

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Jeanette Bosund
Malin Malmström

Copyright © Jeanette Bosund och Malin Malmström 2013

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5274 SE
Tryckort: Lund

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Determining the rent for housing leaseholds

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jeanette Bosund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Malin Malmström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Sima Ghaemi, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Sara Jonasson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Arrendator, arrendeavgift, arrendenämnd, arrenderättens värde, avkastningskrav, besittningsskydd, bostadsarrende, markägare, markvärde, marktaxeringsvärde, nyupplåtelse, ortsprisjämförelse, skälig avgift, skälighetsbedömning, tomträtt

Keywords:

Estimation, fair, housing leasehold, landowner, land value, land value tax, lease, rent tribunal, leaseholder, reasonable rent, security of tenure, site- leasehold, yield

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Abstract

Agreements for housing leaseholds are made when land is leased with the purpose to provide accommodation for a leaseholder and his/her family. When the contract is to be renegotiated, the rent has to be set at a reasonable amount. What is to be considered a reasonable amount, and how to establish this, is not described clearly in any statutes or bills. What is described is that the rent should correspond to the value of the leasehold. When determining that value, consideration should be made to the terms of the agreement and the circumstances in general. The vague legislation generates disagreements and disputes about how to interpret the regulations of establishing a fair rent.

The purpose of this master thesis is to clarify the existing regulations relating to determining a reasonable rent for housing leaseholds and to demonstrate how these regulations are put in to practice. The purpose is also to explain the current problems that occur when setting the rent and to give suggestions of how these problems can be eliminated or reduced.

Statutes, bills and relevant literature have been researched in order to gain a deeper knowledge and understanding of why housing leaseholds were initially introduced and how the regulation regarding the rent should be interpreted. Court decisions and decisions from the rent tribunals have furthermore been studied. This has been completed in an attempt to establish how the courts and tribunals in Sweden determine a fair rent for housing leaseholds and what factors influence the rent level. Lastly, interviews have been performed with a few selected people who in various ways work with leaseholds.

The conclusions that could be made are that the rent should, primarily, be determined by comparing the leasehold in question with other equivalent housing leaseholds in the area. Most of the courts and tribunals are of the opinion that the comparison should only be made with other housing leaseholds in the same municipality as to where the leasehold in question is located. The number of comparison leaseholds should be at least four. There are different opinions among the courts and tribunals regarding newly made agreements and whether they should be used in the comparison. The comparison housing leaseholds should correspond to the leasehold in question in terms of duration of contract, location, shape and formation of the land and in what extent the land could be developed.

If a comparison with other housing leaseholds is not possible due to a lack of similar leaseholds, the courts and tribunals currently make an estimation of a fair rent, based on their individual experience and expertise. Exactly how this estimation is done or what motives the courts and the tribunals base their agreements on could not be

ascertained. A number of factors that influence the rent, either increasingly or decreasingly, have been identified though. Most of the courts and rent tribunals believe that there is a connection between the land value and the value of the leasehold. Sales of undeveloped properties can therefore, according to some courts and tribunals, be taken into account when making the estimation of a fair rent. However, multiplying a yield with an estimated land value is not an accepted method to determine the rent.

A number of difficulties connected to the system of setting a reasonable rent have been identified. One problem consists of the vague legislation regarding the rent for housing leaseholds, which results in interpreting difficulties and unpredictability. Another problem is that there are not often comparable leaseholds to be found, or at least not enough for a true comparison. This means that the courts and the rent tribunals more often than not are forced to do subjective estimations of what is to be considered a fair rent. An additional problem is that the courts and the rent tribunals often make inconsistent decisions and judgments regarding which methods should be used to determine the rent. It has further been possible to establish that if the rent is determined by comparing the leasehold in question with other equivalent housing leaseholds and if old and renegotiated agreements are used to make this comparison, then the rent level risk stagnation and reaching a top level that is hard to exceed. The reason for this, among other things, is the leaseholder's powerful security of tenure, which affects the ability to raise the rent level.

Considering the difficulties we have identified, we are of the opinion that the legislation is in need of change. Using a system similar to that of site-leaseholds to determine the rent is not, according to us, a good idea. This is because of the big difficulties regarding choosing a suitable land value and a fair and appropriate yield. Given that today's system, consisting of comparisons with equivalent housing leaseholds and estimates, is not going to change fundamentally, we suggest the statute regarding how to determine the rent for housing leaseholds to be more clearly phrased. In other words, we suggest that the methods for determining a fair rent are better expressed. We further suggest that all agreements of housing leaseholds is to be registered in order to be able to do a quicker and more effective comparison with other housing leaseholds by using the recorded agreements as a precedent for future agreements. In addition, we believe that it would be suitable to legislate that the rent has to be tied to an index. This would result in a more even growth of the rent over time. We also believe that, in the comparison with other equivalent housing leaseholds, it should be mandatory to compare with newly made agreements, if such is available. This is because new agreements reasonably indicate the value of housing leaseholds and the rent that the land owner could have gotten if he/her freely was able to choose the leaseholder.

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Sammanfattning

Avtal om bostadsarrende föreligger när jord upplåtes för annat ändamål än jordbruk och då arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus för sig och sin familj. Vid omförhandling av arrendeavtalet gäller för avgiften att den ska utgå med ett skäligt belopp. Vad som anses vara en skälig avgift och hur en sådan ska bestämmas framkommer inte av vare sig lagtext eller förarbeten. Det enda som kan utläsas är att avgiften ska motsvara arrenderättens värde med avseende på avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Den otydliga lagstiftningen skapar oenighet kring hur reglerna för avgiften ska tolkas, vilket i sin tur ger upphov till många tvister.

Examensarbetet syftar till att klargöra de regler som gäller för bostadsarrendeavgiftens bestämmande samt att visa hur dessa regler tillämpas i praktiken. Examensarbetet syftar även till att belysa de problem som uppstår då avgiften ska bestämmas samt att ge förslag på hur dessa problem kan lösas.

En genomgång av lagtext, förarbeten samt relevant litteratur har gjorts i syfte att erhålla en djupare förståelse för varför institutet bostadsarrende infördes och hur avgiftens bestämmelse är avsedd att tolkas. Vidare har arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar efterfrågats och erhållits från samtliga arrendenämnder och hovrätter i Sverige. Dessa domar och beslut har använts för att undersöka hur instanserna går till väga för att bestämma en skälig avgift och för att se vilka faktorer som påverkar avgiftsnivån. Därutöver har ett antal intervjuer utförts.

De slutsatser som kunnat dras är att avgiften i första hand ska bestämmas utifrån en ortsprisanalys där en jämförelse ska göras med likvärdiga arrenden på orten. De flesta arrendenämnder och hovrätter anser att kommungränsen utgör den yttersta gränsen för orten. Antalet jämförelsearrenden tros behöva vara fyra stycken eller fler. Huruvida nyupplåtelser ska utgöra primärt jämförelsematerial råder det delade meningar om. Vidare kan konstateras att jämförelsearrendena ska stämma överens med prövningsarrendet vad gäller exempelvis avtalets längd, arrendeställets läge och utformning, antalet byggrätter och rättsliga belastningar.

Om en ortsprisanalys inte är möjlig, vilket kunnat konstateras ofta är fallet på grund av bristande ortsprismaterial, är arrendenämnderna och hovrätterna hänvisade till en skälighetsbedömning. Precis hur eller på vilka grunder instanserna gör denna bedömning har inte varit möjligt att utläsa. Däremot har ett antal faktorer som påverkar avgiften i värdehöjande respektive värdesänkande riktning identifierats. De flesta arrendenämnder och hovrätter är av uppfattningen att det finns ett samband mellan markvärdet och arrenderättens värde. I skälighetsbedömningen kan därför, enligt vissa instanser, ledning tas av försäljningar av obebyggda småhusomter. Att, i

fall då ortsprisunderlag saknas, beräkna avgiften utifrån ett uppskattat markvärde multiplicerat med ett avkastningskrav kan inte sägas vara en vedertagen eller allmänt accepterad metod.

