificerad majoritet om minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman. I vissa särskilda fall där skyddet för minoriteten har ansetts vara särskilt viktig krävs större majoritet.<sup>104</sup>

FL innehåller inga regler som direkt reglerar frågan om skötselplaner i stadgarna. För att rösta igenom en skötselplan kräver FL minst kvalificerad majoritet enligt ovan nu sagda. Frågan är dock om ett beslut att införa en skötselplan i stadgarna som inskränker en medlems totalnyttjanderätt är så pass ingripande i den enskildes rättighet att nyttja sitt arrendeställe att det endast kan röstas igenom med samtliga medlemmars samtycke.

För att kunna utröna vilken av totalnyttjanderätten eller föreningens beslutsfattande som väger tyngst måste en intresseavvägning mellan de båda behoven göras. Båda anses vara grundläggande för sitt område. För att komma fram till ett allmänt majoritetskrav för inskränkningar i totalnyttjanderätten måste hänsyn även tas till dagens förhöjda majoritetskrav samt övriga omständigheter som är av betydelse. Beroende på vad skötselreglerna, som tas in i stadgarna, påverkar kommer detta också påverka majoritetskravet. Om reglerna bara gäller allmänna områden påverkas inte arrendatorns totalnyttjanderätt. Om reglerna däremot gäller en arrendators arrendeställe eller på något sätt kan påverka arrendestället uppstår en konflikt mellan totalnyttjanderätten och föreningens beslutsfattande.

---

<sup>104</sup> Se 2.5.

### 4.3.2 Totalnyttjanderätten

Det är svårt att sätta en viss gräns för hur långt en bostadsarrendators totalnyttjanderätt sträcker sig gällande skötsel av arrendestället. Det finns inte mycket sagt om det i varken lag, förarbeten, praxis eller doktrin. Det är en bedömning som måste göras i varje enskilt fall med beaktande av de omständigheter som finns i det fallet. Av de rättsfall och den doktrin som finns på området kan dock en generell bedömning göras.

Domstolen har uttalat att det är oskäligt om arrendegivaren i ett etablerat arrendeförhållande, utan att hänvisa till misskötsamhet från arrendatorns sida eller till andra missförhållanden hänförliga till arrendatorn, kräver så långt gående inskränkningar i arrendatorns nyttjanderätt att villkoren i det ursprungliga arrendeavtalet väsentligt förändras till dennes nackdel.<sup>105</sup> Här anser domstolen att om man har kommit överens om vissa skötselregler, ytterligare inskränkning i arrendatorns nyttjanderätt bör kräva att arrendatorn på något sätt misskött arrendestället eller arrendatorn på annat sätt misskött sig. Detta uttalande borde innebära, vad gäller arrendeställets skötsel, att inskränkning i arrendatorns nyttjanderätt kan vara skäligt endast då arrendegivaren kan grunda inskränkningen på något konkret och därmed har en anledning att inskränka nyttjanderätten. Detta gäller då det redan föreligger ett arrendeförhållande där parterna får anses kommit överens om vad som ska gälla. Om inskränkningen i stället skulle gälla vid ingående av avtal, där parterna kommer överens för första gången, borde kravet vara något lägre. I det senare fallet baserar ju den blivande arrendatorn sitt beslut om att köpa hus och arrendera på de förutsättningar som ställs. Har det beslutet redan tagits och pengar investerats är det rimligt att det bör krävas mer för att inskränka totalnyttjanderätten.

Domstolen eller arrendenämnden har inte heller någon motivering till varför vissa inskränkningar i totalnyttjanderätten anses oskäliga. Det som har uttalats är att det varit en påtaglig inskränkning eller en långtgående inskränkning. Vad som egentligen menas med uttrycken är oklart i detta sammanhang. En påtaglig inskränkning bör inte vara lika allvarlig som en långtgående inskränkning. Enligt min mening innebär det att inskränkningen går utöver arrendegivarens intresse av att hålla arrendestället i ett visst skick. Endast vid särskilda fall kan arrendegivaren anses ha ett sådant intresse.

