

## Remissvar Ju2014/4181/L1

### SOU 2014:32 Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

#### Avgäld för bostadsarrenden

I Sverige kan marken till ett småhus huvudsakligen innehas på tre olika sätt. Äganderätt, tomträtt och bostadsarrende. Äganderätt utgår från marknadsvärdet på marken, ägaren har köpt marken för ett belopp som i många fall lånas av en bank. Tomträtt utgår också från marknadsvärdet, tomträttsinnehavaren betalar inget för marken utan betalar istället en årlig avgäld. Avgälden är normalt en ränta multiplicerat med en viss del av marktaxeringsvärdet. Taxeringsvärdet utgår i sin tur från marknadsvärdet. Bostadsarrenden utgår inte från marknadsvärdet på marken utan efter betydligt grumligare principer. Dessa grumliga principer är en grogrund för många tvister, vilket beskrivs i utredningen.

På samma sätt som för tomträter kan avgälden för bostadsarrenden utgå från marktaxeringsvärdet, ex 15 % av marktaxeringsvärdet. Det motsvarar ca 11 % av marknadsvärdet för marken. Bostadsarrende är en lägre form av rättighet vilket motiverar en lägre procentsats än tomträtt samtidigt som procentsatsen motsvarar en rimlig utgångspunkt för nyupplåtna bostadsarrenden. Utredningen förkastar denna schablonmodell, tyvärr förminskas fördelarna och nackdelarna överdrivs. Utredningens argument för att inte utgå från marknadsvärde är inte övertygande. För bostadsarrenden är arrendeavgälderna inte registrerade eller på annat sätt lättåtkomliga, vilket marktaxeringsvärden är. Den stora fördelen med att utgå från taxeringen är att tvisterna skulle bli färre då bevisföringen förlätts avsevärt.

**Sammanfattningsvis**, avgälden för bostadsarrenden bör bestämmas på samma sätt som utredningens förslag för tomträter men med utgångspunkt från en lägre procentsats, förslagsvis 15 % av marktaxeringsvärdet.

Fredrik Warnquist  
Civilingenjör i Lantmäteri  
Lund