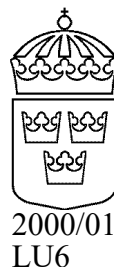


Lagutskottets betänkande

2000/01:LU6

Bostadsarrende, m.m.



Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet två motioner från allmänna motionstiden år 2000 som gäller bostadsarrende. Den ena motionen tar upp frågor om jordägarrens rätt att säga upp arrendeavtalet och arrendeavgiftens storlek. Den andra motionen behandlar spörsmålet om creditsäkerhet i byggnader på annans mark. Därutöver behandlas i betänkandet en motion som gäller fastighetsmäklare.

Utskottet avstyrker bifall till motionerna.

Till betänkandet har fogats en reservation.

Motionerna

2000/01:L501 av Kenth Högström (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en skyndsamt utredning i syfte att möjliggöra ett in-teckningssystem för egendom uppförd på ofri grund.

2000/01:L502 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en utredning av arrendelagens konsekvenser vid tomtarrende.

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening att man i samband med en sådan utredning särskilt bör uppmärksamma behovet av ändringar i arrendelagen så att markägarna får rimliga möjligheter till återlösen av tomtarrende när arrendatorn vill sälja samt att markägarna får möjlighet att ta ut en hyra som åtminstone täcker de skatter som ägaren betalar för fastigheten.

2000/01:L906 av Helena Bargholtz och Yvonne Ångström (fp) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av förändrade krav på fastighetsmäklarna.

Utskottet

Bostadsarrende

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 7–11 kap. jordabalken (JB).

Med bostadsarrende avses arrendeupplåtelse som sker för annat ändamål än jordbruk och som berättigar arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på marken (10 kap. 1 § JB). Ett avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Uppsägning skall alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Rättsinstitutet bostadsarrende kom till år 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för ägare till fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt (sommarstugearrenden och arrendevillor).

En förutsättning för besittningsskydd vid bostadsarrende är att det, då arrendeavtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida, på arrendestället finns ett bostadshus som är avsett till bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående. Besittningsskyddet kan bara brytas under i lagen angivna förutsättningar (10 kap. 5 § JB). Att besittningsskyddet bryts innebär att arrendatorn, i regel vid arrendetidens slut, måste flytta. Förutom i fall då arrendatorn åsidosatt sina föpliktelser enligt arrendeavtalet kan besittningsskyddet brytas bl.a. om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet samt att jordägarens intresse att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (10 kap. 5 § första stycket punkt 5 JB).

I likhet med vad fallet är vid jordbruksarrende saknar jordabalken vid bostadsarrende bestämmelser om arrendeavgiftens storlek för den första arrendeperioden. I detta avseende råder alltså avtalsfrihet. Annorlunda är situationen vid förlängning som beror på att arrendatorn har besittningsskydd. Lagen reglerar då inte bara arrendeavgiften utan också övriga villkor. Enligt 10 kap. 6 § JB gäller sålunda att arrendeavgiften utgår med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Den allmänna formuleringen är ett uttryck för att det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. I förarbetena har uttalats att viss ledning när det gäller att avgöra arrendeavgiftens storlek kan man få genom att utröna vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden (prop. 1968:19 s. 86). Om sådant jämförelsematerial inte föreligger torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I

normala fall anses det inte oskäligt att arrendeavgiften är av den storleksordningen att den får förränta markvärdet.

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han eller hon i övrigt nedlagt kostnader på detta utöver vad som ålegat honom eller henne, gäller enligt 8 kap. 21 § JB att byggnaden eller vad som annars utförts skall erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet därför att avtalet upphör att gälla. Har jordägaren inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Detta måste arrendatorn i så fall göra inom viss tid, annars tillfaller egendomen jordägaren utan lösens. Lagen innehåller inga regler om löseskillningens storlek. Kommer parterna inte överens härom får saken avgöras i fastighetsdomstol.

