



Arrenderättsliga frågor, m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet tre motioner från den allmänna motionstiden år 2001 som gäller arrenderättsliga frågor, nämligen bostadsarrende, arrenderättens förverkande och friköp av historiska arrenden. Därutöver behandlas en motion som gäller creditsäkerhet i byggnader på annans mark och en motion som gäller fastighetsmäklare.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motioner.

Till betänkandet har fogats två reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Utskottets överväganden	5
Bostadsarrende	5
Arrenderättens förverkande	9
Historiska arrenden.....	10
Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark	12
Fastighetsmäklare och företagsmäklare.....	13
Reservationer.....	16
1. Bostadsarrende (punkt 1).....	16
2. Fastighetsmäklare och företagsmäklare (punkt 5)	17
Särskilt yttrande.....	18
Fastighetsförmedling och företagsförmedling	18
Bilaga 1 Förteckning över behandlade förslag	19
Motioner från allmänna motionstiden.....	19
Bilaga 2 Remissyttranden.....	20

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Bostadsarrende

Riksdagen avslår motion 2001/02:L244.

Reservation 1 (m, kd, c)

2. Förverkande av arrende

Riksdagen avslår motion 2001/02:L365.

3. Historiska arrenden

Riksdagen avslår motion 2001/02:L361.

4. Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

Riksdagen avslår motion 2001/02:L304.

5. Fastighetsmäklare och företagsmäklare

Riksdagen avslår motion 2001/02:L225.

Reservation 2 (m)

Stockholm den 21 februari 2002

På lagutskottets vägnar

Tanja Linderborg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Tanja Linderborg (v), Rolf Åbjörnsson (kd), Marianne Carlström (s), Christel Anderberg (m), Rune Berglund (s), Karin Jeppsson (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 Petra Gardos (m).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet tre motioner från den allmänna motionstiden år 2001 som gäller arrenderättsliga frågor, nämligen bostadsarrende, arrenderättens förverkande och friköp av historiska arrenden. Därutöver behandlas en motion som gäller kreditsäkerhet i byggnader på annans mark och en motion som gäller fastighetsmäklare.

En sammanställning över motionerna finns i *bilaga 1*.

Utskottet beslutade den 25 oktober 2001 att motionen om bostadsarrende, 2001/02:L244, skulle bli föremål för remissbehandling. Remissyttranden har avgetts av Linköpings tingsrätt, Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, Hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund och f.d. hovrättsrådet Mauritz Bäärnhielm.

En sammanställning av remissvaren finns i *bilaga 2* till betänkandet.

Utskottets överväganden

Bostadsarrende

Utskottets förslag i korthet

Motionsyrkanden med krav på en utredning om de rättsliga möjligheterna för jordägaren att vid bostadsarrende återta arrendestället och ta ut högre arrendeavgift bör avslås. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstagande och anser att det saknas skäl att förorda ändringar i de principer som bär upp gällande reglering. *Jämför reservation nr 1 (m, kd, c).*

Gällande ordning

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 (sommartugearrenden 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 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 utvärdera 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 lösen. 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 överlåtelse rätt 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 Bäärnhielm, Larsson, Arrendelagen, Norstedts laghandbok, s. 10:22).

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

Motionen

I motion L244 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 ett tillkännagivande om behovet av en utredning av arrendereglernas konsekvenser i nämnda hänseenden (yrkande 1). Vidare yrkas tillkännagivanden om att man i samband med en sådan utredning särskilt uppmärksammar dels behovet av ändringar i arrendelagstiftningen så att markägarna får rimliga möjligheter till återlösen av arrendet när arrendatorn vill sälja (yrkande 2), dels markägarnas möjlighet att ta ut ett arrende som åtminstone täcker de skatter som ägaren betalar för fastigheten (yrkande 3).

Remissvaren

Linköpings tingsrätt ifrågasätter, mot bakgrund av tidigare utredningar och lagstiftningsarbete, om det för närvarande finns skäl för ytterligare utredningar om jordägarens lösen och värderingen i samband med denna. Frågan om fastighetsskattens inverkan på arrendeavgiften torde, anför tingsrätten, kunna lösas inom ramen för en villkorstvist i arrendenämnd eller fastighetsdomstol. Det är därför, enligt tingsrätten, tveksamt om behov föreligger för en särskild utredning rörande denna fråga.

Enligt *Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm* kan det inte uteslutas att de ersättningar som förekommer i samband med inlösen i vissa fall kan ligga på en för jordägaren oacceptabelt hög nivå. Arrendenämnden vill därför inte motsätta sig att frågan om inlösen och överlåtelse av arrende samt ersättning i samband därmed görs till föremål för en närmare utredning. För detta talar, anför nämnden, också behovet av mer lättbegripliga regler.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö anför att påståendet i motionen att det är näst intill omöjligt för markägaren att få arrendeavtalet att upphöra måste betecknas som överdrivet. Motionärerna har också, enligt nämnden, en oriktig uppfattning om vilka rättsregler som gäller när det påstås att markägaren i praktiken måste köpa in sin mark en gång till. Arrendenämnden har inte erfarit att reglerna skulle otillbörligt försvåra för en markägare att återta arrendestället utan markägaren har rimliga möjligheter till detta. Något behov av att utreda frågan ser nämnden därför inte. Beträffande arrendeavgif-

ten är det, anför arrendenämnden, inte ändamålsenligt att relatera avgiften till den skatt som markägaren betalar för markinnehavet. Det torde vara mycket ovanligt att arrendeavgiften är lägre än den på arrendestället belöpande fastighetsskatten. Det finns därför, enligt arrendenämnden, inte heller något behov av att utreda frågan om arrendeavgiftens förhållande till fastighetsskatten.

Institutet för fastighetsrättslig forskning, Uppsala universitet, kan på föreliggande underlag inte annat än avstyrka förslagen i motionen.

Sveriges Fastighetsägareförbund ställer sig bakom önskemålet om en utredning.

Lantbrukarnas Riksförbund anser att man vid fastställande av arrendeavgiften i högre grad bör beakta en skälig förräntning på tomtens värde och att hänsyn tas till fastighetsskatten och andra kostnader för jordägaren. När det gäller inlösenfrågan konstaterar förbundet att det i dag ofta görs en marknadsprissättning på arrendatorns investeringar, vilket innebär att arrendeställets lokalisering påverkar värdet mycket kraftigt. Investeringarnas tekniska värde ligger oftast till grund för värderingen i fråga om tomter som är mindre attraktivt lokaliserade. Hur värdet skall fastställas i fråga om själva arrenderätten och arrendatorns investeringar är, enligt förbundet, dock allmänt sett i nuvarande läge oklart. Lantbrukarnas Riksförbund tillstyrker därför att en utredning tillsätts.

