

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

**Remissyttrande: Diarienummer Ju2014/4181/L1**

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

---

*Sammanfattning*

Hyres- och arrendenämnden avstyrker förslaget, beträffande bostadsarrende, att motparten anslutningsvis ska ha rätt att begära villkorsändring. Hyres- och arrendenämnden har vidare synpunkter på förslaget att, även detta för bostadsarrende, ett yrkande inte ska få ändras till nackdel för motparten efter det att man besvarat yrkandet.

*Sidoarrendators besittningsskydd*

Beträffande sidoarrendators besittningsskydd vill hyres- och arrendenämnden i vart fall anmärka att besittningsskyddet, i den bemärkelsen att det innebär en rätt att sitta kvar på arrendestället, kommer att bli illusoriskt för en arrendator till ett sidoarrende som avser en arrendetid om högst fem år, eftersom en obillighetsprövning kommer att ske i endast ett synnerligen begränsat antal fall. Med hänsyn till besittningsskyddets centrala betydelse för arrendatorers incitament att göra långsiktiga investeringar på arrendestället, bör förslaget övervägas ytterligare, framför allt som rättsföljderna dessutom får betecknas som oklara beträffande de bestämmelser som föreslås motverka att det förändrade besittningsskyddet leder till obefogade uppsägningar.

*Förfarandefrågor beträffande bostadsarrende*

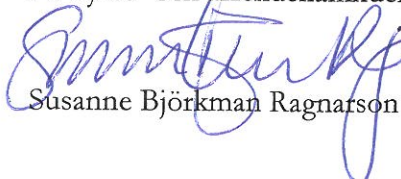
Förslaget att en motpart ska ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring, har sin grund i att en arrendator kan ha haft invändningar mot vissa avtalsvillkor men inte velat driva en fråga om ändring förrän jordägaren sagt upp avtalet eller begärt villkorsändring. Det framgår vidare av förslaget att arrendatorn i den situ-

ationen sällan har förutsättningar att begära villkorsändring, eftersom jordägaren vanligen delger arrendatorn uppsägning eller villkorsändring först kort tid innan tidsfristen löper ut. Det är nämndens uppfattning att de förslagna enklare delgivningsreglerna i förening med det faktum att en begäran om villkorsändring endast behöver innehålla ett påstående om att man vill ändra villkoren, innebär att det är så pass enkelt att alljämt följa den gängse ordningen, att meddela motparten att man vill ändra villkoren i avtalet, att det inte finns skäl att frångå det vedertagna förfaringsättet. I allmän domstol finns regler om anslutningsöverklagande, som överensstämmer med de nu föreslagna reglerna. Reglerna i allmän domstol har införts främst av processekonomiska skäl. Nämnden anser att det inte finns skäl att komplicera processen i nämnden genom att införa en rätt att anslutningsvis begära villkorsändring och avstyrker förslaget i den delen.

Vidare föreslås i utredningen att ett yrkande som en part i ett avtal om bostadsarrande har framställt i samband med hänskjutande av en tvist eller som framställts anslutningsvis, enligt förslaget, inte ska få ändras till nackdel för motparten efter det att man besvarat yrkandet. Bakgrunden anges vara att till exempel jordägaren kan utnyttja det förhållandet att yrkandet kan ändras på ett otillbörligt sätt. För allmän domstol finns i rättegångsbalken regler som begränsar rätten att ändra sin talan. Där finns nämligen skäl för part att tidigt ha ramarna för processen klar och veta hur man ska agera, bland annat på grund av reglerna om rättegångskostnader. Den andra förfarandelagen i allmän domstol, ärendelagen, innehåller inte någon motsvarande begränsning vad gäller ändring av talan. I den förfarandelag som finns för hyres- och arrendenämnderna, lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns varken några bestämmelser om inskränkningar vad gäller ändring av talan eller om rättegångskostnader; bestämmelser om rättegångskostnader finns endast om ärendet överklagas till hovrätten. När en hovrätt prövar ett överklagande från arrendenämnden är det i dag ärendelagen som tillämpas. Annat har inte framkommit än att, för det fall arrendenämndens ärenden i stället ska handläggas vid allmän domstol, (se betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden SOU 2012:82), så är det ärendelagens regler som ska tillämpas. Nämnden kan inte se att skäl finns att vid angivna förhållanden införa de föreslagna begränsningarna för enbart bostadsarrande. I vart fall är det fråga om en förfaranderegler som i så fall borde finnas i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, och alltså gälla generellt för alla typer av tvister. Dessutom finns anledning anta att förslaget skulle leda till att part vid hänskjutandet känner sig tvingad att framställa ett orealistiskt yrkande, vilket även skulle väsentligt försvåra den förlikningsverksamhet som nämnden bedriver. Nämnden kan alltså inte se något skäl att tillstyrka förslaget i den delen.

Detta remissyttrande har beslutats av hyresråden Susanne Björkman Ragnarson, Paula Lundberg (referent) och Ylva Lönnæus.

På hyres- och arrendenämndens vägnar



Susanne Björkman Ragnarson