



Koloniträdgårdsförbundet

Åsögatan 149, 116 32 Stockholm 08-556 930 80 www.koloni.org

YTTRANDE

2014-11-27

Dnr Ju2014/4181/L1

Slutbetänkande SOU 2014:32 Jordbruk- och bostadsarrende – Några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

Sammanfattning

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker utredningens förslag i den del som avser bostadsarrenden. Förbundet tar inte ställning till de föreslagna förändringarna rörande jordbruksarrenden.

Men med tanke på de speciella förhållanden som gäller för koloniträdgårdsföreningar och deras underarrenden med sina medlemmar så finns problemställningar som måste framhållas, och förbundet ser ett klart behov av en särskild lagstiftning för koloniträdgårdsföreningar (se nedan under Särskilda problemställningar).

Bakgrundsinformation

Koloniträdgårdsförbundet är en riksorganisation för den svenska koloniträdgårdsrörelsen inbefattande såväl bostadsarrenden (stuglotter) som lägenhetsarrenden (odlingslotter). En försiktig uppskattning ger vid handen att det i Sverige finns cirka 40.000 kolonilotter.

Koloniträdgårdsförbundet ger råd och stöd i juridiska frågor och föreningsfrågor till koloniträdgårdsföreningar, inte minst i juridiska frågor där besittningsskydd och arrenden är två av de vanligaste problemställningarna som man hanterar. Vidare är man vid behov juridiskt ombud för koloniträdgårdsföreningar vid förhandling i arrendenämnd och domstol.

Utöver dessa uppgifter så tillhandahålls trädgårdsrådgivning och skriftligt informationsmaterial om odling. Koloniträdgårdsförbundet ger ut tidningen Koloniträdgården. Vidare är förbundet medlem i det Internationella Koloniträdgårdsförbundet, med vars medlemmar man har erfarenhetsutbyten.

Särskilda problemställningar

Det finns olika avtalsrättsliga arrendekonstruktioner inom koloniträdgårdsrörelsen, men den vanligaste formen är att en koloniträdgårdsförening arrenderar mark, och tecknar underarrenden med de enskilda kolonisterna. Den enskilde kolonisten måste ha beviljats medlemskap i berörd koloniträdgårdsförening för att få teckna avtal om underarrende med denna.

Förvånansvärt ofta uppstår situationer där enskilda kolonister börjar skapa allvarliga problem i sin koloniförening. Dessa kan ta mycket allvarliga former.

I de fall styrelsen i en koloniträdgårdsförening polisanmält hot, förtal och skadegörelse så leder det i praktiken inte till åtal, emedan åklagarna hävdar att det inte finns ett allmänt intresse att åtala för dessa brott. Koloniträdgårdsföreningar kan visserligen utesluta en underarrendator från föreningen, men detta skulle vara verkningslöst emedan underarrendet (mellan koloniträdgårdsföreningen och dess medlem) inte kan sägas upp på sådan grund.

I praktiken är idag den enda säkra grunden för uppsägning det fall då underarrendatorn inte erlagt arrendeavgiften i tid. Detta är högsta otillfredsställande.

När 1968 års lagstiftning rörande bostadsarrenden trädde i kraft så angavs i förarbetena att man överlåter tolkningen till rättstillämpningen. Dessvärre finns fortfarande inte någon tydlig rättspraxis.

Ett skäl till detta var den dåvarande domstolsorganisationen, med 12 arrendenämnder vars beslut kunde klandras i 25 olika fastighetsdomstolar, som dessutom var högsta instans. Denna ordning är numera ändrad, men bristen på vägledande praxis är ändå besvärande stor emedan koloniträdgårdsföreningar respektive enskilda medlemmar i koloniträdgårdsföreningar i praktiken inte har ekonomisk möjlighet att driva en rättslig process i högre instans än arrendenämnden.

Ett allvarligt problem rörande underarrenden inom kolonirörelsen är vad som avses med misskötsel i bemärkelsen att det är oklart när sådan är grund för uppsägning. I praktiken är – inom kolonirörelsen – den enda säkra uppsägningsgrunden underlåtenhet att betala arrendet. Detta har ofta medfört allvarliga problem inom koloniträdgårdsföreningar som tvingas acceptera att medlemmar obstruerar kraftfullt, uppträder hotfullt, aggressivt och gör sig skyldiga till förtal.

Ett annat vanligt problem är då markägaren och arrendatorn (koloniträdgårdsföreningen) ska förhandla om nytt arrende. Koloniträdgårdsföreningarna är oftast ideella föreningar med begränsade ekonomiska möjligheter att driva en rättslig process mot markägaren. Detta är också en starkt bidragande orsak till bristen på vägledande praxis.

Förslag

1. Trots över 40 års tillämpning av 1968 års regler så saknas en tydlig praxis om vad som avses med misskötsel. Vi förordar därför att detta förtydligas, t.ex. genom ny lagstiftning, så vi får en säker och förutsägbar rättstillämpning.
2. Vi föreslår att man enligt engelskt mönster inför ett provår för den som tecknar ett (bostads-)underarrende med en koloniträdgårdsförening.
3. Koloniträdgårdsrörelsen är en mycket omfattande folkrörelse, och vi ser i förlängningen ett behov av en separat lagstiftning för denna folkrörelse, på så sätt som gjorts t.ex. genom bostadsrättslagen (1991:614).

Ändringar av avgiftsregleringen

Avsnitt 5.6.2, sid 153

Ställningstagande:

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker förslaget.

En enklare ordning för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

Avsnitt 6.1, sid 173

Ställningstagande:

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker förslaget med avseende på bostadsarrenden, och avstår från att kommentera jordbruksaspekten.

En ändring med innebörden att delgivning kan i rekommenderat brev samt att det klargörs under vilka omständigheter, med avseende på postadress, mottagaren ska anses delgiven, är en välkommen ändring.

Avslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende

Avsnitt 6.2, sid 178

Ställningstagande:

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker förslaget.

Begränsad möjlighet att ändra ett yrkande vid tvist om bostadsarrende

Avsnitt 6.3, sid 180

Ställningstagande:

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker förslaget.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Avsnitt 7.1 samt 7.2 sid 183-188

Ställningstagande:

Koloniträdgårdsförbundet tillstyrker förslaget och avstår från att kommentera jordbruksaspekten.

Christer Olsén
Generalsekreterare / Jurist
Koloniträdgårdsförbundet

Catharina Tarras-Wahlberg
Förbundsstyrelseordförande
Koloniträdgårdsförbundet