Vidare har ett antal svårigheter kopplade till systemet för avgiftens bestämmande identifierats. Ett problem är den otydliga lagtexten som ger upphov till tolkningssvårigheter och oförutsägbarhet. Ett annat problem är att ortsprismaterial ofta saknas vilket innebär att arrendenämnderna och hovrätterna blir hänvisade till en mer subjektiv skälighetsbedömning. Ytterligare ett problem är det faktum att arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika beträffande vilka metoder som ska användas för att bestämma avgiften. Vidare har det även kunnat konstateras att då en ortsprisjämförelse utgår från omförhandlade avtal, som är starkt präglade av arrendatorns besittningsskydd, finns det en risk att avgifterna inom ett område stagnerar och når en slags maxnivå som sedan blir svår att överskrida.

Med hänsyn till de svårigheter som påträffats är vi av uppfattningen att lagen är i behov av förändring. Att använda sig av ett system likt det för tomträtsavgäldens bestämmande är ingen god idé, då det med stor sannolikhet kommer bli problematiskt att välja ett lämpligt markvärde och ett rättvisande avkastningskrav. Givet att dagens system, med ortsprisanalys och skälighetsbedömning, inte ska ändras i sina grunddrag föreslås det att lagtexten ska förtydligas, så att dess syfte och metoderna för avgiftens bestämmande bättre framgår. Vidare föreslås det att alla bostadsarrendeavtal ska registreras så att en ortsprisanalys lättare och mer effektivt ska kunna genomföras. Därutöver vore det ändamålsenligt att lagstifta om indexreglering av avgiften så att avgifterna utvecklas mer jämt. Därtill bör det införas ett krav på att ortsprismaterialet i första hand ska bestå av nyupplåtelser, då sådana finns att tillgå. Detta då nyupplåtna arrenden rimligen utvisar vad som är arrenderättens värde och vad markägaren skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator.

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Förord

Detta examensarbete har genomförts för avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola och på uppdrag av Fortifikationsverket. Ett stort tack riktas till vår handledare Ulf Jensen som kom med idén till examensarbetet. Vi vill även tacka honom för att ha ställt upp med god handledning och inspirerande samtal. Ett tack riktas också till alla på Fortifikationsverket, framförallt Klas Johansson och Lina von Barth, som kommit med värdefulla synpunkter och uppmuntrat oss under arbetets gång.

Vi vill också tacka alla som tagit sig tid att ställa upp på intervjuer och bidragit med material och värdefulla upplysningar, de har betytt mycket för genomförandet av vårt examensarbete. Särskilt stort tack vill vi rikta till advokat Nils Larsson som genom ett mycket givande samtal gett oss större förståelse för bostadsarrendesituationen. Sveriges arrendenämnder och hovrätter har också gjort en värdefull insats genom att bidra med många beslut och domar.

Slutligen vill vi även tacka familj och vänner för allt stöd ni givit oss och för allt roligt vi haft tillsammans under utbildningens gång.

Lund, den 20 maj 2013

Jeanette Bosund & Malin Malmström

Författningar och förkortningar

Författningar

AvtL	Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögensrättens område (1915:218)
JB	Jordabalken (1970:994)
NJL	Lagen den 14 juni om nyttjanderätt till fast egendom

Förkortningar

KPI	Konsumentprisindex
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1
NJA II	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 2
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund	17
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställningar	18
1.4 Metod	18
1.5 Disposition	19
1.6 Avgränsningar	20
1.6 Felkällor	20
2 Allmänt om bostadsarrende	21
2.1 Vad är ett bostadsarrende?	21
2.2 Angränsning till övriga nyttjanderätter	21
2.3 Upplåtelseid	22
2.4 Besittningsskydd	22
2.5 Uppsägning och ändring av villkor	23
2.6 Överlåtelse av arrendeavtalet	23
2.7 Arrendatorns rätt att förvärva arrendestället	24
2.8 Avgiften	24
2.9 Arrendenämnden	25
3 Förarbeten och utredningar	27
3.1 Tillkomsten av bostadsarrende	27
3.2 Avgiftens utveckling	30
3.2.1 Jordabalkens införande	30
3.2.2 Ändring av Jordabalken 1972	32
3.2.3 Ändring av Jordabalken 1974	33
3.2.4 Ändring av Jordabalken 1979	34
3.3 Kommittédirektiv 2011:60 - Vissa tomträts- och arrendefrågor	37

4 Litteratur	38
4.1 <i>Bostads- och anläggningsarrende</i> av Bror Rittri	38
4.1.1 Påverkande faktorer	38
4.1.2 Avgift i förhållande till mark- och taxeringsvärde	39
4.1.3 Jämförelsematerial	40
5 Tomträtt	41
5.1 Allmänt om tomträtt	41
5.2 Avgäldens bestämmande enligt lag	42
5.3 SOU 2012:71 - Tomträttsavgäld och friköp	42
5.3.1 Nuvarande praxis avseende bestämmande av avgäldsränta och avgäldsunderlag	42
5.3.2 Utredningens förslag avseende bestämmande av avgäldsränta och avgäldsunderlag	44
6 Undersökning	46
6.1 Beslut från arrendenämnder	46
6.2 Domar från hovrätter	47
6.3 Domar från Högsta domstolen	49
6.4 Bedömningsgrunder	50
6.4.1 Ortsprisjämförelse	52
6.4.2 Skälighetsbedömning	57
6.4.2.1 Faktorer som påverkar avgiften	58
6.4.2.2 Markvärde och avkastning	62
7 Intervjuer	65
8 Analys	73
8.1 Svårigheter vid bestämmande av avgiften	73
8.1.1 Otydlig lagstiftning	73
8.1.2 En skälig avgift – men för vem?	74
8.1.3 Brist på ortsprismaterial	78

8.1.4 Avgifterna riskerar att nå maxnivåer.....	79
8.1.5 Arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika.....	80
8.2 Nuvarande praxis vid avgiftsbestämningen	83
8.2.1 Har praxis förändrats?	83
8.2.2 Arrenderättens värde	85
8.2.3 Faktorer som påverkar avgiften	89
8.3 Föreligger ett behov av att ändra lagen?	91
8.4 Förslag till förändringar	91
8.4.1 Är metoderna för bestämmande av tomträttsavgälden lämpliga att använda vid bestämmande av bostadsarrendeavgiften?	92
8.4.2 Modifiering av nuvarande metod	95
8.4.3 Lämpligt ortsprismaterial vid en ortsprisbedömning	98
9 Slutsatser.....	101
10 Källor och litteratur.....	103

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Då ett avtal om bostadsarrende ingås råder det avtalsfrihet mellan markägare och arrendator beträffande avgiften för arrendet. När avtalet ska förlängas gäller dock särskilda regler som ska motverka kraftiga avgiftshöjningar, införda för att skydda arrendatorn och dennes investeringar i arrendestället. Samtidigt som hänsyn ska tas till arrendatorn ska även jordägarens rätt till en rimlig ersättning tas i beaktande. De bostadssociala aspekterna ska helt enkelt ställas mot jordägarens krav på avkastning då avgiften vid omförhandlingen bestäms, en avvägning som inte alltid är helt lätt att göra.

Reglerna för avgiftens bestämmande vid en förlängningssituation är mycket allmänt hållna. Utgångspunkten är att avgiften ska bestämmas till ett skäligt belopp som ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Någon mer ingående förklaring till hur dessa begrepp ska tolkas finns inte.

På grund av den otydligt formulerade lagen och den bristande tillgången på förklaring till vad som kan sägas vara en skälig avgift och hur en sådan bäst bestäms råder det stor oklarhet, både bland markägare, arrendatorer, arrendenämnder och hovrätter. Jordägare och arrendatorer, vars intressen i frågan ofta är motstridiga, kritiserar avgiftsnivåerna för att vara för låga respektive för höga och instanserna saknar tydliga anvisningar för att på ett lämpligt sätt döma och besluta i tvisterna.

Med hänsyn till det oklara läget finns det ett påtagligt behov av att försöka utreda hur arrendenämnder och hovrätter beslutar och dömer. Vidare kan det även ifrågasättas om dagens system är det mest lämpliga eller om något behov av förändring föreligger.

1.2 Syfte

Det huvudsakliga syftet med examensarbetet är att klarlägga de regler som gäller för bestämmandet av avgiften för bostadsarrenden samt visa hur dessa regler tillämpas i praktiken.

Examensarbetet avser även att tydliggöra de problem som finns med dagens system för avgiftssättningen och i viss mån utreda möjliga förbättringar.

