

YTTRANDE  
2014-11-22  
Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm  
Ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer Ju2014/4181/L1

## SOU 2014:32. 5. Avgiften för bostadsarrende

### Sammanfattning:

Den övergripande och viktigaste bedömningen av lagförslaget är om de rättsliga tvisterna minskar, ger minskade kostnader för samhället, företagandet och verksamheten bostadsarrenden. Svaret är nej och därmed ett misslyckande. Lönsamheten för produktionsfaktorn mark och markägandet urholkas. Lagstiftaren har ett ansvar för att skapa god lönsamhet för produktionsfaktorn mark. Det får inte vara så att lagen och domstolarna har ett större inflytande över den ekonomiska utvecklingen än markägarna själva då är vi mycket nära ett kommunistiskt system.

Återigen bostadsarrendelagstiftning som inte skapar demokratiska, opartiska och rättvisa förutsättningar mellan parterna. Av nedanstående kommentarer med **rött** framgår när man inte är neutral och objektiv i sina motiveringar.

Den absurda och mest felaktiga bedömningen i den här utredningen är följande mening som skall tas bort. ”De flesta upplåtelseerna runt om i landet avser, såvitt kan bedömas, mark som vid tidpunkten för upplåtelsen var av impedimentkaraktär och alltså inte hade något egentligt värde inom jord- eller skogsbruket.” Ett nedvärderande av produktionsfaktorn mark. Här har vi fått förklaringen till att arrendenämnderna, fastighetsdomstolarna och hovrätterna har haft en återhållsam bedömning av arrendenivåerna. Man har haft en dold agenda i sina bedömningar. Bifogar skogsvårdslagens föreskrift om vad som är impediment mark. Vi kräver ett möte med bostadsarrendeutredningen och ansvarigt departementet där frågan om impediment mark genomgående behöver diskuteras.

Ortspriset är inte en rättssäker metod och innebär att arrendatorerna har och kan organisera sig och genom influens mellan varandra i stor utsträckning styra arrendenivån. Ortsprismetoden är i sig en skyddsregel för arrendatorerna att permanenta och cementera arrendenivåerna. Det kallar vi för **oäkta ortsprisnivåer** på samma sätt som arrendatorerna kallar markägarnas nyupplåtelse för **oäkta nyupplåtelse**. Vi förutsätter att lagstiftaren kommer till rätta med dessa problem och skapar en rättssäker lagstiftning för både markägare och arrendatorer. Lagstiftningen måste öppna upp för fler perspektiv vid prövningen dels den marknadsbaserade prövningen av nytecknade arrendeavtal, dels en prövning mot rimlig avkastning relaterad till marknadspriser för försålda

avstyckade tomter, och i sista hand mot ortspriserna som inte är påverkade av arrendatorerna, markägarna eller tidigare rättsprövningar. Det skapar möjligheter till en bredare och mer demokratisk och marknadsanpassad prövning.

**Utredarna har inte beaktat markägandet som den näringsverksamhet och affärsverksamhet den är.** Lagstiftningen skall verka för att det skapas lönsamhet i verksamheten för bostadsarrenden. Skatteverket kräver att jord- och skogsbruksverksamhet skall skattas som näringsverksamhet. Ett rimligt krav är att lagstiftaren, statliga myndigheter och övriga instanser har ett gemensamt och likartad sätt att se på markägandet som näringsverksamhet.

**Det är fel och orätt att lyxkonsumtion som fritidshusboendet behöver skyddsregler.** Även i en artikel i DN betraktas fritidshus som en slags lyxkonsumtion och är det första man drar in på. Arrendatorerna har råd och kan betala. Samhället tillåter vinster för vägunderhåll, privatskolor, sjukvård och hemtjänst m.m. utan skyddsregler. Låt oss bedriva verksamheten på samma villkor som övrig företagsverksamhet. Skyddsreglerna för arrendatorerna skall tas bort.

**Nyttjande av mark utanför arrendatorernas tomter** har inte behandlats av utredningen. Ett omfattande problem med tillhörande kostnader som lagstiftaren måste väga in i arrendet. Vidare skall investeringar i detaljplan med tillhörande grönområden, vägar och vatten vägas in i arrendet.

**SOU:n har stor influens från tidigare lagstiftning och värderingar.** Förklaringen är att utrednings- och referensgruppen har juridisk utbildning och lång erfarenhet av nu gällande lagstiftning, värderingar och har för stort inslag av jävsituation. En person är jävig när det finns omständigheter som rubbar förtroendet för hans opartiskhet i ärendet. Objektiviteten kan ifrågasättas och utredningen har inte förbättrat trovärdigheten och den presenterar tveksamma slutsatser och förslag. Försiktighetsprincipen skall tillämpas. **Det skall inte finnas minsta misstanke om att utredarna inte har fullständig objektivitet.** Vidare skall beaktas att jurister försvarar sitt yrkesområde och vill att lagstiftningen skapar arbeten för jurister. **Vårt krav är att utredningen skall genomföras av helt neutrala utredningspersoner där det inte finns minsta möjlighet att inblandade personer har kopplingar till nu gällande lagstiftning.** Vi tycker att utredarna försvarar tidigare bedömning, värdering och hantering av arrendeärenden. Lagförslaget i nuvarande utformning leder till obligatorisk rättsprocess vart femte år och därmed mycket arbete för rättsväsendet, jurister och markägarna. Ingen förändring och förbättring kommer att åstadkommas.

**Ett sakförhållande som inte nämns i utredningen är att demokratiska principer är betydelsefullt och fredsskapande vid arrendebedömningar.** Bostadarrendelagstiftningen skall ha omfattande flexibilitet och ge fullt utrymme för demokratiska och neutrala bedömningar. Besluten skall vara en balanserad sammanvägning och kompromiss av båda sidornas argument.

**För fastighetsskatteavgiften använder skattelagstiftningen en schablonmetod** för beräkning av fastighetsskattavgiften baserad på taxeringsvärden. Men för arrendeavgifter till markägare är inte en liknande schablonmetod tillräckligt bra för att bestämma avgifter till markägare. Kvalitetsmässigt anser lagstiftaren att schablonmetoden är godkänd för skatteavgiften men inte för bostadsarrendeavgiften. Kan verkligen lagstiftaren dribbla så här beroende på vem som skall inkassera avgiften. För markägaren skall lagstiftaren göra det svårt och krångligt med beräkningen av avgiften men för staten skall det vara enkelt. Staten

och markägaren behandlas tydligen inte jämlikt i lagsammanhang. Är verkligen inte trovärdigt utan ren förnedring av markägarna. Med bostadsarrendeutredningens bedömningar håller skatteverkets schablonmetod så låg kvalitet att den skall slopas. **Lagstiftaren bör ta fram en schablonmetod som håller tillräcklig kvalitet för både arrendeavgiften och fastighetsskatten. Fastighetsskatten/avgiften och tillkommande avgifter som inte markägaren kan kontrollera och planera för, skall lagstiftningen ge den anvisningen att de kan debiteras som en tilläggsavgift. Det minskar frågor att processa om i arrendenämnd och domstolar. Det optimala har varit att nämnda avgifter debiterats arrendatorn och så att ingen mellanhandsadministration uppstår. Så gör kommunerna med sophämtning, vatten och avloppsavgifter i fritidshusområden. Men staten har svårt med förenklingar.**

**Vidare skall arrendenivåerna relativt marknadsvärden vara rättvisa för södra respektive norra Sverige.** Det får absolut inte vara så att arrendet i södra Sverige är 2 % relativt marknadsvärdet och enbart 1 % relativt marknadsvärdet i Norra Sverige. Rättsväsendet har en absolut skyldighet gentemot medborgaren markägaren att se till att domstolarna i Sverige har samma metoder vid bedömningen av arrendenivåer. Vi behöver en förändrad lagstiftning som tillrättalägger skillnaden mellan Norrland och övriga Sverige. Då innehåller inte utredarnas förslag till arrendelag ett nytt tänkande som förbättrar situationen. En metod för att styra upp bedömningen är en matematisk metod kopplad till marknadspriser för fritidstomter. I sommar har en avstyckad tomt sålts med hjälp av mäklare för 930 000 kr. På helt marknadsmässiga grunder. Den arrenderade tomten som gränsar till tomten arrenderas och har ett arrende på 4 450 kr. D.v.s. 0,48 % av marknadspriset. Då är det något fel på arrendelagstiftningen. Bedömningen som arrendenämnden gjort vid arrendesättningen är felaktig. **Markägaren har förlorat tusentals kronor genom åren. Ren stöld som rättssystemet är orsak till. Rättssystemet måste bättre veta vad man håller på med. Arrendelagen får inte vara en metod som systematiskt rånar medborgaren markägaren på pengar.** F.n. uppstår en total obalans mellan marknaden för friköpta tomter och arrendelagen. Lagstiftningen måste vara så utformad så att en balans upprätthålls mellan friköpta tomter och arrenderade tomter. Nu tvingar lagstiftaren markägaren att låna ut pengar till arrendatorerna till 0,48 procents ränta. Det är en verbal och juridisk våldtäkt av markägarna. Fullständigt oacceptabelt. LRF uppger att det finns arrendeavtal som ger 9,4% i ränta. 2 % ränta på bundet kapital är lågt i näringsverksamhet. Bankerna har under en 5 årsperiod haft en låneräntenivå på ca 4 %. Regeringen har ett inflationsmål på 2 %. Bostadsarrendelagstiftningen skall utformas så att regeringens inflationsmål kan uppnås.

Vi kräver att SOUn även innehåller en skrivning om hur den överensstämmer med de lagar EU ställt upp om äganderätten.

**Den metod som kan skapa minskade rättsprocesser och följsamhet i denna fråga är en avgiftsbestämning som är kopplad matematiskt till marknadsvärdet för försålda tomter och fritidshus med tomter. Det är ett rimligt krav att en matematisk modell får finnas och som möjliggör en avstämning och bedömning av rimligheten av arrendenivån.**

När det gäller arrendeavgifterna för bostadsarrende så utvecklas synpunkter längre fram i detta remissyttrande. Vi är medvetna om att yttrandet är långt men det är ingen som hitintills lyssnat och tagit våra synpunkter på allvar.

Vänlig hälsning  
Lars-Åke Tegenfeldt Byvägen 6 91342 Obbola

## Nya undersökningar som bör beaktas

**Strandskyddsutredningen bygger på att lättnader skall skapas för att förbättra sysselsättningen i glesbygd.** Direktivet finns inte för bostadsarrendeutredningen men skall beaktas när man utreder arrendesituationen. Vid lagstiftning skall de som utreder situationen ta hänsyn till hur arbetet påverkas av andra målsättningar som regeringen har. Regeringen går ut med direktiv om lättnader för att utvinna fler strandnära fritidstomter för att skapa sysselsättning i glesbygd. I ena läget är strandnära tomtmark viktig i samhället och i bostadsarrendeutredningen kallar utredarna felaktigt strandnära tomtmark för impediment. Ett rimligt krav är att statliga strandskyddsutredare, bostadsarrendeutredare och skatteutredare har en gemensam bedömning av strandmark för fritidsändamål. **Strandmark har aldrig varit impediment och är inte impediment.** Strandmark har mycket höga taxeringsvärden.

**Utredningen har inte behandlat utsiktsservitut dvs. upphuggning mot havet så att arrendatorn får den utsikt den vill ha.** Det är ett förhållande som skall regleras i bostadsarrendeutredningen. Det är i princip alltid som arrendatorn vill ha utsikten upphuggen ned till vattenlinjen. Markåtgången är alltid mer än den arrenderade tomten. Det räcker inte med mitt nedanför tomten utan det skall vara utvidgar till höger och vänster.

**Vårt yttrande följer strukturen i proppens skrivning. 25 Kommentarer är inlagda med rött.**

### 5.1 Bakgrunden till utredningen

Av våra direktiv framgår att bestämmelserna om avgiftsregleringen i samband med förlängning av bostadsarrende är förenade med vissa problem. Ett problem är att bestämmelserna är allmänt hållna och att inte heller förarbetena innehåller tillräckligt preciserade anvisningar för hur avgiften ska bestämmas vid förlängning av arrendet. De vaga anvisningarna har visat sig medföra både omständliga och tidskrävande utredningar för parterna. De har också fått till följd att parterna intar vitt skilda ståndpunkter om vad som är skälig avgift, vilket i sin tur utgör en grogrund för tvister om avgiften. Brister i parternas utredningar leder till att det ofta blir nödvändigt att vid en rättslig prövning göra en allmän skälighetsbedömning av avgiften. Det betydande utrymmet för skönsmässighet som därmed föreligger innebär en osäkerhet för parterna om vilken avgift som kan förväntas.

Ett annat problem är att många anser att avgiftsregleringen leder till orimliga eller orättvisa avgiftsnivåer. I kritiken mot de nuvarande avgiftsnivåerna har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostadssociala hänsyn. Ett särskilt problem är, enligt direktiven, att parterna i många fall har avtalat om långa arrendeperioder samtidigt som avgiften är lågt satt och otillräckligt uppräknad under löpande arrendeperiod. När ett sådant avtal ska förlängas, kan arrendatorn drabbas av en kraftig avgiftshöjning, i vart fall om avgiften sätts så att den motsvarar arrenderättens värde. Även om den tidigare låga avgiften har gynnat arrendatorn, **Kommentar VMF: och missgynnat markägaren som i många fall gjort förluster och i några fall medfört att markägare tvingats sälja sina tomter,** utgör risken för en kraftig avgiftshöjning en otrygghet i boendet **Kommentar VMF: och att göra förlust i verksamheten är en**

**otrygghet i markägandet. Kraftiga arrendehöjningar är en logisk följd när arrendena har varit låga. När så arrendet skall justeras till en mera normal arrendenivå så skapar det otrygghet i boendet. Det är ett bristfälligt sätt att argumentera med orden otrygghet i boendet. Arrendatorn borde varit förutseende och lagt av pengar för ett normalt arrende. Arrendet är en liten del i kostnaden för fritidsboende. (ett exempel på icke neutral beskrivning från bostadsarrendeutredningen).**

Som framgår av direktiven har det från olika håll påtalats ett behov av översyn av avgiftsbestämningen för bostadsarrenden.<sup>1</sup> **Det har då ifrågasatts om nuvarande regler leder till avgiftsnivåer som står i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet.**

---

<sup>1</sup> Se Civilutskottets betänkande 2009/10:CU10 s. 14 och 2010/11:C20 s. 10.

Sida 125

**Det har också framställts krav på att bostadsarrendatorns ställning ska stärkas genom generella skyddsbestämmelser mot oskäligen höjningar och genom att det tas ytterligare bostads- sociala hänsyn.** Civilutskottet har uttalat att målsättningen för en översyn bör vara att en arrendator inte ska hamna i en situation där en avgiftsökning blir så kraftig att han eller hon kan tvingas lämna arrendestället.<sup>2</sup>

**Utskottet har också framhållit att frågan även är viktig ur ett regionalpolitiskt perspektiv, bl.a. när det gäller möjligheterna att hålla skärgårdarna levande.**

## **5.2 Bakgrunden till nuvarande bestämmelser**

År 1968 infördes särskilda bestämmelser om bostadsarrende genom ändringar i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.<sup>3</sup> Av förarbetena till dessa bestämmelser framgår att arrende för uppförande av byggnad för bostadsändamål (bostadsarrende) hade blivit allt vanligare efter andra världskriget, främst p.g.a. den ökade förekomsten av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse.<sup>4</sup> Före ikraftträdandet av de nya bestämmelserna grundade sig avtal om detta slag av arrende på bestämmelserna om lägenhetsarrende i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna om lägenhetsarrende vilade, då som nu, på principen om parternas avtalsfrihet. I takt med ett ökat antal arrenden för bostadsändamål, främst fritidsbebyggelse, kom det att framföras kritik mot att arrendatorn inte hade någon trygghet i sin besittning till arrendestället eller något skydd mot oskäligen ändringar av arrendevillkoren. Det hävdades att avsaknaden av bestämmelser i dessa avseenden hade fått till följd att jordägaren kunde säga upp arrendatorn till avflyttning utan skäl och med kort varsel eller under hot om detta förmå arrendatorn att acceptera de villkor som jordägaren önskade.

**I propositionen med förslag till nya bestämmelser anfördes att arrende som upplåtelseform för bostadsbebyggelse i och för sig hade vissa brister.<sup>5</sup> Detta gällde bl.a. arrendatorns principiellt sett svagare rättsställning än t.ex. ägarens liksom samhällets dittills begränsade möjligheter att reglera och kontrollera bebyggelsen.**

<sup>2</sup> Se Civilutskottets betänkande 2010/11:CU20 s. 12. <sup>3</sup> Se SFS 1968:342. <sup>4</sup> Se SOU 1966:26 s. 21–23 samt prop. 1968:19 s. 73, 74 och 84. <sup>5</sup> Se prop. 1968:19 s. 73.

Arrende ansågs emellertid fylla ett angeläget och praktiskt behov för i första hand sådan fritidsbebyggelse som är av mindre kapitalkrävande art. Det framhölls att efterfrågan på tomtmark var stor samtidigt som många inte ville eller hade ekonomiska förutsättningar att köpa mark. Jordägarnas vilja och övriga förutsättningar för att sälja mark kunde dessutom vara begränsade. Dessutom ansågs det vara viktigt att den form av fritidsverksamhet som fritidsbebyggelse erbjöd gjordes tillgänglig för alla som hade intresse för sådan verksamhet.