Jordägaren kan göra gällande en inlösenrätt även i samband med att arrendatorn vill överlåta arrenderätten. Enligt 10 kap. 7 § JB får en bostadsarrendator, om arrendeavtalet är slutet på viss tid, överlåta arrenderätten till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall emellertid först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Ett sådant erbjudande får innefatta även byggnad och anläggningar som arrendatorn utfört på arrendestället. Om jordägaren inte vill återta arrendestället står det arrendatorn fritt att överlåta sin arrenderätt till vilken godtagbar ny arrendator som helst. Bakgrunden till denna reglering är att en bostadsarrendator många gånger kan ha befogad anledning att vilja avveckla arrendeförhållandet i förtid, och en överlåtelserätt gör det lättare för den avträdande arrendatorn att få tillbaka kostnader som han lagt ned på huset och arrendestället.

Lagen ger inte några anvisningar för hur arrenderättens värde skall beräknas. Frågan har emellertid behandlats i förarbeten, rättspraxis och i den juridiska litteraturen. Allmänt kan sägas att syftet med ersättningen för arrenderättens värde är att ge arrendatorn kompensation för att han eller hon frånträder arrendet i förtid samtidigt som markägaren under den återstående arrendetiden kan dra nytta av de förbättringar som arrendatorn utfört. I första hand kommer därvid i fråga värdet på installationer som arrendatorn gjort för att underlätta driften eller höja avkastningen, men även det värde som ligger i att arrendeavgiften är lägre än arrendenivån i orten bör beaktas (se Bäärnhelm, Larsson, Arrendelagen, Norstedts laghandbok, s. 10:22).

Kan parterna inte komma överens om löseskillningen gäller även här att saken får avgöras av fastighetsdomstol.

I motion L502 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp) kritiseras de nuvarande reglerna om bostadsarrende. Enligt motionärernas mening innebär gällande rätt att det allmänt sett är näst intill omöjligt för markägaren att få ett arrendeavtal uppsagt och återfå besittningen till marken. Inte ens när arrendatorn avser att överlåta arrenderätten är det, anför motionärerna, möjligt för markägaren att återta arrendestället på rimliga villkor. Markägaren måste då, enligt motionärernas mening, inte bara betala för byggnadernas värde utan även för läget och alltså köpa in sin mark en gång till. I motionen påpekas också att det är svårt för markägaren att ta ut en arrendeavgift som är marknadsmässig. I motionen yrkas tillkännagivanden om behovet av en utredning

av arrendereglernas konsekvenser i nämnda hänseenden (yrkande 1) samt att man i samband med en sådan utredning särskilt uppmärksammar behovet av ändringar i arrendelagstiftningen så att markägarna får rimliga möjligheter till återlösen av arrendet när arrendatorn vill sälja samt att markägarna får möjligheter att ta ut högre arrenden (yrkande 2).

Inför ett ställningstagande till de aktuella motionsyrkandena vill utskottet understryka att rättsutvecklingen sedan lång tid varit inriktad på att i socialt och ekonomiskt hänseende stärka arrendatorerna såsom varande den svagare och mer utsatta parten i arrendeförhållandet. I synnerhet gäller detta beträffande möjligheterna för bostadsarrendatorer – liksom för jordbruksarrendatorer – att få arrendeavtalet förlängt vid arrendetidens utgång, det s.k. direkta besittningsskyddet. Även om utvecklingen inneburit att fastighetsägaren fått vidkännas vissa inskränkningar i sina möjligheter att disponera sin egendom som han eller hon vill har den nuvarande regleringen utformats efter en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrendeförhållande.

Vad gäller den i motionen framförda kritiken mot arrendeavgifternas storlek föreligger, enligt utskottets bedömning, inte underlag för att generellt påstå att gällande arrendeavgifter är för låga i förhållande till marknadsvärdet. I sammanhanget vill utskottet därutöver erinra om den möjlighet som erbjuds för den som anser att ett arrendevillkor är oskäligt att väcka talan mot motparten vid domstol med yrkande att avtalsvillkoret skall jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen. Regeln kan användas i arrendeförhållanden såväl när ett villkor från början är otillbörligt som när villkoret är att anse som otillbörligt på grund av förhållanden som inträffar under arrendetiden.

Inte heller finns, enligt utskottets mening, underlag för påståendet i motionen att gällande regler om inlösenrätt innebär att markägaren måste betala för läget eller att han eller hon måste köpa in sin mark en gång till.

