

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

Sollentuna 2014-11-17  
Handläggare: Lena Södersten

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

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad promemoria och får anföra följande. Förbundet begränsar sitt yttrande till frågor om bostadsarrende och förfarandet vid tvist.

Utredningen föreslår att avgiftsbestämningen även i fortsättningen ska ske med utgångspunkt i arrenderättens värde och inte med utgångspunkt från marknadsvärdet på marken. Däremot föreslås förtydliganden av nuvarande regler för avgiftsbestämning. Utredningen föreslår också ändrade förfaranderegler, bl a begränsade möjligheter för part att ändra sitt yrkande till motpartens nackdel vid prövning i arrendenämnden.

### Avgiften för bostadsarrende (kapitel 5)

Villaägarnas Riksförbund anser att lagstiftningen behöver ändras för att skapa trygghet för de fritidshusägare som arrenderar marken runt sitt fritidshus. Förbundet har haft kontakt med medlemmar som arrenderar marken runt sitt fritidshus och som har fått kraftigt höjda arrendeavgifter.

Frågan är hur detta ska göras. Utredningen har övervägt två modeller. Den ena är dagens individualiserade modell där arrendeavgiften bestäms utifrån *arrenderättens värde*. Den andra är en schablonmodell där arrendeavgiften istället knyts till *markvärdeutvecklingen*.

Ett exempel på en schablonmodell är utredningens förslag till tak för tomträttsavgälder där taket är kopplat till marktaxeringsvärdet och utformat som en matematisk formel. Se betänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71).

Tomträttsinstitutet bygger, till skillnad från arrende, på en avkastningsmodell där fastighetsägaren får tillgodogöra sig värdeutvecklingen på marken genom höjda tomträttsavgälder. Med de skenande marktaxeringsvärden som har förekommit under främst 2000-talet har tomträtt blivit en otrygg upplåtelseform.

Utredningen har diskuterat möjligheten av ett tomträttstak som en tänkbar schablonmodell även för bostadsarrende. Förbundet, som för tomträtternas del är positiv till det föreslagna taket för avgälderna, kan se att det både finns för- och nackdelar med att införa en sådan lösning för arrende.

Fördelen skulle vara att det med en relativt enkel matematisk modell blir lättare för parterna att förstå hur avgiften beräknas. Förutsägbarheten skulle sannolikt också öka, även om det kan

diskuteras i vilken utsträckning marktaxeringsvärdeutvecklingen är förutsägbar. Vilka konsekvenserna blir av ett sådant tak blir förstås beroende av hur den matematiska regeln utformas.

Nackdelen med en sådan lösning är att även arrendeavgifterna då kommer att påverkas av skenande taxeringsvärden, vilket de inte gör idag. Det är just den kraftiga markvärdeutvecklingen som har skapat problemen för tomträtternas del. Det bör också påpekas att det föreslagna taket för tomträtt inte innehåller något skydd mot att hela taket lyfts, vilket skulle kunna inträffa i tider av kraftig markvärdestegring och om kommuner som tar ut lägre avgälder idag skulle vilja närma sig taket. Man måste också beakta att medan tomträttsmarken ägs av det allmänna, normalt en kommun, är arrendemarken privatägd. Till skillnad från en privat jordägare kan en kommun ha ett politiskt incitament att begränsa avgäldsökningen. Det innebär att det möjligen kan finnas en större risk för att taket blir normerande vid arrende än för tomträtt.

Dessutom konstaterar utredningen att det finns en skillnad mellan tomträtt och bostadsarrende på det sättet att tomträtterna normalt har egna taxeringsvärden, medan så inte är fallet beträffande bostadsarrenden. Dessutom har tomträttshavaren, till skillnad från arrendatorn, möjlighet att påverka och överklaga sitt taxeringsvärde. Enligt utredningens bedömning är det största praktiska problemet med en tvingande schablonmodell att kalibrera den så att den passar för de olika förutsättningar som gäller runt om i landet.

Utredningen förslår, som bygger på att arrendet även i framtiden ska bestämmas utifrån arrenderättens värde, innebär att nuvarande regler förtydligas för att begränsa användningen av rena skälighetsbedömningar vid prövning i arrendenämnden. Sådana är nämligen vanliga idag, vilket är ett problem.