Enligt propositionen borde utgångspunkten för den rättsliga regleringen vara att de avtalslutande parterna underkastades en mera begränsad avtalsfrihet än den som dittills hade gällt. Det framhölls samtidigt att man i valet mellan tvingande och dispositiva bestämmelser måste ta hänsyn till att arrendeavtalet i grunden vilar på ett frivilligt avtal mellan jordägare och arrendator. Alltför starka tvångsingripanden i vissa delar av arrendeförhållandet kunde därför återverka på andra delar av avtalet och på jordägarens vilja att över huvud taget upplåta sin mark med arrende. Tvingande bestämmelser borde mot denna bakgrund införas endast när sådana var starkt motiverade.

Också den nya regleringen kom därför att ha avtalsfriheten som grund. Avtalsfriheten begränsades dock i några hänseende bl.a. på så sätt att arrendatorn under vissa villkor skulle ha rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång, dvs. besittningsskydd. Som en del av besittningsskyddet infördes också en möjlighet för parterna att få villkoren för förlängning av arrendeavtalet, däribland avgiften, prövade.

Vid ikraftträdandet av jordabalken år 1972 överfördes de nya bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende i sak i stort sett oförändrade till balkens 10 kap. I samband med ändringar år 1979 i 9 kap. jordabalken – ändringar som syftade till att förstärka jordbruksarrendatorns besittningsskydd – skedde vissa följdändringar i 10 kap.<sup>6</sup> I samband med detta fick bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende (se 10 kap. 6 § jordabalken) sin nuvarande lydelse.

<sup>6</sup> Se SOU 1978:36 s. 125, prop. 1978/79:183 s. 30 och Lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 33.

### 5.3 Nuvarande bestämmelser

Förutsättningarna för fastställande av arrendavgiften (och övriga avtalsvillkor) är, i likhet med vad som gäller för jordbruksarrende, delvis olika beroende på om det är fråga om en ny upplåtelse eller förlängning av ett redan ingånget arrendeavtal.

**När jordägaren och arrendatorn ingår ett nytt arrendeavtal, råder avtalsfrihet angående arrendavgiftens storlek.** Detsamma är fallet vid förlängning av ett arrendeavtal som inte är förenat med besittningsskydd för arrendatorn.<sup>7</sup> Även när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd för arrendatorn gäller en mellan parterna träffad överenskommelse om villkoren för förlängning av avtalet (se 10 kap. 6 § fjärde stycket jordabalken). Om parterna däremot inte kan enas om villkoren, har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva dessa. Arrendenämnden ska då fastställa avgiften till ett skäligt belopp (se 10 kap. 6 § första stycket och 6a § samt 9 kap. 10 § jordabalken). Härutöver anger lagen endast att avgiften ska bestämmas på så sätt att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till

arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Beträffande avgiften för bostadsarrende gäller alltså samma bedömningsgrunder som i fråga om avgiften för jordbruksarrende, med det undantaget att hänsyn inte ska tas till arrendeställets avkastningsförmåga.

Den nu återgivna regleringen innebär att det har viss betydelse om parterna vid arrendetidens utgång träffar avtal om en ny upplåtelse eller om arrendeförhållandet består genom förlängning av det gamla avtalet.<sup>8</sup>

Till skillnad från vad som gäller beträffande jordbruksarrende behöver avgiften för bostadsarrende inte bestämmas i pengar.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Arrendatorn har som regel rätt till förlängning av avtalet, s.k. besittningsskydd, om arrendet gäller för viss tid. Se närmare om omfattningen av besittningsskyddet i 10 kap. 4 och 5 §§ jordabalken. <sup>8</sup> I fråga om den närmare gränsdragningen mellan ny upplåtelse och förlängning, se fotnot i anslutning till avsnitt 3.3.1. I det avsnittet beskrivs även möjligheten att få avtalsvillkoren för den första arrendeperioden och under den löpande arrendeperioden prövade med stöd av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser.

<sup>9</sup> Jfr 9 kap. 29 § jordabalken.

Sida 128

## 5.4 Förarbeten

10 kap. 6 § jordabalken ger inte någon närmare ledning för avgiftsbestämningen i det enskilda fallet. Vid 1979 års ändringar i avgifts- bestämmelserna uttalade föredragande statsrådet att arrendesättningsreglerna i fråga om bostadsarrenden skiljer sig från motsvarande regler för jordbruksarrende i det avseendet att arrendeställets avkastningsförmåga inte ingår bland de faktorer som i första hand bör vara avgörande för avgiftsbedömningen.<sup>10</sup> I övrigt borde i tillämpliga delar samma bedömningsnormer tillämpas vid avgifts- prövningen vid bostadsarrende som vid jordbruksarrende. Dess- utom, uttalade föredragande statsrådet, torde motivuttalandena i samband med 1968 års arrenderätsreform kunna ge viss vägledning vid prövningen.

De förarbetsuttalanden som rör avgiftsbestämningen ska strax beröras närmare. Först bör dock nämnas att det vid införandet av bostadsarrendeinstitutet, på ett mer övergripande plan, framhölls att effekten av ett besittningsskydd i hög grad beror på hur arrendeavgiften och andra villkor ska bestämmas för en ny period, i fall parterna inte kan komma överens själv.<sup>11</sup> Utan närmare bestämmelser om detta kunde, sade man, besittningsskyddet lätt omintetgöras genom att jordägaren krävde en för hög avgift. Det var alltså behovet av besittningsskydd som föranledde bestämmelser om möjlighet till opartisk prövning av villkoren för det fortsatta arrendet. Det framhölls emellertid också att likaväl som arrendatorn borde vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften **borde jordägaren ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator.**<sup>12</sup>

**När man studerar förarbetena till 1968 års arrenderreform, bör man hålla i minnet att regelverket dittills hade varit utformat på så sätt att, om parterna inte kunde enas om avgiften, avgiften skulle utgå med det belopp som jordägaren begärde. Om jordägarens krav var oskäligt, kunde det dock frångås och arrendeavgiften skulle i stället fastställas till ett skäligt belopp.**

**I frågan om vad som i det enskilda fallet utgör skälig arrendeavgift uttalade**

## Arrendelagsutredningen följande.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Se prop. 1978/79:183 s. 39 där hänvisning sker till prop. 1968:19 s. 86 och 87 samt SOU 1966:26 s.217 och 218, jfr också Bäärnhielm, Larsson och Gerleman, Arrendelagen (1 januari 2014, Zeteo), kommentaren till 10 kap. 6 § jordabalken. <sup>11</sup> Prop. 1968:19 s. 84.

<sup>12</sup> Prop. 1968:19 s. 85. <sup>13</sup> SOU 1966:26 s. 217 och 218.

Sida 129

Begäres oskäligen villkor skall de av domstolen jämkas till skälig nivå. Att i lagen ge några närmare direktiv för denna jämkning är knappast lämpligt eller ens möjligt. Denna typ av avgöranden brukar vanligen överlåtas till rättstillämpningen. Utredningen vill dock i sammanhanget närmare belysa en synpunkt, som kan åskådliggöras med ett exempel. En jordägare, vars mark är utarrenderad för sommarstugebebyggelse, räknar med att marken i en framtid skall kunna användas för industri- eller hyreshusbebyggelse. Han har kanske också för marken betalat ett pris som grundar sig på sådan väntad intensivare bebyggelse. Den fråga som man i samband med prövning av villkor för ett förlängt arrende har anledning att ställa sig är, om det kan anses vara skäligt att en sommarstugearrendator genom sin lega förräntar det av jordägaren sålunda faktiskt erlagda priset för marken. I normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet. Men eftersom i det nyss antagna exemplet en betydande skillnad finns mellan den faktiska och den väntade intensiteten i markanvändningen och den framtida exploateringen antages vara så avlägsen eller osäker att jordägaren låter sommarstugearrendatorerna kvarsitta, får det anses icke vara skäligt att de skall förränta ett markvärde som trots allt ännu måste betecknas som huvudsakligen ett förväntningsvärde. En norm för vad som skall anses vara skälig lega i det antydda fallet torde man i stället ha att söka i vad som kan anses vara ortens pris för jämförbara arrendetomter eller, om dylikt jämförelsematerial icke föreligger, vad sommarstugearrendatorer i allmänhet kan antagas vara beredda att betala för upplåtelser av detta slag. **Kommentar VMF: Det har varit en kraftig förändring sedan 1968, mer än 40 år sedan. För 40 år sedan hade markägarna låneräntan som värderingsinstrument för uträkningen av arrendet och det accepterades av arrendatorerna.**

I propositionen uttalade föredragande statsrådet, utan att uttryckligen ta avstånd från Arrendelagsutredningens betänkande, följande.<sup>14</sup>

Det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. **Kommentar VMF: Men staten genom skattemyndigheten kan fatta beslut om en fastighetstaxerings-metod som är tillräckligt rättvisande om värdet för att ta ut en avgift på 1 %. I arrendesammanhang argumenterar lagstiftaren och säger det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall vara skäligt. I skattelagstiftningen är det fullt möjligt men i arrendelagstiftningen är det svårt. Slutsatsen blir att när det gäller markägarnas kostnad är det inte så viktigt med noggrannheten men när det gäller arrendelagstiftningen och arrendatorerna är det för lite noggrant. Här krävs en förklaring från lagstiftaren. Medborgarna dvs. markägarna och arrendatorerna skall väl behandlas lika? Även om arrendeavgiften tilldrar sig det största intresset kan**



oenigheten mellan parterna röra också andra delar av avtalet. Som utredningen framhållit är det knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer. Frågan får i stället överlåtas till rättstillämpningen. En viss ledning när det gäller avgöranden i fråga om arrendeavgiften kan man dock få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden. Utvecklingen av fritidsbebyggelsen har lett till att sådan bebyggelse koncentreras till förhållandevis avgränsade områden, i närheten av tätorter eller i särskilt attraktiva miljöer. En undersökning av andra arrenden inom sådana områden synes därför inte innebära alltför stora svårigheter. Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

**Kommentar VMF:** ”Om sådant jämförelsematerial inte föreligger, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.”

**Västerbottens markägareförening kräver att den här skrivningen skall tas bort. Skall i stället ersättas med en skrivning att då skall markägarnas yrkande godtas. Varför skall arrendatorns önskemål gå före markägarens önskemål? Här skall en mera demokratisk, neutral och flexibel skrivning införas. Den är provocerande.**

<sup>14</sup> Prop. 1968:19 s. 86 och 87.

Sida 130

Om en begärd avgiftsreglering motiveras med att arrendeställets värde har höjts genom förbättringsarbeten som arrendatorn svarat för, bör bedömningen ske under beaktande av om förbättringen bekostats av arrendatorn eller om denne kompenserats härför av jordägaren. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen, bör denna självfallet inte kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.

**Kommentar VMF:** Arrendatorn överskattar oftast värdet av förbättringar på tomten. I de flesta fall har stugägarna skogstomt för att inte få gräsklippning och trädgårdsskötsel. Många är de exempel där ett fritidshus köps in där huset rivs och tomten planeras om på grund av nybyggnaden. Då är förbättringarna helt utan värde.

**Följande faktorer skall också utgöra grund för bestämmande av bostadarrendeavgiften.**

- 1. Investeringar som markägaren gjort i detaljplaner med tillhörande åtgärder.**
- 2. Vidare skall strandområdet mellan vattenlinjen och tomtgräns som i de flesta fall kalhuggs av fritidshusägaren och görs indisponibelt för skogsbruk. Utredningen har inte behandlat utsiktsservitut dvs. upphuggning mot havet så att arrendatorn får den utsikt den vill ha. Det är ett förhållande som skall regleras i bostadarrendeutredningen. Det är i princip alltid som arrendatorn vill ha utsikten upphuggen ned till vattenlinjen. Markåtgången är alltid mer än den arrenderade tomten. Det räcker inte med mitt nedanför tomten utan det skall vara utvidgat till höger och vänster.**
- 3. Detaljplanerna medför att om man utvinner 5 ha med tomter så reserveras 25 ha för grönområden i området och skall självfallet kunna utgöra grund för att höja arrendeavgiften.**

**Dessa faktiska förhållanden har inte behandlats och beaktats av bostadsarrendeutredningen. Ytterligare beskrivningar som inte är neutral från bostadsarrendeutredningen.**

## 5.5 Tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser

### 5.5.1 Arrendenämndernas tillämpning

Allmänna synpunkter

Som en del i undersökningen av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser har vi besökt hyres- och arrendenämnderna i Umeå, Göteborg, Malmö och Stockholm. I detta avsnitt ges en översiktlig presentation av nämndernas beskrivningar av tillämpningen av avgiftsbestämmelserna, såsom vi har uppfattat dem.

De arrendenämnder som vi har besökt har genomgående ansett att bestämningen av avgift för bostadsarrenden inte är förenad med några egentliga svårigheter utan att handläggningen och själva avgiftsbestämningen är tämligen oproblematiske. **Med få undantag anser nämnderna att avgiftsbestämmelserna generellt sett är ändamålsenliga och motverkar skenande avgifter.**

**Det finns dock en förståelse för att avgiftsbestämningen kan bli självkonserverande, eftersom avgiftsbestämningar i stor utsträckning grundas på allmänna skälighetsbedömningar vilka till inte obetydlig del baseras på nämndernas tidigare avgöranden.**

#### Målstatistik och närliggande frågor

Enligt Domstolsverkets statistik över antalet inkomna ärenden om bostadsarrenden – vilken inbegriper ärenden om förlängning och villkorsändring – har det under de senaste åtta åren inkommit i snitt cirka 1 100 ärenden per år. **En betydande andel av de inkomna ärendena förlikas under arrendenämndens handläggning och prövas därför inte i sak. Omkring 15 procent av arrendenämndernas avgiftsbeslut överklagas till hovrätten, se avsnitt 5.5.2.**

**Det förefaller vara vanligt att den rättsliga prövningen i stor utsträckning avser vissa bostadsarrendeområden som regelbundet omprövas i arrendenämnderna.**

Sida131

**Om parterna väl har börjat tvista om avgiften, synes det alltså ofta bli tvist om avgiften även fortsättningsvis.**

Såsom redovisas i avsnitt 5.5.3 har experter i utredningen uppskattat antalet bostadsarrenden till mellan 80 000 och 90 000. Visserligen omregleras merparten av bostadsarrendena endast vart femte år och det påkallas dessutom inte alltid någon omreglering av avgiften i samband med förlängning av avtalet. Likväl framstår antalet prövningar i arrendenämnd och hovrätt som förhållandevis litet. Antalet överenskommelser om avgiften torde vara mycket större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning.

#### Huvuddragen i nämndernas avgiftsbestämning

**Mellan arrendenämnderna synes det råda relativ konsensus om hur avgiftsbestämmelserna i sina huvuddrag är avsedda att tillämpas. Det råder således relativ enighet om att man i första hand bör söka efter ett ortens pris för jämförbara arrenden (i detta betänkande benämnt ”steg 1”) eller, i andra hand, bedöma vad**

**arrendatorer i allmänhet är beredda att betala ("steg 2"). Om det inte heller finns ett tillräckligt underlag för sådana bedömningar, återstår en allmän skälighetsbedömning av avgiften ("steg 3").**

Även om det råder enighet om avgiftsbestämningens huvuddrag synes tillämpningen i praktiken skilja sig åt mellan olika delar av landet.

Några detaljfrågor vid avgiftsbestämningen

En skillnad gäller avgränsningen av "orten" vid tillämpningen av det som vi ovan har benämnt "steg 1". Ibland godtas endast arrenden i det direkta närområdet, dvs. ett eller flera stugområden, en udde, en vik eller liknande. I andra fall görs jämförelser med arrenden som ligger betydligt längre bort än så. Någon entydig definition av begreppet orten synes, såvitt vi kan bedöma, inte finnas.

Arten av jämförelsetomter varierar också. I vissa delar av landet tillämpas ortsprismetoden på så sätt att fastställandet av ortens pris förutsätter jämförelser med nyupplåtelse eller nytecknade avtal som är snarlika nyupplåtelse. I andra delar av landet anses ortsprismetoden kunna tillämpas även om det inte finns några jämförbara nyupplåtelse, under förutsättning att det i stället förekommer överenskommelser om avgiften vid förlängning av arrenden.