I den litteratur som finns om totalnyttjanderätt förekommer uttrycken besittningsrätt till arrendestället, råda över arrendestället samt begagna arrendestället. Det har även uttalats att

---

<sup>105</sup> Se 3.5.

arrendatorn i princip har en exklusiv rätt till marken. Någon vidare förklaring till vad uttrycken egentligen betyder i sammanhang med totalnyttjanderätten har inte angivits. Vad dessa uttryck betyder bör vara att arrendatorn i princip går in som ägare av arrendestället och endast om särskilda fall föreligger eller det visar sig att arrendatorn misskött arrendestället kan arrendegivaren inskränka totalnyttjanderätten.

Arrendatorn anses också ha en allmän vårdplikt, vilket innebär att tomten måste vårdas och ses om. När det gäller bostadsarrende och den totala nyttjanderätten bör det innebära att arrendatorn träder in i jordägarens ställe. Så länge arrendatorn inte vanvårdar stället bör han kunna utan begränsning ta hand om tomten på sitt sätt.

Besittningsrätten är starkt förknippad med att bostadsarrende är en totalnyttjanderätt. Därför finns det ett besittningsskydd för arrendatorn. Allt för stora inskränkningar i arrendatorns totalnyttjanderätt skulle innebära att arrendatorns besittningsrätt försvinner och arrendet inte längre skulle ses som ett arrende i den bemärkelse som JB föreskriver. Detta i sin tur skulle då innebära att JB:s sociala skyddssyfte genom tvingande regler inte längre skulle gälla för arrendatorn. Bland de rättigheter som försvinner finns besittningsskyddet, vilket innebär att arrendatorn inte längre har rätt till förlängning av arrendeavtalet.

### **4.3.3 Föreningens beslutsfattande**

Vad gäller en förenings möjlighet att fatta beslut i olika frågor får det anses att dess rörelsefrihet väger mycket tungt. Endast i väldigt speciella fall får föreningens rörelsefrihet inskränkas, vilket visar sig i de i lagen intagna förhöjda majoritetskrav samt uttalandena från de olika utredningarna till FL.

Rörelsefriheten i ekonomiska föreningar bör innebära vilka typer av beslut som föreningen utan vidare kan fatta beslut om, men även på vilket sätt och med vilken majoritet beslut ska fattas. Ekonomiska föreningar har en väldigt stor frihet att själv fatta beslut i olika frågor, vilket innebär att det inte kan ställas allt för höga krav på att samtliga medlemmar ska samtycka i varje fråga. Oftast har föreningar ett ganska stort antal medlemmar som alla har olika åsikter i olika frågor. Vad gäller arrendeställets skötsel borde en sådan fråga vara mycket splittrad bland medlemmarna. Att kräva enhällighet i alla frågor skulle innebära att näst intill inga beslut skulle gå igenom. Lagstiftaren har i stället ansett att ett demokratiskt röstsätt är lämpligast.

Då ändrade förhållanden sker med tiden finns ett behov av att föreningen också ska kunna ändras med dessa. Exempelvis kan en skötselplan vara behövligt att införa när det har gått en längre tid för att det har skett en del förändringar vad gäller växtligheten sedan föreningens början och det vid föreningens uppstart inte fanns ett sådant behov.

Det har också ansetts finnas ett behov av att öka de ekonomiska föreningarnas frihet. Att då kräva att skötselregler endast ska kunna införas med full majoritet innebär ett steg i motsatt riktningen, nämligen en begränsning av friheten.

Anledningen till att man vill införa en skötselplan i stadgarna kan vara att man vill att det ska gälla för samtliga medlemmar och det är då det smidigaste sättet att lösa det på. Det kan också vara så att de som arrenderar har olika lång tid kvar på sina arrendekontrakt och det skulle ta lång tid och även uppstå konflikter mellan olika arrendatorer. Enhälliga regler för alla kan vara en ytterligare anledning. Boende i ett sommarstugeområde förknippas med att kunna tillbringa tiden utomhus, med mycket sol och tillgång till bad, i ett vackert och välskött område. Av denna anledning vill en förening införa skötselregler, för att kunna upprätthålla detta.

