

Motion till riksdagen 2005/06:L306

av **Ingegerd Saarinen m.fl. (mp)**

Bostads- och fritidshusarrende

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om behovet av en utredning av arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösensvillkor.

Inledning

I landet finns uppskattningsvis 100 000 bostäder där byggnad och mark befinner sig i olika ägares händer. Flertalet av dessa upplåtelser utgörs av bostadsarrendeupplåtelser.

En rad ändringar i bostadsarrendelagstiftningen under 1900-talet har medfört en successiv stärkning av arrendatorns ställning. Arrendelagstiftningen har kommit att bli tvingande till arrendatorns förmån. Innan dess ingicks arrendeavtalen på lång tid, ofta 50 år och till låga arrendeavgifter. Det därefter införda starka besittningsskyddet och förlängningsrätten har medfört att jordägarens ställning väsentligen försämrats. Det är nästintill omöjligt för jordägaren att få ett arrendeavtal uppsagt och att återfå besittningen till marken. Inlösenssättningen vid återtagande bestäms många gånger till så orimliga belopp att jordägaren i praktiken inte har råd att återta arrendestället. Tvister uppstår om avgiftens storlek vid förlängning. Många gånger beslutar de rättsliga instanserna om avgiftsnivåer på alltför låga nivåer för att jordägaren skall kunna anses kompenserad för sin upplåtelse.

Arrendeavgiften

Parterna bestämmer sinsemellan arrendeavgiftens storlek vid avtalsingåendet. Avtalet skall omfatta viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Vid

Fel! Okänt namn på

en eventuell förlängning därefter skall arrendeavgift utgå med skäligt belopp. Kan parterna inte enas om arrendeavgiftens storlek prövas densamma av arrendenämnden i första hand, efter klander prövas frågan av fastighetsdomstol. Arrendeavgiften skall då bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt.

Särskilt svårt att enas om en ny marknadsmässig arrendeavgift uppstår när långvariga arrendeupplåtelse skall förlängas, enär dessa kan behöva höjas markant för att kompensera jordägaren för t.ex. inflationen och taxeringsvärdet (och därpå följande fastighetsskatt). Flera företrädare för jordägarintresset anser att arrendenämnderna tenderar att besluta om alltför låga icke marknadsmässiga avgifter av hänsyn till arrendatorns intresse. Avgifterna täcker stundom inte ens den fastighetsskatt jordägaren har att erlagga i anledning av markinnehavet. Arrendenämndernas praxis vad gäller avgiftsnivåerna samt nivåernas konsekvenser för jordägaren bör utredas. Visar det sig att nivåerna medför ohållbara konsekvenser för jordägaren bör åtgärder vidtas. Det måste rimligen vara så att jordägaren inte skall förlora ekonomiskt på en arrendeupplåtelse. Särskilt med hänsyn till jordägarens svårigheter att få arrendeförhållandet att upphöra.

Återtagande av arrendestället – inlösen och dess beräkning

I 10 kap. 7 § andra stycket jordabalken finns regler om hembud till jordägaren. Genom att betala arrendatorn lösen kan jordägaren förhindra att marken upplåts vidare eller att arrendet hamnar hos en person som jordägaren inte vill ha som arrendator. Ersättningsskyldigheten innebär att jordägaren skall erlagga en skälig ersättning för arrenderättens värde. Ersättningen kan även avse byggnad eller anläggning som arrendatorn uppfört på arrendestället, s.k. överloppshus. Kan parterna inte enas om lösesumman avgör fastighetsdomstolen frågan såsom första instans. Jordägarens ställning är svag vid hembud, enär inlösen skall ske med skälig ersättning för arrenderättens värde samt överloppshus. Vad som avses med skälig ersättning framgår inte av lagtexten. Prejudikat på området saknas och frågan har inte rönt någon större uppmärksamhet i doktrinen.

Enligt f.d. hyresrådet Stig Synnergren m.fl. (Advokaten nr 3 årg 2000) har i praxis framkommit två uppfattningar om hur ersättningen skall beräknas. Det som kan kallas ”hovrättsmodellen” utgående från Göta hovrätts dom (DT 144) 1978-11-16 i mål T 63/78 samt det som kan kallas ”tingsrättsmodellen” (som har tillämpats av flera tingsrätter t.ex. Linköpings tingsrätt). Märk väl att ingen av domarna har prejudikatsstatus. Enligt hovrättsmodellen skall ersättningen beräknas utifrån värdet på den allmänna marknaden av arrendatorns byggnader och andra anläggningar samt rätten att nyttja det arrenderade området. Hovrätten uttalade att marknadsvärdet i princip bör bestämmas på grundval av en utredning om ortens prisnivåer på jämförbara objekt.