Sida 132

I praktiken är det ovanligt att den nya arrendeavgiften kan bestämmas genom en jämförelse med ortens pris avseende nyupplåtelse av bostadsarrende (dvs. enligt "steg 1"); det finns inga nyupplåtna bostadsarrenden att jämföra med. Vid en rättslig prövning bestäms avgiften därför i stället oftast genom en kombinerad bedömning enligt "steg 2" och "steg 3" i det ovan beskrivna schemat och ibland endast genom en ren skälighetsbedömning. Normalt, men inte alltid, väger man därvid in de avgiftsnivåer som tillämpas "på orten" när parter på egen hand träffar överenskommelse om förlängning av ett bostadsarrendeavtal. Även inom ramen för bedömningar enligt "steg 2" och "steg 3" synes det alltså förekomma olika slag av jämförelser med arrendeavgiften för andra arrendeställen. Principerna för hur dessa jämförelser går till är dock inte alldeles klara. Det är också oklart hur många jämförelsetomter som krävs för att ett avgiftsintervall eller en ortsprisnivå ska anses ha påvisats för ett specifikt område. Detta är, som några har uttryckt det, helt beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

**Kommentar VMF: Det är inte rättssäkert att metoden med ortspriset ska gälla i fortsättningen. Ortspriset innebär att bostadsarrendatorerna organisera sig och genom influens mellan varandra i stor utsträckning styra arrendenivån.** De som styr dessa uppmanar arrendatorerna att inte skriva på frivilliga uppgörelser eftersom de vet att arrendenämnden kommer att fastställa betydligt lägre arrendenivåer. Ibland är ombuden även ledamöter i arrendenämnden och kan då påverka arrendenivån där. Styrkeförhållandet är klart på arrendatorernas sida. Om de aldrig går med på prishöjningar så permanentas ortspriset och enbart stiger med konsumentprisindex. De kan för syns skull gå med på små höjningar, men vi markägare kan aldrig visa på ett ortspris som inte i praktiken är satt av arrendatorer eller av arrendenämnden. Den här metoden har redan använts av arrendatorerna och jurister i Västerbotten. I arrendenämnden säger arrendatorerna konsekvent nej till arrendehöjningar och överlämnar till arrende-nämnden att avgöra arrendenivån. Den här möjligheten för arrendatorerna får på intet sätt byggas in i bostadsarrendelagstiftningen. Det kallar vi för **"oäkta" ortsprisnivåer** på samma sätt som arrendatorerna kallar markägarnas nyupplåtelse för "oäkta" nyupplåtelse. Målsättningen med bostadsarrendelagstiftningen skall vara att båda

parter skall ha likvärdiga möjligheter att påverka arrendenivån. Ortsprismetoden skapar ingen flexibilitet för att följa prisutvecklingen för fritidstomter, byggnader och övriga bostadsmarknaden. **Ortsprismetoden är i sig en skyddsregel för arrendatorerna att permanenta och cementera arrendenivåerna.** Vi förutsätter att lagstiftaren kommer till rätta med dessa problem och skapar en rättssäker lagstiftning för både markägare och arrendatorer. Ovanstående problem är mycket svåra att komma till rätta med. En schablonmetod får betydligt större rättssäkerhet. Man använder den rättssäkra statistiken från SCB för tomtpriser och använder fast ränta kopplad till diskontot. Den statistiken är byggd på utbud och efterfrågan och är inte påverkad/manipulerad av någon av parterna. Det är utan tvekan en mycket rättssäkrare metod än ortsprismetoden. Metoden kommer att skapa stora rationaliseringar av rättsväsendet genom att tvistemålen kommer att minska avsevärt. Schablonmetoden skall finnas med som rättsmetod när det inte finns några arrendetomter att göra jämförelser med. På 1950 och 60 talet gjorde man alltid så att man viste vad tomtpriserna var och sedan tog man låneräntan och räknade fram arrendet.

## 5.5.2 Hovrätternas tillämpning

### Allmänna synpunkter

Som ett komplement till undersökningen av arrendenämndernas tillämpning av nuvarande avgiftsbestämmelser har utredningen gjort en genomgång av till hovrätterna inkomna och avgjorda ärenden om bostadsarrende och därtill hörande avgöranden från arrendenämnderna, under perioden 2007–2013. Under den perioden inkom det cirka 350 ärenden om bostadsarrende till hovrätterna. Av dessa prövades cirka 325 i sak. Övriga ärenden avgjordes utan någon sådan prövning, bl.a. därför att klaganden återkallade sin talan eller att parterna träffade överenskommelse under processens gång. Av de 350 ärendena handlades cirka 240 tillsammans med andra mål. Det kan också noteras att ett och samma ärende i hovrätten kan omfatta flera arrendenämndsärenden. Hur det förhåller sig i ett enskilt fall beror på hur hovrättens ärenderegistrering sker. De hovrättsavgöranden som vi har studerat avser cirka 1 200 ärenden vid arrendenämnderna och, kan man anta, ungefär lika många arrendeställen.

Sida 133

Mot denna bakgrund kan det konstateras att omkring 15 procent av ärendena vid arrendenämnderna överklagas till hovrätterna.<sup>15</sup>

Det är svårt att utifrån denna praxisgenomgång få någon klar och entydig bild av tillämpningen av avgiftsbestämmelserna, särskilt i fråga om de avgiftsnivåer som reglerna leder till. En bidragande orsak till det är att antalet överprövade ärenden är förhållandevis begränsat samtidigt som handläggningen är dispositiv och därför beroende av parternas talan. En annan orsak är att den ordning som gäller för överprövning av arrendenämndernas avgöranden i viss utsträckning begränsar förutsättningarna för en enhetlig rättspraxis.

Sedan den 1 januari 2006 överklagas nämligen nämndernas avgöranden angående arrendevillkor till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen (se 8 kap. 31 § jordabalken). Det innebär att de åtta arrendenämndernas avgöranden överprövas av sex hovrätter. Hovrätternas avgöranden angående arrendevillkor kan i och för sig överklagas till Högsta domstolen (se 8 kap. 31 a § jordabalken och 40 § lagen [1996:242] om domstolsärenden), men Högsta domstolens praxis på området är mycket begränsad.

## Systematiken i avgiftsbestämningen

De i föregående avsnitt beskrivna huvuddragen för och detaljerna kring avgiftsbestämningen bekräftas i allt väsentligt vid en genomgång av hovrätternas rättspraxis. Genomgående för rättspraxis är att den prövande instansen, med hänvisning till förarbetena, i första hand bedömer arrenderättens värde utifrån de av parterna framlagda utredningarna om avgiften för jämförbara arrenden på orten och i andra likartade områden.<sup>16</sup> Detta är vad vi i föregående avsnitt kallar en "steg 1"-bedömning. Det är dock mycket vanligt att de ortsprisutredningar som åberopas av olika anledningar anses vara bristfälliga.<sup>17</sup> Det kan ofta bero på att jämförelsetomterna avviker från provningstomten i fråga om läge och andra förhållanden. Det förekommer också att man anser att värderingstidpunkten skiljer så mycket åt mellan jämförelsetomterna och provnings- tomten för att en jämförelse ska kunna göras. I andra fall anses jämförelsetomterna vara så

<sup>15</sup> Med ett snitt om 1 100 inkomna ärenden per år (se avsnitt 5.5.1) och 1 200 överklagade ärenden på sju år motsvarar överklagandefrekvensen cirka 15 procent per år. <sup>16</sup> Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 21 juni 2011 i ärende ÖÅ 4199-10. <sup>17</sup> Se dock Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 14 november 2011 i ärende ÖÅ 958-09.

Sidan 134

bristfälligt beskrivna att någon egentlig jämförelse med provningstomten inte kan ske.<sup>18</sup>

**Som tidigare har nämnts anfördes det i förarbetena att jordägaren bör ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Med hänvisning till detta har det i praxis uttalats att ett sådant fritt val finns endast vid nyupplåtelse av arrende.<sup>19</sup> Det har också ansetts att en normal omförhandling är alltför påverkad av arrendatorns besittningsskydd för att kunna ses som ett mått på arrenderättens värde. Det förekommer därför att endast nyupplåtelse godtas som jämförelsetomter i "steg 1" av avgiftsbestämningen. Detta begränsar antalet tillgängliga jämförelsetomter högst väsentligt.**

**I andra hand – då arrenderättens värde inte kan bedömas genom en ortsprisutredning – görs en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala för arrendet.** Någon tydlig distinktion mellan vad som i föregående avsnitt har benämnts "steg 2" och "steg 3" framträder, som tidigare har berörts, inte i rättspraxis. Tvärtom förekommer det att bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala beskrivs som en allmän skälighetsbedömning.<sup>20</sup> Detta kan ha sin grund i hur man i doktrinen har beskrivit strukturen i avgiftsbestämningen.<sup>21</sup>

Även om det jämförelsematerial som parterna har åberopat inte räcker för att bedöma ortens pris på arrenden av samma slag som provningstomten utnyttjas jämförelsematerialet ofta som stöd för bedömningen inom ramen för denna allmänna skälighetsbedömning. Också arrendenämndens och domstolens allmänna kännedom om avgiftsnivån på orten tillmäts stor betydelse vid den allmänna skälighetsbedömningen.<sup>22</sup> Det är dock ovanligt med generella uttalanden om vilken avgiftsnivå som bildar utgångspunkt för bedömningen. Ett undantag är Arrendenämnden i Jönköping som inte sällan anger vissa beloppsmässiga hållpunkter för avgiftsnivån. Sålunda har det i flera fall angetts att avgiften i Smålands inland och på småländska ostkusten år 2010 som utgångspunkt var mellan 7 000 och 11 000 kronor per år och att avgiften vid särskilda för- hållanden kunde sträcka sig ned till 6 000 kronor och upp till 12 000 kronor.<sup>23</sup> För enstaka mer extrema tomter kunde dessa gränser över- respektive

underskridas.

<sup>18</sup> Se t.ex. Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 18 maj 2011 i ärende ÖÄ 4513-10. <sup>19</sup> Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende ÖÄ 764-10. <sup>20</sup> Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 29 augusti 2012 i ärende ÖÄ 54-12. <sup>21</sup> Se Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 115–118.

<sup>22</sup> Se t.ex. Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 2 mars 2011 i ärende ÖÄ 680-10.

<sup>23</sup> Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 17 augusti 2010 i ärende ÖÄ 1685-10. Under utredningen har det framkommit att Jönköpingsnämndens intervall numera är 10 000–15 000 kronor.

Sidan 135

**Det är vanligare att man i samband med den allmänna skälighetsbedömningen anger vilka faktorer som beaktas vid avgiftsbestämningen.<sup>24</sup> Områdets attraktivitet och arrendetomtens läge anses därvid vara avgörande för arrenderättens värde. Faktorer såsom läge, storlek, byggrätt, topografi, utsikt, insyn och tillgänglighet beaktas. Arrendetomter som har egen strand, är lätta att ta sig till, ligger avskilt eller är stora och har en väl tilltagen byggrätt anses av naturliga skäl generellt sett ha ett högt värde. Förutsättningarna i allmänhet för bad och friluftsliv liksom graden av störning från omkringliggande vägar etc. beaktas också. Det förekommer vidare att man beaktar belastande avtalsvillkor som begränsar arrenderättens värde, t.ex. att bostaden inte får användas för permanentboende.**

**Det är således vanligt att arrendeställets fördelar respektive nackdelar beskrivs i samband med bestämningen av avgiftsnivån. Det förekommer emellertid att avgiften bestäms utan något närmare angivande av vilka faktorer som medför en viss avgiftsbestämning.<sup>25</sup>**

**Kommentar VMF: Västerbottens markägarförening har gjort en utredning om 18 st Hovrättsärenden sedan 2007. Den har presenterats för bostadsarrende-utredningen men inte beaktats i denna proposition. Vår slutsats var att arrendenämnderna ensidigt gått på arrendatorernas yrkanden. Hovrättsmålen hade bara i ett fall gått på markägarens yrkande och då handlade det om Länsstyrelsen. Mycket odemokratisk hantering av domstolen. Norrland har mycket låga arrendeavgifter eftersom arrendenämnder och överinstanser varit mycket återhållsamma med höjningar. Det framgår oerhört tydligt i den undersökning som utredningen gjort och på sidan 334 framgår att de två bostadsarrendena i Umeå som redovisas ligger extremt lågt i förhållande till övriga Sverige. Rättssäkerheten är åsidosatt. Detta måste rättas till, helst omgående, då Norrland absolut inte får behandlas olika. Enligt djungeltrafiken från arrendenämnder och jurister avviker, Hovrätten i övre Norrland mycket i förhållande till övriga Hovrätter, i sin handläggning av bostadsarrenden. Är som politiken i övrigt vänsterinriktad.**

### **Utredningens Slutsats.**

**Ovanstående visar att i samtliga fall förutom när Länsstyrelsen var markägare har arrendenivån bestämts utifrån vad arrendatorerna yrkat och vad arrendenämnden beslutat. Markägarna möjligheter att utifrån sina värderingar, argument och yrkande**

**skapa en lönsam verksamhet har omöjliggjorts genom rättssystemets ensidiga skyddande av arrendatorerna. I sista exemplet Degernäs blir det tydligt hur ensidigt domstolen är inriktad på att enbart skydda fritidshusägarna och minska markägarnas styrning av sin verksamhet.**

## **Särskilt om hänsynstagande till markvärdet**

Vid tvist om arrendeavgiften är det vanligt att jordägaren gör gällande att avgiften ska bestämmas som en skälig ränta på markvärdet, dvs. att avgiften i likhet med t.ex. tomträttsavgäld ska bestämmas genom att man beräknar hur mycket ett kapital, motsvarande markvärdet för arrendestället, bör avkasta. Utredningen har inte kunnat finna något exempel på att en dylik avkastningsberäkning har kommit till användning i hovrätterna. Hovrätterna har dock i flera fall uttalat att det i och för sig finns ett samband mellan en bostadstomts marknadsvärde och värdet av arrenderätten till motsvarande tomt.<sup>26</sup> Man har dock valt att vid skälighetsbedömning

<sup>24</sup> Se t.ex. Göta hovrätts beslut den 7 mars 2011 i ärende ÖÅ 2182-10 och Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 9 maj 2012 i ärende ÖÅ 3184-11 .

<sup>25</sup> Se t.ex. Hovrätten för Övre Norrlands beslut den 7 september 2012 i ärende ÖÅ 653-11 och 2 oktober 2012 i ärende ÖÅ 651-11. <sup>26</sup> Se t.ex. Svea hovrätts beslut den 30 mars 2011 i ärende ÖÅ 764-10 och beslut den 21 juni 2011 i ärende ÖÅ 4199-10; Hovrätten för Övre Norrlands utslag den 25 oktober 2010 i ärende ÖÅ 1013-09 och beslut den 7 september 2012 i ärende ÖÅ 653-11; Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 9 maj 2012 i ärende ÖÅ 3184-11.

Sidan 136

**som sker inom ramen för ”steg 2” och ”steg 3” utgå från det befintliga, i och för sig bristfälliga, jämförelsematerialet avseende förekommande arrendeavgifter på orten, i stället för att bestämma avgiften som en förräntning av arrendeställets markvärde. Emellertid har det, såvitt det får förstås, inte helt uteslutits att ett sådant tillvägagångssätt skulle kunna tas till i sista hand, som vägledning för vad som är en skälig avgift i det enskilda fallet.<sup>27</sup>**

Mot denna bakgrund kan rättsläget beskrivas som något oklart vad gäller förutsättningarna att över huvud taget beakta beräkningar av avkastningen på arrendeställets markvärde vid avgiftsbestämningen. Det finns därför skäl att något närmare beröra de argument som hovrätterna har anfört mot ett sådant beaktande.

**Ett förekommande argument är att förarbetena inte ger något klart uttalat stöd för en sådan tillämpning av avgiftsbestämmelserna.** I det sammanhanget har bl.a. anmärkts att avgiftsbestämmelserna avseende bostadsarrende – till skillnad från vad som gäller för jordbruksarrende – inte innehåller någon hänvisning till arrendeställets avkastningsförmåga. Huruvida en jämförelse med vad som gäller för jordbruksarrende är relevant kan dock enligt utredarens mening ifrågasättas. Vid jordbruksarrende handlar ”avkastning” om det utbyte som arrendatorn kan få genom att bruka arrendestället. Någon sådan avkastning förekommer av naturliga skäl inte vid bostadsarrende.<sup>28</sup> Att ”arrendeställets avkastningsförmåga” inte omnämns i förarbetena till bestämmelserna om bostadsarrende är därför ganska naturligt.

**Ett annat förekommande argument för att bortse från faktorer som den utarrenderade**

markens värde är att det inte finns något givet samband mellan arrenderättens värde och arrendeställets markvärde. En arrenderätts värde är nämligen, förutom av tomtens marknadsvärde, påverkat av avtalets utformning, belåningsmöjligheterna för ägd respektive arrenderad mark och flera andra faktorer. Enligt vad som uttalats i flera avgöranden gäller detta trots att prisutvecklingen för bostadstomter och arrenderätter över en längre tid kan förväntas uppvisa en likartad trend.<sup>29</sup> Således låter det sig inte göras att med nuvarande avgiftsreglering bestämma arrenderättens värde såsom

<sup>27</sup> Se särskilt Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 23 januari 2009 i ärende ÖÅ 1274-07 och Hovrätten för Nedre Norrlands beslut den 18 maj 2011 i ärende ÖÅ 1146-10.

<sup>28</sup> Se prop. 1978/79:183 s. 30 och 31 och lagutskottets betänkande 1978/79:23 s. 33 och 34. Domstolarna torde härvid mena att prisutvecklingen procentuellt sett är likartad för bostadstomter och arrenderätter.

29

Sidan 137

en viss ränta på markvärdet. Även om det skulle vara möjligt att finna ett samband mellan arrenderättens värde och arrendeställets markvärde är det, såsom också har påtalats, inte någon självklarhet att arrenderättens värde förändras i takt med fastighetspriserna. **Kommentar VMF: I ekonomisk teori är detta en mycket vanlig metod men här färgas domstolarna av sin lojalitet/jävighet till arrendatorerna.**

En annan faktor som torde ha bidragit till att markvärdet inte beaktas är att det är svårt att dra några slutsatser om detta värde utifrån försäljningar av t.ex. fritidshus, eftersom priset vid försäljning bestäms av kombinationen mark och byggnad. Dessutom påverkas marknadsvärdet av vilka åtgärder som arrendatorn har vidtagit på själva marken, insatser som det har ansetts inte bör leda till en högre arrendeavgift.

