



Anne Bratt Norrevik, anne.brattnorrevik@dom.se,
08-561 665 17

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

Ju.L1@regeringskansliet.se

**Betänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor
om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32),
Ju2014/4181/L1**

Sammanfattning

Arrendenämnden tillstyrker förslaget men med följande reservationer.

- Möjligheten till en resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende kan vara av värde för parterna, men nämnden utesluter inte att vissa tillämpningsproblem kan uppstå.
- Det finns heller inga invändningar mot att införa besittningsskydd för samtliga sidoarrendatorer som har skriftliga kontrakt i och för sig. Med hänsyn till det osäkra resultatet av enkätundersökningen, som förslaget till stor del grundar sig på, kan dock behovet av ändringar ifrågasättas. Dessutom saknas tydliga regler för när dispens ska meddelas.
- Även reglerna om ersättning och återupptagande av arrendeförhållandet ifrågasätts, bl.a. riskerar sådana tvister att bli onödigt omfattande och förorsaka parterna stora kostnader.
- Förslaget om avgiften vid bostadsarrende är bra på det sättet att det bättre överensstämmer med nuvarande praxis. Prövningen bör dock göras i två steg istället för tre genom att ta bort steg två i förslaget, dvs. vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala. Den prövningen är onödig

och svår att tillämpa. Till skillnad från utredningen bedömer nämnden att besiktningar ofta kommer att behövas även med de nya reglerna.

- De föreslagna ändringarna i förfarandereglererna är bra och invändningsfria, förutom att förbudet mot yrkande till nackdel för motpart och möjligheten till anslutningsyrkande vid bostadsarrende inte bör knytas till motparternas skriftliga svar, eftersom det inte finns någon skyldighet för motparten att ge in ett skriftligt svaromål.

I övrigt vill arrendenämnden anföra följande.

Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende

I praxis har avkastnings begreppet försvunnit under senare år, parterna har inte ens fört in det i ärendena. Det beror säkert på att avkastningsberäkningarna är svåra och dyra samt att parterna lätt kan påpeka bristerna hos motpartens beräkningar. Visserligen är det nog så – som utredningen också framhållit – att behovet av en s.k. rörlig del kanske inte är så stor, men att möjligheten ändå bör finnas. Utredningen utgår från att LRF tar fram rekommendationer och branschnormer, vilka nämndens särskilda ledamöter brukar vara väl insatta i, och därmed torde oftast inga tillämpningsproblem uppstå. Det ges dock inga närmare anvisningar till arrendenämnden om tvist uppstår om t.ex. storleken av den rörliga avgiften eller den närmare omfattningen av vilken eller vilka produkter som den rörliga avgiften ska baseras på. Nämnden kan därför inte utesluta att tillämpningsproblem ändå uppstår.

I förslaget om ny lydelse till 9 kap. 9 § om hur arrendeavgiften ska bestämmas finns en tyst hänvisning till 29 § samma kapitel. Enligt nämnden är det lättare att förstå hänvisningen om det uttryckligen framgår av 9 §.

Besittningsskyddet för sidoarrendatorerna

Med hänsyn till det osäkra resultatet av enkätundersökningen kan behovet av förändringar ifrågasättas, även om arrendenämnden inte har någon invändning mot att införa ett generellt besittningsskydd för alla sidoarrenden i och för sig. Några tillämpningsproblem med ändringarna kan nämnden inte heller se. Stockholmsnämndens erfarenhet av självinträde vid sidoarrenden är att tvisterna är få och att de flesta löser sig, oftast genom förlikning, genom att arrendatorn lämnar arrendestället. Jordägaren vinner också som regel vid en bilighetsprövning. När det gäller dispens kan antalet ansökningar, som idag är relativt få åtminstone i Stockholm, förväntas öka. Det saknas dock tydliga regler för när dispens ska meddelas eller inte, vilket nämnden också anser bör framgå av lagbestämmelse, inte bara av förarbetsuttalanden. Redan idag torde praxis också variera hos de olika nämnderna. Fråga uppstår om t.ex. det som huvudregel bara ska meddelas dispens när det åberopas omständigheter som medför att besittningsskyddet ändå ska brytas enligt 9 kap. 8 § eller om det finns fler skäl som ska kunna ge dispens. Frågan berörs inte alls i utredningen och bör därför övervägas ytterligare.

Vidare är arrendenämnden tveksam till föreslagna regler om att arrendeavtalet kan återuppstå och reglerna om rätt till ersättning. Som utredningen har funnit rör det sig om små arealer och då kan de tvister som uppstår ändå kräva utredning t.ex. vad som är marknadsmässiga villkor vid en försäljning eller om arrendestället till väsentlig del har tagits i anspråk av jordägaren eller inte. I det senare fallet kan t.o.m. besiktning behövas. Dessutom företräds båda parter som regel av ombud. Tvisterna riskerar därmed att bli kostsamma för parterna och snabbt överstiga tvisteföremålet. Som nämnts är det oftast fråga om små arealer och eventuell ersättning kan då understiga 100 tkr. Eftersom det är arrendenämnden som föreslås pröva dessa tvister får parterna stå för dessa kostnader oavsett hur det går. Enligt nämnden bör kravet på jordägaren att vid sannolikhetsprövningen visa att planerna på självinträde, strukturrationalisering eller försäljning är konkreta och nära förestående utgöra ett tillräckligt skydd för arrendatorn.

