



Mottagare  
Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

Vår handläggare  
Karin Orwinger, 010-44 44 480

Vårt föregående datum

Vår föregående beteckning

Er handläggare  
Katarina Welin, 08-405 23 79

Er föregående datum  
2014-07-08

Er beteckning  
Ju2014/4181/L1

## Angående remiss om jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)

### Sammanfattning

Fortifikationsverket samtycker till förslaget om jordbruksarrenden i sin helhet med några mindre tillägg. Fortifikationsverket anser dock att de föreslagna förändringarna om ökat besittningsskydd för sidosjordbruksarrendatorer kan leda till att markägarens rådighet över sin mark minskar. Förslaget om ändring av besittningsskyddsgrunder med några föreslagna justeringar och tillägg är därför förutsättningen för Fortifikationsverkets tillstyrkande av de föreslagna ändringarna om ökat besittningsskydd. Fortifikationsverket samtycker också till förslaget om förändrad modell för arrendeavgifter med viss reservation angående hänsynstagande till framtida EU stöd.

För förslaget till förtydligande av lagar som berör bostadsarrenden samtycker Fortifikationsverket till förslaget i sin helhet. Då justeringarna är till stor del hämtade från befintliga förarbeten är förslaget inget kontroversiellt, och kan inte anses resultera i några faktiska förändringar och därmed inte bli några större konsekvenser för Fortifikationsverket. Fortifikationsverket anser inte att förslaget innebär en förbättring av prisbestämning utav bostadsarrenden utan problematiken kvarstår enligt det förslag som presenterats. Förslaget ger enbart riktlinjer men ingen hållbar långsiktig lösning och tar inte tag i den problematik som existerar vid förhandling om avgift för bostadsarrenden.

### Synpunkter

*Numreringen hänför sig till betänkandets numrering.*

#### 3.4 Överväganden

Fortifikationsverket ser hellre att avtalsfrihet och fri avgiftssättning utifrån marknadsvärdet och underhållsnivå skulle appliceras. Detta skulle gynna myndigheten som statlig fastighetsförvaltare och fastighetsägarrepresentant bäst. Dock avvägs intressena på ett bra sätt i betänkandet, vilket gör att Fortifikationsverket ändå utgår ifrån att förslaget är i sin helhet väl underbyggt.



### 3.4.2 En möjlighet till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer (s.62)

Fortifikationsverket anser att man skulle kunna använda indexberäkning kopplat till prisutvecklingen för produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet vid avgiftsbestämning för sidoarrenden. Dock är det viktigt att även ta med andra omvärldsfaktorer som kan påverka arrendatorns betalningsförmåga i indexeringen. Hur kommer t.ex. tillgången till EU-stöd i framtiden påverka den rörliga avgiften? Denna fråga bör utredas ytterligare.

### 4.5 Överväganden

Fortifikationsverket hade hellre sett att besittningsskyddet slopades helt men återkopplar till kommentarerna ovan under 3.4.

#### 4.5.5 Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden (s.99)

##### *Rätten till förlängning av ett arrendeavtal ska omfatta alla sidoarrenden som har ingåtts för viss tid*

Detta förslag motsätter sig Fortifikationsverket i sin fristående form, om förslaget om de nya besittningsskydds brytande grunderna inte infrias. Konsekvensen av förslaget ensamt skulle bli minskad rådighet över sin mark för fastighetsägaren. Fortifikationsverket ser också en risk att utbudet av jordbruksmark för arrende kommer att minska om det föreslagna stärkta besittningsskyddet införs.

##### *En ny besittningsskydds brytande grund – övergång av äganderätten till arrendestället genom köp, byte eller fastighetsreglering*

Fortifikationsverkets försäljningar till kommuner liksom affärsdrivande verk och allmänheten sker på affärsmässiga grunder därmed förutsätts dessa vara att anse som en sådan besittningsskydds brytande försäljning som utredaren avser. Enligt vad som går att läsa av utredningen kommer däremot inte överlåtelser av förvaltarskapet mellan myndigheter att omfattas, då de ej överlåts till marknadsmässiga priser utan genom fondöverföringar. Det innebär fortsatta begränsningar i möjligheten att disponera marken utefter de behov som den mottagande myndigheten har. Utredaren bör överväga att även låta överföringar mellan myndigheter utgöra besittningsskydds brytande grund, särskilt mot bakgrund av att risken för att transaktioner mellan myndigheter ska utnyttjas för att kringgå besittningsskyddet måste anses utesluten.