**Kommentar VMF: Varför aktualiseras inte de investeringar som sker vid en detaljplaneutredning med tillhörande åtgärder som en kostnad som skall vägas in i arrenderättens värde. Arrendatorernas nyttjande av mark utanför tomterna skall också vara en kostnad som skall vägas in i arrenderättens värde. Eller så skall det tydligt stå i lagstiftningen att det är förbjudet och förverkande av avtalet. (Exempel på icke neutral beskrivning från bostadsarrendeutredningen).**

### 5.5.3 Möten med arrendatorer och jordägare

Som en del i undersökningen av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser har utredningen i Umeå, Göteborg, Malmö och Stockholm hållit möten med arrendatorer och jordägare, huvudsakligen inom respektive arrendenämnds verksamhetsområde. Totalt har samtal förts med omkring 30 arrendatorer och arrendatorsföreningar och lika många jordägare och jordägarföreningar. De representerar, grovt uppskattat, 23 200 bostadsarrenden, varav Koloniträdgårdsförbundet ensamt representerar cirka 18 000. Vi har med detta försökt skapa oss en bild av beståndet av bostadsarrenden i landet, vilka avgiftsnivåer som gäller, hur bestämmelserna om arrendeavgift tillämpas och vilka problem som är förknippade med detta. Vi har också fått förslag på förändringar av avgiftsbestämmelserna. Nedan lämnas en kort presentation av vad som har framkommit. Därefter övergår vi till en diskussion kring möjliga förändringar av avgiftsbestämmelserna.



## Antalet bostadsarrenden

Någon mera grundlig undersökning av antalet bostadsarrenden i landet har inte varit möjlig att göra inom ramen för utredningen. Det material som vi har tagit del av ger inte heller någon helt entydig bild av antalet bostadsarrenden.

En viss vägledning kan man möjligen få av uppgifterna i fastighetstaxeringsregistret om byggnader på ofri grund inom typkoderna för lantbruksenheter och småhusenheter.

Sidan 138

Skatteverket har på utredningens begäran gjort sökningar i registret och påträffat cirka 25 300 byggnader på ofri grund. Antalet inbegriper både sådana byggnader som har åsatts ett byggnadsvärde och sådana som inte har det. Dessa byggnader torde i flertalet fall vara byggda på mark som är upplåten med bostadsarrende. Detta kan jämföras med förhållandena under 1980- och 1990-talet, då antalet bostadsarrenden på grundval av fastighetstaxeringen uppskattades till drygt 100 000.<sup>30</sup> Vid jämförelsen bör det dock beaktas att bestämmelserna för fastighetstaxering ändrades år 1996 på ett sådant sätt att antalet byggnader av här aktuellt slag kan ha kommit att minska drastiskt, utan att det faktiskt skedde någon motsvarande minskning av antalet bostadsarrende.

Koloniträdgårdsförbundet organiserar innehavare av cirka 18 000 kolonier i landet som har upplåtits med bostadsarrende.<sup>31</sup> Av dessa är 8 000 belägna i Stockholmsområdet. Enligt Skatteverket finns det åtminstone drygt 5 600 kolonilotter representerade i verkets beräkningar.

**För att bilda oss en uppfattning om beståndet av bostadsarrenden har vi i samband med de ovan nämnda mötena hört oss för om antalet arrenden på regional nivå. Metoden är i och för sig ovetenskaplig och osäker. Det kan dock noteras att ett flertal arrendenämnder, jordägare och arrendatorer med bestämdhet har hävdat att mörkertalet är stort och att antalet bostadsarrenden troligen är avsevärt högre än vad Skatteverkets beräkningar tyder på. Experter inom utredningen har uppskattat antalet bostadsarrenden till mellan 80 000 och 90 000. **Kommentar VMF: Kan detta bero på att rättssystemet är felaktigt uppbyggt och ger inte bra förutsättningar för företagande? Systemet bör fungera så att mörkertalen upphör.****

## Bostadsarrendenas uppkomst

På kronoholmar och mark som ingår i den kungliga dispositionsrätten synes nuvarande bostadsarrenden ofta kunna härledas till flera hundra år gamla upplåtelser. Majoriteten av nuvarande bostadsarrenden har dock tillkommit under 1900-talet, särskilt från och med 1930-talet och fram till ikraftträdandet av bestämmelserna om bostadsarrende i slutet av 1960-talet. Efter 1980-talet torde det endast ha tillkommit ett mindre antal arrendetomter.

<sup>30</sup> Se Rittri, Bostads- och anläggningsarrende, 1985, s. 14–16. <sup>31</sup> Detta torde vara merparten av de kolonilotter som också är bostadsarrenden, se Lise-Lotte Björkman, Fritidsodlingens omfattning i Sverige, Sveriges lantbruksuniversitet, rapport 2012:8, s. 13.

Sidan 139

## Nyupplåtelser

I dag förefaller intresset av att nyupplåta bostadsarrenden vara ganska litet. Några av de jordägare som vi har träffat har dock sagt sig vara intresserade av att arrendera ut ytterligare tomter. Detta gäller särskilt i de fall då jordägarens förutsättningar eller vilja att avstycka och sälja marken är begränsade, såsom är fallet för fideikommissar eller i fråga om enstaka "lucktomter" inom befintliga bostadsarrendeoråden. Intresset av att arrendera dittills obebyggd mark för bostadsändamål förefaller dock vara mycket begränsat. Däremot synes det på sina håll finnas en relativt välfungerande marknad avseende befintliga arrenden, dvs. ett intresse av att ta över befintliga (bebyggda) arrendeställen.

## **Friköp**

Det förekommer att jordägaren säljer tomten till arrendatorn, s.k. friköp. Antalet friköp är dock – och förefaller under lång tid ha varit – mycket begränsat. Säljaren är i så fall ofta en kommun som genom markförvärv har kommit att bli innehavare av arrenderad mark. Det synes som att nuvarande skattelagstiftning motverkar försäljning av mer än enstaka tomter. Även jordägarens personliga koppling till marken genom arv och liknande verkar ha stor betydelse för den begränsade omfattningen av friköp. Samtidigt står det klart att många arrendatorer vill köpa sitt arrendeställe. Till stor del kan detta förklaras av ett utbrett missnöje med avgiftsbestämningen men de begränsade möjligheterna att pantsättas arrendestället och liknande förhållanden torde ha fått ökad betydelse efter hand som större ekonomiska investeringar på arrendestället har blivit vanligare.

## **Belägenhet och användning**

De arrendeställen som vi har kommit i kontakt med har i det närmaste uteslutande varit lokaliserade till områden som är förhållandevis attraktiva för fritidsboende. Strandtomter och andra tomter inom strandnära områden, med eller utan sjöutsikt, dominerar arrendebeståndet. I det stora flertalet fall har det ursprungliga syftet varit att arrendatorn ska använda tomten för fritidsändamål. På många platser har det dock skett en successiv förskjutning mot ett mera omfattande nyttjande och i inte obetydlig utsträckning övergår fritidsboendet till permanentboende.

Sidan 140

Flera mötesdeltagare har angett att ungefär tio procent av arrendeställena numera bebos permanent. Bostadsarrendena på Djurgården och vid Haga och Ulriksdal i Stockholm avviker i flera avseenden från det normala mönstret för bostadsarrenden, bl.a. p.g.a. att flertalet arrenden där avser permanentboende.

**De flesta upplåtelseerna runt om i landet avser, såvitt kan bedömas, mark som vid tidpunkten för upplåtelsen var av impedimentkaraktär och alltså inte hade något egentligt värde inom jord- eller skogsbruket.**

**Kommentar VMF: Varför är mark av impedimentkaraktär så viktig i allemansrätts-sammanhang så att allmänheten skall disponera 100 – 300 meter för sina aktiviteter på fritiden. Skogsstyrelsen, jordbruksverket, naturvårdsverket och arrendelagstiftaren skall använda likartad bedömning på vad som är impedimentmark. Det finns ingen efterfrågan på mark av impedimentkaraktär. Ett argument som visar på hur färgade domstolarna är av sin lojalitet/jävighet till arrendatorerna. Det här är en argumentation på mycket låg nivå och är i princip ett överfall och en lögn om oss markägare. Ambitionen från regeringen är att våra strandmarker är en viktig resurs för sysselsättningen i glesbygd. Bostadsarrendeutredningen får faktiskt bestämma sig för**

**om våra strandmarker är en resurs för landet. Strandmarker vid sjö har hög skogsproduktion på grund av tillgången till vatten. I regel blir skogen mycket lång. (ett exempel på icke neutral beskrivning från bostadsarrendeutredningen).**

Tomtstorleken och byggrätten varierar markant mellan olika arrendeställen. Den arrenderade tomten kan vara allt från några hundra till flera tusen kvadratmeter stor och byggrätten kan i ett fall vara 45 kvadratmeter och i ett annat 300 kvadratmeter.

## **Avgiftsnivåer**

Det har varit svårt att få en entydig bild av de avgiftsnivåer som tillämpas runt om i landet. **Klart är att avgifterna varierar betydligt, såväl mellan olika delar av landet som mellan olika arrendeställen.** Sådana variationer är i och för sig naturliga med hänsyn till de skillnader som föreligger mellan olika arrendeställen och olika arrendeavtal. I många fall framstår det emellertid som oklart varför avgiftsnivåerna har kommit att bestämmas på det sätt som skett. Det gäller även i de fall där avgiften har beslutats av arrendenämnd eller domstol och då i synnerhet i de fall där nämnden eller domstolen har gjort en allmän skälighetsbedömning. Det förefaller som om avgiften i många sådana fall likaväl hade kunnat bestämmas till ett flera tusen kronor högre eller lägre belopp än vad som har kommit att bli fallet. **Det skönsmässiga inslaget vid avgiftsbestämningen ger alltså intryck av att vara betydande.**

**Utifrån våra iakttagelser framträder följande grovt skisserade bild av avgiftsnivåerna. Arrendenämnden i Umeå omfattar Västerbottens och Norrbottens län. I dessa läns inland är avgiften för en strandtomt eller strandnära tomt 3 000 kronor till 5 000 kronor per år, medan avgiften för motsvarande tomter längs kusten är 6 000 kronor till 9 000 kronor per år. Inom Arrendenämnden i Göteborgs domkrets (dvs. Hallands län, Värmlands län och stora delar av Västra Götalands län) har större delen av arrendeställena en avgift mellan 10 000 kronor och 20 000 kronor per år. Emellertid förekommer det även där avgifter som ligger under 10 000 kronor per år eller som är betydligt högre än 20 000 kronor.**

Sidan 141

Det är inte heller helt ovanligt med avgifter omkring 30 000 kronor och däröver per år (i synnerhet i vissa särskilt attraktiva områden i Halland). Avgiftsnivån i Skåne och Blekinge, dvs. Arrendenämnden i Malmös domkrets, liknar de nivåer som tillämpas inom Arrendenämnden i Göteborgs domkrets. Antalet avgifter som mera markant överstiger 20 000 kronor förefaller dock vara något färre. Bilden är betydligt mera splittrad i området kring Mälardalen men avgifterna synes generellt sett ligga högre än i övriga landet. Vid vårt möte i Stockholm deltog arrendatorer och jordägare från Södermanlands län, Stockholms län och Västmanlands län. Vi har fått exempel på avgifter som i närheten av Eskilstuna ligger på omkring 5 000 kronor, i Oxelösunds kommun på omkring 10 000 kronor och utanför Västerås på mellan 20 000 kronor och närmare 40 000 kronor. Vid Östersjökusten och längs Mälaren närmare Stockholm är det vanligt med arrendeavgifter i nivån 30 000 kronor till 50 000 kronor. Arrende- ställen som ligger i de mest centrala delarna av Stockholm (främst Djurgården), liksom i Stockholms stads närområde (främst Drottningholm, Haga och Ulriksdal) har ofta betydligt högre avgifter, i vissa fall omkring 150 000 kronor och däröver.

**Vissa arrendekontrakt innehåller en klausul enligt vilken arrendatorn ska betala fastighetsavgift och eventuella andra offentlighetsrättsliga pålagor. Några arrendenämnder och hovrätter anser att sådana klausuler inte är skäligen om arrendatorn motsätter sig**

**avtalsvillkoret. I andra delar av landet anses villkor av detta slag vara skäliga.<sup>32</sup>**

Vid arrendenämndernas och hovrätternas avgiftsbestämning tas det inte hänsyn till om en avgiftshöjning händelsevis skulle bli kraftig, utan det avgörande är om den nivå som bestäms för en ny arrendeperiod är skälig. Det förekommer dock att parterna, för att undvika språngvisa höjningar, kommer överens om att avgifterna ska höjas enligt en särskild överenskommen "trappa".

## **Parterna**

Jordägaren har ofta ärvt eller på annat sätt övertagit den mark som av tidigare generationer upplåtits helt eller delvis med arrende. Det förekommer dock även att det är den nuvarande jordägare som har upplåtit marken med arrende eller åtminstone har vidareutvecklat den arrendeverksamhet som tidigare jordägare påbörjat. Vid sidan härav förekommer

<sup>32</sup> Se Hovrätten över Skåne och Blekinges beslut den 28 mars 2014 i ärende ÖÅ 1270-13.

Sidan 142

ett flertal bostadsarrenden som har upplåtits av staten eller en kommun.

Arrendeverksamhetens omfattning varierar påtagligt mellan olika jordägare. Det kan röra sig om enstaka bostadsarrenden på en fastighet som i övrigt används för jord- och skogsbruk. Emellertid förekommer det också jordägare som har en betydligt mer kommersiell inriktning på verksamheten, med – i enstaka fall – fler än 200 bostadsarrenden.

Det kan slutligen konstateras att partsförhållandena varierar. Normalt har jordägaren arrenderat ut marken direkt till den som nyttjar denna. Andra varianter förekommer dock. Särskilt i koloni- trädgårdssammanhang är det vanligt att jordägaren arrenderar ut marken till en förening som i sin tur har bostadsarrendeavtal med dem som faktiskt nyttjar marken. Vi har också stött på exempel på att jordägaren arrenderar ut marken till ett bolag, som jordägaren har ett bestämmande inflytande över, och att bolaget i sin tur arrenderar ut marken till en rad bostadsarrendatorer. Högsta domstolen har bedömt att denna avtalskonstruktion innebär att skyddet för bostadsarrendatorn är begränsat jämfört med det skydd som skulle ha gällt om avtalet hade ingåtts direkt med jordägaren och att detta ska inverka på arrendeavgiften i sänkande riktning.<sup>33</sup>

I sammanhanget kan nämnas att problemen med den sistnämnda avtalskonstruktionen – där arrendatorns motpart är ett av jordägaren ägt bolag – inte i första hand synes vara avgiftsbestämningen som sådan utan att arrendatorn inte har samma trygghet i sin besittning som en arrendator som arrenderar direkt av jordägaren. Det finns enligt vår mening anledning att överväga en förstärkning av arrendatorns besittningsskydd i situationer av det aktuella slaget. Frågan ligger emellertid utanför utredningens uppdrag.

### **5.5.4 Problemen med nuvarande bestämmelser**

I avsnitt 5.1 har vi berört de problem som har föranlett tillsättandet av denna utredning. Undersökningen av hur nuvarande bestämmelser tillämpas har bekräftat att dessa problem föreligger. Utredningen har också kunnat konstatera att problemen i flera avseenden är av samma slag som de problem som utredningen tidigare har funnit när det gäller nuvarande bestämmelser om avgäldsregleringen för tomträtter.

Sidan143

Utredningen har även kunnat konstatera att avgiftsbestämmelserna tillämpas på något olika sätt i olika delar av landet. Den oför- utsägarhet och oklarhet som beskrivs nedan och som vi menar kännetecknar avgiftsregleringen, är i och för sig naturlig med hän- syn till att bestämmelserna och förarbetena som ligger till grund för bedömningen är mycket allmänt hållna. Praxisbildningen kan dock förväntas bli mera robust med tiden. Utredningen om hyres- och arrendetvister har i betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) bl.a. föreslagit en ny instansordning för prövning av hyres- och arrendeärenden. Förslaget innebär att hyres- och arrendenämnderna inlemmas i vissa tingsrätter och att en ny hyres- och arrendeöverdomstol blir andra och sista instans för prövning av ärenden om förlängning och villkorsändring avseende bostadsarrenden. Med denna förkortade instansordning och centraliserade överprövning torde en betydligt enhetligare rättstillämpning kunna åstadkommas. Det finns alltså ett påtagligt behov av att genomföra detta förslag.

De synpunkter som vi har på arrendenämndernas praxis hindrar inte att nämnderna – särskilt med de organisatoriska förändringar som Utredningen om hyres- och arrendetvister har föreslagit – framstår som ett lämpligt organ för prövning av arrendeavgifternas storlek. Flera jordägare har också framhållit fördelarna med att utnyttja arrendenämnden som forum för förlikningsförhandlingar med arrendatorerna, i stället för att sköta detta utom rätta.