Det anförda innebär att utskottet inte kan finna annat än att nuvarande bestämmelser innebär en rimlig avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i arrendeförhållanden av ifrågavarande slag, och det saknas enligt utskottets mening skäl att nu förorda några ändringar i de principer som bär upp gällande reglering.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motion L502.

Byggnad på annans mark är ett slags egendom som föreligger när byggnaden ägs av en person som inte också äger marken där byggnaden står. En äldre men ännu vanlig beteckning på samma förhållande är "hus på ofri grund". Byggnad på annans mark räknas rättsligt sett som lös egendom. Den viktigaste innebörden härav är att egendomen faller vid sidan av fast egendom och sålunda inte omfattas av reglerna om inteckning och panträtt i fastighet. Ett exempel på byggnad på annans mark är bostadsarrende där arrendatorn har uppfört och äger bostadshuset på marken.

I motion L501 framhåller Kenth Högström (s) att arrende är en relativt trygg upplåtelseform med starkt lagstiftningsskydd för både markägare och arrendatorer. Däremot är det svårt för arrendatorn att finansiera ett uppförande eller en tillbyggnad av bostadshus på marken på grund av svårigheterna att utnyttja byggnaderna som kreditobjekt. Enligt motionären bör man

kunna skapa ett fungerande och stabilt inteckningssystem som tillgodoser den boendes behov av att kunna ställa säkerhet och långivarens krav. I motionen yrkas att en utredning skyndsamt kommer till stånd i syfte att möjliggöra ett inteckningssystem för egendom uppförd på ofri grund.

Byggnadspantsutredningen, som tillsattes år 1977, hade i uppgift att skapa ett pantsystem för byggnader på annans mark. Utredningen föreslog år 1984 i betänkande (SOU 1984:22) Panträtt i registrerad nyttjanderätt en ny lag om registerpantssystem, motsvarande det som gäller för fastigheter. Utredningens förslag ledde emellertid inte till lagstiftning.

Med anledning av ett tillkännagivande från riksdagen våren 1998 (bet. 1997/98:LU26, rskr. 221) har Justitiedepartementet i januari 2000 gett en utredare i uppdrag att inhämta viss ytterligare utredning i frågan som kan läggas till grund för ett ställningstagande om huruvida ett större lagstiftningsarbete inriktat på en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark bör inledas. Enligt uppdraget är en första uppgift för utredaren att på grundval av tillgängliga taxeringsuppgifter och annan statistik uppskatta antalet fall där en innehavare av byggnad på annans mark kan ha behov av att utnyttja byggnaden som kreditsäkerhet. Utredaren skall också, i den omfattning det är befogat, söka utröna i vilken omfattning byggnader av detta slag är föremål för omsättning. Vidare skall utredaren, enligt uppdraget, genom kontakter med kreditinstitutet eller på annat sätt söka kartlägga vilka möjligheter som innehavare av byggnader på annans mark i dag har att finansiera köp eller ombyggnader med bankkrediter eller motsvarande krediter. Förekomsten av andra säkerhetsformer, såsom säkerhetsöverlåtelse och företagshypotek, skall studeras liksom deras inverkan på kreditvillkoren. Om utredaren kommer fram till att det finns ett beaktansvärt behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark men att detta behov kan tillgodoses genom andra lösningar än den som Byggnadspantsutredningen föreslog, skall dessa lösningar redovisas med uppgift om de kostnader som de kan föranleda.

Utskottet konstaterar att det nu pågår ett utredningsarbete angående den fråga som tas upp i motionen. I avvaktan på resultatet av detta arbete bör, enligt utskottets mening, riksdagen inte vidta någon ytterligare åtgärd med anledning av motion L501. Utskottet avstyrker därför bifall till motionen.

Fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) syftar i första hand till att skydda enskilda som anlitar fastighetsmäklare, och lagen är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna.