Utöver kravet på två tredjedelars majoritet, som kan ses som en form av minoritetsskyddsregel, finns andra skyddsregler. Däribland generalklausulen i 7 kap 16§ FL som ger uttryck för likhetsprincipen. Genom att dessa skyddsregler finns har lagstiftaren beaktat det faktum att en medlems förutsättning för att gå med i föreningen kan rubbas genom att stadgeändringar sker. Det har dock ansetts att en förenings beslutsfattande väger tyngre och om medlem inte vill finna sig i ett beslut har han att företa de skyddsregler som finns enligt FL eller träda ur föreningen.

Höga majoritetskrav eller enhällighet kan göra det mycket svårt eller helt omöjligt för en förening att genomföra stadgeändringar, även sådana beslut som är viktiga för föreningens fortlevnad och utveckling. Vid enhällighet kan en enstaka medlems nej lägga hinder för en förenings ibland helt nödvändiga åtgärder.

#### 4.3.4 Skötselregler i förhållande till dagens förhöjda majoritetskrav

Stadgeändringarna som i dag kräver högre majoritet än två tredjedelar är av det slaget att de, typiskt sett, är särskilt ingripande och ägnade att rubba förutsättningarna för medlemmens deltagande i föreningens verksamhet.<sup>106</sup> Den fråga som då måste besvaras är om en arrendators totalnyttjanderätt och därmed skötseln av arrendestället utgör en sådan förutsättning.

Det huvudsakliga syftet med bostadsarrende är att arrendatorn ska kunna ha bostad på arrendestället. Till skillnad från jordbruksarrende utgör därmed inte skötseln en lika viktig del. I sommarstugeföreningar där bostaden för arrendatorn utgör sommarstuga måste det anses att arrendatorn har ett större intresse än att bara beredas bostad. Syftet med att ha en sommarstuga måste anses vara att ha ett avkopplande ställe på sommaren där olika aktiviteter kan utföras. En stor del utgörs av att just ta hand om trädgården, plantera nya buskar och blommor samt jämförliga ändringar av arrendestället. En förutsättning för att en medlem arrenderar och går med i föreningen är till en stor del att kunna ha denna möjlighet. Medlemmarna i föreningen deltar genom att de arrenderar av föreningen. Genom att den ekonomiska föreningens inskränker arrendatorns skötsel får av vad som anförts skötselregler i stadgarna anses särskilt ingripande och rubba förutsättningarna för medlems deltagande i föreningen.

Något som det talats mycket om i de olika lagmotiven gällande de förhöjda majoritetskraven är att en medlem alltid har möjlighet att gå ur föreningen om han inte är nöjd med vissa beslut.<sup>107</sup> Det har ansetts att föreningar måste ha en stor möjlighet att kunna företa beslut gällande föreningen och den mindre mängden medlemmar som inte vill finna sig i beslut som den större majoriteten anser ska gälla har helt enkelt att gå ur föreningen. Denna möjlighet finns även om en medlem är missnöjd med ett visst beslut gällande skötselregler. Om en medlem inte vill finna sig i de regler som majoriteten av föreningens medlemmar vill ska gälla, angående skötsel, har han att i så fall gå ur föreningen vilket då skulle innebära att de skötselreglerna inte gäller för honom.

I utredningen om enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar vill lagstiftaren ta bort de beslut som i dag kräver tre fjärdedelars majoritet. Utredningen konstaterade att om dessa beslut skulle kräva enhällighet skulle det innebära en avsevärd försvåring av stadgeändring-

---

<sup>106</sup> Se 2.6.

<sup>107</sup> Se 2.6.

ar som är av grundläggande betydelse för föreningens fortlevnad. Vad gäller införandet av skötselregler kan ett sådant beslut inte anses vara av grundläggande betydelse för föreningens fortlevnad. Detta talar starkt för att en stadgeändring gällande skötselregler ska företas med full majoritet då ett sådant beslut inte påverkar föreningens existens utan är mera av ett skönsmässigt beslut där föreningen vill vårda om sin mark.

