



Hans G Johansson, hyresråd
Hans.g.johansson@dom.se

Telefon: 021-310 577

Remissyttrande över jordbruks- och bostadsarrende-några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)

(Ju2014/4181/L1)

Hyres- och arrendenämnden i Västerås har uppmanats inkomma med remissyttrande över utredningen och får avge följande yttrande.

Nämnden har följande synpunkter på utredningen

Jordbruksarrende

Vid prövning av de besittningsskyddsbrutande grunderna enligt 9 kap 8 § punkterna 3-6 jordabalken(JB) anser nämnden att obillighetsrekvisitet vid prövningen ska vara kvar för att inte försämra arrendatorns besittningsskydd. Den av utredningen föreslagna övergångsperioden om 15 år för fullt ikraftträdande av de föreslagna ändringarna förefaller enligt nämndens uppfattning något lång och 10 år förefaller vara en tillräckligt lång övergångsperiod.

När det gäller besittningsskyddet för sidoarrenden med en arrendetid om ett år delar nämnden utredningens förslag. Nämnden vill dock framhålla att nämnderna i anledning av förslaget kan komma att belastas med en betydande ökning av antalet ansökningar om dispens från tvingande bestämmelse.

I övrigt tillstyrker Hyres- och arrendenämnden i Västerås utredningens förslag vad avser ändringar för jordbruksarrende.

Bostadsarrende

Nämnden anser att det är viktigt att ortsbegreppet preciseras så att möjlighet inte ges att tolka det som om det omfattar ett alltför stort geografiskt område. Förslagsvis bör ortsbegreppet begränsas inom respektive arrendenämnds område.

Att trappningsregel införs, på liknande sätt som inom hyresrättens område, anser nämnden vara positivt. Det är dock viktigt att lagstiftaren i förarbeten närmare anger hur trappningen kan ske och under vilka förutsättningar.

När det gäller förslaget att part har möjlighet att anslutningsvis begära villkorsändring kan nämnden inte tillstyrka förslaget. Nämnden vill här framhålla att någon liknande möjlighet saknas på hyresrättens område. När en arrendenämnd handlägger villkorsändring av arrenden är det vanligt att det förekommer ett betydande antal arrendatorer som är motparter till jordägaren. Vid arrendenämndens prövning handläggs vanligtvis ärendena gemensamt. Fråga uppkommer om förutsättningar för gemensam handläggning kommer att finnas med hänsyn tagen till att ramen för arrendenämndens prövning sannolikt kommer att skilja sig åt mellan de olika arrendeavtal som omfattas av prövningen samt att prövningen kan komma att aktualisera en stor mängd olika villkor av skiftande karaktär.

I övrigt tillstyrker Hyres- och arrendenämnden i Västerås utredningens förslag vad avser ändringar om bostadsarrende.

I remissvaret har deltagit hyresråden Hans G Johansson och Jenny Sigurdsson, tf rådmannen Martin Bergh och f.d. hyresrådet Sune Sandström.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås

Hans G Johansson, enligt uppdrag