Fortifikationsverket ser således en risk att den nya besittningsskydds brytande grunden inte kommer att kunna appliceras på alla myndighetens marktransaktioner och därmed urholka tanken med ökat markägarinflytande. Det är viktigt att förebygga skentransaktioner, men kan ett undantag i laget göras så att den besittnings brytande grunden omfattar alla marktransaktioner från staten vars



marknadsmässighet redan regleras i annan lagtext – lagen om försäljning av statens fasta egendom (1996:1190).

#### **Fortifikationsverkets förslag till ny besittningsskyddsbrytande grund**

Marken Fortifikationsverket förvaltar används av totalförsvaret och klassas således som riksintresse (3 kap miljöbalken). Fortifikationsverket efterfrågar en skrivning om en ytterligare besittningsskyddsbrytande grund om fastigheten används för riksintresset för totalförsvaret. Om marken har betydelse för totalförsvaret och fortsatt arrendeupplåtelse påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen ska detta vara en besittningsskyddsbrytande grund. Då det är en pågående markanvändning täcks sidoarrenden på dessa fastigheter inte in av den besittningsskyddsbrytande grunden som träder i kraft vid en förändring i markanvändandet, då arrendestället ska användas för annat ändamål än jordbruk (punkt 6. s.81).

#### **Fortifikationsverkets synpunkt på lättnader angående besittningsskyddet**

I förslaget anges ett antal lättnader vad gäller besittningsskyddet vilka föreslås gälla för sidoarrenden upp till 5 år. Lättnaderna borde införas att gälla för samtliga sidoarrenden. Det ger en mer jämlik behandling av avtalsparterna och det blir då lättare för båda parter att förutse vad som krävs för att ett avtal ska upphöra.

#### **Angående korta avtal utan besittningsskydd med dispens från arrendenämnden (s.102)**

I förslaget anges att befintlig lag jfr 9 kap. 7§ andra stycket jordabalken ska fortsätta gälla. Det innebär att kortare avtal ska även fortsättningsvis kunna tecknas utan besittningsskydd endast om dispens medges av arrendenämnden. För att arrendenämnden ska kunna medge dispens måste sakliga skäl finnas. Fortifikationsverket anser att vilka skäl som krävs för dispens bör tydliggöras. Idag regleras detta genom praxis. Fortifikationsverket tror också att arrendenämnden kommer få ett stort ökat antal dispensansökningar då även 1-åriga avtal får ett besittningsskydd, då särskilda skäl för dispens säkerligen finns på många håll. Detta bör inkluderas i konsekvensanalysen.

#### **4.6 Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän**

Förslaget att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska kunna meddela vilken utbildning som krävs för att hålla syn är Fortifikationsverket i grunden positiv till. Vi ser dock en risk att kravet innebär utökade kostnader om det inte åtföljs av en dispens under en övergångsperiod för att möjliggöra för de idag verksamma inom området att skaffa sig den efterfrågade utbildningen.

#### **6.1.1 Delgivning ska kunna ersättas med ett enklare förfarande (s.174)**

Detta förslag stöder Fortifikationsverket, då det möjliggör ett enklare förfarande vid uppsägning av jordbruks- och bostadsarrendeavtal.



### 5.1-5.5 Nuvarande lag och rättspraxis

Idag kommer ca 1 100 bostadsarrendetvister per år till arrendenämnderna, varav en del förlikas under processens gång.

Arrendenämnderna/ Hovrätterna arbetar enligt följande vid avgiftsbestämning:

1. Ortens pris för jämförbara arrenden (ortprisanalys)
2. Vad en arrendator generellt är beredd att betala

Om det inte finns tillräckligt underlag efter steg 2 tillämpas

3. En "allmän skälighetsbedömning" av avgiften.

Arrendenämnderna arbetar inte helt lika över landet, t.ex. så kan "orten" anses vara större eller mindre.