Enligt tingsrättsmodellen skall arrenderättens värde beräknas – om det föreligger ett övervärde – utifrån skillnaden mellan utgående avgift och den avgift, som marknaden är beredd att betala. Om den utgående avgiften är t.ex. 4 000 kr/år, men en marknadsmässig avgift kan uppskattas till 6 000 kr år så föreligger ett överskjutande belopp. Vidare skall hänsyn tas till det antal år som kvarstår av den pågående arrendetiden. (Dessutom ingår diskontering m.m.). Beloppet för inlösen av byggnader och andra anläggningar kan enligt tingsrättsmodellen beräknas enligt två principer, marknadsvärdet eller produktionsvärdet. Det första liknar hovrättsmodellen fränsett att hovrätten laborerar med arrenderättens värde och byggnadsvärdet tillsammans, menas de båda beräknas separat i tingsrättsmodellen. Används produktionskostandsprincipen skall arrendatorn endast ersättas för de faktiska kostnader denne lagt ned på byggnader m.m.

Ovanstående visar att rättsläget är synnerligen oklart. Det är för det första oklart huruvida någon egentlig praxis ens kan anses etablerad. För det andra visar Synnergren m.fl. redogörelse för de två förekommande beräkningsmodellerna – varav den ena till viss del innehåller två olika beräkningsmodeller i sig själv – att den praxis som står att finna efter idogt sökande i vart fall inte är entydig och klar. Rättsläget är sådant att en utredning synes nödvändigt, särskilt i anledning av att de olika beräkningsmodellerna leder till olika resultat (olika ersättningsbelopp). Det är inte acceptabelt i ett rättssamhälle att parterna är utlämnade till ett dylikt godtycke. Det är inte rimligt, förutsägbart och rättssäkert att ersättningsbeloppets storlek är så starkt avhängigt av rättens val av analysmetod.

Ovanstående påvisar att arrenderättens värde vid en rättslig prövning kan komma att bestämmas till en nivå som motsvarar marknadsvärdet för byggnad och läge. Det är rimligt att jordägaren ersätter av arrendatorn uppförda och bekostade byggnader, men det är föga rimligt att jordägaren skall betala för värden baserade på uppskattningar som utgår ifrån läge och likartade objekt. Konsekvensen blir i praktiken att jordägaren betalar för den mark som vederbörande redan äger. Ett ägande som i sin tur är baserat på någon form av överlåtelse t.ex. köp. Vidare kan påpekas att jordägarens situation vid tillämpningen av tingsrättsmodellen vid bestämmandet av arrenderättens värde kan påverkas av en av arrendenämnden tidigare beslutad arrendeavgift. Det sista liknar en moment 22-situation. En för låg avgift (beslutad av arrendenämnden) som medför att arrendet för jordägaren ter sig olönsamt kan leda till en högre ersättning för arrenderätten vid en eventuell inlösen. Det man förlorade på karusellen fick man betala igen på gungorna.

Regelverkets utformning

Utskottet har tidigare konstaterat att ifrågavarande rättsregler är tämligen svårtolkade och allt annat än lätta att ta till sig. Behovet av mer lättbegripliga regler har även påpekats av de remissvar som tidigare behandlingar föranlett. Med hänsyn till att parterna förfogar över avtalsvillkoren vid avtalets ingå-

Fel! Okänt namn på

ende samt vid ändringar av detsamma är detta otillfredsställande. Parterna bör rimligtvis båda två vara fullt på det klara med konsekvenserna av det avtal de avser att ingå, ofta över en längre tidsperiod. Lättbegripliga regler bör leda till bättre bostadsarrendeavtal, som i sin tur får antas medföra att antalet tvister hos arrendenämnden och fastighetsdomstolen minskar. Fråga är trots allt om inte ett förhållande många gånger är av mycket stor betydelse för de inblandade, både vad avser ekonomiska, sociala och psykiska faktorer. Oklarheter och otydligheter kan inte gagna någon. Inflikas kan att såväl jordägaren som arrendatorn kan gå sin rätt förlustig på grund av att de inte agerat på rätt sätt och inom de tidsrymder som regelverket uppställer. Jordägaren kan försitta uppsägningsmöjligheter. Arrendatorn kan få arrenderätten förverkad om denne t.ex. överlåter arrendet till annan som jordägaren inte skäligen kan låta sig nöjas med. Hembudsformulering och svaret på detsamma kan leda till problem och komplikationer som en eller båda parterna inte åsyftade.

Rättsutvecklingen har sedan en längre tid varit inriktad på att stärka arrendatorns rätt. Bostadssociala skäl kan tala för detta. Skäl talar dock för att även jordägarens intresse måste beaktas. En fullgod boendesituation och bostadsarrendets utveckling såsom arrende- och boendeform förutsätter att båda parter är tillfreds med arrendeförhållandet samt att de är väl insatta i sina rättigheter och skyldigheter. Skäl saknas därför för att med hänvisning till arrendatorns intresse motverka att regelverkets utformning ses över, inbegripet att avvägningen mellan arrendatorsintresset och jordägarintresset justeras ifall en utredning skulle påvisa orimliga eller oskäliga konsekvenser för någon av parterna.

Stockholm den 3 oktober 2005

Ingegerd Saarinen (mp)

Mona Jönsson (mp)

Leif Björnlod (mp)