



KTH Education and Communication
in Engineering Science

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

103 33 Stockholm

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

Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), som anmodats att yttra sig i rubricerat ärende (Ju2014/4181/L1), tillstyrker rubricerat förslag, och vill i övrigt lämna följande synpunkt.

Allmänt

I det aktuella betänkandet ges förslag till ändrade regler för jordbruks- och bostadsarrende i vad avser arrendeavgift och besittningsskydd. De föreslagna ändringarna och framför allt de mer allmänna tankarna bakom desamma är bra och måste sägas vara ett steg i rätt riktning. Trots detta kan man ha synpunkter på vissa detaljer och i viss del synes detaljnoggrannheten för hög i relation till det praktiska genomslaget reglerna kan antas ha. Vad som närmare avses med detta kommer att framgå nedan.

Bestämmande av arrendeavgiften för jordbruksarrende

Enligt 9 kap. 29 § JB ska arrendeavgiften vid jordbruksarrende bestämmas i pengar. Den rådande uppfattningen är att detta innebär att arrendeavgiften måste bestämmas till visst belopp. Utredningen förslår att begränsningen till visst belopp ska tas bort. Däremot ska ersättningen fortfarande endast kunna utgå i pengar, till skillnad från annan egendom, såsom arbetsprestationer. Utredningens förslag innebär att parternas avtalsfrihet inte är oinskränkt, utan arrendeavgiften får bestämmas "så att den helt eller delvis 1) står i visst förhållande till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av för sin verksamhet, eller 2) framräknas enligt andra omräkningsgrunder som är godtagna i jordbruksnäringen". Som skäl för att begränsa avtalsfriheten anges att det finns en inte obetydlig risk för att parterna, av obetänksamhet eller av andra skäl, kommer överens om beräkningsätt som får oförutsedda konsekvenser.



KTH Education and Communication
in Engineering Science

Det kan ifrågasättas om det av utredningen åberopade skälet för att begränsa avtalsfriheten är tillräckligt tungt vägande. För det första får man anta att parterna på marknaden kommer att utveckla standardklausuler som vanligtvis kommer att användas. För det andra rör det sig om näringsverksamhet. För det tredje kan en jämförelse göras med vad som gäller för lokalhyra, där omsättningshyra får användas och likaså annan särskild beräkningsgrund, i det senare fallet förutsatt att det är ett tidsbestämt avtal på minst tre år. Det är svårt att finna skäl att uppställa skyddsregler för jordbruksarrendatorer i större omfattning än för lokalhyresgäster. För det fjärde finns det en möjlighet att jämka avtalsvillkor som är oskäligen med stöd av 36 § avtalslagen.

Enligt vår uppfattning framstår det som lämpligare att ändra 9 kap. 29 § JB till vad som gäller för lokalhyra, dock med den begränsningen att annat vederlag än pengar inte är tillåtet.

Sidoarrendators besittningsskydd

I hyreslagstiftningen görs en åtskillnad mellan hyrestid och hyresförhållande. En lokalhyresgästs besittningsskydd inträder när hyresförhållandet varat viss tid och besittningsskyddet är därmed kopplat till hyresförhållandets längd och inte längden av det aktuella hyresavtalet. Tanken är att från besittningsskyddet undanta korttidsupplåtelse. Om flera korttidsupplåtelse följer på varandra, kommer hyresgästen att få ett besittningsskydd.

I arrendelagstiftningen är besittningsskyddet vid sidoarrende inte kopplat till arrendeförhållandets längd utan till arrendetidens längd. Det innebär att arrendatorn inte får något besittningsskydd om arrendetiden inte överstiger ett år.

Utredningen har föreslagit att sidoarrendatorer ska ha besittningsskydd. De föreslagna reglerna är tämligen omfattande och komplicerade. I grova drag går de ut på att en sidoarrendator alltid ska ha ett besittningsskydd, men besittningsskyddet ska om arrendetiden inte överstiger fem år vara svagare än normalt. Besittningsskyddet ska brytas vid självinträde eller vid försäljning av arrendestället. Om jordägaren säger upp avtalet på grund av självinträde eller försäljning och detta inte kommer till stånd ska arrendeavtalet på arrendatorns begäran åter bli gällande. Bestämmelserna kompletteras av regler om skadeståndsskyldighet maximerad till tre års arrendeavgift för jordägaren om självinträde eller försäljning inte sker inom viss tid och arrendeavtalet inte åter blir gällande.

Förslaget innebär en försämring för de arrendatorer som idag har besittningsskydd medan det kan innebära en förbättring för arrendatorer som på grund av kort arrendetid idag saknar besittningsskydd.