Utredningen föreslår att arrendet i normalfallet ska bestämmas med ledning av en ortsprisjämförelse. För att det ska bli möjligt så måste det finnas jämförelsetomter. Då ska inte bara nyupplåtelser utan även förlängningsavtal ska beaktas. Därmed minskar jordägarens intresse att upplåta nya bostadsarrenden i syfte att höja arrendenivån även för övriga arrenden. Utredningen föreslår vidare att även äldre jämförelsetomter kan användas efter indexomräkning till prövningstomtens värdetidpunkt och att ortsbegreppet utvidgas. Detta innebär sammantaget att möjligheten att kunna bestämma arrendeavgiften med utgångspunkt från en ortsprisjämförelse ökar.

Med utredningens förslag så kommer alltså arrendeavgiften, vid tvist, att bestämmas med ledning av en ortsprisjämförelse och inte med tillämpning av en schablon. Utredningen har – utan att föreslå detta – resonerat kring möjligheten att i lagtexten peka ut en schablonmodell liknande tomträttstaket som parterna själva kan välja att tillämpa om de så önskar. Med en sådan lösning skulle parterna i så fall binda sig för en alternativ modell under exempelvis 20 år.

Fördelen med det alternativet är att parterna kan välja det om de så önskar. Nackdelen är att det är ytterst svårt att överblicka prisutvecklingen på marken under lång tid och att arrendeavgiften i attraktiva lägen kan komma att utvecklas i en helt annan takt än fritidshusägaren kunnat tänka sig.

Utredningens förslag innebär alltså att arrendeavgiften, vid tvist, ska fastställas med tillämpning av en ortsprismodell. Därmed blir det vid tvist avgörande vilket jämförelsematerial som presenteras.

Vid förhandling och tvist blir frågor om styrkeförhållandet mellan parterna viktiga. På den här punkten får man anta att det är en skillnad på jordbruksarrende och bostadsarrende. Medan jordbruksarrendatorn kan vara en näringsidkare är bostadsarrende vanligtvis en privatperson.

Förbundet är mot den bakgrunden positiv till tanken att införa en databas för bostadsarrendeavtal. På samma sätt som en husköpare kan se vilka objekt som är till salu i ett område och vilka köpeskillingar som har skett så skulle det vara bra om liknande information fanns tillgänglig på arrendeområdet. Ett sådant register skulle exempelvis Lantmäteriet kunna ansvara för.

Det är även en brist att rättsskyddsreglerna i villa- och fritidshusförsäkringar inte omfattar en prövning i arrendenämnden. Därmed blir det svårare för arrendatorn att kunna anlita ett ombud. Förbundet anser att regeringen bör ge konsumentverket i uppdrag att förhandla med försäkringsbranschen om att även prövningar i arrendenämnden ska omfattas av rättsskydd vid tvist om avgiften för bostadsarrende.

Grunden i avgiftsbestämningen är att den ska vara skälig. Skälighetsbedömningen ska, vid tvist, inte göras utifrån arrendatorns personliga förhållanden utan utifrån en mer objektiv ortsprisjämförelse. Det innebär att det fortfarande kan finnas en risk för kraftigt höjda arrendeavgifter. Förslaget om en trappregel som kan tillämpas på arrendatorns begäran är bra, men det skulle också behövas ett skydd mot orimliga höjningar av arrendet. I annat fall finns det en risk för att besittningsskyddet urholkas.

### **Förfarandet vid tvist (kapitel 6)**

Förbundet tillstyrker utredningens förslag att begränsa möjligheten att vid tvist ändra ett yrkande till motpartens nackdel efter det att motparten har gått i svaromål. Om man ger sig in i en process så måste man kunna överblicka vad det mest negativa alternativet skulle kunna bli. Det är helt orimligt att en arrendator, som idag, ska kunna tvingas att acceptera en högre avgäld under "hot" om att en högre avgäld annars kan komma att yrkas senare under processen.

Förbundet tillstyrker också förslaget om att motparten ska ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring.

### **Ikraftträdande och övergångsregler (kapitel 7)**

Villaägarna tillstyrker utredningens förslag att nya regler också ska tillämpas på befintliga bostadsarrenden.

## **VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND**

Gunnar Jansson  
förbundsdirektör