**Kommentar VMF: redovisa vilka dessa jordägare är.**

**Ett betydligt större problem än praxisbildningen är att riktlinjerna för hur avgiftsbestämningen i det enskilda fallet ska gå till är så abstrakta och svåra att tillämpa. En majoritet av de jordägare och arrendatorer som vi har talat med har mycket svårt att förstå hur olika faktorer, som enligt deras mening är relevanta, värderas i det enskilda fallet. Någon egentlig förklaring förefaller inte heller kunna ges till varför avgiften har bestämts till ett visst belopp. Eftersom avgiftsbestämningen under lång tid huvudsakligen har kommit att grundas på en allmän skälighetsbedömning i stället för på regelrätta ortsprisbedömningar är det för parterna oklart varför avgiften för en strandtomt är just 9 000 kronor per år i närheten av Umeå och 15 500 kronor vid en insjö i närheten av Herrljunga eller 60 000 kronor i Stockholms skärgård. Det har även för oss varit svårt att förstå varför avgiften inte är t.ex. 5 000 kronor eller 15 000 kronor högre eller lägre i det enskilda fallet.**

En starkt bidragande orsak till problemen med nuvarande avgiftsbestämning är att den metod för avgiftsberäkningen som enligt förarbetena framstår som huvudregeln,

Sidan 144

**dvs. ortsprismetoden ("steg 1"), sällan går att tillämpa i och med att det finns så få jämförbara bostadsarrenden. I synnerhet gäller det om – såsom synes vara rimligt – jämförelsen ska göras med nyupplåtna bostadsarrenden. Antalet nyupplåtelse är försumbart och har så varit sedan länge. Med hänsyn till att den absoluta merparten av befintliga bostadsarrenden har upplåtits före 1970-talet, har det alltså under lång tid inte varit möjligt att annat än undantagsvis bestämma arrendeavgiften genom jämförelser med nya arrendeavtal. När så ändå har skett torde de nya avtalen inte sällan ha avsett befintliga arrendeställen.**

**Enligt många arrendatorer leder den nuvarande ordningen till att jordägare försöker "konstruera" nyupplåtelser med påtagligt högre avgifter. Så har det t.ex. sagts att jordägare ställer nytt avtal som villkor för att tillåta en arrendator i ett befintligt arrendeförhållande att vidta en viss åtgärd på arrendestället; tidigare har liknande förändringar av avtalen i högre utsträckning skett genom ett tillägg till avtalet med i övrigt mer eller mindre oförändrade villkor.**

Enligt både jordägare och arrendatorer är det ofta mycket svårt att över huvud taget hitta jämförelsetomter för bedömningen av vad som är skälig arrendeavgift. Som vi har berört i avsnitt 5.5.1 torde emellertid antalet frivilliga överenskommelser vara långt mycket större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning. Sådana frivilliga överenskommelser borde enligt nuvarande ordning åtminstone kunna beaktas vid bedömningen av vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala ("steg 2"). Varför detta synes ske i så förhållandevis liten omfattning – eller varför de åberopade jämförelsetomterna så ofta sällas bort – har vi inte kunnat utröna.

Även om parterna är oense om avgiften verkar de oftast vara överens om vilka faktorer som har betydelse för avgiften i det enskilda fallet och en viss rangordning kan kanske också göras mellan olika faktorer.

Med hänsyn till att prövningen i stor utsträckning beror på vilket jämförelsematerial som åberopas av parterna i det enskilda fallet, blir avgiftsbestämningen i hög grad situationsberoende. Detta är i och för sig naturligt eftersom förfarandet huvudsakligen är dispositivt; parterna styr processens ram genom att framställa yrkanden samt åberopa grunder och bevisning. Eftersom det kan vara svårt för den enskilde att förstå vilken utredning som krävs och att överblicka utfallet av den rättsliga prövningen, tenderar parterna att för säkerhets skull lägga ned stort arbete på att finna jämförelsetomter, vilket är både tidsödande och kostnadskrävande.

Sidan 145

Inte sällan visar sig detta arbete i slutänden vara förgäves, eftersom majoriteten av de åberopade jämförelsetomterna verkar sällas bort vid den rättsliga prövningen. Och bortsällningen sker ibland på skäl som för parterna framstår som skönsmässiga eller rentav godtyckliga. Betydelsen av ett visst förhållande tenderar dessutom att variera över landet. Exempelvis beaktas villkor med förbud mot annat än fritidsboende i förhållandevis högre utsträckning i vissa delar av landet, medan sådana villkor i princip är betydelselösa i andra delar av landet.

**Slutsatsen av våra iakttagelser av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser är att en anmärkningsvärt stor andel av avgiftsprövningarna avgörs genom en allmän skälighetsbedömning. Ett påfallande stort mått av skönsmässighet förekommer i samband med dessa skälighetsbedömningar. Detta leder av naturliga skäl till en betydande oförutsägbarhet för parterna. Av rådande situation följer bl.a. en osäkerhet för parterna om och hur processen ska bedrivas. Detta gäller inte minst vilken utredning som ska presenteras och vad processen kan komma att kosta. Osäkerheten bidrar till en otrygghet för båda parter, särskilt för arrendatorn som i många fall under lång tid inte vet om arrenderätten kan behållas eller måste sälja. Otryggheten förstärks av att det inte alltid finns en fungerande marknad som gör det möjligt för arrendatorn att överlåta arrenderätten och därvid få tillbaka hela eller delar av den investering som har gjorts på arrendestället.**

**Kommentar VMF: Arrendatorns otrygghet grundar sig på den egen finansiella situation som i alla andra livsval som man gör t.ex. när man köper en villa eller bostadsrätt. Det beror inte på för höga arrenden eftersom arrendena ligger på mindre än en procent av arrendeställets marknadsvärde. Det här är en partsinlaga för arrendatorerna. Ingen kan påstå att arrendena är för höga när de sedan lånar för att bygga sitt fritidshus med räntesatser på 4%. Det är den faktorn som gör att arrendatorn känner sig otrygg. Bostadsarrendeutredningen har inte bedömt den totala kostnaden för fritidsboendet och bedömt totalbilden av den ekonomiska situationen för fritidsboendet. Utredarna har isolerat frågan till enbart handla om arrendet. Det här handlar om hur kostnaden för tomten och byggnaderna är fördelade. Uppskattningsvis 40 000 kr för byggnaderna och 8000 kr för tomten. Det handlar inte om att faktorn arrende skapar otrygghet för arrendatorn. Det här är ett skrämselförklarande argument. (ett exempel på icke neutral beskrivning från bostadsarrendeutredningen).**

**Förr var fastighetsskatten ett generellt problem för jordägare i så måtto att avgiften inte eller endast marginellt översteg skatten. Sedan den kommunala fastighetsavgiften infördes har detta problem i princip försvunnit. Vissa jordägare som vi har talat med har dock gjort gällande att arrendeavgiften fortfarande nätt och jämt täcker fastighetsavgiften.**

Andra problem som en del arrendatorer och jordägare har påtalat är att processen i arrendenämnden inte omfattas av rättsskyddsförsäkringen, vilket medför att parterna av ekonomiska skäl avstår från att föra frågan till arrendenämnden trots att den begärda avgiften anses som oskäligt hög. Okunskap om arrendebestämmelserna förefaller också vara ganska utbredd, särskilt bland arrendatorer. Detta kan leda till både onödiga tvister och till rättsförluster. Vissa arrendatorer har även gjort gällande att besittningsskyddet har kommit att bli illusoriskt eftersom, särskilt äldre, arrendatorer i allt högre utsträckning ser sig tvingade att sälja arrenderätten för att de inte har råd att betala avgiften.

Sidan146

Till detta kommer att arrenderätten i många fall har visat sig vara svår att sälja.

En annan faktor som har lyfts fram som en belastning för arrendatorerna är att det har blivit vanligare med kommunala krav på VA- anslutning och därmed sammanhängande höga investeringskostnader.

**Kommentar VMF: Det är krav som fritidshusägarna ställer själva och sådan krav skall inte påverka arrendeavgifterna och belasta markägarna.**

Föga förvånande är att de jordägare som vi har talat med vanligen anser att arrendeavgifterna är för låga, medan arrendatorerna i de flesta fall har hävdade att avgifterna är för höga. I det sammanhanget har vissa jordägare lyft fram att låga arrendeavgifter har lett till spekulationsaffärer i arrenderätter. Man har menat att det i inte obetydlig utsträckning har förekommit att arrendatorer en kort tid efter förvärvet av arrenderätten har kunnat sälja den med god förtjänst. Enligt jordägarna har detta medfört att en värdeutveckling, som till stor del har avsett marken, i orimligt hög utsträckning har tillfallit arrendatorerna. Vissa arrendatorer har å sin sida menat att förändringar av arrendeavgifterna kan få mycket dramatiska och oskäliga effekter för värdet av de investeringar som arrendatorerna har gjort på arrendestället.

**Jordägare har även ansett att det är rimligt att fastighetsavgift och liknande kostnader belastar den som nyttjar marken, dvs. arrendatorn. I Norrland har jordägarna också framhållit att avgifterna där behöver höjas för att avgiftsnivåerna sett över landet ska bli mera enhetliga.**

Både jordägare och arrendatorer har framhållit att den rättsliga prövningen tar lång tid och ofta pågår under större delen av arrendeperioden.

### **Framförda förslag till förändring**

Arrendenämnderna har över lag ansett att avgiftsbestämmelserna inte bör ändras. Vissa justeringar av avgiftsbestämmelserna har dock diskuterats. En lagreglerad möjlighet att pröva pilotmål, trappregler samt annan indexering än konsumentprisindex har nämnts men också förkastats.

**Kommentar VMF: Arrendenämnderna föreslår, på grund av sitt jäv, inte att avgiftsbestämmelserna skall ändras utan de vill självfallet behålla sina jobb. En schablon skulle minska arrendenämndernas ärenden. En synpunkt som skall utslutas i utredningen.**

**Ett stort antal arrendatorer och jordägare har ställt sig positiva till införandet av en sådan schablonmetod som utredningen har föreslagit för småhustomträtter.<sup>34</sup>**

<sup>34</sup> Se SOU 2012:71 s. 110. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

Sidan 147

Uppfattningen om vad som är en rimlig nivå för en sådan schablon har dock varierat påtagligt. **Några arrendatorer och åtskilliga jordägare har motsatt sig en schablonmetod och i stället argumenterat för tydligare riktlinjer för avgiftsbestämningen och en mera enhetlig avgiftsbestämning såväl lokalt som regionalt.**

**Kommentar VMF: Den enda markägareföreningen i landet har förordat en schablonmetod. Vilka är de åtskilliga markägarna som bostadsarrende-utredningen träffat. Vi kräver en förteckning över dessa markägare.**

Både jordägare och arrendatorer har tagit upp den indexreglering som regelmässigt ska ske enligt arrendeavtalen. Denna indexreglering sker, såvitt vi kan bedöma, alltid genom uppräkningsindex med konsumentprisindex. Jordägarna har ansett att det finns ett behov av att kunna avtala om att indexreglera avgiften på ett sådant sätt att markens värdeutveckling avspeglas i avgiften. Fastighetsprisindex har i det sammanhanget lyfts fram som ett tänkbart alternativ. Flera arrendatorer har å sin sida lyft fram att ett framtida system för avgiftsreglering inte nödvändigtvis behöver bygga på avtalad indexreglering utan kan grundas på en i lagen angiven uppräkningsindex med konsumentprisindex.

Vissa arrendatorer har framhållit att det bör tas bostadssociala hänsyn i betydligt högre utsträckning än vad som är fallet i dag. Arrendenämnderna och jordägarna har invänt att bostadssociala skäl inte hör hemma i arrendesammanhang, åtminstone inte i någon vidare utsträckning än vad som indirekt är fallet enligt nuvarande bestämmelser. Arrendatorer har också i flera fall, med visst stöd från arrendenämnderna, föreslagit att jordägaren ska vara skyldig att framställa ett



preciserat yrkande om ny avgift redan vid uppsägning för villkorsändring och att ett sådant yrkande därefter inte ska få höjas.

Andra förslag till lagstiftningsåtgärder som har framförts är t.ex.

- att reglera användningen av arrendestället för fritidsboende respektive permanentboende,
- att separera offentlighetsrättsliga pålagor avseende marken från avgiften och låta sådana belasta arrendatorn direkt,
- att möjliggöra omförhandling av arrendeperiodens längd och avgiften i samband med överlåtelse av arrenderätten,
- att förlänga respektive förkorta minimitiden för arrendeperioderna,
- att införa en databas över bostadsarrendeavtal,
- att ålägga jordägaren en upplysningsskyldighet till stugföreningen avseende arrendeavtal,

Sidan 148

- att basera avgiftsbestämningen på förändringen av årsmedelinkomsten i landet, och
- att stärka arrendatorns ställning vid överlåtelse av arrenderätten genom nya bestämmelser om hembud.

## 5.6 Överväganden

### 5.6.1 Principiella utgångspunkter för våra överväganden

Vi ska enligt direktiven undersöka tillämpningen av de nuvarande bestämmelserna om avgiften för bostadsarrende och vilka avgiftsnivåer som bestämmelserna leder till. Mot bakgrund av vad som framkommer vid undersökningen ska vi föreslå de eventuella förändringar som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

### Skälen för särskilda bestämmelser om bostadsarrende

I flera avseenden torde de skäl som anfördes vid införandet av särskilda bestämmelser om bostadsarrende år 1968 kvarstå oförändrade. Bestämmelserna behöver således bl.a. vara utformade så att de ger arrendatorn ett rimligt besittningsskydd och ett skydd mot oskäliga ändringar av arrendevillkoren. Samtidigt bör bestämmelserna tillförsäkra jordägaren en rimlig intäkt av arrendeupplåtelsen.

Det är självklart att olika synpunkter gör sig gällande beroende på om frågan ses från arrendators- eller jordägarperspektiv. En låg arrendeavgift gagnar arrendatorn medan det är till nackdel för jordägaren och vice versa. Till syvende och sist måste, såsom framhålls i

direktiven, den avgiftsnivå som avgiftsbestämmelserna leder till avspeglar en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Bostadsarrende utgör en upplåtelse för bostadsändamål. Det är därför rimligt att regelverket ger arrendatorn ett effektivt besittningsskydd. Detta förutsätter att arrendatorn är skyddad mot avgifts- höjningar som är så kraftiga att även en arrendator med ordnad ekonomi tvingas flytta.

Sidan149

### **Förutsägbarhet**

Mot bakgrund av den problembeskrivning som har lämnats i avsnitt 5.5.4 synes prövningen av avgiften ha blivit något mer komplicerad, åtminstone för parterna, än vad lagstiftaren har avsett. En ytterligare utgångspunkt bör därför vara att avgiftsregleringen blir så förutsägbar och enkel som möjligt utan att precisionen i avgiftsbestämningen går helt förlorad.

Bör det göras skillnad mellan permanent- och fritidsboende?

I och för sig avser majoriteten av de nuvarande bostadsarrenden som finns fritidsbebyggelse. Det var också för den typen av boende som bostadsarrendeinstitutet ursprungligen utformades. Mot den bakgrunden kan det hävdas att bostadsarrende har varit avsett att vara en enklare form av dispositionsrätt än äganderätt och tomträtt och att den som har gått in i ett sådant avtalsförhållande därför inte kan räkna med samma grad av besittningsskydd som det som följer med andra dispositionsrätter. Mot detta måste emellertid vägas att en mindre andel bostadsarrenden avser permanentbostäder. För denna kategori av bostadsarrenden framstår ett fullgott besittningsskydd som i hög grad motiverat.

Det väcker frågan om regelverket bör göra skillnad på arrendeställen som används för permanentboende och sådana som används för fritidsboende. Vi bedömer dock att en sådan ordning skulle vara förenad med inte obetydliga gränsdragningsproblem. Det torde inte alltid vara lätt att avgöra när ett boende är av permanent karaktär och när det är att anse som enbart fritidsboende. Till detta kommer att ett arrendeställe över tiden kan komma att användas både för permanentboende och för fritidsboende. Att i detta sammanhang göra skillnad på permanentboende och fritidsboende skulle dessutom göra regelverket mera svåröverskådligt och komplicerat. Utredarens bedömning är därför att bestämmelserna om bostadsarrende inte bör göra skillnad mellan olika användningssätt. Detta hindrar naturligtvis inte att ett avtalsvillkor om arrendeställets användning för den ena eller andra typen av boende kan beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna om bostadsarrende.

**Kommentar VMF: Stycket och slutsatserna är felaktiga. Vad som avses med permanentboende är om arrendatorn är mantalsskriven på tomten och har en fast postadress till tomten. Då finns det inga gränsdragningsproblem. Ett arrende är en ersättning för det nyttjande som finns på tomten.**

Sidan 150

### **Arrendeperioder och periodernas längd**

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid (se 10 kap. 2 § jordabalken). Om arrendetiden inte är bestämd på detta sätt, gäller avtalet för fem år. Ett avtal om kortare arrendetid än fem år är giltigt under förutsättning att det har godkänts av arrendenämnden. Som tidigare har berörts är arrendeperioderna i det stora flertalet avtal numera femåriga.