Enligt vår uppfattning är det bättre att koppla besittningsskyddet till arrendeförhållandets längd, t.ex. så att besittningsskyddet gäller om arrendeförhållandet varat mer än ett eller möjligen två år. Önskar parterna att besittningsskyddet inte ska inträda, så finns det redan idag



KTH Education and Communication
in Engineering Science

en möjlighet att avstå från besittningsskyddet om arrendenämnden godkänner det. Något behov av detaljerade bestämmelser om under vilka förutsättningar besittningsskyddet ska brytas och om rätt till skadestånd torde inte erfordras. Att det rör sig om ett sidoarrende och att parterna avsett att det inte ska vara varaktigt kan beaktas inom ramen för de besittningsbrytande grunderna. Möjligen skulle det behövas en generalklausul i 9 kap. 7 § JB efter förebild av 10 kap. 5 § 1 st. 5 eller 12 kap. 46 § 1 st. 10 p. JB för att täcka upp det fallet att jordägaren ska sälja fastigheten, om det bedöms vara en lämplig besittningsbrytande grund.

Rent allmän kan vidare påminnas om att det förekommer omfattande muntliga upplåtelser som om de givits föreskriven form hade varit att klassificera som jordbruksarrenden. Utan att närmare gå in på anledningarna till en sådan praktisk verklighet bör förhållandet tas med vid utformningen av de nya reglerna. Härmed avses att risken är att nya regler som inte kommer att mötas positivt av den aktuella marknaden kommer att leda till ytterligare muntliga avtal som därmed inte kan sorteras in under arrendelagstiftningen. Det är därmed av vikt att iakttäta viss försiktighet vid utformningen av de nya reglerna så att inte lagstiftningen kringgås genom muntliga avtal.

Delgivning av uppsägning och begäran om villkorsändring

Utredningens förslag lämnas utan erinran.

Ett nytt normgivningsbemyndigande

Förslaget, som avser utbildningskrav för synemän, lämnas utan erinran.

Arrendeavgiften för bostadsarrende

Vi delar utredningens uppfattning att i princip arrenderättens marknadsvärde bör vara vägledande för bestämningen av arrendeavgiftens storlek. Utan tvekan är det i allmänhet svårt att med någon säkerhet för den enskilde arrendatorn, och för den delen jordägaren, att på förhand bedöma arrendeavgiftens storlek. Att man i lagstiftningen närmare konkretiserar normen för hur denna ska bedömas är i sig positivt och förslaget är i denna mening ett visst steg i rätt riktning. Samtidigt är det svårt att hävda att arrendeavgiftens bestämmande kommer att i praktiken blir lättare att utföra. Vi har också svårt att se några bärande skäl för att frångå den praxis som har utvecklats på området. Att låta avgiftsnivåerna vid förlängning av bostadsarrende vara vägledande innebär – särskilt om avgifterna fastställts av arrendenämnden genom en skälighetsbedömning – att skälighetsbedömningen även kommer in i ortsprismetoden. Visserligen måste det anses vara en fördel att underlaget vid en jämförelse ökar, men inte desto mindre innebär medtagandet av förlängningsfall ett visst avsteg från det rena marknadsvärdetänkandet. I någon mening blir det ytterst fråga om att acceptera en kompromiss mellan en teoretiskt riktig modell och en praktiskt användbar sådan och



KTH Education and Communication
in Engineering Science

sammanfattningsvis kan vi trots det nyss sagda om än med viss tvekan tillstyrka utredningens förslag i denna del.

Behov av skyddsregler

Den av utredningen förespråkade "trappregeln" är utformad efter förebild av vad som enligt 12 kap. 55 § JB gäller för bostadshyra. En sådan trappregel känns naturlig när hyran fastställs på annat sätt än till hyresrättens marknadsvärde. Vid bostadsarrende är det däremot arrenderättens värde som är utgångspunkten. En trappregel skulle innebära att jordägaren i de fall då den blir tillämplig inte kan få en arrendeavgift motsvarande arrenderättens värde. Även om de bakomliggande sociala skälen bakom trappregeln gör sig gällande även vid bostadsarrende, strider trappregeln enligt vår uppfattning mot principerna för arrendeavgiftens fastställande på ett sådant sätt att den inte bör tas in. Om en trappregel ändå ska tas in bör den göras fakultativ, så att arrendenämnden om det finns särskilda skäl får tillämpa trappregeln.

Några förfarandefrågor avseende bostadsarrende

Utredningens förslag lämnas utan erinran.

Detta remissvar har beretts av adjunkt Jonny Flodin och docent Richard Hager, KTH, Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad, Institutionen för Fastigheter och Byggnad, Avdelningen för fastighetsvetenskap.

Stockholm den 1 december 2014

Professor Thomas Kalbro
prefekt