

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associa-
tionsrätt
103 33 Stockholm

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

Sammanfattning

Arrendenämnden i Göteborg lämnar följande synpunkter.

- Övergångsbestämmelserna m.m. när det gäller sidoarrenden om fem år eller mindre framstår som krångliga och svåröverskådliga.
- Det är bra att förslaget om avgiftsbestämningen vid bostadsarrenden överensstämmer bättre med nuvarande praxis. Till skillnad från utredningen bedömer nämnden dock att besiktningar kommer att behöva hållas lika ofta som hittills.
- De föreslagna ändringarna i förfarandereglererna är bra och i allt väsentligt invändningsfria.

I övrigt vill arrendenämnden säga följande.

Sidoarrendatorernas besittningsskydd

Nämnden befarar att det kan uppstå tillämpningsproblem med övergångsbestämmelserna samt med de nya reglerna om ersättningsrätt och om att arrendeavtal kan återuppstå. Under en lång följd av år – när det gäller femåriga arrendeavtal vid lagens tänkta ikraftträdande den 1 juli 2016, ända fram till den

1 juli 2031 – kommer det att gälla olika och – inte minst för parterna själva – inte särskilt lättöverskådliga regler med avseende på vilket besittningsskydd som i det enskilda faller gäller för olika sidoarrenden om maximalt fem år. Även om detta av naturliga skäl kan vara svårt att undvika vid vissa förändringar i lagen, anser nämnden att det ofta är olyckligt med långvariga – och inte sällan inte helt lättförståeliga – övergångs-bestämmelser (jfr nuvarande övergångsbestämmelser avseende 50-åriga arrende-avtal och jaktarrendena). Det kan enligt nämndens mening inte uteslutas att detta kan medföra rättförluster.

Förslaget innebär också att en sidoarrendator som blivit uppsagd pga. att arrendestället ska säljas under vissa förutsättningar kan bli återinsatt i arrenderätten eller vara berättigad till skadestånd. Samtidigt innebär förslaget en försvagning av besittningsskyddet jämfört med nuvarande sidoarrenden med en avtalstid som längre än ett år och maximalt fem år. De föreslagna reglerna om att arrendeavtal kan återuppstå och reglerna om rätt till ersättning är komplicerade och inte lätta att tillämpa, vare sig för parterna eller av nämnderna.

Förslaget bör därför i denna del inte genomföras i sin nuvarande form.

Förfarandefrågor m.m.

Arrendenämnden välkomnar ett enklare delgivningsförfarande – i likhet med det som ju redan finns i flertalet hyrestvister – och ser inga egentliga tillämpningsproblem. Även övriga förfarandefrågor – såsom, såvitt avser bostadsarrenden, reglerna om förbudet mot att sent framställa nya yrkanden till nackdel för motparten, liksom möjligheterna till anslutande begäran från motparten m.m. – framstår i allt väsentligt som väl-avvägda och väl motiverade.

I förslaget till ny lydelse av 9 kap. 9 § jordabalken texten blir texten mer lättförståelig om det uttryckligen i paragrafen hänvisades till 29 § i samma kapitel.

I handläggningen av detta remissyttrande har deltagit hyresråden Hans Henriksson, Lars-Åke Ström och Stefan Lönqvist (referent).