Enligt *f.d. hovrättsrådet Mauritz Bäärnhielm* går det knappast, som i motionen, att hävda att gällande regler ger arrendatorn ett sådant övertag att rimliga avslut normalt inte skulle kunna uppnås. Rättsläget har dock ännu inte nått full stabilitet. Beträffande frågan om arrendeavgiften är det, enligt Bäärnhielm, i och för sig inte uteslutet att fastighetsskatten kan bli högre än arrendet. Själv har Bäärnhielm som praktiserande jurist på området dock aldrig stött på något sådant fall. Han har heller aldrig i sin verksamhet hört någon påstå att arrendenämndernas beslut om avgifter varit orimliga för jordägaren. Det krävs, enligt Bäärnhielm, mer och bättre underlag för att starta en undersökning i frågan.

Utskottets ställningstagande

Utskottet vill erinra om att utskottet våren 2001 behandlade en motion med samma innehåll som den nu aktuella motionen (bet. 2000/01:LU6). I betänkandet underströk utskottet 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, fortsatte utskottet, den nuvarande regleringen utformats efter en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrendeförhållande.

Vad gällde den i den då aktuella motionen framförda kritiken mot arrendavgifternas storlek anförde utskottet att det inte förelåg underlag för att generellt påstå att gällande arrendavgifter är för låga i förhållande till marknadsvärdet. Utskottet erinrade vidare 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, anförde utskottet, 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 fanns, 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 innebar att utskottet inte kunde 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 saknades enligt utskottets mening skäl att förorda några ändringar i de principer som bär upp gällande reglering. – Med det anförda avstyrkte utskottet bifall till motionen. Riksdagen följde utskottet.

När ifrågavarande spörsmål nu åter aktualiseras motionsvägen anser utskottet att remissvaren och vad som i övrigt förekommit vid behandlingen av motionen inte ger utskottet anledning att ompröva sitt tidigare ställningstagande. Utskottet vill emellertid peka på att ifrågavarande rättsregler är tämligen svårtolkade och inte lätta att ta till sig. Detta bekräftas också av vad som anförts i vissa remissvar liksom av rättspraxis och uttalanden i den juridiska litteraturen. Enligt utskottets mening kan det därför finnas anledning att överväga om reglerna har en ändamålsenlig utformning och om det inte går att göra dem tydligare och lättare att tolka. Utskottet förutsätter att regeringen är uppmärksam på problemet och tar de initiativ som kan finnas erforderliga därvidlag. Något initiativ till lagändringar i linje med motionsönskemålen, som skulle innebära inte oväsentliga försämringar för bostadsarrendatorerna, kan utskottet emellertid inte förorda.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motion L244.

Arrenderättens förverkande

Utskottets förslag i korthet

Ett motionsyrkande med krav på ändrade regler som gäller arrenderättens förverkande bör avslås. Utskottet anser inte att det finns fog för den i motionen framförda kritiken.

Gällande ordning

Regler om arrenderättens förverkande finns i 8 kap. JB. Att arrenderätten är förverkad innebär att jordägaren har rätt att säga upp avtalet till upphörande före den avtalade arrendetidens slut. De anledningar som utgör grund för

förverkande räknas uttömmande upp i fem punkter i 8 kap. 23 §. Förutom dröjsmål med betalning av arrendeavgiften (p. 1), vanvård av arrendestället (p. 2), att arrendestället nyttjas för annat ändamål än som förutsatts (p. 3) eller att arrendatorn åsidosätter särskilda avtalsförpliktelser (p. 5) är en förverkandegrund att arrendatorn gör sig skyldig till otillåten överlåtelse eller upplåtelse av arrenderätten, dvs. överlåtelsen eller upplåtelsen har skett utan samtycke från jordägarens sida (p. 4). Om arrenderätten är förverkad på sistnämnda grund, men jordägaren inte har sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om överlåtelsen eller upplåtelsen, får arrendatorn enligt 8 kap. 24 § andra meningen JB inte därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Motsvarande gäller i fråga om den förverkandeanledning som regleras i p. 5.

Motionen

I motion L365 av Gudrun Lindvall (mp) kritiseras bestämmelsen i 8 kap. 24 § andra meningen JB. Motionären anser att sex månader många gånger är för kort tid för att jordägaren skall hinna reagera på en otillåten markanvändning från arrendatorns sida. Jordägaren går därmed miste om möjligheten att göra en berättigad uppsägning av arrendeavtalet på grund av arrenderättens förverkande. I motionen yrkas ett tillkännagivande om att tiden bör förlängas.

Utskottets ställningstagande

Utskottet kan inte se att det finns fog för den i motionen framförda kritiken mot regeln i 8 kap. 24 § andra meningen JB. Den omständigheten att jordägaren säger upp avtalet för sent enligt ifrågavarande regel eller inte alls protesterar mot en överlåtelse innebär i och för sig inte att en mot jordägaren gällande överlåtelse har skett.

Det anförda innebär, enligt utskottets mening, att motion L365 inte bör föranleda någon riksdagens åtgärd, varför utskottet avstyrker bifall till motionen.

Historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Ett motionsyrkande som gäller pågående utredningsarbete rörande historiska arrenden bör avslås.

Bakgrund

Med historiska arrenden avses sådana arrenden som innehafts av arrendatorn och hans släkt under flera generationer. Frågan om en lagreglerad rätt att friköpa sådana arrenden har varit föremål för överväganden i åtskilliga sammanhang. En närmare redogörelse härför finns i lagutskottets betänkande 1998/99:LU12.

Då frågan om införande av en friköpsrätt behandlades senast av riksdagen våren 1999 med anledning av två motioner fanns det enligt utskottet anledning att erinra om att det snart gått tio år sedan 1990 års Arrendekommitté lade fram sitt förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden (bet. 1998/99:LU12). Sedan dess har, anförde utskottet, förhållandena ändrats i vissa avseenden; bl.a. har antalet historiska arrenden minskat till följd av frivilliga uppgörelser om friköp. En del av dessa friköp har enligt uppgift avsett endast byggnader med intilliggande tomt. Enligt utskottets mening fanns det mot denna bakgrund behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltfjämt kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. En sådan kartläggning borde vidare ha som syfte att utröna huruvida det allmänt sett förekommer problem och tvister i dessa arrendeförhållanden samt vilka villkor som gäller för arrendatorerna. Om den förordade kartläggningen ger vid handen att det föreligger ett behov av lagstiftning ansåg utskottet att lagstiftningsfrågan förutsättningslöst bör utredas på nytt. Det fick ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande och att meddela direktiv för arbetet i enlighet med de riktlinjer som utskottet angett.

Vad utskottet sålunda anförut gav riksdagen med anledning av motionerna som sin mening regeringen till känna (rskr. 1998/99:159).

Enligt vad utskottet erfarit pågår nu ett utredningsarbete i enlighet med det tillkännagivande som riksdagen beslutade våren 1999. Uppdraget kommer att redovisas vid utgången av augusti 2002.