1.3 Frågeställningar

- Hur bestäms, i teorin och praktiken, avgiften för bostadsarrenden?
- Vilka svårigheter finns kopplade till systemet för bestämmande av avgiften?
- Har praxis förändrats?
- Vad innebär arrenderättens värde?
- Vilka faktorer påverkar avgiften?
- Föreligger ett behov av att ändra lagen och i så fall på vilket sätt?
- Är metoderna för bestämmande av tomträttsavgälden möjliga att applicera även på bostadsarrende?

1.4 Metod

Lagtext, förarbeten, utredningar och litteratur har utgjort grunden för examensarbetets teoretiska delar. Det inhämtade materialet har huvudsakligen använts för att studera de gällande reglerna för bostadsarrenden med fokus på avgiftsbestämmelsen. Även äldre, numera upphävd lagtext, har studerats i syfte att få en djupare förståelse för hur bestämmelsen utvecklats över tid. De förarbeten vi har tagit del av har bidragit till att ge oss en förståelse för varför institutet bostadsarrende infördes, hur lagstiftaren resonerat i valet av bestämmelser och hur de valda bestämmelserna är tänkta att tolkas.

Undersökningsmaterialet har utgjorts av beslut och domar erhållna från Sveriges samtliga arrendenämnder och hovrätter. Endast beslut och domar kopplade till avgiftens bestämmande för bostadsarrenden har efterfrågats. Dessa beslut och domar har sedan undersökts i avsikt att klarlägga hur arrendenämnderna och hovrätterna i allmänhet går till väga för att bestämma en skälig avgift och vad som påverkar instanserna i deras bedömning.

Vidare har ett antal intervjuer gjorts i syfte att skapa en större förståelse för hur avgiftsbestämmelsen ska tolkas och problematiken kring den. De valda intervjuobjekten utgörs främst av personer som på olika sätt arbetar med tvister rörande avgiftens bestämmande. Kontakt har även tagits med en lektor i nationalekonomi för att få en annan, inte enbart fastighetsjuridisk inriktad, syn på våra frågor.

1.5 Disposition

Kapitel 2 – Allmänt om bostadsarrende

Kapitlet beskriver översiktligt institutet bostadsarrende och den lagstiftning som reglerar bostadsarrenden.

Kapitel 3 – Förarbeten och utredningar

Kapitlet innefattar en redogörelse för hur avgiftsbestämmelsen för bostadsarrende har förändrats och utvecklats från det att bostadsarrende infördes 1970 fram tills idag. Kapitlet innehåller även en redogörelse för hur avgiftsbestämmelsen, enligt förarbeten och utredningar, ska tolkas.

Kapitel 4 – Litteratur

I kapitlet återges valda delar av den litteratur (Rittri) som författarna till lagkommentaren hänvisar till.

Kapitel 5 – Tomträtt

Kapitlet består av en kort beskrivning av nyttjanderättsformen tomträtt. Vidare beskrivs den praxis som utvecklats gällande tomträttsavgäldens bestämmande samt den utredning som presenterats av regeringen och som innehåller förslag till förändringar av tomträttsavgäldens bestämmande.

Kapitel 6 - Undersökning

I kapitlet undersöks hur begreppet ”skälig avgift” tolkas i praxis. Genom studier av arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar undersöks vilka bedömningsgrunder arrendenämnderna och hovrätterna förespråkar samt vilka faktor som kan sägas påverka avgiften i höjande respektive sänkande riktning.

Kapitel 7 – Intervjuer

Kapitlet innehåller de intervjusvar som erhållits vid intervjuerna.

Kapitel 8 - Analys

I kapitlet analyseras resultatet av undersökningen, med beaktande av förarbeten, utredningar och intervjuer, i syfte att svara på de valda frågeställningarna.

Kapitel 9 – Slutsats

Kapitlet innehåller en sammanfattande redogörelse för de slutsatser som dragits.

1.6 Avgränsningar

Vi har, med få undantag, inte undersökt arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar äldre än tre år eftersom materialet annars hade blivit ohanterligt stort. Dessutom hade det, vid studier av äldre beslut och domar, funnits en risk för inaktuell praxis.

I examensarbetet jämförs inga absoluta avgiftsnivåer, vi har istället fokuserat på att utreda och jämföra metoderna för avgiftens bestämmande.

Vi har inte undersökt hur landets kommuner, som generellt sett är stora markägare och har många av Sveriges bostadsarrenden, sätter avgifterna för sina respektive arrenden. Detta då en sådan undersökning hade blivit allt för omfattande för att rymmas inom ramen för detta examensarbete. Dessutom kan inte kommunernas tillvägagångssätt sägas vara vägledande för hur avgifterna enligt lag ska bestämmas. Det är endast rättsväsendet som har denna befogenhet.

Eftersom examensarbetet primärt syftar till att klarlägga de regler som idag gäller för bestämmande av avgiften har vi, vid undersökningen av alternativa sätt att bestämma avgiften på, endast studerat huruvida metoden för tomträttsavgäldens bestämmande kan användas samt hur den nuvarande metoden kan förbättras. Inga ytterligare metoder eller modeller för avgiftssättningen har undersökts.

1.6 Felkällor

Även om material erhållits från landets samtliga arrendenämnder och hovrätter är fördelningen av de inhämtade besluten och domarna ojämn. Vissa nämnder och hovrätter har helt enkelt varit mer frikostiga med beslut och domar än vad andra har varit. Eftersom de resonemang som förs och de slutsatser som dras är baserade på det material som erhållits finns det en risk att analys och slutsats hade sett annorlunda ut om materialet varit annorlunda fördelat.

Ingen av de intervjuade personerna representerar arrendedatorsidan. Försök har gjorts för att få tag i personer som skulle kunna svara på frågorna sett ur arrendatorers perspektiv, men dessvärre inte lyckats. Dock är två av fyra intervjuer gjorda med personer som arbetar med att döma i arrenderättsliga tvister, varför de rimligen borde ha en relativt balanserad syn på frågan om vad som kan sägas vara en skälig avgift.

2 Allmänt om bostadsarrende

Den lagstiftning som reglerar bostadsarrenden är 7, 8 och 10 kap i Jordabalken (1970:994). I sjunde kapitlet återges allmänna bestämmelser för nyttjanderätter över lag, åttonde kapitlet behandlar de gemensamma reglerna för alla arrendeformer och i tionde kapitlet finns slutligen bestämmelserna om bostadsarrenden. Detta kapitel syftar till att ge en översiktlig beskrivning av institutet bostadsarrende.

2.1 Vad är ett bostadsarrende?

I JB 10 kap. 1 § 1 st. definieras begreppet bostadsarrende, se nedan.

JB 10 kap. 1 § 1 st.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Det huvudsakliga syftet med arrendet måste alltså vara att bereda bostad åt arrendatorn. I prop. 1968:19 s. 40-41 anges att ingen minimistandard på bostadshuset bör uppställas och att det inte ska finnas något krav på att huset ska vara beboeligt året om. Det poängteras att en gränsdragning mellan permanent- och fritidsboende blir svår att göra varpå bostadsarrende kan avse bägge boendeformer. Varken jakthyddor, sjöbodar, husvagnar eller tält har ansetts uppfylla kraven för att utgöra en bostad, varför bostadsarrende inte kan bli aktuellt i dessa fall. Däremot faller, enligt NJA 1974 s. 345, kolonilotter inom ramen för vad som kan betraktas som bostadsarrende.

Eftersom syftet med upplåtelsen är att bereda bostad åt arrendatorn följer att arrendatorn inte kan vara en juridisk person. Dock kan en förening vars syfte är att i sin tur upplåta arrende i enlighet med JB 10 kap. 1 § 1 st. till sina medlemmar tillåtas ingå avtal om bostadsarrende, JB 10 kap. 1 § 2 st.

För att avtal om bostadsarrende ska vara giltigt måste det upprättas skriftligen och någon form av ersättning ska utgå enligt JB 8 kap. 3 och 1 §§.

2.2 Angränsning till övriga nyttjanderätter

Det är viktigt att kunna särskilja vilken typ av nyttjanderätt det handlar om då reglerna för de olika upplåtelseformerna skiljer sig åt.

Om arrendeavtalet, utöver rätten att uppföra eller bibehålla bostadshus, också ger tillgång till mark för brukande, inklusive betesmark, är avtalet att klassa som ett jordbruksarrende. Det framgår av JB 10 kap. 1 § 1 st. där det tydligt står att ändamålet för bostadsarrende inte ska vara jordbruk. Regler för jordbruksarrende finns i JB 9 kap.