Avgiften vid bostadsarrende

Syftet att behålla intresseavvägningen enligt tidigare förarbeten är lovvärt liksom avsikten att få en bestämmelse som enligt sin ordalydelse är mer lik nuvarande praxis. Eftersom nyupplåtelse sällan eller aldrig finns, i vart fall inte i Stockholm, kommer utredningen om förlängda arrenden i likhet med dagens tillämpning att avgöra utgången i de flesta ärenden. Det är också bra om jämförelserna blir mer schematiska, men nämndens erfarenhet av jämförelseprövningar är att det ofta finns påtagliga skillnader mellan olika arrendeställen på samma ort, t.o.m. inom samma tomtområden. Det är stora prisskillnader när det gäller t.ex. närhet till strand eller inte, söderläge eller norrläge, skogsbevuxna eller mer öppna och soliga tomter. Detta medför att arrendenämnden ofta får justera avgiften efter en mer allmän värdering. Jämförelsearrendena bortgallras dock inte, de utgör fortfarande utgångspunkten vid bedömningen. Den sålunda justerade värderingen är oftast oproblematiske, men kräver också som regel en besiktning på plats för att ta reda på dessa skillnader. Utredningen har visserligen ansett att besiktning ofta inte ska behövas med en mer schematisk jämförelse, men nämndens erfarenhet visar att de ofta behövs för att kunna ta ställning till om det finns påtagliga skillnader mellan det aktuella arrendestället och de jämförelseobjekt som åberopas. Endast om det gäller tomter som ostridigt har likartade förhållanden saknas anledning till besiktning. Att även äldre arrendeavtal får användas är enligt nämnden inte fel, de godtas också idag om t.ex. utredning saknas om nyare förlängningar. Däremot är arrendenämnden tveksam till uppräknig med fastighetsprisindex av äldre arrendeavtal, eftersom det riskerar att marknadsvärdet får betydelse, vilket man redan i 1968 års arrendelagstiftning ville undvika.

Begreppet ”vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala” knyts i förslaget till arrenden på mer avlägsna orter. Det anser nämnden både språkligt missvisande och oklart och riskerar i vart fall att utredningarna blir onödigt dyra och omfattande. Arrendenämnden föreslår därför att detta stycke tas bort och att bedömningen bara görs i två steg med en allmän skälighetsbe-

dömning i sista hand. Men av nyss nämnda skäl är det olämpligt att arrenden på mer avlägsna orter ska få användas då. Bedömningar av allmän prisutveckling för t.ex. fritidshus bör också undvikas, eftersom detta kan medföra att marknadsvärderingar indirekt får betydelse, vilket som nämnts inte bör få påverka avgiftssättningen med hänsyn till det starka bostadssociala inslaget som finns.

Enligt förslaget ska arrendeavgiften bestämmas efter vad som är *skäligt* (nämndens kurs.), 10 kap. 6 § första stycket, första meningen. Hur avgiften då ska bestämmas framgår av övriga meningar i samma stycke. I sista hand, dvs. i sista meningen, ska avgiften bestämmas "efter vad som med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är *skäligt*". Enligt arrendenämnden är det olämpligt att använda ordet *skäligt* igen, eftersom det är fråga om att definiera vad som är *skäligt*. Det kanske är bättre om avgiften i sista hand ska bedömas "efter en mer allmän värdering med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt". Förslaget bör ses över i den delen.

Slutligen kan tilläggas att nämndens allmänna kännedom synes underskattad. Nämnden med sina särskilda ledamöter har som regel god kännedom om och erfarenhet av avgiftsbestämningar, även utan kännedom om nyupplåtelse och jämförbara förlängda avtal på just den ort där prövningen sker. De särskilda ledamöternas kunskaper borde för övrigt kunna ingå i begreppet "omständigheterna i övrigt". Däremot kan det bli nödvändigt med en besiktning, även utan jämförelseobjekt, för att kunna ta ställning till de faktorer som nämnts ovan och som har stor betydelse för avgiften. Därför är det sannolikt att besiktningar ofta behövs, även med det nya förslaget.

Förfarandefrågor m.m.

Arrendenämnden välkomnar ett enklare delgivningsförfarande och kan inte se några tillämpningsproblem. När det gäller förbud mot yrkanden till nackdel för motparten och möjlighet till anslutande begäran om ändring finns ingen invändning i och för sig, men nämnden är tveksam till att knyta detta till tid-

punkten för svaromålet. Nämnden ger visserligen regelmässigt part tillfälle att svara på ansökan, men någon skyldighet att svara föreligger inte. Tanken bakom nämndens förfaranderegler är också att skriftlig föreberedelse inte ska behövas. Det kan därför bli en öppen fråga under en längre tid, kanske fram till sammanträdet innan ramen för processen blir känd. Dessutom får nämnden ofta en hel del ytterst knapphändiga ”svar” och om dessa ska räknas som svar i lagens mening kan bli svårt att avgöra. Om man vill införa reglerna är det kanske bättre att antingen ange en viss tid efter delgivning av ansökan, t.ex. en månad från delfäendet av ansökan till arrendenämnden, eller låta ramen för processen bestämmas vid första sammanträdet inför nämnden. Förslaget behöver ytterligare överväganden i den delen.

Utredningens konskevensanalys samt förslaget om ikraftträdande och övergångsbestämmelser ger inte anledning till synpunkter från arrendenämndens sida.

Detta remissyttrande har beslutats i samråd med nämndens hyresråd. Föredragande har hyresrådet Kristian Eriksson varit.

På hyresnämndens vägnar



Anne Bratt Norrevik



/ Kristian Eriksson

Chef för Hyresnämnden i Stockholm