Motionen

Enligt motion L361 av Bengt Silfverstrand och Ingvar Johnsson (båda s) talar såväl sociala som medborgarrättsliga och politiska skäl fortfarande starkt för införande av en laglig rätt till friköp av historiska arrenden. Riksdagen bör nu, enligt motionärerna, genom ett uttalande påskynda det utredningsarbete som riksdagen tidigare beslutat om. I motionen yrkas ett tillkännagivande med denna innebörd.

Utskottets ställningstagande

I avvaktan på resultatet av pågående utredningsarbete finns, enligt utskottets mening, inte någon anledning för riksdagen att nu vidta någon ytterligare åtgärd i frågan om friköp av historiska arrenden. Riksdagen bör således avslå motion L361.

Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

Utskottets förslag i korthet

Ett motionsyrkande med krav på införande av ett system för kreditsäkerhet i byggnader på annans mark bör avslås. Utskottet hänvisar till pågående överväganden i Regeringskansliet.

Bakgrund

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.

Motionen

I motion L304 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 regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag i syfte att möjliggöra ett inteckningssystem för egendom uppförd på ofri grund.

Tidigare behandling

Byggnadspantsutredningen, som tillsattes år 1977, hade i uppgift att skapa ett pantsystem för byggnader på annans mark. Utredningen föreslog år 1984 i betänkandet (SOU 1984:22) Panträtt i registrerad nyttjanderätt en ny lag om registerpantsystem, 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) gav Justitiedepartementet i januari 2000 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.

Utredaren har presenterat resultatet av sitt arbete i departementspromemorian Ds 2001:21 Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark. I promemorian konstateras att säkerhetsöverlåtelse sedan länge är den enda kreditsäkerhetsform som kan användas för att utnyttja en enskild byggnad på annans mark

som pantsäkerhet. Antalet gällande säkerhetsöverlåtelse är emellertid inte särskilt stort, och säkerhetsformen används i huvudsak i de fall då byggnaden har ett avsevärt kreditvärde. I promemorian framhålls att Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsbyar i många år efterlyst bättre kreditmöjligheter för ägare av kolonistugor, vilka nästan uteslutande är byggnader på annans mark. I promemorian redovisas också att det i dag finns omkring 100 000 bostadsarrenden på mark som tillhör medlemmar hos Lantbrukarnas Riksförbund. För dessa markägare finns, anför det i promemorian, ett ekonomiskt intresse av att det erbjuds goda möjligheter för arrendatorerna att utnyttja sina byggnader som kreditsäkerhet. Även från kreditgivarhåll finns, enligt promemorian, ett behov av att få till stånd ett system för pantsättning av byggnad på annans mark. Sammantaget konstateras i promemorian att det finns ett beaktansvärt behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark. Promemorian har remissbehandlats.

Utskottets ställningstagande

Enligt vad utskottet erfarit kommer regeringen senare i lämpligt sammanhang att för riksdagen redovisa sin uppfattning i frågan om kreditsäkerhet i byggnader på annans mark. Det saknas därför, enligt utskottets mening, anledning för riksdagen att nu vidta någon åtgärd i frågan. Riksdagen bör därför avslå motion L304.

Fastighetsmäklare och företagsmäklare

Utskottets förslag i korthet

Ett motionsyrkande med krav på vissa ändringar i fastighetsmäklarlagen bör avslås. Utskottet anser visserligen att regeringen snarast bör ta initiativ till berört lagstiftningsarbete, men att något formellt tillkännagivande härom inte är erforderligt. *Jämför reservation nr 2 (m).*

Gällande ordning

Den 1 oktober 1995 trädde en ny fastighetsmäklarlagen (1995:400) i kraft. Lagen syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och 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, arren-

derätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

Hösten 1996 tog Fastighetsmäklarnämnden ställning till ett gränsdragningsproblem mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Nämnden intog därvid ståndpunkten att en förmedling av juridiska personer som är ägare av fastighet eller förmedling av andelar i sådana personer inte är att betrakta som fastighetsförmedling. Yrkesförmedling av andra rörelser där fastighet ingår bland tillgångarna är däremot enligt nämnden att betrakta som fastighetsförmedling (Fastighetsmäklarnämndens protokoll nr 12/96, fört vid sammanträde den 25 september 1996).

Tidigare behandling

Våren 1998 behandlade utskottet en motion som kritiserade den ståndpunkt som Fastighetsmäklarnämnden tagit år 1996 om gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet (bet. 1997/98:LU15). Utskottet delade därvid motionärernas uppfattning att det inte är rimligt att den som står i begrepp att överlåta ett företag, där en fastighet ingår i överlåtelser och som vill ha hjälp med förmedlingen, i vissa fall skall vara tvingad att utöver en företagsmäklare även anlita en fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget. Till detta kommer, anförde utskottet vidare, att det in i det sista kan vara en öppen fråga huruvida företaget slutligen kommer att överlåtas genom att ett bolag byter ägare eller överlåtelser sker genom en försäljning av bolagets s.k. inkräm. I det senare fallet krävs medverkan av en fastighetsmäklare, men inte i det förra. Förutsättningarna vid förmedlingen av en företagsöverlåtelse som inkluderar en fastighet avviker, framhöll utskottet vidare, i så många väsentliga hänseenden från förmedlingen av en renodlad fastighetsöverlåtelse att det saknas skäl att upprätthålla en lagregel som i vissa fall innebär krav på en fastighetsmäklares medverkan vid en företagsöverlåtelse. Regeringen bör därför, anförde utskottet, i lämpligt sammanhang återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen i enlighet med det sagda. Vad utskottet sålunda anförde gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1997/98:158).

Då frågan åter behandlades av riksdagen våren 2000 med anledning av en motion (bet. 1999/2000:LU7) hade utskottet erfarit att den berörda frågan var föremål för överväganden inom Justitiedepartementet. Övervägandena borde, i enlighet med vad riksdagen förordade våren 1998, leda fram till att regeringen i lämpligt sammanhang återkommer till riksdagen med ett lagförslag. Något förnyat tillkännagivande härom från riksdagens sida kunde emellertid, enligt utskottet, då inte anses erforderligt. Därmed avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Justitieministern har den 29 november 2000 i ett skriftligt svar på en fråga uttalat att avsikten är att det aktuella spørsmålet skall tas upp antingen inom ramen för den utvärdering av fastighetsmäklarlagen som planeras eller i något annat lämpligt sammanhang. Arbetet bör, enligt vad som anges i frågesvaret, kunna sättas i gång hösten 2001.

