

Justitiedepartementet

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

*(Dnr Ju2014/4181/L1)*

### Jordbruksarrende

Vår hovrätt har inte någon större erfarenhet av att handlägga just de frågor som förslaget i denna del rör. Vi framför därför inga synpunkter.

Avgiftsreglering i samband med förlängning av bostadsarrende. (10 kap. 6 § jordabalken)

Här har vi större erfarenhet.

Vi instämmer i att avgiftsregleringen i samband med förlängning av bostadsarrende enligt nuvarande ordning har visat sig vara förenad med problem. Ett problem som hovrätten upplevt är att brister i parternas egna utredningar och bevisning ofta leder till osäkerhet i hur långt hovrätten kan gå med egna bedömningar utanför parternas argumenteringar och utredningar. Målen är ju dispositiva (se utredningen sidan 134 ö). Men å andra sidan finns enligt nuvarande ordning (och även enligt den föreslagna ordningen) som sista möjlighet – för det fall tillräckligt underlag för avgiftsbestämning enligt ortens pris för jämförbara arrenden (steg 1) eller enligt vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala (steg 2) inte finns – att göra en allmän skälighetsbedömning (steg 3). Vid

en sådan allmän skälighetsbedömning ligger det nära till hands att anse sig kunna gå utöver utredningar som kommer från parterna. Problemet kan inte sägas vara avhjälpbart genom den föreslagna lydelsen av 10 kap. 6 § jordabalken och är kanske ofrånkomligt.

Hovrätten har i och för sig inga erinringar mot förslagen. En synpunkt som vi vill framföra är att vi redan nu i våra avgöranden resonerar enligt den föreslagna ordningen. Vi har till exempel inga betänkligheter att jämförelsevis använda oss även av arrendeavgifter som bestämts i samband med förlängningar av arrendena i stället för att begränsa oss till att bara använda arrendeavgifter vid nyupplåtelse (se om detta på sidan 135 i utredningen).

Vi ställer i samband härmed frågan om inte ändå problemen med den nuvarande ordningen skulle lösas bäst genom att den reformering av instansordningen som föreslagits av en tidigare utredning, och som redogörs för den nu aktuella utredningen på sidan 144 ö, genomförs. Förslaget enligt denna tidigare utredning innebär att en enda Hyres- och arrendeöverdomstol skulle ersätta hovrätterna som andra instans och dessutom bli sista instans. Att enligt nuvarande ordning ha sex hovrätter som överinstanser till åtta arrendenämnder och sedan en högsta instans som så gott som aldrig tar upp mål om avgiftsreglering vid bostadsarrenden är inte gynnsamt för bildande av en bra och något så när lättillgänglig praxis. Utredningens undersökningar ger också vid handen att nuvarande hovrättspraxis är spretig och kanske inte alltid riktigt förtroendeingivande. Till detta ska läggas att antalet bostadsarrenden inte ökar utan snarare minskar, vilket talar för att rättsområdet kommer att anses som mer och mer speciellt.

Beträffande vår egen hovrätt deltar med stöd av 8 kap. 31 b § jordabalken vid avgörande i arrendemålen regelmässigt som tekniskt råd en pensionär som tidigare var fastighetsråd i hovrätten. På grund av hans stora erfarenhet av arrende frågor brukar han vara föredragande och referent. När han inte längre kan vara med får hovrätten ordna sammansättningen vid avgörandena på något an-

nat sätt. Problemet är ju att arrendemålen är speciella och komplicerade samt att hovrätten har för få mål för att kunna bygga upp en riktig kompetens bland de ordinarie ledamöterna. Under tiden den 1 oktober 2013 till den 1 oktober 2014 inkom till hovrätten fyra arrendemål.

Förslagen i övrigt

Här har vi ingen erinran.

---

Detta yttrande har beslutats av hovrättslagmannen Hjalmar Forsberg i samråd med hovrättsråden Ola Olsson, referent, och Marie Wettersten.