Utredningen anförde även att karakteristiskt för beslut som kräver enhällighet är att de påverkar rättigheter som en medlem i princip redan har förvärvat eller möjligheten att tillgodogöra sig sådana rättigheter, och starka principiella skäl talar för att sådana beslut inte bör kunna genomdrivas mot en medlems vilja.<sup>108</sup> Då en arrendator vid undertecknande av arrendeavtalet erhåller totalnyttjanderätt skulle införande av skötselregler i stadgarna innebära att den rätten direkt påverkas. Av vad som har framkommit ovan om totalnyttjanderätten anses den bara kunna inskränkas i väldigt speciella fall om parterna inte kommer överens. Det talar för att införande av skötselregler som inskränker totalnyttjanderätten kräver full majoritet för att röstas in i stadgarna.

De förhöjda majoritetskraven ska fungera som ett minoritetsskydd där högre majoritet krävs desto mer ingripande ett beslut är i den enskildes rätt. En arrendator i ett arrendeförhållande får genom hans totalnyttjanderätt anses ha en stor enskild rätt att sköta om arrendestället. Att inskränka denna rätt får anses som ett ganska stort ingripande och bör därför också ha ett högt majoritetskrav.

#### **4.3.5 Övriga omständigheter**

Det kan tyckas att om någon går med i en förening borde den personen ha att acceptera stadgarna och de ändringar som görs med den majoritet som krävs. Ändringar i föreningen är behövlig och måste ske över tiden. Den som går med som medlem borde veta om det och få finna sig i det. Det finns dock beslut som medlem inte borde behöva finna sig i, oavsett vad han vet om när han går med i föreningen eller de ändringar som behöver ske.

Beroende på inskränkningens grad kan det anses att majoritetskravet ska vara olika. Även om så kanske borde vara fallet, då mildare inskränkningar inte är lika farliga som de mer långtgående. Detta skulle dock innebära att processen blir komplicerad. Föreningen måste då först utreda hur pass inskränkande skötselreglerna är. Detta måste göras från fall till fall och inget säger att en domstol eller en arrendenämnd skulle tycka något annat. Tillräckliga

---

<sup>108</sup> Se 2.6.



skäl finns för att det i alla inskränkningar av skötsel i stadgarna kräva enhällighet. Möjligheten att föreskriva skötselregler i arrendeavtalet finns ju också.

#### **4.3.6 Samlad bedömning**

När det gäller skötsel och inskränkning i den enskildes rätt borde det inte vara någon skillnad för den enskilde medlemmen om beslut ska företas med två tredjedelars majoritet eller tre fjärdedelars majoritet. Det som får betydelse är om det ska krävas enhällighet eller inte. Om enhällighet inte bör vara det majoritetskrav som krävs får två tredjedelar som standard i FL anses vara det som ska föreskrivas.

Av vad som ovan anförts är min samlade bedömning att införande av skötselregler i en ekonomisk förenings stadgar bör kräva enhälligt beslut. Frågan om skötsel är för föreningen inget beslut som är av vikt för att den ska kunna fortsätta som förening eller i övrigt kunna genomföra den verksamhet som bedrivs. Vid en jämförelse med de majoritetskrav som idag kräver full majoritet eller tre fjärdedelars majoritet tyder skötselregler på att de är av den karaktären som behöver högre majoritet än två tredjedelar.

Vid en intresseavvägning mellan totalnyttjanderätten och en förenings beslutsfattande får totalnyttjanderätten anses väga tyngre när det gäller skötsel av arrendestället. Det innebär att endast de som går med på skötselreglerna i stadgarna blir bundna av dem.