Motionen

I motion L225 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m) framförs kritik mot att det gått fyra år sedan riksdagens tillkännagivande utan att något lagförslag presenterats. Enligt motionärerna är det inte rimligt att en så förhållandevis enkel lagändring skall behöva dröja så länge. Ett lagstiftningsförslag bör, enligt motionen, vara riksdagen till handa under år 2002. I motionen yrkas ett tillkännagivande med denna innebörd.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har stor förståelse för vad som anförts i motionen. Såvitt är känt för utskottet har ännu inte, trots vad som utlovats i det ovan redovisade frågesvaret hösten 2001, något lagstiftningsarbete i den berörda frågan inletts. Enligt utskottets mening bör regeringen nu snarast ta initiativ till ett sådant arbete och därefter återkomma med lagförslag till riksdagen. Utskottet förutsätter att så kommer att ske utan att något formellt tillkännagivande därom från riksdagens sida behöver komma till stånd, och utskottet föreslår därför att riksdagen avslår motion L225.

Reservationer

1. Bostadsarrende (punkt 1)

av Rolf Åbjörnsson (kd), Christel Anderberg (m), Henrik S Järrel (m), Elizabeth Nyström (m), Kjell Eldensjö (kd), Berit Adolfsson (m), Vivian Gerdin (c) och Petra Gardos (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Riksdagen bifaller därmed motion 2001/02:L244.

Ställningstagande

Vi vill framhålla att dagens förhållanden vid bostadsarrende tyder 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, enligt vår mening, 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 vår mening måste nuvarande regler ifrågasättas.

Vi 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 vår 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 vi motionärernas uppfattning om behovet av en utredning som ser över aktuella regler för bostadsarrende. I samband med en sådan utredning bör särskilt uppmärksammas dels behovet av ändringar i arrendelagstiftningen så att markägaren får rimliga möjligheter till återlösen av arrendet när arrendatorn vill sälja, dels markägarnas möjlighet att ta ut ett arrende som åtminstone täcker de skatter som ägaren betalar för fastigheten. Det får ankomma på regeringen att föranstalta om en sådan utredning.

Vad sålunda anförts bör riksdagen, med bifall till motion L244, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Fastighetsmäklare och företagsmäklare (punkt 5)

av Christel Anderberg, Henrik S Järrel, Elizabeth Nyström, Berit Adolfs-son och Petra Gardos (alla m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Riksdagen bifaller därmed motion 2001/02:L225.

Ställningstagande

I likhet med motionärerna kan vi konstatera att det nu gått fyra år sedan riksdagen beslutade sitt tillkännagivande om en ändring i fastighetsmäklarlagen i syfte att åtgärda den otillfredsställande ordning som gäller i fråga om gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och företagsförmedling. Regeringen har dock ännu inte presenterat något lagförslag och inte ens påbörjat erforderligt lagstiftningsarbete. Enligt vår mening är det inte rimligt att en så förhållandevis enkel lagändring skall behöva dröja så länge. Vi anser mot denna bakgrund att riksdagen nu bör kräva att regeringen överlämnar ett lagförslag till riksdagen under år 2002.

Vad som anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motion L225, som sin mening ge regeringen till känna.

Särskilt yttrande

Fastighetsförmedling och företagsförmedling

av Viviann Gerdin (c).

Jag vill i detta sammanhang framhålla en fråga som har ett visst samband med den lagändring som måste komma till stånd rörande gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och företagsförmedling.

Enligt min mening bör det finnas ett lagreglerat skydd för enskilda och småföretagare i samband med förvärv eller försäljning av ett företag eller en enskild firma som förmedlas av företagsmäklare. Förutom att en sådan lagstiftning kan innebära en viss säkerhet för köpare respektive säljare, kan den också utgöra ett stöd för de seriösa företagsmäklarna i deras verksamhet. Bortsett från att det i skilda hänseenden självfallet måste ställas olika krav på fastighetsmäklare och företagsmäklare, finns det i grunden många likheter mellan de båda verksamhetsslagen.

Jag anser därför att det finns anledning att överväga lagregler för företagsmäklare med utgångspunkt i vad som redan gäller för fastighetsmäklarna. Det är dock, enligt min mening, lämpligt att avvakta den närmare utformningen och effekterna av den av riksdagen krävda lagändringen beträffande gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och företagsförmedling.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden

2001/02:L225 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ett lagstiftningsförslag med ändringar i fastighetsmäklarlagen bör vara riksdagen till handa under innevarande år.

2001/02:L244 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 vad i motionen anförs om att man i samband med en sådan utredning särskilt uppmärksammar behovet av ändringar i arrendelagen så att markägarna får rimliga möjligheter till återlösen av tomtarrende när arrendatorn vill sälja.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att man i samband med en sådan utredning särskilt uppmärksammar markägarnas möjlighet att ta ut ett arrende som åtminstone täcker de skatter som ägaren betalar för fastigheten.

2001/02:L304 av Kenth Högström (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag i syfte att möjliggöra ett inteckningssystem för egendom uppförd på ofri grund.

2001/02:L361 av Bengt Silfverstrand och Ingvar Johnsson (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om friköp av historiska arrenden.

2001/02:L365 av Gudrun Lindvall (mp) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förlängning av sexmånadersregeln i 8 kap. 24 § jordabalken.

BILAGA 2

Remissyttranden

På lagutskottets begäran har yttrande över motion 2001/02:L244 avgivits av Linköpings tingsrätt, Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, Hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö, Uppsala universitet, juridiska fakulteten, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund och f.d. hovrättsrådet Mauritz Bäärnhielm.

Linköpings tingsrätt

Linköpings tingsrätt har anfört:

I motionen anmäls behov av utredning av nuvarande regler i jordabalken angående bostadsarrende vad avser dels jordägarens möjligheter att säga upp ett arrendeavtal och att återta arrendestället, dels fastställandet av arrendeavgift.

Uppsägning av arrendeavtalet

Som tingsrätten förstår syftar motionen närmast på en ändring av bestämmelsen i 10 kap. 5 § 5 p. Jordabalken. Enligt denna regel har arrendatorn, sedan jordägaren sagt upp arrendet, rätt till förlängning av arrendeavtalet utom när jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk m.m. samt intresset för honom att förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende.

Det ankommer således på jordägaren att göra sina planer för markanvändningen sannolika. Därefter sker en avvägning av parternas motståndens intressen. Ett krav är att jordägarens intressen *påtagligt* skall överväga arrendatorns intressen för att en uppsägning av arrendeavtalet skall godkännas. En liknande avvägning av partsintressen är inte ovanlig i andra sammanhang och sker till exempel i tvister om uppsägning av jordbruksarrende (9 kap. 8 § jordabalken). Det finns en omfattande rättspraxis på området.

Tvister angående uppsägningar av arrendeavtal prövas av arrendenämnd, fastighetsdomstol och i sista hand hovrätt.

Huruvida det finns skäl att sänka beviskraven för jordägaren i intresseavvägningen har tingsrätten ingen uppfattning om. Då frågan har betydelse även för andra upplåtelseformer, har tingsrätten svårt att uttala sig om behovet av en särskild utredning i saken.

Återtagande av arrendestället

I 10 kap. 7 § 2 st. 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 betala arrendatorn en *skälig* ersättning för arrenderättens värde.