Om arrendeavtalet ger arrendatorn rätt att uppföra eller bibehålla både bostadshus och byggnad för kommersiell verksamhet är avtalet att anse som bostadsarrendeavtal om det är uppenbart att det huvudsakliga syftet är att bereda bostad åt arrendatorn, JB 10 kap. 1 § 1 st. Om inte, är avtalet att klassa som ett avtal för anläggningsarrende. Bestämmelser gällande anläggningsarrende återfinns i JB 11 kap.

Om arrendeavtalet på något vis inte uppfyller kraven för bostadsarrende och heller inte är ett jordbruks- eller anläggningsarrende är det ett lägenhetsarrende. Regler för lägenhetsarrende finns i JB 8 kap.

Hyra, och inte bostadsarrende, föreligger om avtalet förutom tillgång till mark även innebär en rätt att nyttja hus eller delar av hus mot ersättning enligt JB 12 kap. 1 §. Det kan alltså inte vara fråga om bostadsarrende då jordägaren äger bostadshuset på den upplåtna marken.

2.3 Upplåtelseid

Enligt JB 10 kap. 2 § ska avtal om bostadsarrende träffas för viss tid, minst fem år eller för arrendatorns livstid. Kortare tid än fem år kan tillåtas endast om arrendenämnden godkänner det. Om ingen tid har angivits i arrendeavtalet är upplåtelseiden fem år. Vidare kan läsas i JB 7 kap. 5 § att upplåtelser för bostadsarrende inte är bindande för längre tid än 25 år inom detaljplan samt 50 år utanför detaljplanelagt område, såvida inte avtalet gäller för arrendatorns livstid.

2.4 Besittningsskydd

Bostadsarrendatorn innehar ett direkt besittningsskydd vilket innebär att denne har rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens slut. Detta gäller såvida inte någon av de besittningsbrytande grunderna enligt JB 10 kap. 5 § inträffar. Dessa grunder aktualiseras då arrenderätten är förverkad, om pant eller borgen som ställts som säkerhet för arrendet försämrats, om arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser, då byggnader uppförts utan bygglov eller i strid med detaljplan, om jordägaren gjort sannolikt att arrendestället ska användas för annat ändamål samt om jordägarens intresse överväger arrendatorns eller att jordägaren har annan befogad anledning. Det åligger jordägaren att visa att något av detta föreligger.

Om jordägaren sagt upp avtalet för avflyttning behöver arrendatorn inte vidta några åtgärder. Jordägaren får vända sig till arrendenämnden för att få frågan prövad om inte arrendatorn frivilligt flyttar, JB 10 kap. 6a §. Utgångspunkten för arrendenämnden är att arrendatorn ska ha rätt till förlängning av avtalet.¹

Förutom om någon av de besittningsbrytande grunderna inträffar saknas besittningsskydd i ytterligare två fall, JB 10 kap. 4 §. Det första fallet inträffar då byggnad som avses i JB 10 kap. 1 § saknas vid tiden för uppsägning. Fall två omfattar situationen då arrendator och jordägare gemensamt kommit överens om att besittningsskyddet inte ska gälla och detta sedan godkänts av arrendenämnden.

2.5 Uppsägning och ändring av villkor

En uppsägning av arrendeavtal ska vara skriftlig och delges motparten enligt JB 8 kap. 8 §. Skälen för uppsägningen behöver dock inte anges.² Endast om en besittningsbrytande grund föreligger eller om besittningsskyddet har avtalats bort är arrendatorn skyldig att flytta. En uppsägning måste ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång och den ska göras minst ett år innan avtalet löper ut, om inte parterna avtalat om annat enligt JB 10 kap. 3 §. Enligt samma lagrum anses avtalet förlängt med ytterligare fem år om inte uppsägning sker inom rätt tid. Skulle tvist uppstå avseende uppsägning för avflyttning får jordägaren ansöka hos arrendenämnden för att få frågan avgjord, JB 10 kap. 6 a §.

Om jordägaren eller arrendatorn önskar ändra villkoren i arrendeavtalet för en ny arrendeperiod ska detta meddelas motparten på samma sätt som vid uppsägning. Begäran om villkorsändring ska ske senast ett år innan arrendeavtalets slut. Om detta inte görs anses avtalet förlängt med oförändrade villkor i ytterligare fem år, JB 10 kap. 3 §.

Beslut som fattats av arrendenämnden om uppsägning eller ändring av villkor kan överklagas till hovrätten och kräver ej prövningstillstånd, JB 8 kap. 31 och 31 a §§. Hovrättens beslut kan i sin tur överklagas till Högsta domstolen där prövningstillstånd fordras.³

2.6 Överlåtelse av arrendeavtalet

Utgångspunkten är att arrendatorn måste inhämta jordägarens samtycke för att få överlåta arrenderätten till någon annan. Från denna huvudregel finns två undantag, JB 10 kap. 7 §.

¹ Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 243

² Ibid, s. 251

³ Ibid, s. 208

Det första undantaget innebär att arrendatorn har rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken markägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn måste dock först genom hembud erbjuda jordägaren att köpa arrendestället mot erläggande av skälig ersättning. Om arrendatorn uppfört byggnader på arrendestället kan denne även inkludera dessa i hembudet. Jordägaren har i så fall inget annat val än att acceptera hela hembudet eller att helt avstå från erbjudandet. Jordägaren kan alltså inte endast tillgodogöra sig arrenderätten utan byggnaderna.⁴ Om jordägaren inte accepterar ett hembud inkluderande arrendatorns byggnader återstår för arrendatorn att antingen sälja dem till den nye arrendatorn vid en överlåtelse av arrenderätten eller att flytta eller riva dem.

Det andra undantaget från huvudregeln innebär att arrenderätten i vissa fall kan överlåtas till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas utan att hembud enligt ovan har skett. Detta undantag blir fallet vid bodelning, arv, testamente, exekutiv försäljning eller vid arrendatorns konkurs, JB 10 kap. 7 §.

2.7 Arrendatorns rätt att förvärva arrendestället

Om arrendatorn inger en intresseanmälan till inskrivningsenheten på Lantmäteriet, så att en anteckning om detta görs i fastighetsregistret, har arrendatorn företräde framför andra köpare gällande rätten att förvärva arrendestället om jordägaren avser att sälja fastigheten. För att arrendatorn med förtur ska kunna förvärva arrendestället krävs det dessutom, utöver arrendatorns intresseanmälan, att ett bostadshus i enlighet med JB 10 kap. 1 § finns på arrendestället samt att detta hus är taxerat. Mer ingående regler för detta förfarande återfinns i Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (1985:658).

2.8 Avgiften

I detta avsnitt följer en kortare beskrivning av gällande rätt för bestämmande av avgiften för bostadsarrenden. I avsnitt 3.2 följer sedan en djupare redogörelse för bakgrunden till hur reglerna om avgiftssättningen ser ut idag och hur de ska tolkas.

Avgiften bör av förståeliga skäl utgå i pengar, men något krav för detta finns inte.⁵ Vid nyupplåtelse av bostadsarrende råder fullständig avtalsfrihet mellan arrendator och jordägare avseende avgiftens storlek.⁶ Vid förlängning av arrendeavtalet gäller för bestämmande av arrendeavgiften däremot särskilda regler, JB 10 kap. 6 § 1 st.

⁴ Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 237

⁵ Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 227

⁶ SOU 1968:57 s. 400, Prop. 1978/79:183 s.12

JB 10 kap. 6 § 1 st.

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften 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.

Då bostadsarrendeavtal förlängs ska avgiften alltså bestämmas till ett skäligt belopp. Kan parterna inte komma överens får frågan hänskjutas till arrendenämnden för avgörande. Arrendenämndens beslut kan därefter överklagas till hovrätten, om prövningstillstånd erhålles. Definitionen av vad som utgör ett skäligt belopp har inte närmre presenterats i vare sig propositioner eller lagtext. Enligt förarbetena skulle det vara svårt att i lag precisera vad som ska anses utgöra en skälig arrendeavgift då arrendeställena ofta skiljer sig markant både vad gäller läge och karaktär. Det är enligt SOU 1966:26 s. 217 och prop. 1968:19 s. 86-87 knappast lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmre riktlinjer.