Nuvarande bestämmelser om att avgiften ska bestämmas för en viss tidsperiod, vanligen minst fem år, ger systemet ett visst mått av stadga och förutsägbarhet, eftersom avgiften inte får ändras under perioden. Några jordägare som vi har talat med har föreslagit att det införs en möjlighet att omförhandla arrendeperiodens längd och arrendeavgiften i samband med överlåtelse av arrenderätten. En sådan förändring kan emellertid förväntas leda till olämpliga inlåsnings effekter på arrendatorssidan. Det kan nämligen antas att det blir svårt att sälja en byggnad på en arrenderad tomt om arrendeavgiften inte är bestämd utan kommer att bli föremål för förhandling och eventuellt rättslig prövning efter förvärvet. Att förhandla om avgiften under hand som överlåtelsen av arrenderätten pågår framstår vidare som mycket omständligt. Den stadga och förutsägbarhet som systemet med fasta arrendeperioder ger skulle också minska, vilket framstår som olämpligt. En förändring av detta slag bör därför inte genomföras.

Vissa arrendatorer och jordägare har argumenterat för att bestämmelserna om arrendetiden ska ändras. Från arrendatorshåll har det framhållits att arrendeperioderna borde vara minst tioåriga. Det har hävdats att om parterna inte är överens om avgiften pågår i praktiken kontinuerligt förhandling om avgiften, med endast några års uppehåll i mitten av respektive arrendeperiod. Jordägarna har för sin del framhållit att det i och för sig kan vara praktiskt med längre arrendeperioder men att det också kan leda till kraftigare stegvisa höjningar av avgiften inför en ny avgiftsperiod. Det har vidare poängterats att det är svårare att bestämma en lämplig nivå på avgiften för en lång arrendeperiod än för en kortare.

Under utredningens arbete med tomträttsfrågor har det kunnat konstatera att ett av problemen med nuvarande avgiftsbestämning för tomträtter är att avgiftsperioderna är långa, tio år, och att avgiftshöjningarna därför har kommit att ske språngvis. Även vid bostadsarrende torde längre avgäldsperioder, tio år eller mera, accentuera problemet med att avgiftsändringar uppfattas som orimligt höga.

Sidan151

Till detta kommer att det även vid bostadsarrende torde vara förenat med ett större mått av osäkerhet att bestämma avgiften för en längre arrendeperiod än för en kortare. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det saknas en gemensam syn på hur arrendeperiodernas längd ska bestämmas framstår det f.n. inte som lämpligt att ändra bestämmelserna om arrendeperiodens längd.

## **Register över bostadsarrenden**

Andra förslag som har framförts under utredningen har rört formaliserad uppgiftsinsamling avseende avtal om bostadsarrende. Förslagen har sin grund i de problem med att finna lämpliga jämförelsetomter på orten som flera arrendatorer och jordägare har beskrivit. Genom att ålägga jordägare en skyldighet att rapportera nya och omförhandlade avtal om bostadsarrende skulle en databas kunna byggas upp. Från den skulle jordägare och arrendatorer kunna hämta jämförelsematerial inför en förhandling om arrendeavgiften.

Förutom att det i sig framstår som principiellt tveksamt att ålägga jordägare ytterligare uppgiftsskyldigheter och att skapa en databas med uppgifter om enskilda avtal, kan nyttan med en sådan databas ifrågasättas. Först och främst synes, som vi har berört i avsnitt 5.5.1, antalet frivilliga överenskommelser vara betydligt större än antalet omregleringar som sker efter rättslig prövning. Parterna – eller i vart fall de organisationer som förekommer på ömse sidor – torde normalt ha förhållandevis god kunskap om de arrendenivåer som tillämpas. Mot denna bakgrund anser vi att det inte är lämpligt att formalisera uppgiftsinhämtandet på det sätt som har föreslagits. I stället bör berörda bransch- och intresseorganisationer vara lämpligare aktörer när det gäller förmedlingen av kunskap om förhållandena på orten.

## **Förfarandet och skyddsbestämmelser**

När det gäller förfarandet för bestämmande av arrendevillkor vid förlängning av arrendeavtalet finns det anledning att överväga ytterligare bestämmelser i syfte att förenkla och komprimera rättsprocessen något samt åstadkomma en tydligare och mera förutsägbar processföring. Det finns också skäl att överväga någon form av skyddsbestämmelse i händelse av kraftig avgiftshöjning. Vi återkommer till detta i avsnitten 5.6.2 och 6.1–6.3.

Sidan 152

## **Några frågor vid sidan om utredningsuppdraget**

Under utredningen har ett flertal arrendatorer och arrendatorsföreningar påtalat att bestämmelserna om hembud och om rätten för arrendatorn att sätta någon annan i sitt ställe (se 10 kap. 7 § jordabalken) är svårtillämpliga. Bestämmelsernas utformning leder, har det sagts, i praktiken till att vissa jordägaren utan saklig grund hindrar arrendatorer från att överlåta arrenderätten eller förhalar sådana överlåtelser, allt i syfte att åstadkomma avgiftshöjningar som annars inte hade kommit till stånd.

Att nu berörda bestämmelser innebär tillämpningsproblem har också framhållits på annat håll.<sup>35</sup>

**Det förefaller som att tillämpningen av bestämmelserna om hembudsskyldighet och om förutsättningarna för arrendatorn att överlåta arrenderätten, såsom den har beskrivits för utredaren, har haft stor inverkan på avgiftsbestämningen i enskilda fall och att detta har lett till problem på i vart fall arrendatorssidan. Utredaren bedömer emellertid att en översyn av de aktuella bestämmelserna ligger utanför utredningsuppdraget.**

**I kommittédirektiven anges uttryckligen att skattefrågor inte ingår i uppdraget. Mot den bakgrunden bedömer vi att det också ligger utanför uppdraget att, såsom några har föreslagit, föreslå ändringar av avgifts- och skattebestämmelser som medför att vissa offentligrättsliga pålagor ska belasta arrenderätten i stället för fastigheten.**

### **5.6.2 Ändringar av avgiftsregleringen**

**Bedömning: Nuvarande metod för avgiftsbestämning bör inte ersättas eller kompletteras med en schablonmetod baserad på marktaxeringsvärdet eller liknande. Det framstår som uteslutet att införa en schablonmetod med fasta avgiftsnivåer.**

Förslag: Den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning justeras. Avgiften ska i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten. Om en sådan jämförelse inte kan göras, **ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.**

<sup>35</sup> Se Synnergren m.fl., Vilka fallgropar kan en bostadsarrendator ramla i?, Advokaten 3/2000 s. 24 och 25.

Sidan153

**Kommentar VMF: Markägarna kräver att formuleringen ”ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala” skall tas bort. Vi kräver att det skall stå vad markägaren yrkat eller med hjälp av en schablonberäkning i relation till marknadsvärdet. Varför skall arrendatorns uppfattning gå före markägarens. Finns det en demokratisk förklaring till det?**

En trappregel införs som gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Om den arrendeavgift som bestäms är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

**Kommentar VMF: Ett önskemål som arrendatorerna har framfört. Vid felaktiga beslut är det markägaren som förlorar ekonomiskt. Felaktiga beslut skall korrigeras så fort som möjligt. Arrendatorerna kan ta lån om det inte sparar pengar på ett lågt arrende.**

**Vad ska avgiften avse?**

En fråga av avgörande betydelse är vilken modell som bör gälla för avgiftsbestämningen. Valet torde huvudsakligen stå mellan någon form av individuell metod liknande den nuvarande och en helt schabloniserad metod. I denna frågeställning ligger också frågan om huruvida grunden för avgiftsbestämningen, såsom hittills, ska vara arrenderättens värde – bestämd genom en analys av avgiftsnivån på arrendemarknaden – eller i stället ta sin utgångspunkt i vad som för jordägaren är en rimlig avkastning av marken.

Bostadsarrende skiljer sig på fler punkter från andra former av nyttjanderätt till fast egendom, såsom tomträtt. Bland annat synes lagstiftarens intention vad gäller avgiftsuttaget ha varit olika beroende på upplåtelseformen. **Tomträtten är av skilda orsaker mera besläktad med ägande av fast egendom än vad bostadsarrende är. Avgiftsbestämningen för tomträtter har dessutom alltid vilat på den grunden att jordägaren ska tillerkännas en del av markens värdestegring. I detta ligger också ett slags avkastningsresonemang, dvs. att jordägaren ska vara förbehållen en avkastning på det kapital som marken representerar.**

**Avgiftsbestämmelserna för bostadsarrende har däremot tagit sikte på att söka finna den avgift som jordägaren vid ett fritt val av arrendator kan förväntas avtala om. Tanken har alltså inte varit att markvärdeförändringen ska vara vägledande för avgiftsbestämningen. Detta synsätt kan också vara naturligt mot bakgrund av att bostadsarrende i flera avseende, t.ex. vad gäller rätten till pantsättning och förfogande, inte står äganderätten lika nära som tomträtten. Annorlunda uttryckt; det som**

**jordägaren genom arrendeupplåtelsen tillhandahåller har inte samma värde som full äganderätt. Det är därmed mera naturligt att vid arrendeavgiftens bestämmande relatera till**

Sidan154

**det specifika värde som arrenderätten har på arrendemarknaden. En annan sak är att en stor efterfrågan på mark, med åtföljande markvärdestegring, på lång sikt torde leda till att också de arrendeavgifter som parterna är beredda att avtal om stiger.**

**Vår bedömning är således att det även fortsättningsvis bör vara arrenderättens värde som på ett eller annat sätt ska vara vägledande för bestämningen av arrendeavgiften.** Den hittills gällande utgångspunkten att arrenderättens värde ska bestämma utifrån vad jordägaren kan antas erhålla i arrende vid ett fritt val av arrendator kan dock leda tanken fel. Jordägarens fria val av arrendator är aktuellt endast i samband med en helt ny upplåtelse av mark för bostads- arrende. Om marken väl har upplåtits med arrende, kan jordägaren inte längre välja arrendator fritt. Det är förvisso naturligt att arrenderättens värde bedöms utifrån avgiftsnivån vid ett fritt val av arrendator, om det förekommer nya upplåtelser i sådan omfattning att slutsatser kan dras om vilken avgiftsnivå som därvid gäller. Sedan bostadsarrendeinstitutet infördes i slutet av 1960-talet har emellertid denna teoretiska bas för avgiftsbestämningen förlorat sin förankring i de verkliga förhållandena på arrendemarknaden. Antalet nya upplåtelser av arrende har under lång tid varit mycket få och någon förändring är inte att vänta. När avgiften ska bestämmas i en förlängningssituation, synes det därför ligga närmare till hands att utgå från vad som kan anses vara arrenderättens marknadsvärde i en något bredare bemärkelse.

Enligt vår uppfattning finns det därför anledning att vid bedömningen av marknadsvärdet väga in flera aspekter än avgiftsnivån vid helt nya upplåtelser. Framför allt bör man i högre utsträckning tillmäta de avgiftsnivåer som avtalas i samband med förlängning betydelse. Finns det utredning om såväl avgiftsnivåerna vid ny upplåtelse som avgiftsnivåerna vid avtalsförlängning bör båda dessa faktorer kunna vägas samman.

**Vi förordar således att arrenderättens värde, bestämt utifrån vad jordägaren kan antas erhålla i arrende på arrendemarknaden, ska vara vägledande för bestämningen av arrendeavgiften.**

**Vad som nu har sagts innebär inte att avgiftsbestämningen bör sakna varje kontakt med den allmänna samhälls- och prisutvecklingen på bostads- och fastighetsmarknaden. Tvärtom framstår det som fullt rimligt att arrendeavgiften uppvisar någon följsamhet till rådande förhållanden på dessa marknader; som vi nyss har varit inne på torde det dessutom på lång sikt finnas ett samband mellan markvärdets förändringar och de arrendeavgifter som parterna är beredda**

Sidan155

**att avtala om. Detta torde för övrigt närmast vara en förutsättning för att institutet bostadsarrende ska behålla sin nuvarande utbredning. Om det inte finns någon form av följsamhet mellan arrendeavgifter och utvecklingen på fastighetsmarknaden, kommer utbudet av mark för bostadsarrendeändamål förmodligen att bli högst begränsat och en del jordägare kommer att sträva efter att bli av med sina bostadsarrenden för att använda marken för annat ändamål.**

## Allmänna synpunkter på metodvalet

Som tidigare har nämnts torde man vid valet av metod för avgiftsbestämningen huvudsakligen ha att välja mellan någon form av individuell metod liknanden den nuvarande och en helt schabloniserad metod. Även en blandning av dessa båda metoder är tänkbar.

**Kommentar VMF: Vid en skälighetsbedömning blir bedömningsunderlaget bredare och rättssäkrare om ortsprismetoden kompletteras med en schablon kopplat till marknadsvärdet. Samtidigt uppnås en bättre kompromiss mellan markägarnas krav och arrendatorernas krav i denna utredning.**

Om en individuell metod ska gälla även i framtiden, talar våra iakttagelser av tillämpningen av nuvarande avgiftsbestämmelser för att anvisningarna för avgiftsbestämningen behöver ändras eller kompletteras. En individuell metod ger, om den fungerar på avsett sätt, förutsättningar för en preciserad avgiftsbestämning. Den riskerar emellertid också att bli omständlig och oförutsägbar. **Därmed riskerar den även att bli kostnadsdrivande och skapa tvister om avgiften. Sådana olägenheter kan visserligen motverkas genom anvisningar som ger tydligt besked om vilken inverkan förekomsten av en viss omständighet ska ha på avgiftsnivå.** Sådana anvisningar kan dock vara svåra att ge i ett system likt bostadsarrende, eftersom förutsättningarna för olika arrenden kan variera kraftigt. Svårigheten att väga samman olika individuella faktorer kan leda till att det även vid tillämpningen av en individuell metod blir nödvändigt att göra långtgående schabloniseringar och skälighetsbedömningar.

En schabloniserad metod innefattar ett större eller mindre mått av generaliserad bedömning av vilken nivå avgiften ska ligga på. Utredningens förslag om ändrade avgiftsbestämmelser för småhustomträtter är ett exempel på en schabloniserad avgiftsbestämning.<sup>36</sup> För att en schablonmetod ska få acceptans behöver grunden för omräkning av avgiften anknyta till det syfte som avgiften får anses ha, nämligen att kompensera jordägaren för dennes förlust av rådigheten över marken. Lika viktigt är att avgiften ligger i ungefärlig

<sup>36</sup> Se SOU 2012:71 s. 110. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

Sidan 156

paritet med det värde som arrenderätten representerar för arrendatorn. Saken kompliceras av att dessa båda förhållanden (rådighetsinskränkningen för jordägaren och arrenderättens värde för arrendatorn) naturligtvis inte med nödvändighet behöver vara fullt jämförbara i kronor räknat.

I utredningens förslag om tomträttsavgäld för småhus har marktaxeringsvärdet tagits som utgångspunkt för beräkningsmodellen.<sup>37</sup> En motsvarande modell skulle möjligen kunna tillämpas även i fråga om bostadsarrende (även om just den modell som utredningen har föreslagit i fråga om tomträtt inte ligger i linje med vad vi ovan har sagt om att arrendeavgiften ska avspegla arrenderättens värde). En schabloniserad metod har den fördelen att den är förutsägbar och enkel att tillämpa. En förväntad effekt av det är att antalet tvister om avgiften blir begränsat. En nackdel är att en schablonmetod av det ena eller andra slaget inte tar någon närmare hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Dessutom kan förändringar av de faktorer som schablonen grundas på och som avtalsparterna inte har något egentligt inflytande över få stor inverkan på avgiften.

**I det följande redovisas våra överväganden beträffande nu nämnda alternativa metoder för avgiftsbestämningen. Redan här ska sägas att vi har kommit till slutsatsen att det**

**inte går att åstadkomma en ändamålsenlig schablonmetod och att vi i stället förordrar en individuell metod, justerad på det sätt som beskrivs i det följande.**

Justering av nuvarande individuella metod för avgiftsbestämning och tydligare riktlinjer för dess tillämpning?

Den allmänna uppfattningen bland såväl de arrendenämnder som de jordägare och arrendatorer som vi har samtalat med, är att tydliga kriterier i lagtexten för hur avgiften ska bestämmas inte är till någon egentlig hjälp. Vissa har dock efterfrågat klarare riktlinjer för avgiftsbestämningen.

Som ovan berörts har vi kunnat konstatera att det, åtminstone numera, inte går att tillämpa ortsprismetoden på det sätt som lagstiftaren torde ha tänkt sig. I vissa avseenden saknas också en enhetlig praxis. Detta leder i sin tur till att merparten av åberopade jämförelsetomter ofta sållas bort och ersätts med en allmän skälighetsbedömning.

---

<sup>37</sup> Se SOU 2012:71 s. 128 och bilaga 4 till detta betänkande.

sidan157

Det ska redan här sägas att det inte är någon helt lätt uppgift att förändra den nuvarande individuella metoden så att den, i enlighet med vi har eftersträvat, blir enklare att tillämpa och leder till mera förutsägbara resultat. Med några förhållandevis enkla och begränsade förändringar torde emellertid kriterierna för avgiftsprövningen i någon utsträckning kunna anpassas till de förutsättningar som numera gäller på bostadsarrendemarknaden. Därmed skulle man kunna komma till rätta med en del av nackdelarna med den nuvarande ordningen. I det följande anges några huvuddrag för en sådan förändring.

