

Bostadsarrendatorernas Riksorganisation - BARO

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm 29 november 2014

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

Sammanfattning

BARO anser att det föreligger ett stort behov av en skyddsregel mot skenande arrendeavgifter för att uppfylla Civilutskottets, utredningsdirektivens och inte minst verklighetens krav på hänsynstagande till de bostadssociala och andra skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet. I det sammanhanget vill BARO peka på de orimliga arrendenivåer som vissa domstolar kommit fram till. BARO anser således att arrendena i flera områden nått en sådan nivå att de måste sänkas.

BARO anser att flera av förslagen i betänkandet skulle kunna förbättra det ojämlika styrkeförhållandet mellan jordägare och arrendatorer. Dessa förslag som nämns nedan bör genomföras, men är långt ifrån tillräckliga.

BARO finner det positivt att vid fastställande av arrendeavgiften ska i första hand den utökade ortsprismetoden användas och att dagens ofta godtyckliga skälighetsbedömning starkt begränsas.

BARO anser att jämförelser med nyupplåtelser bör utgå då sådana praktiskt taget numera aldrig förekommer. Att ha med jämförelser med nyupplåtelser stimulerar närmast till rena avtalskonstruktioner.

BARO anser att det finns ett starkt behov av att arrendeperiodens längd förlängs och att andrahandsupplåtelser regleras.

BARO anser att förslaget om bestämning av tidpunkten för när jordägaren måste framställa sitt yrkande på arrendeavgiftens storlek är positivt.

Utredningsförslagen

BARO begränsar sig i detta yttrande till de förslag och omständigheter som rör bostadsarrenden.

Skyddsregel

Enligt BAROs uppfattning har utredaren inte beaktat innehållet i det utskottsbetänkande, 2010/11:CU20 s. 12, som ledde till tillsättandet av utredningen. Utskottet uttalade bl.a. en målsättning för en översyn borde vara att arrendatorer inte ska hamna i en sådan situation att en avgiftsökning blir så kraftig att denne tvingas lämna arrendestället, vilket vi har sett flera exempel på.

Vidare står det i utredningsdirektiven att "Avsikten är att avgifterna efter avtalsförlängning ska stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna, däribland bostadssociala hänsyn, samt vara allmänt godtagbara för parterna på arrendeområdet."

Med tanke på nivåerna bl.a. på Mörkö (Södertälje) och Fullerö (Västerås) och vad de lett och leder till kan det knappast ses som att utredaren uppfyllt direktiven. Många arrendatorer där har sett sig tvungna att försöka sälja. Därvid har det visat sig att också själva husets värde har påverkats kraftigt nedåt av arrendenivåerna.

Enligt BAROs uppfattning har Svea Hovrätt hamnat så fel på Mörkö (ÖÄ 2434-10) till följd av att domstolen förbisett att de nyupplåtelser som var av betydelse för målet enligt arrendatorernas mening till stor del var rena konstruktioner. Arrendatorernas jämförelseobjekt avvisades.

Som utredaren skriver i betänkandet ansågs arrende tidigare fylla ett angeläget och praktiskt behov för i första hand sådan fritidsbebyggelse som är av mindre kapitalkrävande art. Idag är situationen en helt annan som en följd av samhällsutvecklingen. Typiskt sett har en arrendator idag gjort stora investeringar i mark och byggnader på arrendestället, till följd av myndighetsbeslut men också av bekvämlighetsskäl och för att kunna nyttja arrendestället vid andra tidpunkter än under de rena sommarmånaderna. Dessa investeringar, i många fall uppgående till mångmiljonbelopp, riskerar arrendatorn att förlora om han inte fortsätter att arrendera. Hans förhandlingssituation är därför betydligt sämre än bara för några decennier sedan, när inte alls samma pengar typiskt sett lades ner på arrendestället.