Utgångspunkten vid arrendenämndens och hovrättens bedömning av vad som ska anses vara en skälig avgift är att fastställa vad som utgör ortens pris för jämförliga arrenden. Skulle ett jämförelsematerial inte kunna tas fram och en ortsprisanalys därmed inte kunna genomföras ska arrendenämnden i andra hand göra en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan tänkas vara beredda att betala för ett jämförligt arrende. Hänsyn ska även tas till om värdehöjande åtgärder har genomförts på arrendestället och vem som bekostat dessa. Har arrendatorn med egna medel bekostat en förbättring kan detta inte skäligen ligga till grund för en höjning av avgiften.⁷

2.9 Arrendenämnden

I Sverige finns åtta arrendenämnder, belägna i Göteborg, Jönköping, Linköping, Malmö, Stockholm, Sundsvall, Umeå och Västerås.⁸ Arrendenämnderna utgörs av en ordförande, som är jurist och har domstolserfarenhet, och därutöver två ledamöter. Den ena ledamoten ska ha erfarenhet som jordägare och den andra som jordbruks- eller bostadsarrendator.⁹

Om jordägaren och arrendatorn är oense kan tvisten hänskjutas till arrendenämnden för prövning. För bostadsarrende kan följande ämnen tas upp för prövning: förlängning av arrendeavtal, ändring av arrendevillkor samt uppskov med avträde från arrendestället. Arrendenämnden har även befogenhet att godkänna vissa

⁷ Prop. 1968:19 s. 86-87, SOU 1966:26 s. 217

⁸ Hyresnämnden, *Var finns hyresnämnden/arrendenämnden?*

⁹ Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 61

arrendevillkor som strider mot tvingande lagregler, exempelvis arrendatorns avstående från besittningsskyddet.¹⁰

I tvister som rör avgiftens storlek ska arrendenämnden, vilket nämndes i avsnitt 2.8, i första hand bestämma en skälig avgiftsnivå efter vad som kan antas vara ortens pris för jämförliga arrenden. Det är markägaren och arrendatorn som är skyldiga att presentera den utredning av jämförelsearrenden som stödjer deras yrkande och som arrendenämnden sedan grundar sin bedömning på. Nämnden har ingen utredningsplikt avseende framtagande av jämförliga arrenden utan baserar sitt ställningstagande på vad parterna har åberopat och yrkat i det aktuella fallet.¹¹ Ju mer omfattande och utförlig utredning parterna presenterar, desto bättre grund för sin bedömning kommer arrendenämnden således att ha. Trots att arrendenämnderna inte har en utredningsplikt gör de likväl en bedömning av materialet och behöver således ha allmänna kunskaper om avgiftsnivåerna och arrendesituationen i området för att kunna ta ställning till materialets relevans. Är ortsprismaterialet för litet eller för bristande för att kunna användas för att fastställa ortens pris, alternativt om inget material presenterats över huvud taget, är arrendenämnden hänvisad till en skälighetsbedömning. I denna bedömning blir nämndens notoriska kunskaper återigen avgörande för att de ska kunna fastställa en skälig avgift. Arrendenämnden kan hämta viss ledning från de jämförelsearrenden som parterna faktiskt åberopat men som varit för otillräckliga för att en ortsprisjämförelse skulle vara möjlig.¹² Den slutliga avgiften som arrendenämnden beslutar om måste vidare ligga i spannet mellan markägarens och arrendatorns yrkande och på så vis påverkar även parternas yrkande beslutens utfall.

¹⁰ Larsson, Synnergren, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, s. 62

¹¹ Prop. 1978/79:183 s. 35

¹² Prop. 1978/79:183 s. 13

3 Förarbeten och utredningar

I detta kapitel behandlas motiven bakom införandet av institutet bostadsarrende och hur bestämmelsen som reglerar avgiften har sett ut och utvecklats från det att bostadsarrende som upplåtelseform infördes 1970 fram tills idag. Hur skälighetsbegreppet i avgiftsbestämmelsen har tolkats historiskt och hur det ska tolkas nu tas upp tillsammans med de resonemang som föranlett ändringar av avgiftsregeln.

I slutet av kapitlet presenteras även den utredning som för närvarande pågår angående reglerna avseende avgift respektive avgäld för jordbruks- och bostadsarrenden samt tomträtt. Utredningen beträffande avgälden för tomträtt tas med då en av frågeställningarna i examensarbetet är om det vid en eventuell lagändring av avgiftsreglerna för bostadsarrende skulle kunna dras några paralleller till reglerna för tomträttsavgäldens bestämmande.

3.1 Tillkomsten av bostadsarrende

I samband med införandet av Jordabalken 1970 diskuterades behovet av en ny arrendeform speciellt avsedd för bostadsändamål. Den tidigare lagstiftningen erbjöd endast två arrendeformer, jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Enligt den tidens version av Lagen den 14 juni om nyttjanderätt till fast egendom, NJL, 70 § var alla arrenden som inte var att hänföra till jordbruksarrenden att klassas som lägenhetsarrenden. På så sätt kom lägenhetsarrenden att omfatta mycket skilda ändamål, allt från bostad till uppställningsplats, fabriksdrift och lekplats. Detta ledde, vid tillämpningen av lagen, till problem då lagstiftningen egentligen inte var anpassad för att gälla alla dessa ändamål.¹³

Ett annat problem med den tidens lagstiftning var en bristande trygghet i besittningen för de arrendatorer som arrenderade mark för bostadsändamål. Otillräcklig lagstiftning gav jordägaren möjlighet att säga upp arrendatorn för avflyttning vare sig skäl fanns där för eller inte. Det fanns i praktiken heller inget skydd mot oskäligen villkor, till exempel gällande avgiften, eller rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens slut. Om jordägaren, som krav för förlängning av avtalet, krävde uppenbart oskäligen avgift kunde denne dock under vissa, icke i förarbetet preciserade, förutsättningar ställas som ansvarig för ocker och därmed anses skadeståndsskyldig.¹⁴

Om jordägaren sade upp arrendeavtalet var arrendatorn antingen tvungen att riva uppförda byggnader eller hembjuda dem till jordägaren. Jordägaren hade dock ingen skyldighet att förvärva dem och således fanns inget skydd för de investeringar som

¹³ Prop. 1968:19 s. 40

¹⁴ Prop. 1968:19 s.45, 73

gjorts av arrendatorn i byggnaderna.¹⁵ Med hänsyn till detta fanns ett tydligt behov, främst ur arrendatorns synvinkel, att revidera lagstiftningen gällande arrenden för bostadsändamål, men även för arrenden i allmänhet.

I SOU 1966:26, som delvis återges i prop. 1968:19 s.40-41, angavs att arrenden där arrendatorn har ett eget hus, antingen för fritidsändamål eller för helårsbruk, kan anses som en tämligen enhetlig och dominerande typ av lägenhetsarrende varför den förtjänar en egen arrendeform. I propositionen kan utläsas att den nya arrendeformen främst skulle komma att avse fritidsbebyggelse då ägare av helårsbostäder på annans mark troddes bli få. Departementschefen uttalade i propositionen att upplåtelseformen var lämpligast för fritidsbebyggelse av ”mindre kapitalkrävande art”.¹⁶ Mer dyrbara hus borde istället uppföras på mark med äganderätt eller tomträtt då besittningsskyddet i dessa fall var avsevärt starkare. Dock ansågs det inte finnas någon praktisk möjlighet att göra en gränsdragning mellan helårsbostäder och fritidsboende varför bostadsarrende skulle omfatta båda boendeformer.