Något som däremot starkt talar emot enhällighet är de skyddsregler som redan finns i FL. Medlem har ju möjligheten att klandra beslut och även träda ur föreningen om han skulle vara missnöjd. Trots detta anser jag att det finns mer som talar för ett enhälligt beslut än emot det. Gränsen mellan de två är dock mycket liten.

#### **4.4 Klausulen i arrendeavtalet**

I arrendeavtal kan det framgå att arrendatorn då han skriver under arrendeavtalet förpliktar sig att vara medlem i föreningen och följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut.<sup>109</sup> Frågan är vilken effekt en sådan klausul har på majoritetskravet för införande av skötselregler i stadgarna. Vad arrendatorn gör är att han förpliktar sig att bara vara arrendator så länge han också är föreningsmedlem. Går arrendatorn ur föreningen upphör arrendeavtalet att gälla.

---

<sup>109</sup> Se bilaga 1.

Allmänt kan sägas att en klausul som föreskriver att arrendatorn ska vara medlem och följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut blir överflödig. Det skulle räcka med att kräva att arrendatorn ska vara medlem. Att medlem måste följa föreningens stadgar och beslut är självklart för alla medlemmar.

Vid en första anblick kan tyckas att en klausul som stadgar att arrendatorn ska vara medlem i föreningen och följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut inte är så anmärkningsvärd. Denna klausul kan dock få ganska stora konsekvenser för arrendatorn. Av vad som har framgått i föregående analys lägger lagstiftaren stor vikt vid att en medlem alltid har möjligheten att gå ur föreningen om han är missnöjd med ett beslut. Om det i arrendeavtalet föreskrivs att arrendatorn måste vara föreningsmedlem för att få arrendera innebär det att utträdesmöjligheten blir mycket betungande. Arrendatorn blir då av med sitt arrendeställe eftersom han brutit mot arrendekontraktet. Om arrendatorn inte vill bli av med sitt arrendeställe måste han fortsätta att vara medlem i föreningen även om han motsätter sig ett beslut. Om inte enhälligt beslut krävs vid införandet av skötselregler som inskränker arrendatorns totalnyttjanderätt får klausulen den effekten att föreningen kan fatta beslut om en medlems arrendeställe utan att arrendatorn själv gått med på det. Rent tekniskt kan man säga att arrendatorn lämnar över sin nyttjanderätt till föreningen. Arrendegivaren har en indirekt möjlighet att ändra de förutsättningar som avtalet i grunden ingicks på.

Avtalsvillkor som ger ena parten ensidigt och med bindande verkan för den andra parten rätt att fatta beslut bör anses oskäligen. Sådana villkor har oftast införts av en part i överlägsen ställning och risken finns att den makten missbrukas.<sup>110</sup> Vad gäller hänvisningen i klausulen kan en sådan klausul inte anses ha tillkommit genom att ena parten, föreningen i detta fall, varit i en överlägsen ställning. Föreningar av det slaget som gäller i detta fall är oftast uppbyggda av de personer som arrenderar marken och borde då vara på samma nivå som arrendatorn. Bostadsarrendeavtal är också ofta utformade som standardavtal där endast detaljer, som tid, areal mm, ändras. Det kan dock diskuteras i vilken grad en arrendator faktiskt förstår vilken verkan en sådan klausul får.

Föreningstypen i fråga bygger på att de som arrenderar också är föreningsmedlemmar. Föreningens verksamhet och medlemmarnas deltagande i föreningen bygger på detta. Syftet med att ha klausulen får inte vara att arrendatorn lämnar över sina rättigheter till en förening där han inte alltid har en möjlighet att påverka vissa beslut. Om så vore fallet kan ju

---

<sup>110</sup> SOU 1974:83 s. 149f och Norlén s. 32.

majoriteten kringgå arrendeavtalet. Syftet med att ha klausulen ska vara att skapa den speciella typ av förening där medlemmar och arrendatorer är samma personer.