Vi förordrar att en individuell metod för avgiftsbestämning ska ta sin utgångspunkt i en ortsprisjämförelse, liknande den som förekommer i nuvarande praxis. Arrenderättens värde bör alltså, så långt möjligt, bestämmas med hänsyn till vad som är känt om andra arrendeavgifter på orten.

**När det gäller ortsprisbedömningar kan det emellertid vara svårt att avgränsa orten på ett lämpligt sätt. De iakttagelser som vi har gjort under utredningen tyder på att avgränsningen i många fall är väl snäv. Vi förordrar därför en något liberalare hållning när det gäller ortsbegreppet. I vissa situationer anser vi också att jämförelsetomter i närbelägna eller mera avlägsna orter bör kunna tillmätas betydelse. Vi återkommer till detta i författningskommentaren.**

En annan viktig fråga är vilka andra arrendeavgifter på orten som bör beaktas. Som tidigare har berörts var den ursprungliga tanken att vid avgiftsregleringen för bostadsarrenden tillerkänna jordägaren en rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Ersättningen skulle i första hand bestämmas med ledning av ortens pris för jämförliga arrenden. Detta talar för att det framför allt borde vara arrendeavgifter vid rena nyupplåtelser och därmed likvärdiga situationer, såsom ett omförhandlat arrende med helt eller delvis nya villkor, som borde tillmätas betydelse och inte överenskommelser om avgiften vid en ordinär förlängning av avtalet. Till saken hör att parternas incitament att acceptera den ena eller den andra avgiftsnivån torde vara



annorlunda vid en nyupplåtelse jämfört med vad som är fallet i en förlängningssituation. Eftersom det förekommer så få nyupplåtelser, är det emellertid inte rimligt vare sig att grunda ortsprisjämförelsen enbart på avgifter vid förekommande enstaka nyupplåtelser eller att ge dessa företrädare framför de avgifter som bestäms i samband med förlängning. Enligt vår mening bör därför

Sidan 158

avgifter vid nyupplåtelser och avgifter i förlängningsavtal beaktas på ett i huvudsak likvärdigt sätt.

En svårighet vid valet av jämförelsetomter kan vara att omregleringen av avgiften för jämförelsetomterna ligger en tid tillbaka i tiden. Enligt vår uppfattning bör det inte finnas några hinder mot att beakta även överenskommelser om avtalsförlängningar som är några år gamla. I så fall bör dock avgiften för jämförelsetomten räknas om till prövningstomtens värdetidpunkt. Här uppkommer frågan om valet av omräkningsindex. **Det ligger därvid närmast till hands att välja ett index som avspeglar prisförändringarna på fastighetsmarknaden. Det är mot den bakgrunden knappast lämpligt att använda sig av konsumentprisindex. I stället kan man tänka sig att Statistiska centralbyråns fastighetsprisindex för landet beaktas, eventuellt med beaktande av utvecklingen på en mera regional nivå eller samhällsutvecklingen i stort.**

Det ligger i sakens natur att alla arrendeställen skiljer sig åt i något eller flera avseenden. Om man ställer mycket höga krav på att jämförelsetomten är likadan som prövningstomten, minskar möjligheterna att använda sig av ortsprismetoden betydligt. Effekten av detta kan bli att man i stället blir hänvisad till att göra allmänna skälighetsbedömningar, ofta med skönsmässiga inslag, något som enligt vår uppfattning inte är önskvärt. En ökad generalisering vid jämförelserna torde därför vara nödvändig för att på ett ändamålsenligt sätt kunna utnyttja det jämförelsematerial som åberopas av parterna. Processen kan härigenom göras enklare och snabbare. Inte minst torde behovet av grundliga undersökningar på plats av prövningstomten respektive jämförelsetomternas alla förutsättningar minska. Även med en mera översiktlig kunskap om de platser där jämförelsetomterna är belägna kan syn undvaras så länge inte endera parten kan påvisa några mera väsentliga förändringar av platsen. I teorin torde visserligen en ökad generalisering av det nu diskuterade slaget leda till en minskad träffsäkerhet vid avgiftsbestämningen, i och med att även "mindre jämförbara" jämförelsetomter kommer att beaktas. Den nuvarande tillämpningen synes emellertid leda till att avgiften mycket ofta måste bestämmas genom en skälighetsbedömning som i än mindre grad garanterar någon träffsäkerhet.

De skisserade förändringarna syftar till att begränsa användningen av allmänna skälighetsbedömningar. Sådana bedömningar kommer dock, med den ovan beskrivna ordningen, att vara nödvändiga även i fortsättningen, t.ex. då parterna över huvud taget inte har åbe-

Sidan 159

ropat något jämförelsematerial eller då detta i väsentliga avseenden avviker från prövningstomten. I dessa fall måste bedömningen av naturliga skäl grundas på arrendenämndens erfarenheter av avgiftsbestämning. Enligt vår mening är det emellertid önskvärt att användandet av skälighetsbedömningar sker med större urskillning än i dag och att bedömningarna i högre utsträckning än i dag grundas på för parterna synbara faktorer.

En reformerad metod för avgiftsbestämningen bör också ge utrymme för mera schematiska jämförelser mellan jämförelsetomtarna och provningstomten och följaktligen också för en något mera begränsad differentiering av avgiften mellan olika arrendeställen. Olikheter som endast skulle innebära några tusen kronors skillnad i avgift per år bör inte föranleda någon differentiering, utan det bör endast vara mera betydande olikheter som ger utslag i avgiftsbestämningen.

En ökad användning av förlängningsöverenskommelser som primärt jämförelsematerial vid ortsprisbedömningen bör naturligtvis inte få till följd att vad som avtalas vid en nyupplåtelse inte längre ska beaktas. Däremot kommer enstaka nyupplåtelser inte att kunna få det oproportionellt stora genomslag på arrendavgiften för befintliga arrenden som de i dag kan ha. Som ovan har anmärkts har ett flertal arrendatorer hävdat att jordägare inte sällan konstruerar ”**oäkta**” **nyupplåtelser** i syfte att kunna åberopa dessa avtal vid kommande omregleringar. Vi kan inte bedöma hur vanligt detta är och om det utgör ett problem men konstaterar att med den nu skisserade lösningen torde i vart fall jordägarnas incitament för att åstadkomma ”oäkta” nyupplåtelser minska.

**Kommentar VMF: ”oäkta” nyupplåtelser är ett oförskämt påhopp på markägarna. När man gör ett sådant påhopp redovisar man bevisen för detta. När vi som markägare får samtal från en köpare till husen på en arrendetomt så kan vi begära en högre arrendenivå än den existerande och i regel accepterar köparen det arrende markägaren begär. När köparen så skall genomföra köpet så har han kommit i kontakt med arrendatorerna som ”manipulerar” köparens vilja till att betala. De befintliga arrendatorerna förbjuder under hot den nye arrendatorn att fullfölja det löfte han gav markägaren. Om han står för sitt löfte till markägaren blir han utfrusen. Samtidigt har dessa befintliga arrendatorer oförskämdheten att kalla markägarnas uppgör för ”oäkta” nyupplåtelser. Arrendatorerna gör allt för att permanenta arrendenivåerna.**

De överväganden som vi nu har redovisat ger anledning att formulera om jordabalkens bestämmelser om hur avgiften ska fast- ställas. I 10 kap. 6 § jordabalken bör föreskrivas att avgiften ska bestämmas i första hand genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, i andra hand efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala och i sista hand efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

Sidan 160

### **Bör nuvarande avgiftsbestämmelser ersättas med en schablonmodell?**

En mera radikal förändring av dagens avgiftsreglering kan åstadkommas genom att nuvarande individuella avgiftsbestämning ersätts med en helt schabloniserad modell.

En schablon enligt vilken avgiften bestäms som en ränta på markvärdet

En schablonmodell skulle kunna utformas så att avgiften alltid bestäms som en viss ränta på den arrenderade markens värde. Utredningens förslag om ny avgäldsreglering för småhustomträtter skulle härvid kunna utgöra en förebild.<sup>38</sup> Det föreslaget innebär i korthet att den övre gränsen, taket, för avgiftsuttaget bestämmas som en i lag angiven ränta – 2,75 procent – på hälften av det markvärde som fastställs vid allmän eller förenklad fastighetstaxering. En dylik schablonmodell medför att arrendavgiften i princip omräknas automatiskt på grundval av förändringarna i marktaxeringsvärdet. Med en sådan modell kan antalet tvister om avgiften förväntas bli försumbart.

## **Kommentar VMF: varför skrivs inte - 1,4 procent - på markvärdet vid fastighetstaxeringen? Det är både tydligare och enklare.**

### **Nackdelarna med en sådan schablonmodell**

Med den ovan skisserade modellen för avgiftsregleringen skulle man övergå från nuvarande marknadsmodell (arrenderättens värde på en fri marknad) – vilket vi ovan har föreslagit bör gälla även fortsättningsvis – till en avkastningsmodell (förräntning av markvärdet). En annan principiell invändning är att en modell av det slag som vi har föreslagit i fråga om småhustomträtter avsevärt skulle begränsa den avtalsfrihet som i dag råder vid avgiftsregleringen för bostadsarrenden. Nuvarande anvisningar för avgiftsregleringen avseende bostadsarrenden blir i dagens system tillämpliga endast om parterna inte kommer överens om avgiften. Ersätts dessa anvisningar med en schablon lik den som föreslagits för tomträtter, kommer avtalsvillkor som avviker från schablonen att vara utan verkan, om villkoren leder till en högre avgift än vad som följer av schablonen.

<sup>38</sup> Se SOU 2012:71 s. 110–148. Sammanfattningen av betänkandet är infogad som bilaga 4 till detta betänkande.

Sidan 161

De problem som är förknippade med en schablonmodell är betydligt större i bostadsarrendesammanhang jämfört med vad som är fallet beträffande tomträtter. Ett problem är att det i många fall, kanske rentav för de flesta arrendeställen, saknas ett marktaxeringsvärde som avser det geografiska område som har upplåtits med bostadsarrende. Arrendestället utgör nämligen ofta endast en del av en fastighet. Det är inte heller ovanligt att det förekommer ett antal arrendeställen på en fastighet som har åsatts ett gemensamt mark värde vid fastighetstaxeringen. Arrendatorn är inte heller part i taxeringsprocessen och kan därmed inte påverka marktaxerings- värdet för sin tomt.

Till en del kan man komma till rätta med dessa problem. Om det saknas ett marktaxeringsvärde för arrendestället, torde ett sådant värde ändå kunna beräknas enligt bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Ett s.k. fiktivt marktaxeringsvärde kan beräknas relativt enkelt via Skatteverkets webb-baserade verktyg. Eventuellt kan även markvärdebedömningen schabloniseras ytterligare genom att riktvärdet för en normaltomt inom respektive värdeområde tas till utgångspunkt för markvärdebedömningen. Man skulle också kunna tänka sig att tillerkänna arrendatorn partsställning vid taxeringen; detta har dock andra nackdelar, bl.a. att det i ett slag skulle öka antalet klagoberättigade med flera tiotusentals personer.

Det praktiskt sett största problemet med en tvingande schablonmodell, som till alla delar är utformad av lagstiftaren, torde dock vara att kalibrera modellen på ett rimligt sätt så att den passar de vitt skilda förutsättningar som gäller för olika arrendeställen och olika delar av landet. Förhållandet mellan nuvarande avgiftsnivåer och befintliga marktaxeringsvärden synes variera påtagligt i landet. Vi har stött på arrendeförhållanden där avgiften motsvarar en halv till en procent av halva marktaxeringsvärdet medan avgiften i andra fall motsvarar närmare tio procent av hela markvärdet. Det kan i och för sig ifrågasättas om så stora avvikelser i förhållande till markvärdet är rimliga. Samtidigt är det tydligt att marktaxeringsvärdet (eller markens marknadsvärde) i dessa fall inte alltid är någon bra mätare av hur parterna uppfattar värdet av arrenderätten. En schablonmodell, där arrendeavgiften alltid ska uppgå till viss procent på markvärdet, riskerar därför att leda till arrendeavgifter som endera parten – och ibland kanske båda parterna – uppfattar som

orimliga.

Sidan 162

Förutom svårigheterna att kalibrera en gemensam schablonmodell för hela landet är det högst oklart hur träffsäkra bedömningar som kan göras av markvärdet för respektive arrendeställe och vilka konsekvenser som en viss nivå leder till för respektive arrendeavtal. Till skillnad från vad som gäller på tomträttens område saknar utredningen förutsättningar att bedöma detta. Framför allt är vår kunskap om vilka bostadsarrenden som finns i landet och om tillämpade avgiftsnivåer alltför bristfällig för att vi ska kunna bedöma konsekvenserna av en för landet gemensam och tvingande schablonmodell.

**Kommentar VMF: Det som bostadsarrendeutredningen skriver ovan är att skattemyndighetens värderingsmodell har mycket allvarliga brister. Men staten genom skattemyndigheten kan fatta beslut om en fastighetstaxeringsmetod som är tillräckligt rättvisande om värdet för att ta ut en avgift på 0,75 - 1 %. I arrendesammanhang argumenterar lagstiftaren och säger det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall vara skäligt. I skattelagstiftningen är det fullt möjligt men i arrendelagstiftningen är det svårt. Slutsatsen blir att när det gäller markägarna är det inte så viktigt och noggrant men när det gäller arrendelagstiftningen så är det för lite noggrant. Här krävs en förklaring från lagstiftaren. Medborgarna skall väl behandlas lika?**

**Vår bedömning är mot denna bakgrund att det inte är någon framkomlig väg att med utredningens förslag om avgiftsbestämningen för småhustomträtter som förebild ersätta nuvarande individuella avgiftsreglering med en tvingande schablonmodell.**

**Kommentar VMF: Att man inte kan använda samma modell för både tomträtters avgifter och bostadsarrenden är inte trovärdigt. Matematiskt är det fullt möjligt och modeller för värdebestämningen av marken kan bestämmas med samma värderingsmetod.**

### **En schablon med fasta avgiftsnivåer**

En ännu mera radikal schablonmodell är att fastställa en eller flera fasta avgiftsnivåer, bestämda i kronor, som sedan indexregleras på visst sätt. Ett sådant system har införts i Norge för s.k. tomte- festen, vilka i många avseenden liknar bostadsarrenden. Förutom en rad praktiska problem med att t.ex. bestämma vilka nivåer som ska gälla och hur en rimlig indexering bör se ut, skulle en sådan modell enligt vår bedömning innefatta en alltför kraftig schablonisering av avgiften. Att på detta sätt sätta parternas avtalsfrihet ur spel och ersätta den med vad som närmast framstår som en statlig avgiftskontroll är knappast önskvärt. En dylik lagstiftning skulle förmodligen också, och på goda grunder, kunna kritiseras i ett grundläggande egendomsrättsligt perspektiv, åtminstone om avgiftsnivån är låg.<sup>39</sup> Det bör alltså inte införas fasta avgiftsnivåer på det sätt som har skett i Norge.

<sup>39</sup> Se Europadomstolens dom Lindhem och andra mot Norge den 12 juni 2012 och SvJT 2012 s. 631 och 632.

Sidan 163

### **Bör nuvarande avgiftsbestämmelser kompletteras med en schablonmodell?**

Intresset och behovet av att välja en mera schematisk metod för att bestämma

arrendeavgiften torde skifta mycket mellan olika arrende- förhållanden. Som nyss har konstaterats framstår det inte som lämpligt att genom lagstiftning applicera en schablonmodell på samtliga bostadsarrendeavtal. I många enskilda fall torde det emeller- tid vara av värde för parterna att långsiktigt kunna komma överens om att arrendeavgiften ska omregleras på ett mera schematiskt sätt. Enligt vår mening finns det därför anledning att överväga om inte parterna, som ett komplement till nuvarande avgiftsreglering, borde erbjudas en möjlighet att komma överens om att arrendeavgiften för viss längre tid framåt ska bestämmas enligt en i lagen angiven schablonmodell. Detta kan åstadkommas på olika sätt. En variant är att lagen inte tillhandahåller mer än en struktur för beräknings- modellen och i övrigt överlämnar till parterna att komma överens om t.ex. vilket avgiftsunderlag som ska tillämpas och vilken ränta som ska gälla. En annan variant är att den beräkningsmodell som parterna kommer överens om preciseras direkt i lagen (t.ex. en an- given ränta på ett på visst angivet sätt bestämt markvärde).

Förvisso kan parterna redan inom ramen för nuvarande avgifts- bestämmelser genom avtal åstadkomma en schablonmodell för avgiftsbestämningen. Parterna kan överenskomma om t.ex. tjugo- åriga avtalsperioder under vilken avgiften ska justeras vart tredje år och utgöra produkten av en räntesats och en andel av tomtens marktaxeringsvärde. Någon sådan avtalslösning har vi emellertid inte stött på.

Att lagstiftaren, inom ramen för avtalsfriheten, uttryckligen er- bjuder parterna en schablonmodell eller en modell som de anpassar till det aktuella arrendeställets förhållanden kan emellertid för- väntas öka intresset för sådana avtalslösningar.