Hembudet kan också utvidgas till att avse byggnad eller anläggning som arrendatorn uppfört på arrendestället. Det finns inga anvisningar i lagen hur arrenderättens värde skall beräknas. I kommentarer till "Arrendelagen" av Bäärnhielm m.fl. under avsnitt 10:22 kommenteras detta närmare med hänvisning till rättsfall och förarbeten.

Utöver bestämmelsen i 10 kap. 7 § jordabalken finns regler om bl.a. inlösen av arrendatorn tillhörig egendom i 8 kap. 21 § jordabalken. Utöver förarbetena till sistnämnda bestämmelse, se bl.a. prop. 1994/95:155, har frågan om lösen tidigare berörts i olika utredningar (se bl.a. SOU 1991:85 s. 114 och SOU 1992:109). Vad gäller den specifika frågan om fritidshus finns ett antal tidigare utredningar, som också berör samma frågor. Tingsrätten vill här peka på SOU 1982:23, särskilt sid. 113 ff. som tar upp frågan om fritidshus på ofri grund samt delbetänkandet från fritidsboendekommittén, Ds Bo 1981:3 sid. 149 ff.

Frågor om lösenskyldigheten har också behandlats av lagutskottet i betänkandena 1998/99:LU9 och 1999/2000:LU7.

Twist om lösesumman avgörs av fastighetsdomstol som första instans.

Mot bakgrund av tidigare utredningar och lagstiftningsarbete ifrågasätter tingsrätten om det för närvarande finns skäl för ytterligare utredningar om jordägarens lösen och värderingen i samband med denna.

Arrendeavgiften

Frågan torde ha sin betydelse bara vid förlängning av arrendeavtalet. Om arrendeavgiftens bestämmande finns regler i 10 kap. 6 § jordabalken. Det är i första hand arrendenämnden som prövar frågan om avgiften om parterna inte kan enas. Frågan kan sedan efter klander prövas i fastighetsdomstol.

Arrendeavgiften skall bestämmas med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. I Bäärnhielm nämnda kommentar, avsnitt 10:16 f., hänvisas till olika förarbeten till lagen. Departementschefen uttalade i prop. 1968:19 sid. 68 bl.a. att det knappast var lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer för arrendeavgiftens bestämmande utan att frågan i stället skulle överlätas till rättslämpningen. Frågan om fastighetsskattens inverkan på arrendeavgiften torde således kunna lösas inom ramen för en villkorstvist i arrendenämnd eller domstol. Det är därför tveksamt om behov föreligger för en särskild utredning rörande denna fråga.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm

Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm har anfört:

I motionen, som präglas av jordägarintressen, anføres bl.a. att jordägaren vid inlösen i praktiken måste köpa sin mark en gång till och att de arrenden som fastställs av arrendenämnden ofta inte är rimliga. Endast om det förhåller sig så att ersättningarna vid inlösen eller överlåtelse av arrenderätt i allmänhet är högre än som motiveras av ett nuvärde av de framtida arrendeavgifter – utöver de nu utgående – som jordägaren kan uppbära synes motionärernas uppfattning ha fog. Närmare underlag saknas i motionen för att bedöma dessa frågor. Det bör påpekas att ersättningen för arrenderättens värde på grund av bestämmelserna i 10 kap. 7 § jordabalken alltid kan komma att bli bedömd av domstol. Häri ligger alltså en viss garanti för att oskäligen ersättningar inte tas ut.

Eftersom besittningsskyddet för en bostadsarrendator är tämligen starkt när jordägaren alltjämt avser att använda marken för fritidsändamål, kan emellertid antas att värdet av arrendet vid inlösen eller överlåtelse påverkas uppåt i förhållande till värdet beräknat på den aktuella arrendeperioden. Det kan därför inte uteslutas att de ersättningar som förekommer i vissa fall kan ligga på en för jordägaren oacceptabel hög nivå, t.ex. i eftertraktade fritidsområden. Arrendenämnden, som utifrån de ärenden som nämnden prövar inte har någon egen kunskap om de ersättningar som tas ut, vill därför inte motsätta sig att frågor om inlösen och överlåtelse av arrende samt ersättning i samband därmed görs till föremål för en närmare utredning. Därvid bör givetvis också bostadsarrendatorernas berättigade intressen uppmärksammas. För en närmare utredning talar också behovet av mer lättbegripliga regler. Arrendenämnden får i sin upplysningsverksamhet till allmänheten många frågor om bostadsarrenden vilka utifrån gällande regler ofta inte är lätta besvara.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö

Hyresnämnden och arrendenämnden i Växjö har anfört:

I motionen anförs att arrendelagens konsekvenser vid "tomtarrende" bör utredas. Hyres- och arrendenämnden i Växjö (i det följande arrendenämnden) får med anledning därav anföra följande.

I motiveringen till motionen hävdas att man bör utreda behovet av lagändringar *dels* vad det gäller möjligheterna för markägare att säga upp arrendeaftalet när arrendatorn vill sälja sin byggnad, *dels* vad det gäller möjligheten för markägaren att erhålla en rimlig arrendavgift.

Inledningsvis sägs det i motiveringen att, om markägaren skulle vilja säga upp arrendet och återfå rätten till sin mark, detta är "näst intill omöjligt". – Det slags arrendeaftal som avses i motionen betecknas i lagen som *bostadsarrende* och regleras främst i 10 kap jordabalken. Vad som anförs i motionen måste ses mot bakgrund av det besittningsskydd för arrendatorn som i de flesta fall gäller vid bostadsarrende. Eftersom arrendatorn har ett bostadshus på den arrenderade marken kan upplåtelsen inte jämföras med t ex ett hyresavtal avseende bostad. Som regel kan arrendatorn inte arrendera en annan tomt, om arrendeförhållandet upphör, eftersom det hus som han har på tomten normalt inte kan flyttas därifrån. Bostadsarrendatorer har därför tillerkänts ett starkt besittningsskydd vid uppsägning från markägarens sida. Besittningsskyddet kan dock brytas i flera situationer. Dels kan arrenderätten förverkas vid vissa fall av kontraktsbrott från arrendatorns sida, dels finns det flera situationer när besittningsskyddet kan bortfalla. Påståendet att det är "näst intill omöjligt" för markägaren att få arrendeaftalet att upphöra måste därför betecknas som överdrivet.

