



SVEA HOVRÄTT

YTTRANDE

1 (2)

DATUM
2014-11-03

DIARIENR
548/14

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Remiss av betänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)

Regeringskansliets dnr Ju2014/4181/L1

Hovrätten tillstyrker förslagen i betänkandet men har följande synpunkter.

Jordbruksarrende

I betänkandet föreslås att arrendatorn ska ha rätt att sitta kvar på oförändrade villkor alternativt ha rätt till skadestånd, om en äganderättsövergång sker på villkor som inte är marknadsmässiga. Vid prövning av villkoren förordas i betänkandet att mindre avvikelser från vad som kan anses vara marknadsmässiga villkor måste godtas men överlåter till rättstillämpningen att närmare precisera vilken grad av avvikelse som kan accepteras. Hovrätten befarar att den förslagna regleringen kan komma att bli processdrivande då vad som är att anse som ett marknadsmässigt villkor till sin natur är osäkert. För att undvika tillämpningssvårigheter bör förslaget i denna del utvecklas och preciseras ytterligare.

Bostadsarrende

Enligt betänkandets förslag till ändring av 10 kap. 6 § jordabalken kommer, förutom nyupplåtelser, även arrendenivåer som förhandlats fram vid förlängning av bostadsarrenden att kunna läggas till grund för bestämningen av arrendenivån. Hovrätten tillstyrker detta med tanke på att nyupplåtna bostadsarrenden är så få att prövningen blir något slumpartad om den enbart baseras på dessa.

Enligt betänkandets förslag lyfts ortsprismetoden fram som huvudmetoden vid bestämmandet av ny arrendeavgift. I andra hand ska arrendeavgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller i sista hand vad som är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Hovrätten föreslår att ortsprismetoden ska ges en än mer framträdande roll. I realiteten är bedömningarna enligt andra och sistahandsalternativen sannolikt baserade på ortspriskännedom varför det alltid torde vara bättre att utgå från ortsprismetoden och redovisa de bedömningar som gjorts utifrån denna. Första stycket i 10 kap. 6 § skulle då ha följande lydelse.

10 kap. 6 §

Vid förlängning av arrendeavtal *ska arrendeavgiften bestämmas efter vad som är skäligt. Om jordägaren och arrendatorn inte kan enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, ska avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde. Avgiften ska därvid bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden, med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.*

Den beskrivning som finns i betänkandet av hur ortsprismetoden ska tillämpas är enligt hovrätten alltför snäv, främst genom beskrivningen av vilka ortspriser som i första hand ska beaktas, vad som är orten, vilket tidsspann som kan accepteras och hur avtal från olika tidpunkter omräknas till prövningstidpunkten. Med tanke på att ortsprismetoden primärt är en metod för fastighetsvärdering kan man kanske nöja sig med att hänvisa till att ortsprismetoden vid arrendebestämning bör kunna tillämpas på samma sätt som vid fastighetsvärdering.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättspresidenten Fredrik Wersäll, hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Agneta Staff, föredragande.

Fredrik Wersäll

Agneta Staff