Departementschefen förde även i 1968 års proposition en diskussion kring frågan om huruvida arrende för bostadsändamål överhuvudtaget skulle finnas. Han kom dock fram till slutsatsen att bostadsarrende, främst för fritidsändamål, kunde bli ett betydelsefullt komplement till övriga markdispositionsformer. Detta eftersom inte alla vill eller har en ekonomisk möjlighet att köpa en tomt samt att det, enligt departementschefen, kan anses omotiverat att äga marken om huset som skulle uppföras på tomten var av mycket enkel standard. Det ansågs även finnas en poäng ur jordägarens perspektiv då denne kanske inte kunde eller ville sälja sin mark.¹⁷

Reglerna som genom propositionen föreslogs för bostadsarrende liknar till mångt och mycket de regler som gäller även idag. Den nya arrendeformen karaktäriserades av att arrendatorn hade eller ämnade uppföra ett bostadshus på arrendestället. Det primära ändamålet skulle vara att bereda möjlighet till bostad för arrendatorn och ett krav var att byggnaden verkligen skulle kunna tjäna som en bostad. Av detta resonemang följde att arrendeformen inte kunde innefatta simpla byggnader såsom sjöbodrar och jakthyddor. Inte heller hyreshus kunde anses ha det huvudsakliga syftet att bereda bostad åt en arrendator, varför inte heller det borde ingå. Dock ställdes inget krav på en minimistandard på bostadshuset eller att huset skulle vara bebodigt året runt. I utredningen diskuterades huruvida det skulle finnas ett krav på att huset skulle vara taxerat för att få ingå i kategorin bostadsarrende. Detta uteslöts då osäkerhet skulle uppstå för den tid som löpte mellan det att huset stod färdigt fram till dess att det hade åsatts ett taxeringsvärde.¹⁸

¹⁵ Prop. 1968:19 s. 45

¹⁶ Prop. 1968:19 s. 73-74

¹⁷ Prop. 1968:19 s. 74

¹⁸ Prop. 1968:19 s. 40-41

Förslaget om bostadsarrende innebar, förutom att ändamålet med arrendet tydligt avgränsades till bostad, ett direkt besittningsskydd till arrendatorns fördel. Att öka besittningsskyddet för arrendatorer av bostadsarrenden föreföll också rimligt då besittningsskyddet för tomträtthavare och hyresgäster var större. Det poängterades i utredningen att det var önskvärt med likartade regler för de olika nyttjanderättsupplåtelseerna. I avvägningen mellan arrendatorns och jordägarens intresse ansågs att arrendatorns ekonomiska risk för att tvingas flytta vid arrendetidens slut väga tyngre än jordägarens ekonomiska risk för att ”bli fast” med arrendet ytterligare en arrendeperiod. I fall där parterna var överens från början om att avtalet inte skulle förlängas efter avtalets utgång föreslogs ett dispensförfarande. Enligt utredningen var det viktigt att inte utforma besittningsskyddet så att planintresset hindrades eller så att jordägare inte skulle vilja arrendera ut sin mark. Den bästa lösningen torde därför enligt utredningen vara ett direkt besittningsskydd genom optionsrätt, det vill säga rätten för arrendatorn att få arrendet förlängt vid varje arrendeperiods utgång.¹⁹

För att det föreslagna besittningsskyddet skulle fungera effektivt krävdes det att arrendeavgiften och övriga avtalsvillkor reglerades. En helt fri avgiftssättning skulle komma att sätta besittningsskyddet ur spel om jordägaren krävde en allt för hög avgift så att arrendatorn tvingades flytta. Avgiftsregleringen var dock endast tänkt som ett komplement till besittningsskyddet varför avtalsfrihet som grund skulle gälla vid bestämmandet av avgiften. Även i övrigt menade utredningen att reglerna kring bostadsarrende skulle baseras på avtalsfrihet och att tvingande regler bara skulle tillgripas i situationer där parterna annars skulle vara alltför ojämlika. Förutom redan nämnda regler om besittningsskydd och regleringen av avgiften föreslogs rätt till prövning av arrendevillkoren av en opartisk myndighet i de fall parterna inte var överens. Dessutom förslags en utökad möjlighet för arrendatorn att överlåta arrenderätten till någon annan.²⁰

Arrendeavtalets minimilängd diskuterades också i propositionen. Fem år antogs vara en rimlig avvägning mellan arrendatorns säkerhet och jordägarens vilja att arrendera ut sin mark. Intresset av att med jämna mellanrum kunna ompröva arrendeavgiften och andra villkor ansågs kunna tillgodoses på detta sätt.²¹

En av få skyddsregler sedda ur markägarens synvinkel var möjligheten att bryta optionsrätten om skäl för detta förelåg. De besittningsbrytande grunderna kunde uppstå i tre fall där två av fallen var sedda ur jordägarens perspektiv och en situation handlade om att tillvarata planintresset. Återigen påminner förslaget i propositionen

¹⁹ Prop. 1968:19 s. 42-43

²⁰ Prop. 1968:19 s. 45-46

²¹ Prop. 1968:19 s. 91

om dagens lagstiftning. Följande gav rätt till optionsavbrott: om arrendatorn påtagligen försummat sina skyldigheter mot jordägaren eller när jordägaren gjort sannolikt att marken skulle användas till bebyggelse av annat slag än som avsågs med upplåtelsen eller till jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet. Betydelsen för jordägaren att själv kunna förfoga över marken skulle, i de optionsavbrytande fallen, klart överväga arrendatorns intresse av fortsatt arrende för att optionsrätten skulle kunna hävas. Jordägaren skulle också sakligt kunna motivera sitt behov av marken och ändringen behövde även vara ekonomiskt befogad. Den tredje och sista situationen då optionsavbrott föreslogs kunna ske var om arrendebebyggelsen uppförts utan bygglöv eller i strid mot myndighets beslut.²²

3.2 Avgiftens utveckling

Avgiftsreglerna för bostadsarrenden har ändrats flertalet gånger och nedan följer en presentation av dessa ändringar med bakomliggande motiv. I den lagtext som nedan återges har endast det som är betydelsefullt för bestämmandet av avgiften tagits med.

3.2.1 Jordabalkens införande

Jordabalken infördes 1970 och ersatte då NJL från 1907. Införandet företrädde av SOU 1966:26 och prop. 1968:19 och i NJA II 1968 s.166 sammanfattades vad som uttalats i nyss nämnda utredning och proposition. I 1970 års jordabalk fick den paragraf som då reglerade avgiften för bostadsarrende, JB 76 §, följande lydelse.

1970 års JB 76 §

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp.

Som nämnts tidigare fördes i prop. 1968:19 ett resonemang kring vikten av att reglera avgiften för att besittningsskyddet skulle bli effektivt. En kontroll av arrendevillkoren, både gällande avgiften och övriga villkor, ansågs behövligt för att inte jordägaren skulle kunna utnyttja arrendatorns behov av fortsatt arrende. Möjligheten för jordägaren att tillgodogöra sig förmånligare villkor än vad som skulle vara möjligt vid nytilträde troddes på så sätt försvinna. Om parterna inte kom överens skulle frågan prövas av ett opartiskt organ. Ansåg det opartiska organet att den begärda avgiften, eller det villkor frågan nu gällde, vara oskälig skulle villkoret jämkas nedåt till skälig nivå. Det poängterades dock i utredningen att hänsyn även behövde tas till jordägaren som samtidigt skulle få rätt till den ersättning denne skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator.²³

²² Prop. 1968:19 s. 87-88

²³ Prop. 1968:19 s. 84-85

En diskussion fördes i propositionen kring hur den bestämmelse som gällde avgiftssättningen för bostadsarrende skulle utformas. Målet var att möjliggöra ändringar av avgiften och övriga villkor i arrendeavtalet och därmed undvika situationer där avtalen skulle gälla oförändrade för all framtid. Samtidigt var det viktigt att dessa ändringar skedde inom rimliga gränser. Med hänsyn till detta föreslogs att regeln för avgiftsbestämningen skulle motsvara den bestämmelse som föreslagits i SOU 1961:47 s.29 och prop. 1967:141 gällande hyra av bostadslägenheter. Denna bestämmelse innebar att om parterna inte kunde komma överens om villkoren för en ny hyresperiod var hyresgästen tvungen ”att erlægga hyra med belopp som hyresvärden fordrar. Begär han oskälig hyra, skall dock hyra endast utgå med skäligt belopp”.²⁴ Avgiftsbestämmelsen för bostadsarrende, JB 76 §, kom därför att ges innebörden att den av jordägaren krävda avgiften skulle accepteras av arrendatorn, om den inte var oskälig.