Det sägs vidare i motionen, att när arrendatorn själv önskar "sälja sin stuga", är det "inte möjligt att göra det på rimliga villkor". Det sägs vidare att markägaren då måste betala arrendatorn, förutom för byggnaderna, även "för läget, dvs markens marknadsvärde" och att markägaren "i praktiken måste köpa in sin mark en gång till". Arrendenämnden kan inte se annat än att motionärerna här har en oriktig uppfattning om vilka rättsregler som gäller. Den situation som motionärerna åsyftar är när arrendatorn vill överlåta arrenderätten till annan person. (Han kan ju som regel sälja huset till någon annan än markägaren endast om denne, dvs den nye ägaren, också får rätt att ha huset på den arrenderade tomten.) Om markägaren vägrar överlåtelse kan arrendatorn lämna ett s k hembud till

markägaren, vilket innebär att markägaren i stället får möjlighet att bringa arrendeavtalet till upphörande. Han måste emellertid då ersätta arrendatorn, förutom för dennes byggnader, även för "*arrenderättens värde*" (10 kap. 7 § andra stycket jordabalken). Det är inte alldeles klart efter vilka principer detta värde skall bestämmas, men det råder ingen som helst tvekan om att vad som avses är något annat än *markens* marknadsvärde. Det är därför oriktigt att säga, att markägaren måste "köpa in sin mark en gång till". Det finns tyvärr inga vägledande avgöranden i rättspraxis om hur värderingen skall ske. (Frågan har på senare tid behandlats i en artikel av Stieg Synnergren, Gunnar Admund och H-Y Eriksson i tidskriften Advokaten nr 3/2000, s 24 f.) Arrendenämnden har emellertid för sin del inte erfarit att den ifrågavarande bestämmelsen skulle otillbörligt försvåra för en markägare att återta arrendestället. Enligt arrendenämndens mening ger de nu gällande bestämmelserna markägaren "rimliga möjligheter" till detta. Arrendenämnden ser därför inget behov av att utreda den frågan.

I motionen sägs också att det "ofta inte är möjligt för markägaren att få ett rimligt arrende, ty arrendenämnderna säger nej till sådant" samt att "de av arrendenämnderna fastställda arrendena i vissa fall inte ens täcker skatterna som markägaren betalar för marken". – Vid tvist om arrendeavgiftens storlek bestäms avgiften av arrendenämnden som första instans. Enligt 10 kap. 6 § jordabalken skall avgiften bestämmas till "skäligt belopp" och så att den "kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt". Självfallet tillämpar arrendenämnderna denna bestämmelse. Påståendet att arrendenämnderna "säger nej till rimliga arrendeavgifter" är därför egendomligt. Vid närmare eftertanke torde de flesta instämma i att arrenderättens värde bör vara det som avgör arrendeavgiftens storlek. Det framstår inte som ändamålsenligt att relatera arrendeavgiften till den *skatt* som markägaren betalar för markinnehavet. Det torde för övrigt vara mycket ovanligt att den arrendeavgift som arrendenämnden bestämmer är lägre än den på arrendestället fastighetsskatten. Arrendenämnden anser därför inte att det finns något behov av att utreda frågan om arrendeavgifternas förhållande till fastighetsskatten.

Uppsala universitet

Uppsala universitet har anfört:

Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) vid Juridiska fakulteten kan på föreliggande underlag inte annat än avstyrka de förslag till riksdagsbeslut som motionen innefattar.

I sammanhanget bör kanske framhållas att IFF, i linje med 4 kap. 10 § riksdagsordningen, givetvis gärna bistår riksdagens utskott med upplysningar i fastighetsrättsliga frågor. Detta förutsätter dock att vi med rimlig arbetsinsats förmår urskilja vilka frågor som avses och att utskickat material i förekommande fall bereds så att det uppfyller grundläggande kvalitetskrav.

Lantbrukarnas Riksförbund

Lantbrukarnas Riksförbund har anfört:

I Sverige finns uppskattningsvis 100 000 bostäder där byggnaden och marken är i olika ägares händer, oftast kallat hus på ofri grund. Flertalet av dessa markupplåtelser är bostadsarrendepplåtelser. Före 1968 fanns inget skydd för dessa upplåtelser, men från 1 juli 1968 har bostadsarrendatorn ett mycket kraftigt besittningsskydd/förlängningsrätt. Före lagändringen 1968 skrevs dessa avtal på mycket långa upplåtelsetider, oftast 50 år, och till mycket låga arrendeavgifter. När dessa sedan skall förlängas blir det ofta svåra förhandlingar och tvister i arrendenämnden eftersom arrendeavgiften med hänsyn till inflation, fastighetsskatter m m kraftigt måste höjas. Enligt jordabalken 10:6 skall marknadsmässig avgift utgå vid förlängningen, men eftersom avgiftshöjningarna oftast blir betydande håller prövningsinstansen, d v s arrendenämnden, oftast en försiktig linje med relativt låga avgifter som följd. Många gånger är det svårt att finna jämförbara bostadsarrenden och då anser LRF att det vore av intresse om man vid fastställande av arrendeavgiften kunde titta lite mer på vad en skälig förräntning på tomtens värde skulle innebära samt att man tog större hänsyn till befintliga fastighetsskatter och andra kostnader för jordägaren.

En bostadsarrendator som inte bryter mot villkoren i avtalet eller mot jordabalkens bestämmelser sitter mycket säkert under arrendetiden och även då avtalet skall förlängas. Enda möjligheten för jordägaren att få avtalsförhållandet att upphöra är då arrendatorn vill överlåta arrenderätten och gjorda investeringar. Före arrendatorn överlåter arrenderätten skall han först hembjuda den till jordägaren. Arrendatorn skall då först erbjuda jordägaren att mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde lösa arrenderätten. Jordägaren skall dessutom inlösa de byggnader och övriga investeringar som arrendatorn har utfört. Hur dessa värderingar skall utföras är oklart i nuvarande bestämmelser enligt JB 10:7. I dag görs ofta en marknadsprissättning på arrendatorns investeringar vilket innebär att arrendetomtens lokalisering påverkar värdet mycket kraftigt. Investeringarnas tekniska värde ligger oftast till grund för värderingen där tomterna är mindre attraktivt lokaliserade. Hur värdet skall fastställas både vad avser arrenderättens värde och arrendatorns investeringar är i nuvarande lag oklart.

Med hänvisning till ovanstående tillstyrker Lantbrukarnas Riksförbund att en utredning tillsättes som ser över arrendelagens konsekvenser vad avser bostadsarrende samt övrigt som framgår av motionen.

Sveriges Fastighetsägareförbund

Sveriges Fastighetsägareförbund har anfört:

Sveriges Fastighetsägareförbund är den centrala instansen i organisationen Sveriges Fastighetsägare. Organisationen, som på det regionala planet för närvarande består av nio fastighetsägareföreningar, arbetar för de privata fastighetsföretagens intressen. Medlemsföretagens verksamhet består huvudsakligen i uthyrning av bostäder och lokaler. Sveriges Fastighetsägare berörs således sällan eller aldrig av de arrenderättsliga frågor som tas upp i motionen. Generellt sett är det dock viktigt att ägare av privat mark kan bedriva näringsverksamhet på rimliga villkor. Förbundet kan därför ställa sig bakom önskemålet om en utredning av arrendelagens konsekvenser för markägare vid upplåtelse av bostadsarrende (s.k. tomtarrende enligt motionen).

