



Sveriges  
Synemannaförbund

## Minnesanteckningar från Synemannautbildning i Jönköping 15-10-26

**Deltagare:** 53 stycken deltagare varav 45 av synemannaförbundets synemän.

### Föredrag Filip Herlitz

#### Syneprotokoll och avräkning

Synen syftar till att ge en ögonblicksbild över ett arrendeställes skick vid en viss tidpunkt, att informera om vilka åtgärder som måste genomföras för att försätta arrendestället i bristfritt skick, samt att ange till vilken kostnad ett återställande kan genomföras.

#### Varför krävs noggrannhet i synehandlingen?

En ofullständig syn, eller syn som brister i formalia - är ogiltig  
OBS; Synemän som brister i formalia eller utövande kan ådra sig skadeståndsrättsligt ansvar.

#### Checklista för synemän före synens påbörjan

En försäljning av en utarrenderad fastighet sätter inte med automatik igång ett syneförfarande. Men parterna kan komma överens om kortare arrendeperiod som då kan "starta" en syn. I annat fall blir fastställandet en besiktning.  
Om parterna är överens kan andra tider gälla, exempelvis genom ändring av arrendeperioden genom tilläggsavtal, MEN synen måste hållas i förhållande till ett datum, och då sex månader före och fyra månader efter den aktuella dagen.

Avträdessyn kan i teorin hållas utan tillträdessyn, men avräkningens underlag lär bli svåra i praktiken att "bevisa".

Om arrendatorn består av 2 personer (typ herr och fru) och dessa separerar/skiljs så är båda arrendatorer och ska kallas till syn så länge det inte är skrivet något annat i arrendeavtalet. Båda är också solidariskt ansvariga för synemännens arvode. Var alltid noga med att ha bevis för mottagandet av kallelsen.

Kräv alltid originalet av en fullmakt, eller i annat fall att ni får se originalet och på kopia skriver att originalfullmakt är sedd.

Bifoga gärna en byggnadssituationskarta till synehandlingen så att man lätt kan härleda protokollet till rätt objekt.

Om parterna inte är/blir överens om objekt som ska synas eller ej, ta med objektet ändå.

### **Kan syn hållas innan arrendeavtalet är underskrivet av parterna?**

Nej, men det kan göras som en besiktning. Syn inte kan hållas om det inte finns en arrendator vid synetillfället och eftersom jordbruksarrende är förenat med skriftlighetskrav borde det formellt inte kunna gå.

### **Expertutlåtande**

Om syneförfarandet kräver expertutlåtande så gäller samma tid som vid "vanlig" syneförrättning, d v s 3 månader (protokollstiden)

### **Checklista för synemän efter synen**

Syneprotokollet skall delges parterna inom 3 mån från synens avslutande och då börjar klandertiden löpa. Det finns dock ingen uttalad konsekvens om tiden inte hålls och synen blir inte ogiltig.

Synemännen kan bli skadeståndsskyldiga exempelvis om betalningsansvarig part blir insolvent efter 3 månader men innan syneprotokollet delgivits parterna.

### **Partsöverenskommelse**

Partsöverenskommelser som påverkar arrendeförhållandet skall alltid skrivas som separat tillägg till arrendeavtal. Partsöverenskommelse som skrivs i syneprotokollet gäller endast för just det synetillfället, i annat fall ska det skrivas som separat tillägg till arrendeavtalet.

Partsöverenskommelse ska skrivas så tolkningen blir relevant för synen samt kommande avräkning.

## **Föredrag Per-Anders Bönner**

### **Syn – ett bevismaterial**

Obligatoriska syneregler – om dessa kan parterna inte överenskomma något annat. Vill man ha andra syneregler då blir det en besiktning istället.

Synen är beskrivningen – avräkningen hanterar den ekonomiska delen. Synen ska genomföras UTAN att ta hänsyn till avräkningens "hit eller dit" avsett tillträde-, avträde-, eller syn under pågående arrendeförhållande. Därför är det viktigt med tydlig beskrivning av bristen.

Det är inte relevant att skriva (eller "ursäkta sig med") "kunde inte syna på grund av t ex gödsel ....." Det kan aldrig användas vid avräkningen. I sådana fall måste man använda skrivningen; "Bristen av gödselplattan har inte tagits i beaktan p g a ..... varav gödselplattan inte ska vara föremål för avräkning".

Ett vanligt fenomen då syn görs under pågående arrendeförhållande: Behövs det målas? Njae, inte riktigt ännu. Allt ska synas i nuet – behövs det målas? Ja eller nej!

Utvintrad gröda: Synetillfället bestämmer skicket – avräkningen beslutar den ekonomiska regleringen.

Täckdikning: En syn kan inte "beordra" nytäckdikning, utan kan enbart avse omtäckdikning. Syn utgår ifrån "att hålla vid like". Var inte rädda för att beordra ut grävning.....

### **Kvarlämnat lösöre JB 8:22**

Arrendatorn får stå för kostnaden för bortförande av kvarlämnat lösöre, även om tiden passerat.

## **Föredrag Carl Olof Öhrnell**

Ett skiljeförfarande fungerar i princip som vanligt domstolsförfarande.

En skiljedom kan inte överklagas.

Om syneförfarandet genomförs av 3 st synemän, så måste samtliga vara närvarande vid hela syneförrättningen. Ingen kan avvika delar av tillfället.

## **Resonemang om riktpriislistans uppdatering: Gunnar Fyrenius och Hans-Göran Andersson**

Priislistan är under omarbetning. En del kostnader bör omfattas av offertförfrågningar istället för riktpriiser i listan p g a stora variationer i landet. Kan också konstateras att materialkostnader inte har jättestora skillnader, men timkostnader för hantverkare omfattar betydande skillnader beroende på var i landet man befinner sig.

### **Allmänna frågor:**

Arrendeutredningen står för närvarande still och den är ännu inte förankrad hos politikerna.

Alltid syna mot Jordabalken oavsett naturområdeskrav, vattenskyddsområden eller andra miljökrav om dessa ej finns inskrivna i arrendeavtalet.

Om betalning för syn uteblir från någon part? Solidariskt ansvar för synekostnader gäller från första dagen. Var tydlig med att skriva in redan i kallelsen att kostnaden delas lika och solidariskt och att detta står i lagen.

En önskan framkom att mallen för synehandling skickas ut med minnesanteckningarna.

Vid pennan

Marianne Andersson

Justerat av Styrelsen Sveriges Synemannaförbund