Problematiken utgörs idag bl.a. av vad som är att anse som en ort. Hur långt från ett bostadsarrende sträcker sig den s.k. "orten" och antalet jämförelsetomter är marginellt i vissa delar av landet. Detta kan gälla såväl befintliga arrendetomter, men problematik uppstår även vid nytecknande av arrenden då fastighetsägaren skall sätta en marknadsmässig avgift. I somliga delar av landet anses ortprisanalys kunna göras även om det inte existerar några nyupplåtelse då följer man istället de överenskommelser om avgift som gjorts vid förlängning av andra bostadsarrendeavtal. Det föreligger i nuläget otydlighet angående vad som anses vara ett tillräckligt underlag vid bestämmande av avgift. Bland annat hur många jämförelsearrenden/ omförhandlade arrenden behövs för att ligga till grund för en ny avgift och vad som anses ligga på orten. Det är dock relativt vanligt att Hovrätterna i sina beslut anser att de jämförelsetomter som åberopas är bristfälliga då stora avvikelser kan finnas rörande läge, storlek och värderingstidpunkt. Eller att jämförelsematerialet är så undermåligt presenterat att det ej går att bedöma om det är jämförbart eller ej.

Rättspraxis slår ihop steg 2 och 3 och rättspraxis beskriver det som vad arrendatorer generellt är villiga att betala är att anse som en skälighetsbedömning. Trots att jämförelsematerialet kan anses vara bristfälligt så används det som stöd för skälighetsbedömning. Även arrendenämndernas och Hovrätternas allmänna kännedom om avgiftsnivåerna på orterna har stor betydelse vid skälighetsbedömningen. Vanligt är att man vid skälighetsbedömningen anger vilka faktorer som är att beakta vid avgiftsbestämningen såsom läge, storlek, topografi, byggrätt, insyn och tillgänglighet etc.

Enligt rättspraxis som utarbetats har en fastighetsägare inte rätt till ersättning vid omförhandling motsvarande den han skulle ha vid ett fritt val av arrendator. Denna avtalsfrihet gäller enbart vid nytecknande, då man annars skulle kasta omkull besittningsskyddet genom att begära för hög avgift.

#### 5.6.1 Förslag 1

Förändringen som utredningen presenterar innebär en mycket liten förändring. Dels vill man införa en trappregel d.v.s. om avgiftshöjningen blir stor (ofta höjs avgifter med uppemot 500 %) bostadsarrendatorn skall då få möjlighet att få avgiftsnivån upptrappad under en viss tid.

#### Synpunkter

Fortifikationsverket ställer sig positiva till att det införs en trapp-regel. Höjning av arrendeavgift kan vara stor för den enskilde och därför kan en upptrappning av avgiften vara rimlig och en del tvister undvikas.



Dessutom kan det ges möjligheter att få upp avgiften på rätt nivå stegsvis. Liknande förfarande används av hyresnämnderna vid stora hyreshöjningar och det fungerar bra.

### 5.6.1 Förslag 2

I förslaget vill dessutom att man skall särskilja de olika stegen (se ovan) och undvika att man generellt slår ihop steg 2 och 3. Förslaget innebär att fokus vid bestämning av arrendeavgift baseras på en ortprisanalys. För att "ortens pris" skall fungera anser utredningen att "ortens pris" skall kunna utsträckas för att möjliggöra att man har fler jämförbara arrenden m.a.o. skall man kunna generalisera i större utsträckning än vad som görs idag. Förslaget menar att man skall inta en liberalare hållning när det gäller ortsbegreppet. Utredningen anser att avgörande skall kunna göras på enbart handlingarna i större mån, utan att åka ut på plats.