Utgången i Mörköfallet och det av arrendatorerna nuförtiden nedlagda kapitalet leder till att behovet av en skyddsregel idag är stort. Frågan är hur en sådan skulle kunna konstrueras så att den skulle bli acceptabel för båda parter. Enligt BAROs mening skulle en regel motsvarande den som utredningen föreslog för tomträtter kunna fungera väl. Det skulle innebära att huvudregeln skulle vara ortsprismetoden, dock högst 2,75 % av halva taxeringsvärdet.

En jämförelse med tomträtter är här på sin plats. Tomträtter har ett säkrare skydd, de är belåningsbara och tomträttsavgiften är avdragsgill. Bostadsarrenden har till och med ett sämre skydd än hyresrätter.

Den av BARO föreslagna nivån på en skyddsregel skulle visserligen för vissa arrendatorer riskera lämna utrymme för mycket kraftiga höjningar, i vissa fall en fördubbling, men skulle ändå tjäna sitt syfte. Om man väl någon gång nått den höga nivån skulle man också slippa alla framtida dyrbara processer, vilket skulle vara av stort värde för båda parter.

Just på grund av att skyddsregeln skulle kunna leda till kraftiga höjningar, behöver den kompletteras med en spärregel. Den skulle kunna utformas så att avgiften inte får höjas mer än vad som motsvaras av den genomsnittliga markvärdestegringen från tiden för förra arrendeförändringen.

Ortprismetoden

Utredaren föreslår en övergång till en förstärkt ortprismetod. BARO delar uppfattningen att det är olämpligt att fortsätta med de skälighetsbedömningar som domstolarna tillämpar. Dagens lagstiftning har visat sig leda fel.

En orsak till att lagstiftningen leder fel är att domstolarna i sina skälighetsbedömningar tar hänsyn till prisutvecklingen på fastigheter. BARO vill lyfta fram att ett arrende är något helt annat än en fastighet. Den prisutveckling som har skett på fastigheter under senare tid har sin grund bl.a. i låga räntor, amorteringsfrihet på lån, avdragsrätt för räntor, avskaffande av fastighetsskatten m.m. Dessa faktorer driver upp priserna på fastigheter. Till skillnad från fastigheter kan arrenden inte belånas. Inte heller är arrendeavgiften avdragsgill. Det kan av dessa skäl starkt ifrågasättas om det föreligger ett samband mellan ökade fastighetspriser och utvecklingen på arrendeavgifter.

BARO delar utredarens beskrivning av hur den tänkta ortsprismetoden är tänkt att fungera. Möjligen skulle dock även upp till fem år gamla arrenden kunna få återopas, särskilt mot beaktande av utredarens förslag om att använda sig av uppräkningsindex med fastighetsindex. Eftersom det rör sig om så kort tid, högst fem år, kan BARO acceptera att fastighetsindex används i detta fall, trots resonemanget ovan.

Nyupplåtelse

Jämförelse med nyupplåtelse borde inte få förekomma och borde tas bort helt. De är så få - det rör sig om en ytterst liten andel, mindre än en promille, av totala antalet bostadsarrenden - att de bara har sin plats i en teoretisk modell. Nyupplåtelse av bostadsarrenden förekommer alltså i praktiken inte längre, mycket beroende på den osäkra situationen, svårigheterna att låna och de bristande skyddsreglerna för arrendatorer. Förekomsten av begreppet nyupplåtelse lockar i stället erfarenhetsmässigt jordägare till att konstruera nyupplåtelse i arrendetvister. Att så rent faktiskt sker har också påvisats av arrendatorer i domstolsförhandlingar. Några andra fall av nyupplåtelse har i vart fall inte kommit till BAROs kännedom. Möjligen existerar det dock enstaka sådana som vi inte känner till.

Enligt BAROs uppfattning är det inte ändamålsenligt att en särskild typ av överlåtelse som sker i så liten utsträckning att den för alla praktiska ändamål knappt ens existerar, jämföras med en normal överlåtelse. Att göra så tillhör inte svensk lagstiftningstradition. Om man tog bort nyupplåtelse ur jämförelsematerialet skulle man också undanröja detta incitament för jordägare att söka kringgå regelsystemet.