Det ansågs svårt att i lag precisera vad som menades med begreppet skälig avgift. Eftersom arrendeställen skiljer sig mycket åt både till läge och till utformning ansågs det inte lämpligt eller möjligt att ge närmare riktlinjer för skälighetsbegreppets innebörd. Istället överläts det till rättstillämpningen att utreda definitionen av skälig avgift.²⁵

Enligt prop. 1968:19 s. 46, vilken hänvisar till utredningen från 1966, ansågs det inte lämpligt eller ändamålsenligt att införa en generell metod för avgiftssättningen baserad på till exempel rådande ränteläge, taxeringsvärde, KPI eller liknande. Någon närmare förklaring till denna slutsats framkommer inte. Istället menade regeringen i propositionen att två andra metoder för att bestämma en skälig avgift skulle tillgripas.²⁶ Dessa var följande:

- I första hand, skulle ortens pris för jämförliga arrenden ligga till grund för bedömningen.
- I andra hand, om ortspris inte kunde tas fram, torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kunde antas vara beredda att betala.

Det poängterades att en ortsprisjämförelse troligtvis inte skulle bli svår att utföra då bostadsarrendena främst antogs förekomma i koncentrerade fritidsområden i attraktiva lägen. Vidare skulle vid avgiftsbedömningen hänsyn tas till om värdehöjande insatser gjorts på arrendestället. Om arrendatorn själv bekostat dessa

²⁴ Prop. 1968:19 s. 45, 85

²⁵ Prop. 1968:19 s. 86

²⁶ Prop. 1968:19 s. 86

förbättringar ansågs det givet att de förbättringarna inte borde ligga till grund för en avgiftshöjning.²⁷ Synsättet gällande tillvägagångssättet för avgiftens bestämmande vid tvister har sedan vidhållits under hela arrendeavgiftens utveckling och gäller även idag.

Det kan även nämnas att departementschefen, i utredningen från 1966 som föregick propositionen 1968, diskuterade huruvida det skulle anses rimligt eller ej att arrendatorn genom erläggandet av arrendeavgiften skulle förränta markens värde. Departementschefen uttalade att ”i normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet”.²⁸ Det uttalandet och möjligheten att låta avgiften baseras på ett avkastningsresonemang snarare än en ortsprisjämförelse diskuterades ej ytterligare i samband med att lagen infördes. Istället valdes, som tidigare nämnt, ortsprisanalys som huvudmetod.

3.2.2 Ändring av Jordabalken 1972

År 1972 reviderades jordabalken och indelades i kapitel. Reglerna för bostadsarrende förlades till det tionde kapitlet och bestämmelsen om avgiften för bostadsarrenden placerades i 6 §.

1972 års JB 10 kap. 6 §

I fråga om förlängning av arrendeavtal äger 9 kap. 9-13 §§ motsvarande tillämpning.

Lagbestämmelsen var en direkt hänvisning till de regler som fanns i JB 9 kap, vilka i sin tur reglerade jordbruksarrenden. Reglerna om avgiften för jordbruksarrenden fanns i JB 9 kap. 9 § och påminner mycket om 1970 års JB 76 § som citerades i avsnitt 3.2.1.

1972 års JB 9 kap. 9 §

Vid förlängning av arrendeavtal är arrendatorn skyldig att godtaga den arrendeavgift som jordägaren fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock avgiften utgå med skäligt belopp.

De ändringar som gjordes 1972 var som synes mest av redaktionell art. Någon egentlig ändring av lagtextens innebörd angående avgiftens bestämmande gjordes alltså inte.

²⁷ Prop. 1968:19 s. 86

²⁸ SOU 1966:26 s. 217-218

3.2.3 Ändring av Jordabalken 1974

År 1974 ändrades JB 9 kap. 9 § och eftersom JB 10 kap. 6 § hänvisade till JB 9 kap. 9 § fick detta en direkt påverkan på reglerna om bestämmande av avgiften för bostadsarrenden. Ändringen gjordes bland annat för att reglerna för avgiftssättningen för jordbruksarrende, och därmed också för bostadsarrende, bättre skulle motsvara den nya ändringen av avgiftsreglerna i hyreslagen, JB 12 kap. 48 §. Motiveringen bakom ändringen av hyreslagen gällde således även för reglerna om bostads- och jordbruksarrenden. Precis som vid införandet av Jordabalken 1970 framhölls vikten av att utforma enhetliga regler för avgiftssättningen gällande såväl hyra som jordbruks- och bostadsarrenden.²⁹

Nedan återges den del av JB 12 kap. 48 § som behandlade avgiftssättningen, både innan och efter ändringen.

JB 12 kap. 48 §, lydelse innan 1974

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Om hans krav är oskäligt, skall dock hyran utgå med skäligt belopp. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

JB 12 kap. 48 §, 1974 års lydelse

Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar ska godtagas om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförbara lägenheter i nybyggda bostadshus.

Efter den föreslagna ändringen av JB 12 kap. 48 § erhöll JB 9 kap. 9 § nedanstående lydelse. Det är tydligt att reglerna för avgiftssättningen för arrenden starkt speglade reglerna för hyressättningen för bostadslägenheter.

1974 års JB 9 kap. 9 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Den arrendeavgift som jordägaren fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig.

²⁹ Prop. 1973:23 s. 153

Enligt prop. 1973:23 s. 173 var syftet med ändringen av hyreslagen, och därmed även ändringen av lagstiftningen för bostads- och jordbruksarrenden, att eliminera risken för att bestämmelsen skulle missförstås på så sett att hyresvärden alternativt markägaren hade rätt att ensidigt bestämma hyrans storlek för nästkommande hyresperiod. Genom ändringen avsåg lagstiftaren att parternas jämställdhet i avtalsförhållandet skulle komma till tydligare uttryck.

3.2.4 Ändring av Jordabalken 1979

År 1979 fick reglerna om avgiftssättningen för bostadsarrenden sin nuvarande utformning. Det som sades i samband med denna ändring är det senaste som i förarbeten eller utredningar uttalats om hur bestämmelsen om avgiftens storlek ska tolkas och gäller sålunda även idag.

Genom lagändringen togs hänvisningen till JB 9 kap. 9 § bort och bestämmelserna angående avgiften förlades enbart till JB 10 kap. 6 §. Denna ändring berodde på att reglerna gällande avgiften för jordbruksarrende omarbetades och kom att innefatta arrendeställets avkastningsförmåga som en viktig faktor i bedömningen. Att låta avkastning vara en del av avgiften för bostadsarrende ansågs inte vara tillämpligt varför JB 10 kap. 6 § fick nedanstående lydelse.³⁰

JB 10 kap. 6 §

Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften 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.

Omarbetningen 1979 föregicks av SOU 1978:36 och prop. 1978/79:183, vilka endast till viss del handlade om avgiften för bostadsarrenden. Det mesta av innehållet avsåg ändringar gällande jordbruksarrenden. Departementschefen uttalade i propositionen att reglerna för bestämmande av avgiften för bostadsarrenden borde anpassas till de nya reglerna för jordbruksarrenden. Dock ansåg han inte att arrendeställets avkastningsförmåga skulle ingå som en faktor vid avgiftssättningen för bostadsarrenden.³¹ Det poängterades att motiveringen i förarbetet till JB 9 kap. 9 § i tillämpliga delar även skulle användas för tolkningen av innehållet i JB 10 kap. 6 §.³²

I propositionen uttalades det att den tidigare nämnda huvudnormen, nu kallad ”marknadsprincipen”, fortfarande skulle gälla. Denna innebär, som tidigare klargjorts,

³⁰ SOU 1978:36 s. 33, 125

³¹ Prop. 1978/79:183 s. 30-31

³² Prop. 1978/79:183 s. 39

att arrendenämnden vid en tvist i första hand ska göra en ortsprisjämförelse vid sin bedömning av vad som utgör en skälig avgift. Dock påpekades, till skillnad från vad som uttalats i propositionen 1968:19 s.86, att det ofta är svårt att hitta ett jämförelsematerial då arrendeställena i många fall ligger för långt ifrån varandra, är för få eller för olika för att kunna jämföras.³³ Vidare kan ur SOU 1978:36 s.58 utläsas att som grund för bestämmande av avgiften kan inte en viss procentsats av taxeringsvärdet eller försäljningsvärdet användas. Bedömningen ska istället göras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala. Detta har kommit att bli det normala tillvägagångssättet och vid den prövningen kan, enligt propositionen, viss ledning hämtas från de inhämtade jämförelsearrenden, om det finns några att tillgå. Som sista utväg är arrendenämnden hänvisad till att göra en ren skälighetsbedömning och stor tilltro får sättas till den allmänna sakkunskapen i nämnden.³⁴