Klausulen i arrendeavtalet får ganska stora konsekvenser för medlemmen som vill gå ur föreningen. Även om möjligheten att utträda inte försvinner så blir den möjligheten i princip illusorisk. Att kunna gå ur föreningen är en av de möjligheter som lagstiftaren ansett viktigast och angett som skäl för att inte ha enhälliga beslut. Om den möjligheten i princip försvinner talar mycket starka skäl för att enhälliga beslut ska krävas för att föra in skötselregler i föreningsstadgarna. Detta innebär att om arrendegivaren kräver att arrendatorn också ska vara medlem i föreningen borde ett beslut om införande av skötselregler i stadgarna alltid kräva full majoritet. Om det inte görs bör skötselreglerna inte kunna göras gällande mot de som har motsatt sig beslutet.

## 5 Slutsats

### 5.1 Sammanfattning

I JB stadgas att bostadsarrendeavtal ska upprättas skriftligt och ska ange samtliga avtalsvillkor. Tillägg och ändringar ska också vara skriftliga. Detta bör inte hindra möjligheten att införa skötselregler i den ekonomiska föreningens stadgar, varken genom en hänvisning i arrendeavtalet eller utan en sådan hänvisning. Allmänna avtalsrättsliga principer tillåter parterna att avtala om sådant som inte finns reglerat i lagen. Regler kring bostadsarrendeställets skötsel finns inte i varken FL eller JB. Syftet bakom kravet på skriftlighet är fortfarande uppfyllt då skötselreglerna skrivs in i föreningens stadgar. Möjligheten att inskränka totalnyttjanderätten i stadgarna är dock beroende av vilket majoritetskrav som ställs på den typen av stadgeändring.

Rent allmänt bör ett enhälligt majoritetskrav gälla vid införande av skötselregler i stadgarna som inskränker arrendatorns totalnyttjanderätt. För och nackdelar finns dock för både det fall att två tredjedelar bör gälla och att enhällighet bör gälla. Vad gäller skötselregler bör dock totalnyttjanderätten väga tyngre än föreningens möjlighet att kunna fatta beslut på ett smidigt sätt. Beslut om skötselregler kan inte anses vara av det slaget som är viktiga för en förenings fortlevnad. Trots att övriga skyddsregler finns för medlem och möjligheten att träda ur föreningen, som lagstiftarna lägger stor vikt vid, får skötsel anses vara en rätt som är så pass inskränkande att den inte bör kunna genomföras utan samtliga medlemmars samtycke.

Om det i arrendeavtalet finns en klausul som stadgar att arrendatorn måste vara medlem i den ekonomiska föreningen för att få arrendera marken innebär det att enhällighet i en allt större utstreckning bör gälla. Den utträdesmöjlighet som medlem har, och som lagstiftaren lägger stor vikt vid, blir illusorisk då medlem blir av med sitt arrende om han väljer att gå ur föreningen.

Alltså, inskränkning i arrendatorns totalnyttjanderätt genom att föra in regler i den ekonomiska föreningens stadgar går att göra. Ett beslut om stadgeändring bör då kräva full majoritet för att röstas igenom. Om det dessutom i arrendeavtalet föreskrivs att arrendatorn ska vara medlem i föreningen, talar väldigt starka säll för att ett sådant beslut ska kräva enhällighet.

## 5.2 Diskussion

Under uppsatsens gång har det dykt upp en del ytterligare frågeställningar och uppföljande frågeställningar kring vad som i denna uppsats utreds. Både arrenderätten och föreningsrätten är områden som är stora och komplexa och det finns mycket som skulle behöva utredas och analyseras. Här ska endast anges en del av det som av särskild betydelse behöver en närmare utredning.

I uppsatsen redogörs enbart för det fallet då det inte finns några specifika regler kring skötsel reglerat. En fråga som dyker upp är vad som händer om det finns saker som strider mot varandra i stadgarna och arrendeavtalet. Ska reglerna i arrendeavtalet eller de i stadgarna ges företräde och varför.

Ytterligare utredning finns att önska kring klanderomöjligheterna i FL. Hur förhåller sig likhetsprincipen och generalklausulen till varandra och i vilken utstreckning går det att använda generalklausulen i 36§ AvtL på beslut som tas i ekonomiska föreningar.

