

Motion till riksdagen 2019/20:3574

av **Larry Söder m.fl. (KD)**

med anledning av prop. 2019/20:125 Några fastighetsrättsliga frågor

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att arrendenämnden endast i särskilda fall ska ha beslutanderätt om införandet av en höjning av arrendeavgifter och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Regeringen föreslår ett flertal åtgärder på fastighetsrättens område i proposition 2019/20:125 Några fastighetsrättsliga frågor. Förslagen berör privatpersoner och företag i deras kontakter med Lantmäteriet och syftar till att effektivisera lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndighetens handläggning.

Åtgärderna handlar om att registrering av en samfällighetsförening ska kunna göras elektroniskt, att inskrivningsmyndigheten ska ges möjlighet att besluta om vite och avvisning i inskrivningsärenden och att lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndighetens beslut om vissa avgifter ska kunna verkställas enligt utsökningsbalken. Vidare ska arrendenämnden kunna besluta att en kraftig höjning av arrendeavgiften vid bostadsarrende ska fasas in successivt, om det finns särskilda skäl för det, och regeringen föreslår även i propositionen att en uppsägning eller begäran om villkorsändring vid jordbruksarrende eller bostadsarrende ska kunna skickas i ett rekommenderat brev, i stället för att delges motparten.

Vi delar regeringens bedömning att flera av propositionens lagförslag kan effektivisera lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas handläggning, vilket tjänar både privatpersoner och företag.

Vi finner dock att förslaget om en skyddsregel för bostadsarrendatorer riskerar att slå orättvist, i enighet med Lantbrukarnas Riksförbund och Sveriges Jordägareförbund. Regeringen föreslår att arrendenämnden ska kunna besluta att den arrendeavgift som ska gälla för en ny arrendeperiod ska införas successivt. Om den arrendeavgift som be-

stäms är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet ska arrendenämnden kunna bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid om arrendatorn begär det och det föreligger särskilda skäl.

Konflikten som lagförslaget tar sikte på är arrendatorns risk att få en kraftig avgiftshöjning ställt mot jordägarens rätt till en skälig avgift. Regeringens bedömning är att en skyddsregel med en s.k. trappmodell är lämplig, där den högre avgiften får fullt genomslag först en tid in i arrendeperioden. Flera remissinstanser invänder att det får effekten att jordägaren under en period alltså inte får en arrendeavgift motsvarande arrenderättens värde. Det finns områden där avgiftsnivåerna har släpat efter och är för låga sett till arrenderättens värde, och i sådana fall är det enligt lagförslaget arrendenämndens beslut att fatta om jordägaren har rätt till en objektivt skälig avgift och inte jordägaren själv. Vidare menar regeringen att det inte finns skäl för undantag från skyddsregelns tillämpningsområde, utan den bör enligt regeringens bedömning vara tillämplig på alla avgiftshöjningar.

Regeringen uttrycker att den hyresrättsliga skyddsregeln kan utgöra ett exempel för hur en skyddsregel på det arrenderättsliga området ska fungera. Regeringen nämner att hänsyn ska tas till skillnaderna mellan de två upplåtelseformerna, som att bostadsarrenden ofta avser fritidsboenden som i regel saknar de bostadssociala skäl som är förknippade med hyresrätten. Vi menar att skillnaderna mellan dessa upplåtelseformer är tillräckligt stora för att den hyresrättsliga skyddsregeln inte kan anses verka som ett jämförelseobjekt över huvud taget.

Det bör finnas verktyg för arrendatorn att ifrågasätta en avgiftshöjning som kan anses oskälig, och arrendenämnden bör då kunna besluta att en successiv höjning kan vara att föredra, i likhet med propositionens mening. Men vi ser problem med att en skyddsregel skulle vara generellt tillämplig på alla avgiftshöjningar, vilket regeringen anför i propositionen. En jordägare måste ha rätt att kräva en avgift som står i proportion till arrenderättens värde. Därför anser vi att arrendenämnden endast i särskilda fall ska ha beslutanderätt om införandet av en höjning av arrendeavgiften.

Larry Söder (KD)

Camilla Brodin (KD)

Magnus Oscarsson (KD)

Magnus Jacobsson (KD)

Kjell-Arne Ottosson (KD)