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. För registrering krävs enligt lagen bl.a. att mäkla-

ren har tillfredsställande utbildning samt är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarnämnden är en egen myndighet med en myndighetschef, som tillika är ordförande i nämnden, och en kanslichef. Enligt förordningen (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden består nämnden av ordföranden och en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet. Nämndens ordförande anställs genom beslut av regeringen, som också utser nämndens vice ordförande samt övriga ledamöter och ersättare för en bestämd tid. Beslut i tillsynsärenden fattas av nämnden. Nämnden kan delegera till ordföranden, vice ordföranden eller till någon tjänsteman att avgöra ärenden som är av det slaget att de inte behöver avgöras av nämnden.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter, som utfärdats med stöd av fastighetsmäklarförordningen (1995:1028), gäller ett krav på högskoleutbildning om minst 80 poäng, innefattande särskilda krav på vissa kunskapsområden såsom fastighetsförmedling, fastighetsrätt och ekonomi. Fastighetsmäklarprogram omfattande 80 poäng finns för närvarande vid högskolorna i Gävle och Malmö. Vidare har Kungl. Tekniska högskolan i Stockholm en civilingenjörsutbildning inom lantmäteri på 180 poäng som uppfyller kraven på teoretisk utbildning. Enligt uppgift avser universitetet i Karlstad att hösten 2001 starta en utbildning, fastighetsekonomi 120 poäng, som också uppfyller Fastighetsmäklarnämndens krav för registrering.

Av Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter framgår att en civilekonomutbildning på 160 poäng svarar mot kunskapsområdena skatterätt och ekonomi enligt utbildningskravet, en civilingenjörsexamen svarar mot kunskapsområdena civilrätt med fastighetsrätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik och en juris kandidatexamen svarar mot kunskapsområdena civilrätt med fastighetsrätt och skatterätt. Utbildningskravet för fastighetsmäklare innebär sålunda att nämnda utbildningar normalt måste kompletteras med övriga i utbildningskravet ingående kunskapsområden för att registrering skall kunna erhållas.

I motion L906 av Helena Bargholtz och Yvonne Ångström (båda fp) anförs att Fastighetsmäklarnämnden vid registrering av fastighetsmäklare inte lever upp till de utbildningskrav på fastighetsmäklare som riksdagen förordnat. Enligt motionärernas mening fortsätter nämnden att bevilja registrering till personer som har endast komvuxutbildning samtidigt som personer med civilingenjörsexamen, civilekonomexamen eller juris kandidatexamen inte utan vidare får registrering som fastighetsmäklare. Därför bör till ledamöter av Fastighetsmäklarnämnden utses endast sådana personer som aktivt kommer att verka för en höjning av kompetensen i branschen. Yrkesgrupper med examina av nyssnämnt slag skall, anför motionärerna, anses ha tillräcklig utbildning för att få registrering som fastighetsmäklare utan att behöva komplettera sin utbildning. När landets högskolor kan erbjuda tillräckligt många utbildningsplatser bör dock, enligt motionärerna, två till fem veckors obligatorisk kompletterande utbildning införas. Med hänvisning till det anförda yrkas i motionen ett tillkännagivande om behov av ändrade krav på fastighetsmäklare.

Enligt utskottets mening har Fastighetsmäklarnämnden tagit ett stort ansvar för examinationen av blivande mäklare och för att få till stånd en utbildning på högskolenivå. Bland de verksamma mäklarna torde det emellertid finnas många som inte har sådan utbildning. Enligt utskottets mening är det angeläget att dessa genom vidareutbildning kompletterar sina kunskaper så att hela branschen kommer att ha en tillräckligt hög kompetens för sin uppgift. Här har enligt utskottets mening branschen och dess olika organisationer en viktig uppgift att se till att fastighetsmäklarna har den kompetens som krävs för arbetet. Som påpekats i motionen kan vissa äldre utbildningar, som i och för sig inte svarar mot det nya utbildningskravet, leda till registrering som fastighetsmäklare. Som bevis om tillfredsställande utbildning enligt fastighetsmäklarlagen godtas nämligen avgångsbetyg eller intyg över godkänd fastighetsmäklarutbildning eller prövning enligt de bestämmelser för kommunal och statlig vuxenutbildning som gällde till den 1 juli 1996. Betyget eller intyget får dock vid tidpunkten för ansökan om registrering inte vara äldre än fem år. Det kan därmed konstateras att fr.o.m. halvårsskiftet 2001 denna möjlighet till registrering inte längre står öppen.