## Referenslista

### Offentligt tryck

Prop. 1951:34, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ekonomiska föreningar, m. m.; given Stockholms slott den 26 januari 1951

Prop. 1975/76:81, med förslag om ändring i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, m.m.

Prop. 1978/79:183, om ändring i arrendelagstiftningen

Prop. 1986/87:7, om ekonomiska föreningar

SOU 1949:17. Betänkande med förslag till lag om registrerade föreningar m.m.

SOU 1966:26. Bostadsarrende m.m. Förslag av arrendelagsutredningen

SOU 1974:83. Generalklausul i förmögenhetsrätten

SOU 2009:37. Enklare beslutsfattande i ekonomiska föreningar

SOU 2010:90. En ny lag om ekonomiska föreningar

NJA II 1911

NJA II 1968

### Rättspraxis

NJA 1971 s. 412

RÅ 1932 Ju 569

F 231/76

F 333/78

DF 107/84

A 73/81

### Litteratur

Anderberg, Einar, Bäärnhielm, Mauritz, Arrendelagstiftningen, 4:e omarbetade upplagan, P.A. Norstedt & Söner Förlag, 1965 (Cit: Anderberg & Bäärnhielm)

Beckman, Lars K, Bäärnhielm, Mauritz, Cederlöf, Joakim, Larsson, Nis, Lindberg, Magnus, Millqvist, Göran, Nilsson, Leif I, Synnergren, Stieg, Jordabalken En kommentar till JB och anslutande författningar, Norstedts Juridik, 2007 (Cit: Beckman mf)

Bengtsson, Bertil, Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 6:e upplagan, Norstedts Juridik, 2003 (Cit: Bengtsson & Victorin)

## Referenslista

- Bäärnhjelm, Mauritz, Larsson, Sven, Arrendelagen, Supplement 24, Norstedts Laghandböcker, 2008 (Cit: Bäärnhjelm & Larsson)
- Grauers, Folke, Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 13:e upplagan, Juristförlaget i Lund, 2010 (Cit: Grauers)
- Grosskopf, Göran, Ekonomiska föreningar, 6:e upplagan, Studentlitteratur, 2003 (Cit: Grosskopf)
- Hagbergh, Erik, Nisell, Salomon, Lagen om ekonomiska föreningar, 5:e upplagan, P A Norstedt & Söners förlag, 1981 (Cit: Hagbergh & Nisell)
- Hemström, Carl, Organisationernas rättsliga ställning Om ekonomiska och ideella föreningar, 8:e upplagan, Norstedts Juridik, 2011 (Cit: Hemström)
- Johansson, Svante, Nials svensk associationsrätt, 9:e upplagan, Norstedts Juridik, 2011 (Cit: Johansson)
- Larsson, Nils, Synnergren, Stieg, Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken, 3:e upplagan, Norstedts Juridik, 2011 (Cit: Larsson & Synnergren)
- Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar En kommentar, 3:e upplagan, Norstedts Gula Bibliotek, 2002 (Cit: Mallmén)
- Rittri, Bror, Bostads- och anläggningsarrende, P A Norstedt & Söners Förlag, 1985 (Cit: Rittri)
- Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8:e upplagan, LTs förlag, 1988 (Cit: Rodhe)
- Skarstedt, Sigfrid, Ekberg, Seve, Anderberg, Einar, Arrendelagstiftningen av år 1943, P.A. Norstedt & Söner Förlag, 1945, (Cit: Skarstedt, Ekberg & Anderberg)
- Stjernquist, Per, Ekonomiska föreningar, 5:e upplagan, Juridiska föreningen i Lund, 1972 (Cit: Stjernquist)
- Synnergren, Stieg, Bostadsarrende : praktisk handbok i frågor gällande bostadsarrende beaktande gällande lagstiftning per den 1 april 1997, SIFU AB, 1997 (Cit: Synnergren)

## Bilaga 1

1(2)