Mauritz Bäärnhielm

Mauritz Bäärnhielm har anfört:

Gemensam bakgrund

Motionen syftar till ändring av vissa bestämmelser i jordabalkens bestämmelser om bostadsarrende (8 och 10 kap. JB).

De första bestämmelserna om bostadsarrende tillkom genom SFS 1968:342. De inarbetades sedan i JB (SFS 1970:994). De bestämmelser i JB som aktualiseras genom motionen är dels 8 kap. 21 §, som fick nuvarande lydelse genom SFS 1995:567, dels 10 kap. 6 § (SFS 1979:371), dels 10 kap. 7 § (SFS 1970:994).

Upplåtelser, som med dagens terminologi är bostadsarrende, klassades före 1.7.1968 som lägenhetsarrende. Bestämmelser därom fanns i 2 kap. 70 § lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). På grund av gällande övergångsbestämmelser har flertalet av dessa upplåtelser, i den mån de fortfarande består, kommit att föras in under JB:s ordning för bostadsarrende.

Frågan om återlösen (Förslag 2 i motionen)

En rad ändringar i arrendelagstiftningen, som i olika omgångar skett under 1900-talet, har inneburit att arrendatorns ställning successivt stärkts. I samband med JB:s tillkomst gjordes det till en huvudregel att arrendelagstiftningen är tvingande rätt till förmån för arrendatorn, se 8 kap. 2 § JB.

För bostadsarrende gäller att det krävs uppsägning för att upplåtelsen skall upphöra; 10 kap. 3 § JB. Uppsägning kan enligt huvudregeln bara göras till utgången av gällande arrendeperiod. Denna skall vara tidsbestämd ("viss") och får enligt huvudregeln inte vara kortare än fem år. Vid utgången av en arrendeperiod har arrendatorn, även om uppsägning skett, i princip rätt till förlängning ("besittningsskydd"; 10 kap. 4–5 §§ JB).

Ett annat förhållande, som gör att jordägaren inte så ofta får tillfälle att återta ett utarrenderat område, är att arrendatorn i betydande utsträckning har rätt att överlåta arrenderätten till en ny arrendator, se 10 kap. 7 § JB. Bestämmelsen är ett undantag från den inom avtalsrätten gällande allmänna rättsprincip som säger att en förpliktad part inte utan motpartens medgivande genom att överlåta sin rätt till tredje man kan utträda ur rättsförhållandet (förbud mot substitution).¹ Bostadsarrendatorns överlåtelse rätt är dock inte fri. Det krävs sålunda alltid att den nye arrendatorn är någon "med vilken jordägaren skäligen kan nöjas". Dessutom gäller att en överlåtelse skall föregås av *hembud* till jordägaren. (Undantag: hembudsregeln gäller inte vid överlåtelse i familjerättsliga situationer eller i arrendatorns konkurs, se 10 kap. 7 § 3 st. JB). Hembudet innebär att jordägaren ges en företrädesrätt i förhållande till arrendator nr. två.

För att denna effekt skall uppstå krävs dock att jordägaren till arrendatorn betalar ett belopp som motsvarar *arrenderättens värde*. Har arrenderätten inget värde, behöver jordägaren inte betala. Oavsett om värde finns eller inte gäller 8 kap. 21 § JB, som blir aktuell om arrendatorn avträder arrendestället och återlämnar det till jordägaren. Bestämmelsen innebär att arrendatorn i samband med avträdet är skyldig att till jordägaren hembjuda även hus och andra investeringar som arrendatorn gjort eller bekostat på arrendestället. Ett gammalt uttryck för dessa ting är *över-*

¹ Se exv. Rodhe, Obligationsrätt, 1956, 56 § vid not 28; betr. nyttjanderätt i allmänhet Bengtsson, Särskilda avtalstyper I, 1977, s. 43.

loppshus. För detaljer hänvisas till lagtexten i 8 kap. 21 § och 10 kap. 7 § JB. Värt att framhålla här är att bestämmelserna om överloppshus inte är tvingande.

Någon *skyldighet* för jordägaren att lösa finns inte vare sig i fråga om arrenderättens värde eller överloppshus. Jordägaren väljer själv om han vill lösa eller inte. Men vill han återta dispositionsrätten till marken eller lösa in överloppshuset, måste han acceptera hembudet. Lagtexten ger inte några regler för hur arrenderätten och överloppshuset skall värderas. Kan parterna inte komma överens avgörs tvisten av fastighetsdomstolen i första instans. Typfallet då arrenderätten anses ha ett värde föreligger då den utgående arrendeavgiften är lägre än vad som är normalt.

Lämnar inte jordägaren ett positivt svar inom en månad står det arrendatorn fritt att antingen föra bort överloppshuset eller överlåta dem till den arrendator som eventuellt efterträder honom. Den sistnämnda möjligheten är resultatet av en lagändring 1995 (SFS 567). Utnyttjar inte arrendatorn sin rätt att föra bort eller överlåta överloppshuset övergår de "gratis" till jordägaren inom frister som anges i 8 kap. 21 § 2 st. JB. "Lagstiftaren" har av allt att döma tänkt sig att frågan om lösen av arrenderätt och överloppshus i första hand skall bestämmas genom förhandlingar mellan parterna innan de går till rättegång.

I motionen hävdas att det inte ens när arrendatorn vill sälja är möjligt för jordägaren att på rimliga villkor förvärva arrendatorns stuga. Jag känner inte till något sådant fall, men det kan naturligtvis ha förekommit. Det går dock knappast att hävda att den gällande lagen i denna situation ger arrendatorn ett sådant övertag att rimliga avslut normalt inte skulle kunna uppnås. Det kan heller inte hävdas att lagens – vid tid efter annan gjorda – förarbeten ger stöd för en sådan mening. Jag hänvisar till NJA II 1908 nr. 5 s. 41, 1944 s. 192 ff², 1968 s. 177, 1972 s. 263, 324 ff, 335, SOU 1966:26 s. 125.

Ett fall där frågan om en tilltänkt arrendator nr. två var godtagbar redovisas i Rättsfall från hovrätterna 2000:21. I de vanliga prejudikatsamlingarna har jag inte påträffat något fall där frågan om ersättning efter hembud enligt här nämnda bestämmelser har behandlats. – Göta hovrätt har i en dom 16.11.1978 (DT 144) behandlat en bostadsarrendators yrkande om högre ersättning än vad jordägaren medgivit. Såväl tingsrätten som hovrätten, som båda var enhälliga, lämnade arrendatorns talan utan bifall. Domen synes inte ha blivit föremål för något referat. Av särskilt intresse är följande uttalande i domen (s. 3): "ersättningen – – – bör beräknas såsom värdet på den allmänna marknaden av arrendatorns byggnader och andra anläggningar samt rätten att såsom tomt till byggnaderna bruka det arrenderade området."