Därutöver vill utskottet peka på att Utredningen om översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare avslutat sitt arbete genom att i mars 1999 överlämna betänkandet (SOU 1999:35) Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn. I betänkandet konstateras att den form Fastighetsmäklarnämnden nu har inte lämpar sig för den bredare tillsynsverksamhet som Fastighetsmäklarnämnden bör bedriva. Utredningen föreslår därför att själva nämndens roll begränsas och att dess uppgift blir att fatta beslut i enskilda registreringsärenden där det inte är fråga om ren formalia utan om lämplighetsprövningar eller bedömningar och i ärenden där en fastighetsmäklare riskerar att få en varning eller få sin registrering återkallad. Myndigheten bör därmed, anföras det, omorganiseras till en enrådsmyndighet innebärande att myndighetens chef är den högsta beslutande nivån inom myndigheten och den som avgör eller delegerar till annan att avgöra de ärenden som inte skall beslutas av nämnden. Betänkandet har remissbehandlats och bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Mot bakgrund av vad som sålunda redovisats anser utskottet att några åtgärder från riksdagens sida med anledning av motion L906 inte är påkallade, och utskottet avstyrker därför bifall till motionen.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bostadsarrende*
att riksdagen avslår motion 2000/01:L502,
res. (m, kd, c, fp)
2. beträffande *kreditsäkerhet i byggnader på annans mark*
att riksdagen avslår motion 2000/01:L501,
3. beträffande *fastighetsmäklare*
att riksdagen avslår motion 2000/01:L906.

Stockholm den 16 januari 2001

På lagutskottets vägnar

Tanja Linderborg

I beslutet har deltagit: Tanja Linderborg (v), Rolf Åbjörnsson (kd), Marianne Carlström (s), Stig Rindborg (m), Rune Berglund (s), Karin Olsson (s), Henrik S Järrel (m), Nikos Papadopoulos (s), Elizabeth Nyström (m), Marina Pettersson (s), Christina Nenes (s), Tasso Stafilidis (v), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Anders Berglöv (s), Viviann Gerdin (c) och Ana Maria Narti (fp).

Reservation

Bostadsarrende (mom. 1)

Rolf Åbjörnsson (kd), Stig Rindborg (m), Henrik S Järrel (m), Elizabeth Nyström (m), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Viviann Gerdin (c) och Ana Maria Narti (fp) anser

de/s att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med ”Inför ett” och slutar med ”motion L502” bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening tyder dagens förhållanden vid bostadsarrende på att fastighetsägaren många gånger inte har möjlighet att lösa in arrendet på rimliga villkor i samband med att arrendatorn vill överlåta arrenderätten till en ny arrendator. Nuvarande regler om ersättning till arrendatorn för arrenderättens värde vid inlösen innebär nämligen att jordägaren inte bara måste betala för byggnader och andra investeringar på arrendestället som arrendatorn kan ha bekostat utan måste betala också ytterligare ersättning för arrenderättens värde. Som framhålls i motionen kan regleringen sägas innebära att markägaren måste betala för markens värde. Enligt utskottets mening måste nuvarande regler ifrågasättas.

Utskottet kan därutöver konstatera att rättsutvecklingen sedan lång tid varit inriktad på att i socialt och ekonomiskt hänseende stärka arrendatorerna såsom varande den svagare och mer utsatta parten i arrendeförhållandet. Enligt utskottets mening kan det, mot bakgrund av bl.a. de tveksamheter i reglerna som motionärerna pekat på, finnas anledning att i ljuset av samhällsutvecklingen se över den nuvarande avvägningen mellan parternas intressen i arrendeförhållandet. Inte minst ter sig en sådan översyn angelägen med hänsyn till att det nu gått mer än 30 år sedan institutet bostadsarrende infördes.

Mot bakgrund av det anförda delar utskottet motionärernas uppfattning om behovet av en utredning som ser över nu aktuella regler för bostadsarrende. Det får ankomma på regeringen att föranstalta om en sådan utredning.

Vad utskottet sålunda anfört bör riksdagen, med anledning av motion L502, som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bostadsarrende*
att riksdagen med anledning av motion 2000/01:L502 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.