Trappregel

Utredarens förslag om en trappregel tillstyrks. Den får dock inte leda till att högre arrenden döms ut än vad som annars skulle varit fallet.

Dispositiv schablonmodell

Utredarens förslag om en dispositiv schablonmodell avstyrks. Den skulle leda till så höga nivåer på arrendeavgifterna att den blir helt meningslös, utom i enstaka undantagsfall. Ytterligare få arrendatorer skulle kunna tänka sig att använda sig av den.

Arrendetidens längd

Att mer kapital läggs ner har också betydelse ur en annan synpunkt, nämligen arrendetidens längd. Det är egentligen märkligt att systemet kan fortsätta att hjälpligt fungera med så korta arrendeperioder som fem år, särskilt med den väsentliga urholkning av besittningsskyddet som följer på den s.k. Mörködomen.

En arrendeperiod på fem år har sin grund i förhållanden i ett annat samhälle än dagens. Mot bakgrund av dagens verklighet borde arrendetiden förlängas till minst 20 år, åtminstone under en övergångstid till 10 år.

Andrahandsupplåtelser

Ett sätt för jordägare att kringgå reglerna om besittningsskydd är att skapa en underarrendessituation. Om en jordägare arrenderar ut marken till en annan juridisk person som han kontrollerar och den senare i sin tur arrenderar ut marken som exempelvis sommarstugearrenden blir det första ledets arrende att betrakta som lägenhetsarrende och det andra som ett vanligt bostadsarrende. Om parterna i första ledet väljer att låta avtalet upphöra förlorar arrendatorn i andra ledet sitt besittningsskydd då ett lägenhetsarrende inte har något besittningsskydd. BARO hävdar att en arrendators besittningsskydd i dessa fall bör vara detsamma som för en förstahandsarrendator, oavsett i hur många led eller vilken typ av arrende som avtalskonstruktionerna på vägen ger arrendet. Besittningsskyddet för den enskilde skall alltid vara så som om avtalet slutits med den verkliga jordägaren.

Tidpunkt för framställning av yrkande

Enligt dagens regler kan en jordägare ändra sitt yrkande under hela processen vilket, som utredaren skriver på s. 181 innebär att jordägaren kan utnyttja systemet på ett otillbörligt sätt. Så har också skett i ett flertal fall. Många arrendatorer uppger att det inte är ovanligt att jordägare säger: skriver du inte på nu så kommer jag tillbaka med högre krav. Ett sådant förfarande har enligt utredaren också bekräftats av flera arrendenämnder.

Detta är bakgrunden till utredarens förslag. Det är emellertid inte tillräckligt långtgående. Med tanke på de många rapporterna om otillbörliga förfaranden så skulle det vara mer ändamålsenligt om jordägaren dels måste lägga fram ett preciserat yrkande redan i sin begäran om villkorsändring, dels senare inte får frångå det i höjande riktning. Redan idag – och ännu mer med den förstärkta ortsprismetoden – måste en arrendator ta fram jämförelser med andra arrenden. Den processen är synnerligen tidskrävande och lämpar sig inte alls för att göras under pågående arrendenämndsprocess. Med den av utredaren föreslagna modellen kan jordägaren fram till processen i arrendenämnden ändra sitt yrkande. Det kan leda till att alla relevanta jämförelser kanske inte hinns med att ta fram. Om jordägaren tvingas precisera sitt yrkande tidigare skapas i stället ett tidsutrymme för att ta fram ett bättre underlag inför beslutet i första instans.

Anslutningsbesvär

Ofta händer det att en arrendator – primärt av oro för rättegångskostnaderna – väljer att inte överklaga ett arrendenämndsbeslut. Om i det fallet enbart jordägaren överklagar är det idag oklart om arrendatorn har rätt att anslutningsvis överklaga och yrka på att domstolen ska besluta om ett arrende som är lägre än det arrendenämnden beslutat. Det bör klart framgå av lagtexten att så får ske.

Detta yttrande har utformats och beslutats av styrelsen för BARO.

Bostadsarrendatorernas Riksorganisation - BARO

Gunnar Rabe
Ordförande