## ARRENDEKONTRAKT

- Fastighetsägare:** [REDACTED] Sommarstugeförening Ekonomiska Förening
- Arrendator:** [REDACTED]
- Bakgrund:** Arrendatorn äger ett fritidshus beläget inom [REDACTED] Sommarstugeförenings område och är medlem i föreningen.
- Föreningen förvärvade 1997 en avstyckning från fastigheten [REDACTED] inom [REDACTED] kommun. Den avstyckade fastigheten har beteckningen [REDACTED]
- Arrendatorn har givit eller övertagit ett räntefritt lån till föreningen som gjorde det möjligt för föreningen att förvärva fastigheten.
- Arrenderat markområde:** Fastighetsägaren upplåter med arrenderätt till arrendatorn ett markområde på cirka 800 kvm ingående i fastigheten [REDACTED] kommun vars belägenhet framgår av bilagda kartsnitt.
- Fiskerätt:** I arrendet ingår rätt till fiske inom det vattenområde som enligt rättsens beslut [REDACTED] och genom köpekontrakt även tillfördes den nybildade fastigheten [REDACTED]
- Rätt till väg:** Arrendatorn äger rätt att begagna den väg som leder från [REDACTED] vägen till det arrenderade området. Dock skall en avgift erläggas till föreningen som utgörs av arrendatorns andel som medlem i Vägsamfälligheten [REDACTED]
- Tid:** Från den 1 <sup>september 9</sup> augusti 2008 till den 31 december 2017. Efter avtalstidens utgång förlängs avtalstiden med ytterligare 10 år åt gången.
- Arrendet:** Arrendet bestäms för ett år i taget.
- Byggnader m.m:** Arrendatorn äger rätt att på det arrenderade området bibehålla uppförda byggnader och övriga anläggningar. Därtill äger arrendatorn rätt att efter skriftligt medgivande från fastighetsägaren jämte eventuellt erforderligt byggnadslov utföra ny- och tillbyggnad.
- Arrendatorn äger inte rätt att fälla träd inom det arrenderade området utan styrelsens medgivande.
- Överlåtelse:** Arrendatorn äger inte rätt att helt eller delvis överlåta detta arrendekontrakt utan fastighetsägarens skriftliga medgivande. Överlåtelsen sker genom att ett nytt arrendekontrakt upprättas varvid detta arrendekontrakt upphör att gälla.
- Villkor för medgivande är att byggnaderna överlåtes till ny ägare och att denne tecknar ett med arrendatorn likalydande skuldebrev med föreningen samt blir medlem i föreningen.



Överskrider arrendatorn sin rätt eller åsidosätter sina skyldigheter på grund av överlåtelsen, åligger det denne att återställa vad som rubbats eller eftersatts.

**Övrigt:** Under arrendetiden förbinder sig arrendatorn att vara medlem i föreningen samt följa dess stadgar och stadgeenligt fattade beslut.

**Planläggningen och avstyckning:** I det fall föreningen beslutar att stycka av fastigheten i de arrenderade markområdena, äger arrendatorn rätt att köpa den fastighet som motsvarar det arrenderade markområdet till ett pris som motsvaras av till föreningen utlånat belopp samt kostnader för förvärv, fastighetsbildning och andra därmed förknippade kostnader. I händelse av sådant köp förfaller detta arrendekontrakt omedelbart och arrendatorn förpliktar sig att ingå i en eventuell framtida samfällighet för förvaltning av gemensamma markområden.

I annat fall då föreningen säljer hela fastigheten skall följande gälla:

**Tid:** Arrendeavtal skall löpa 10 år från köpekontraktets undertecknade och med 10 år förlängning.

**Arrende:** Arrendet fastställs till det som gällde vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. Det således fastställda arrendet skall sedan förändras med 75 % av förändringen i konsumentprisindex.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

den 17/7 2009

**Fastighetsägare:**

Sommarstugeförening Ekonomiska Förening

Ordförande

Vice ordförande

De egenhändiga namnteckningarna bevitnas

.....

.....

Arrendator/a

.....