En variant – parterna får avtala om innehållet i schablonmodellen

Den nyss nämnda varianten att låta parterna bestämma det närmare innehållet i en schablonmodell har den fördelen att modellen kan anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. För att få en någorlunda robust avgiftsreglering behöver parterna i en sådan modell dels vara bundna att följa schablonen, om än inte för all framtid så i alla fall för en lång period, dels ges vissa

Sidan 164

ramar att hålla sig inom när detaljerna i modellen bestäms. Lagen bör alltså innehålla tydliga ramar för hur en schabloniserad avgiftsbestämning ska gå till. Bland annat bör det anges att schablonen ska avse en förräntning på mark- ens värde. Nivån på förräntningen, hur markvärdet ska bestämmas och vilken andel av markvärdet som ska förräntas skulle däremot parterna själva få komma överens om.

En överhängande risk med detta alternativ är emellertid att parterna inte lyckas komma överens om hur detaljerna i schablonen ska bestämmas eller att endera parten, sannolikt arrendatorn, känner sig tvingad att gå med på avgiftsvillkor som kommer att gälla under lång tid. Det kan också inträffa att parterna inte beaktar eller saknar förutsättningar att överblicka konsekvenserna av tillämpningen av den schabloniserad avgiftsmodell som de utformar. Någon inbyggd skälighetsbedömning finns inte – och bör inte finnas – i en schablonmodell av det ovan presenterade slaget. Det innebär att den enda möjligheten att ändra de komponenter som ingår i modellen kommer att vara att föra talan med stöd av allmänna avtalsrättsliga bestämmelser, särskilt 36 § avtalslagen.

Det sistnämnda problemet skulle möjligen kunna begränsas genom införandet av en skyddsregel. Sålunda skulle en schablonmodell, vars närmare innehåll bestäms av parterna,

kunna förenas med en "ventil" mot påtagligt oskäligen resultat. Den skulle kunna utformas så att arrendeavgiften skulle kunna jämkas vid mera påtagliga skillnader mellan tillämpningen av schablonmodellen och tillämpningen av lagens huvudregel. Övervägande skäl talar dock mot en schablonmodell som innehåller en sådan jämningsmöjlighet. Vinsten med en schablonmodell är inte minst att modellen ger en mycket hög grad av förutsägbarhet och minimerar antalet tvister. Med regler om jämkning skulle en del av denna vinst gå förlorad.

Även om problemen med den nu behandlade schablonmodellen i någon utsträckning kan begränsas framstår nackdelarna som betydligt större än fördelarna. Det saknas därför skäl att närmare gå in på hur en dylik schablonmodell i detalj skulle kunna utformas. Vi övergår i stället till det andra av de båda alternativ som har nämnts ovan.

165

En annan variant – schablonens innehåll anges i lag

En i lagen angiven schablon som bygger på avtal mellan parterna har den fördelen att avgiftsbestämningen blir enkel och förutsägbar. Parterna får också en tydlig valmöjlighet. Antingen stannar de kvar i ett system av det slag som nuvarande lagstiftning tillhandahåller eller övergår de till ett schabloniserat system där avgiften bestäms som en på förhand given ränta på ett på visst sätt definierat markvärde. En i lagen angiven schablonmodell som blir tillämplig efter avtal mellan parterna kommer inte heller i konflikt med nuvarande avtalsfrihet angående avgiftsregleringen. Parterna kan även fortsättningsvis träffa avtal om en helt annan avgiftsreglering än den som tillhandahålls av lagstiftaren.

**Ett flertal arrendatorer och jordägare har också framhållit att man är beredd att acceptera en något högre respektive lägre avgift, om avgiftsbestämningen därigenom kan bli enklare och mera förutsägbar. För dessa torde en av lagstiftaren utpekad möjlighet till en mer eller mindre automatisk avgiftsreglering enligt en på förhand given schablon vara tilltalande.**

De problem som har berörts i föregående avsnitt, särskilt vad gäller att finna en för hela landet lämplig schablonmodell, gör sig dock gällande även i fråga om denna avtalsbaserade schablonmodell. Det finns också en risk att det högsta tillåtna avgiftsuttaget enligt schablonen blir normerande och att lagstiftningen generellt bidrar till att driva upp eller driva ner avgiftsnivåerna. Dessa nackdelar behöver i och för sig inte tillmätas någon avgörande betydelse, eftersom schablonmodellen ska tillämpas först efter överenskommelse mellan parterna; dessa kan ju utifrån förhållandena för det enskilda arrendestället själva bedöma riskerna med att gå in i det i lagen angivna systemet.

Svårigheten är emellertid, som redan antytts, att kalibrera modellen på ett sådant sätt att den blir användbar för fler än några enstaka arrendeställen där förhållandena råkar överensstämma med förutsättningarna i schablonen. Denna komplikation är enligt vår bedömning så betydande att vi inte är beredd att förorda att det införs en dispositiv schablonmodell. I syfte att ge remissinstanserna underlag för en egen bedömning av frågan har vi emellertid upprättat ett utkast till hur en reglering avseende en dispositiv schablonmodell skulle kunna se ut och testat utfallet av modellen i några enskilda fall. Utkastet finns i bilaga 5.

Sidan 166

**Behovet av skyddsregler**

## Allmänt om behovet av skyddsregler

Vi övergår härnäst till frågan om det bör införas skyddsregler mot särskilt höga avgifter eller kraftiga avgiftshöjningar. Våra överväganden i denna del utgår från att arrendeavgiften även i fortsättningen ska fastställas genom en individuell metod och att denna kommer att vara utformad på i huvudsak det sätt som vi har förordat ovan.

Vid utformningen av förslagen om nya avgäldsbestämmelser för tomträtter kunde det konstateras att det var förenat med stora svårigheter att utforma lämpliga skyddsregler mot kraftiga avgälds- ökningar. Förutsättningarna för sådana skyddsregler är delvis annorlunda i fråga om bostadsarrenden. Skillnaden ligger framförallt i det förhållandet att det med vårt förslag inte kommer att finnas någon direkt koppling mellan markvärdeutvecklingen och arrendeavgiften.

**Kommentar VMF: Det är fel och orätt att lyxkonsumtion som fritidshusboendet behöver skyddsregler. Även i en artikel från DN betraktas fritidshus som en slags lyxkonsumtion och är det första man drar in på. Arrendatorerna har råd och kan betala. Samhället tillåter vinster för vägunderhåll, privatskolor, sjukvård och hemtjänst m.m. utan skyddsregler. Låt oss bedriva verksamheten på samma villkor som övrig företagsverksamhet. Skyddsreglerna för arrendatorerna skall tas bort.**

## Rättshjälp och rättsskyddsförsäkring

Innan vi analyserar några tänkbara skyddsregler, finns det anledning att uppehålla sig något vid frågan om ekonomiskt stöd för parterna i samband med tvist om villkoren för förlängning av arrendeavtalet. Det finns i och för sig inte något formellt hinder mot att rättshjälp beviljas i en sådan tvist. Rättshjälp får beviljas en fysisk person vars ekonomiska underlag inte överstiger 260 000 kronor (se 6 och 38 §§ rättshjälplagen [1996:1619]). En betydande del av parterna i bostadsarrendetvister kan dock antas ha ett ekonomiskt underlag som överstiger den gränsen. I en del fall torde en rättshjälpsansökan också komma att avslås med hänvisning till att det inte är rimligt med hänsyn till angelägenhetens art och betydelse, tvisteföremålets värde och omständigheterna i övrigt att staten bidrar till kostnaderna.<sup>40</sup>

Såvitt känt förekommer det inte heller någon rättsskyddsförsäkring på marknaden som omfattar den rättsliga angelägenheten.

Av de kontakter som utredningen har haft, i synnerhet med arrendatorer men även med jordägare, står det dock klart att det i många fall torde finnas ett påtagligt behov av rättsligt biträde vid tvist om arrendeavgiften. Mot bakgrund av de utredningskrav som trots allt vilar på parterna är det förståeligt att många känner att \_\_\_\_\_

<sup>40</sup> Se 8 § rättshjälplagen (1996:1619) samt Renfors och Sverne Arvill, Rättshjälplagen och annan lagstiftning om rättsligt bistånd – En kommentar, 3:e uppl., 2012, s. 60–68.

uppgiften att föra sin talan är besvärlig eller rentav övermäktig. Utan hjälp från en rättsligt skolad person med kunskap om de överväganden som behöver göras avstår därför många från att tvista om saken. Frågan om ekonomiskt bistånd i arrendesammanhang ligger utanför vårt uppdrag. **Det finns emellertid anledning att understryka vikten av att bl.a. Konsumentverket och försäkringsbranschen verkar för en möjlighet att teckna**

## **rättsskyddsförsäkringar som omfattar tvister om avgiften för bostadsarrende.**

### **En särskild spärr mot oskäliga avgifter?**

Det grundläggande elementet i avgiftsbestämningen är i dag att avgiften ska vara skälig. Vi föreslår inte någon ändring i detta avseende. Skälighetsbedömningen tar emellertid inte sin utgångspunkt i den enskilde arrendatorns ekonomiska förhållanden, utan i vad som objektivt sett – på arrendemarknaden – får anses vara skäligt. Detta åstadkommer man, med vårt ovan redovisade förslag, genom att bestämma arrendeavgiften med beaktande av arrendeavgiften för andra jämförbara bostadsarrenden eller, i andra hand, genom att på annat sätt fastställa vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. En på detta sätt fastställd ”skälig avgift” kan visserligen i det enskilda fallet uppfattas som orättvis av t.ex. arrendatorn. Om en arrendator finner att avgiften har kommit att överstiga en för honom eller henne rimlig nivå, måste detta emellertid hanteras på annat sätt än genom att fränkänna jordägaren rätten till en objektivt sett skälig avgift. Med de förslag till ändrad bedömning av arrenderättens värde som har presenterats ovan bör dessutom avgifterna utvecklas jämnare än vad som i vissa fall har kommit att bli fallet.

I en situation då avgiften inte har omreglerats under lång tid, p.g.a. långa arrendeperioder eller utebliven uppsägning för villkorsändring, kan dock en enskild avgiftshöjning komma att bli betydande. Från tid till annan kan så även tänkas bli fallet trots att arrendeperioden är kort. Även om den nya avgiften i och för sig är skälig kan det dock ifrågasättas om det i alla lägen är rimligt att en mycket kraftig avgiftshöjning ska få slå igenom omedelbart. I detta avseende kan det finnas behov av ett visst mått av skydd för arrendatorn.

När skyddsregler mot kraftiga avgiftshöjningar övervägs bör följande förhållanden beaktas.

Med de vitt skilda förutsättningar som gäller för landets bostadsarrenden är det svårt att finna någon form av spärrregel som träffar de verkligt ömmande fallen.

Sidan 168

Procentuellt sett kraftiga höjningar behöver inte nödvändigtvis innebära att avgiften i kronor räknat blir särskilt hög. Även en i kronor bestämd spärr för avgiftshöjningen under ett eller flera år är således svår att kalibrera till en generellt lämplig nivå.

En mera principiell invändning mot en spärrregel är att en sådan bestämmelse tar sikte på att hindra oskäliga avgifter. Spärregler kan ha sitt berättigande i system där avgiften på ett eller annat sätt bestäms utifrån en schablonmetod som inte tar hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. I vårt förslag, liksom i nuvarande lagstiftning, ska avgiften emellertid bestämmas enligt en ”individuell metod” som tar sikte på vad som i det enskilda fallet är en skälig avgift. Att komplettera en sådan individuell metod med en spärrregel framstår som principiellt felaktigt.

Vi föreslår alltså inte någon spärrregel.

### **En lagreglerad indexering av arrendeavgifterna?**

I våra direktiv omnämns även möjligheten av skyddsregel som innebär att avgiften på ett eller annat sätt indexregleras. I utredningens överväganden angående indexreglering av tomträttsavgifter har vi uttalat att indexregleringen bör ske enligt ett index som är robust, långsiktigt hållbart och allmänt tillgängligt.<sup>41</sup> Detta har bäring även i fråga om indexreglering



av bostadsarrendeavgifter. De index som utredningen övervägde att tillämpa i fråga om tomträtter var Statistiska centralbyråns fastighetsprisindex och konsumentprisindex. Fastighetsprisindex bedömdes dock avspegla värde- och prisutvecklingen på en alltför övergripande nivå och det fastställs med alltför stor eftersläpning. Vid sidan av dessa praktiska invändningar är det principiellt sett olämpligt att tillämpa en indexserie som är tänkt att avspegla prisutvecklingen på olika typer av fastigheter i en avgiftsreglering som i första hand är tänkt att avspegla andra värden, nämligen arrenderättens värde.

Det index som utgör en någorlunda lämplig omräkningsfaktor i bostadsarrendesammanhang är därmed konsumentprisindex. Konsumentprisindex tillämpas dock redan i dag i de allra flesta bostadsarrendeavtal. En lagstiftning med inriktning på att indexering ska ske för att begränsa risken för stora avgiftshöjningar i samband med omreglering av avgiften förefaller därmed vara överflödigt.

---

<sup>41</sup> Se SOU 2012:71 s. 138–146.

Sidan 169

### **”Trappning”?**

Ett ytterligare alternativ är att införa möjligheten till s.k. trappning av avgiften – dvs. att avgiften för en ny arrendeperiod införs successivt så att den nya högre avgiften får fullt genomslag först en bit in i arrendeperioden. En trappregel kan utformas på flera sätt, t.ex. genom att trappning sker så fort höjningen uppgår till en i lagen given nivå bestämd i procent eller kronor. De vitt skilda förutsättningarna för olika bostadsarrenden talar dock emot en sådan lösning. Successiv infasning av avgiften på det sätt som kan ske för hyra synes vara en lämpligare lösning. Hyresnämnden får nämligen bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det.<sup>42</sup> En förutsättning är att den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran. Om trappning ska ske eller inte kan därmed avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet.<sup>43</sup> Det förekommer också redan i dag att trappning av bostadsarrende- avgiften sker på frivillig väg.

Hyresmodellen för trappning av avgiften skapar en flexibel reglering som inte riskerar att innebära en statlig styrning av avgiftsnivån. En skyddsregel för avgiften vid bostadsarrende bör utformas på samma sätt. Skulle arrendenämnden vid en avgiftsprövning finna att den nya skäliga avgiften är väsentligt högre än den tidigare avgiften, bör det alltså vara möjligt att bestämma att avgiften ska höjas till den skäliga nivån i flera steg. I likhet med vad som gäller för hyra bör det dock stå parterna fritt att avstå från en sådan upptrappning av avgiften. En tillämpning av trappregeln bör därför förutsätta att arrendatorn begär det.

Vad som kan anses utgöra en väsentligt högre avgift och en skälig tid för anpassning till den skäliga avgiften är beroende på omständigheterna i det enskilda fallet. Den närmare avgränsningen av de fall där trappning bör ske bör därför överlämnas till rättstillämpningen. Arrendatorn har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga avgiftshöjningar, oavsett om höjningen beror på en villkorsändring eller, för att ta ett annat exempel, om jord- ägaren under lång tid har avstått från att begära avgiftshöjning. Ett absolut undantag från trappregelns tillämpningsområde i ett eller annat avseende skulle också innebära en onödig begränsning av för- utsättningarna för att i rättstillämpningen ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

<sup>42</sup> Se 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken och prop. 2009/10:185 s. 68–74 samt 91 och 92. <sup>43</sup> Se RH 2013:9 angående trappning i hyressammanhang.

Sidan 170

Bestämmelsen om trappning bör därför vara generellt tillämplig på alla avgiftshöjningar. Emellertid före- kommer det t.ex. att arrendeperioden i vissa avtal är mycket lång och att avgiften med dagens mått mätt är påfallande låg. Avgiftshöjningen vid omreglering av exempelvis ett 49-årigt avtal kan där- för bli mycket kraftig, mätt i procent. Avgiften behöver för den skulle inte bli särskilt hög, i kronor mätt. Därmed kan det uppstå situationer då en tillämpning av trappregeln framstår som obefogad även om avgiftshöjningen i och för sig kan anses vara kraftig. Mot denna bakgrund bör en tillämpning av trappregeln kunna underlåtas om det finns särskilda skäl. Även bedömningen av vad som utgör särskilda skäl för att underlåta att tillämpa bestämmelsen bör överlämnas till rättstillämpningen.

**Kommentar VMF: Trappningsmetoden har inte varit aktuell om det funnits en fungerande arrendelagstiftning. På grund av komplicerad och dyrbar bostadsarrendelagstiftning har markägarna dragit sig för att rättsligt pröva arrendenivåerna. Därmed har det uppstått stora arrendeskillnader. De markägare som haft låga arrenden har förlorat stora pengar och på andra sidan har arrendatorerna haft låga kostnader för sina tomter. Nu föreslår bostadsarrendeutredningen en trappning för att skydda arrendatorerna. Men man föreslår ingen metod för att markägarna skall kompenseras för de förluster markägarna gjort under åren. Ett icke neutral förslag från bostadsarrendeutredningen. Alltså viktigt att skydda arrendatorn men inte markägaren. Det krävs en förklaring av detta agerande från bostadsarrendeutredningen. Slutsatsen är att bostadsarrendeutredningen har ett jävsagerande till förmån för arrendatorerna. Bostadsarrendeutredningen intar också en försvarsställning till tidigare ageranden från arrendenämnd och domstolsinstanser. Skyddsreglerna skall tas bort. Det finns inget större nytänk/kreativitet eftersom schablonmetoden slopades. Det finns stora möjligheter till utveckling av den metoden.**

Vänlig hälsning  
Lars-Åke Tegenfeldt  
Byvägen 6 91342 Obbola