### Synpunkter

Problemet från Fortifikationsverkets synpunkt är att detta inte talar om hur utsträckt en ortprisanalys skall se ut. Om avgränsningen skall vara en kommun, grannkommuner eller ett län. Från ett fastighetsägarperspektiv är det svårt att se fördelen och någon skillnad mot hur det ser ut idag. Om man utsträcker "ortsbegreppet" och blir mer liberal vad gäller jämförelsematerial finns risk att bedömningen blir felaktig. I nuläget är det parterna som presenterar jämförelsematerialet och därför bör arrendenämnderna och hovrätterna ha möjlighet att bedöma jämförelsematerialets relevans och kvalitet, annars finns risk för att avgiften sätts skönsmässigt. Vid bedömning av arrendeavgift skall som huvudregel avgiften bestämmas med utgångspunkt från jämförelsematerialet utan besök på arrendestället och de presenterade jämförelsearrenden, det anser Fortifikationsverket medför en överhängande risk att avgiftsnivåerna de sätts enligt ett missvisat marknadsvärde. Att minska antalet besök på plats anser Fortifikationsverket är negativt. För en fastighetsägare och för en arrendator är det en trygghet att jämförelsematerial studeras och dess relevans avgörs på plats och inte genom en summarisk process. Detta är viktigt även fortsättningsvis. Annars finns en risk för att avgifterna kommer att vara självkonserverande samt felaktiga ur ett marknadsmässigt perspektiv.

### 5.6.1 Schablonmetod (s.156-161 samt bilaga 5 s 315)

I förslaget diskuteras även olika schablonmodeller för avgiftsbestämning av bostadsarrenden. Fortifikationsverket anser som fastighetsägare att en schablonmodell är intressant. Schablonmodellen med fast ränta på markvärdet är den modell som är mest intressant. En schablonmodell skulle leda till tydlighet och förutsägbarhet från båda parter. En schablon där ersättningen bestäms som en fast ränta på markvärdet är ett intressant förslag och en sådan modell skulle förmodligen leda till färre tvister angående avgift. Utredningen menar att man då kommer att frångå en "marknadmodell" till en "avkastningsmodell". Med hänsyn till att nuvarande metod har brister, avgiften kan egentligen enbart ses som marknadsmässig vid nytecknande av bostadsarrendeavtal. Nytecknandet är marginellt. Nuvarande metod fungerar inte friktionsfritt och kan anses vara självkonserverande. Nuvarande metod medför otrygghet för parterna. En schablonmodell skulle innebära att arrendeavgifterna likartas över tid. Den dispositiva modellen i bilaga 5 är intressant. Dock kan en period om 20 år anses vara lite väl tilltagen ur ett fastighetsägarperspektiv. Att binda upp en fastighetsägare i 20 års tid kan vara ett hinder vid övergång samt möjlighet att exploatera marken. Men en schablonmodell är intressant och borde utredas ytterligare.

### 5.6.1 Indexuppräkning ( s 159)

Förslaget nämner att det borde kunna gå att använda något annat index än KPI som följer markvärdet bättre. Men tyvärr utreds inte detta tillfyllest. Fortifikationsverket anser att en annan indexberäkning skulle vara intressant på bostadsarrenden.

### Fortifikationsverkets förslag/överväganden

I förslaget nämns inte att man borde kunna ta hänsyn till de köpeskillingar som blir aktuella vid en försäljning/övergång av ett bostadsarrende. Detta torde även tala för en del av arrenderättens värde och borde kunna jämföras med en form av nytecknande. Hur mycket är allmänheten beredd att betala för en byggnad på ofri grund på en arrenderad tomt. Detta kan vara relevant när man skall bedöma ett marknadsvärde, hur mycket säljs arrenderätt och byggnad för på marknaden.

Ett annat förslag är att skilja på bostadsarrenden för fritidsändamål och för permanentbostadsändamål. Nyttjandegrad är olika samt tillgänglighet och installationsmässigt.

### 8.2 Ekonomiska konsekvenser

I utredningen saknas en sammanfattning av vinsterna med förslaget då endast kostnader redovisas under konsekvenser.

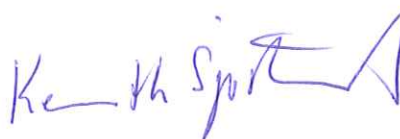
### Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektör Urban Karlström. Beredande och föredragande för jordbruksarrendedelen har varit arrendeförvaltare Karin Orwinger samt för bostadsarrendedelen fastighetsjurist Lina von Barth. I den slutliga beredningen har även ställföreträdande markchef Rigo Derler deltagit.

Eskilstuna den



Urban Karlström  
Generaldirektör



Kenneth Sjöstrand  
Planeringsdirektör