Domen *bifogas*.³

Den beskrivning av rättsläget som ges i motionen får ett visst stöd i hovrättens sätt att värdera den av arrendatorn hembjudna egendomen. Ett annat sätt att värdera tillämpades av tingsrätten i samma mål. Eftersom hovrättsdomen inte kan sägas vara ett prejudikat i vedertagen mening, synes det vara berättigat att säga att rättsläget ännu inte nått full stabilitet. Förhållandet bekräftas av den i not 3 omnämnda artikeln av tre i ämnet väl insatta domare.

² För båda de sistnämnda textställena gäller att de inte är begränsade till jordbruksarrende utan har avseende på arrende överhuvudtaget.

³ En analys av domen görs av Stieg Synnergren m.fl. i artikeln "Vilka fallgropar kan en bostadsarrendator ramla i?", Advokaten nr. 3/2000, s. 24. – Hovrätten uttalar i domskälen (s. 2) att förarbetena till 1907 och 1943 års lagändringar betr. *jordbruksarrende* kan vara till ledning. Det förhåller sig dock så att ifrågavarande ändringar inte begränsades till jordbruksarrende utan omfattade även lägenhetsarrende, varur bostadsarrendet sedan vuxit fram.

Frågan om arrendeavgiften (Förslag 3 i motionen)

När en fastighetsägare och en blivande arrendator träffar avtal om upplåtelse av mark för bostadsarrende föreligger avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiften. Hinder föreligger inte heller att utforma avtalet så att arrendeavgiften kommer att omfatta fastighetsskatt som belöper på arrendestället. (Detta i motsats till vad som gäller för jordbruksarrende). Det är först när tiden för upplåtelsen förlängs (om arrendet är sådant att rätt till förlängning enligt lag föreligger) som en tvist om arrendeavgiften avgörs av arrendenämnden; se 8 kap. 30 § och 10 kap. 4 och 6 §§ JB. Syftet med denna ordning är inte att hålla nere avgifterna eller sätta prisstopp utan är i stället att garantera förlängningsrätten. En förlängningsrätt, som inte kombineras med någon form av avgiftsprövning av ett utomstående organ, skulle bli ett slag i luften.⁴

Som instruktion för arrendenämnden i detta läge gäller 10 kap. 6 § 1 st. JB. Där föreskrivs till en början att avgiften skall vara skälig. Vidare gäller att avgiften skall "motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt". En part som finner att arrendenämndens beslut om avgift inte motsvarar denna beskrivning kan överklaga beslutet till fastighetsdomstolen; 8 kap. 31 § JB. Denna dömer i dessa frågor som sista instans; 8 kap. 33 § JB. Avgiftsfrågan vid bostadsarrende (liksom vid jordbruksarrende) kommer därför inte under hovrätts eller Högsta domstolens prövning. Det för med sig att någon prejudikatbildning i vedertagen mening inte sker.

Enligt motionärerna är det ofta inte möjligt för jordägaren att i samband med förlängning få ett rimligt arrende. De uppger att arrendena i vissa fall inte ens täcker fastighetsskatten.

I och för sig är det inte uteslutet att fastighetsskatten kan bli högre än arrendet. Själv har jag dock aldrig stött på något sådant fall. Anledningen till att sådant ändå kan tänkas ske är att det inte finns någon direkt koppling mellan dessa olika företeelser. Om en fastighet inte används på annat sätt än genom utarrendering och inga andra värden finns, ter det sig mera naturligt att taxeringsvärdet (som är bestämmande för skatten) anpassas till arrendeavgiften än tvärtom. Det motionärerna upplever som fel kan således lika väl vara att taxeringsvärdet är för högt som att arrendet är för lågt.

Alldeles bortsett från problemet med fastighetsskatten kan det naturligtvis inträffa att arrendenämnden sätter ett arrende som inte är rimligt. Vad motionärerna syftar på är att arrendet från jordägarens synpunkt är för lågt. Men det kan också inträffa att arrendet – sett från arrendatorns synpunkt – blir orimligt högt. Båda har som sagt möjlighet att överklaga, men även då kan det inträffa att resultatet upplevs som orimligt. (Arrendatorn har då i vissa fall rätt att säga upp arrendet – se hänvisningen i 10 kap. 6a § till 9 kap. 12a § JB). Det som i detta sammanhang är avgörande kan dock inte vara att resultatet är orimligt från partens synpunkt utan från lagstiftarens. Vid en diskussion härom finns det anledning att skilja på fallet att resultatet är orimligt sett från den gällande lagens synpunkt och att det är orimligt utifrån en lag som man skulle vilja ha.

Jag har själv under åren 1972–1992 – vid sidan av ordinarie tjänst – varit ställföreträdare för ordförande i Arrendenämnden i Stockholm. Jag har därunder varit med om att avgöra ett inte obetydligt antal ärenden av det slag som här är aktuellt. Huruvida jag därvid varit med om att fastställa arrendeavgifter som jordägaren uppfattat som orimliga känner jag inte till; men det är möjligt. Besluten i fråga har dock såvitt jag kommer ihåg alltid varit enhälliga och sällan överklagats. Men ingen skall döma i

⁴ Arrendelagsutredningen SOU 1966:26 s. 117, 150, 217, prop. 1968:19 s. 86.

egen sak, så jag avstår från att kommentera de avgöranden som jag deltagit i. Jag kan dock försäkra att min strävan alltid varit att avgörandet skulle stå i överensstämmelse med lagen.⁵

Under de senaste 30 åren har jag aktivt medverkat i mer än 100 konferenser och kurser med arrendefrågor som huvudtema. Deltagarna har varit av de mest skilda slag och diskussionerna har ofta varit livliga. Jag har dock aldrig hört någon påstå att arrendenämndernas beslut om avgifter varit orimliga för jordägaren.

En undersökning som går ut på att ta reda på om parterna uppfattat avgörandet som orimligt framstår knappast som meningsfullt. Annorlunda framstår saken om det gäller att fastställa om avgörandet objektivt sett är orimligt. Teoretiskt är detta måhända inte någon omöjlighet. Frågan är dock om frekvensen om felaktiga avgöranden är så omfattande att en undersökning framstår som meningsfull. Eftersom jag i någon mån har del i saken borde jag egentligen inte tala emot en sådan undersökning. Å andra sidan anser jag det krävs mer och bättre underlag för att starta en undersökning.

⁵ Inte sällan inträffar att ett arrende förlängs beroende på någon formell brist i jordägarrens uppsägning. Arrendatorn sitter då vanligen kvar under en ny period – i regel fem år – och på oförändrade villkor. Särskilt i tider av inflation kan detta säkert av många jordägare upplevas som obilligt. Fall av detta slag hamnar inte sällan hos arrendenämnderna – i regel med samma utgång. Jag har dock utgått från att det inte är sådana fall som motionärerna syftar på.