I propositionen från 1978/79 förde departementschefen ett resonemang kring problemet med bristande normer och metoder för hur avgiften ska bestämmas och hur tolkningen av skälighetsbegreppet ska göras. Vägledande faktorer för bestämmande av avgiftens storlek ansågs behöva tydliggöras eftersom en jämförelse med andra arrenden inte alltid är möjlig. Detta problem åtgärdades till viss del för jordbruksarrende då reglerna om arrendeställets avkastning lades till grund för avgiftsbedömningen.³⁵ Någon liknande åtgärd gjordes dock inte för bostadsarrenden. Departementschefen listade ett antal faktorer som ska vara vägledande vid bestämningen om avgiftens storlek, det poängteras dock av departementschefen att det inte var en uttömmande lista.³⁶ De avgiftspåverkande faktorerna som uppställdes var:

- arrendetidens längd
- eventuell indexreglering
- övriga avtalsvillkor
- arrendatorns egna investeringar
- arrendeställets arrondering
- arrendeställets läge
- servitut eller andra belastningar, t.ex. att svara för vägunderhåll

Detta är den enda gången sådana faktorer exemplifierats i förarbetena. Angående indexreglering av avgiften, vilket tas upp som en påverkande faktor i ovanstående

³³ Prop. 1978/79:183 s. 13

³⁴ Prop. 1978/79:183 s. 13

³⁵ Prop. 1978/79:183 s. 14

³⁶ Prop. 1978/79:183 s.17

lista, anges i prop. 1978/79:183 s.12 att en indexreglering i princip är tillåten. Vad som närmare menas med ”i princip” framgår inte, däremot uttalas att avgiften inte behöver vara låst till ett bestämt belopp. På samma sida i nyss nämnda proposition görs en hänvisning till prop. 1970:20 del B 2 som mer utförligt tar upp innebörden av en indexreglering av arrendeavgiften. Av departementschefens uttalande på s. 873-874 framkom att arrendeavgiften med fördel kan kopplas till ett index. Problem föreligger dock vid valet av indexserie då den slutliga avgiften kan bli väldigt olika beroende på vilken indexserie som väljs. Resultatet kan därmed bli missvisande i vissa fall. Departementschefen ställde sig positiv till att valet av indexserie ska kunna omprövas av domstol under arrendetidens gång, om det finns skäl därtill.

I nyss nämnda proposition från 1970 berörs, utöver diskussionen om indexreglering, besittningsskyddet. Som tidigare belysts måste det finnas ett skydd mot oskäligen avgiftshöjningar för att besittningsskyddet ska bli effektivt. Dock underströks att skälighetsbestämmelsen gällande avgiften skulle utgöra ett komplement till besittningsskyddet och inte fungera som ett hinder mot befogade ändringar av gällande avtalsvillkor. Departementschefen uttalade därefter att ”[a]rrendatorn bör därför vara skyldig att finna sig i en sådan höjning av arrendeavgiften som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig”.³⁷

Departementschefen menade vidare att ett statistiskt underlag med ett register över arrendeavgifterna på många sätt hade varit önskvärt för att på ett bättre sätt kunna avgöra skäligheten gällande avgiftens storlek. Det ansågs dock vara alltför betungande för den enskilde att utöka uppgiftsskyldigheten på ett sådant sätt.³⁸

I propositionen från 1978/79 nämndes även att jordägare och arrendatorer från och med 1976 gavs en möjlighet att få oskäligen villkor, exempelvis gällande avgiften, pröva i domstol med stöd av 36 § i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, AvtL.³⁹ Denna prövning ansågs utgöra ett komplement till arrendelagstiftningens övriga regler om prövning av oskäligen villkor och avsågs att användas i de situationer som inte var särskilt reglerade i lag eller i fall då försök att frångå tvingande lagbestämmelse gjordes.⁴⁰ När regeln infördes bedömdes den ha liten betydelse för rättspraxis.⁴¹

³⁷ Prop. 1970:20 del B 2, s. 866

³⁸ Prop. 1978/79:183 s.19

³⁹ Prop. 1978/79:183 s.20

⁴⁰ Prop. 1978/79:183 s.20

⁴¹ SOU 1978:36 s. 56

3.3 Kommittédirektiv 2011:60 - Vissa tomträtts- och arrendefrågor

Som en avslutning på detta kapitel som behandlat avgiftsbestämmelsens utformning och utveckling kommer en nu pågående utredning tas upp. I juni 2011 tog regeringen beslut om att tillsätta en utredning för att överväga vissa tomträtts- och arrendefrågor. Ramarna för utredningen presenterades i Kommittédirektiv 2011:60 – *Vissa tomträtts och arrendefrågor*. Den ena delen av granskningen består i att undersöka avgiftsrelaterade frågor för jordbruks- och bostadsarrenden. Delbetänkandet ska presenteras senast den 30 maj 2014.⁴² En av anledningarna till att utredningen genomförs är att jordägare och arrendatorer under en längre tid har kritiserat avgiftsnivåerna för att vara för låga respektive för höga. Utredningen syftar med hänsyn till detta till att undersöka hur reglerna om avgiften tillämpas samt föreslå ändringar som kan anses påkallade för att en rimlig avvägning mellan parternas intressen ska kunna uppnås. Enligt direktivet ska utredningen ta hänsyn till att önskemål om god avkastning för jordägaren måste ställas mot bostadssociala aspekter ur arrendatorns synvinkel. Likaså måste en avvägning göras mellan den osäkerhet som uppstår med för allmänt hållna regler och svårigheterna att anpassa bestämmelserna till det aktuella arrendestället om lagen är allt för detaljerad.⁴³

Utredningen ska vidare besluta om huruvida det finns ett behov av att införa ett skydd mot särskilt stora avgiftshöjningar. Dessutom ska det avgöras om arrendeavgiften ska indexregleras samt om det ska vara möjligt att stegvis trappa upp avgiften under arrendeperioden. Utgångspunkten för utredningen är att lagens grunddrag inte ska ändras.⁴⁴

Den del av utredningen som avser bostadsarrenden kommer inte att beröras ytterligare i examensarbetet, utan har här endast i korthet beskrivits, i syfte att ge läsaren en förståelse för att ämnet är omdebatterat och att lagen är under bearbetning. Som synes påminner utredningens upplägg och strukturen på detta examensarbete mycket om varandra.

Den andra delen av utredningen syftar bland annat till att undersöka reglerna för tomträttsavgäldens bestämmande och ett delbetänkande presenterades i oktober 2012 i SOU 2012:71. Detta delbetänkande kommer närmre att beskrivas i avsnitt 5.3.

⁴² Justitiedepartementet, *Kommittédirektiv 2012:8 - Tilläggsdirektiv till Tomträtts- och arrendeutredningen*, s. 1

⁴³ Justitiedepartementet, *Kommittédirektiv 2011:60 – Vissa tomträtts- och arrendefrågor*, s. 14-17

⁴⁴ Justitiedepartementet, *Kommittédirektiv 2011:60 – Vissa tomträtts- och arrendefrågor*, s. 14-17

4 Litteratur

I lagkommentaren till JB 10 kap. 6 § görs en hänvisning till tre olika publikationer som behandlar avgiftsfrågan för bostadsarrenden. En av dessa publikationer, en bok om bostads- och anläggningsarrende av Bror Rittri, kommer att tas upp i detta kapitel. Det som utelämnats är dels en artikel i *Svensk Lantmäteritidskrift* från 1980⁴⁵ och dels en uppsats.⁴⁶ Artikeln har exkluderats då den snarare ansetts utgöra en krönika än en informerande text vars innehåll kan användas här. Uppsatsen har exkluderats då den inte bedömts tillföra någon ytterligare information än den som kunnat utläsas ur de propositioner och utredningar som behandlas i föregående kapitel.

Övrig litteratur som berör ämnet har inte heller tagits med då den information som funnits att tillgå angående hur avgiftsbestämmelsen ser ut och ska tolkas inte ansetts tillföra någon mer vägledning än den som kunnat utläsas ur propositioner och förarbeten.

4.1 Bostads- och anläggningsarrende av Bror Rittri

Boken *Bostads- och anläggningsarrende* av Bror Rittri från 1985 tas upp som litteraturhänvisning i lagkommentaren till JB 10 kap. 6.⁴⁷ Rittri har skrivit flera böcker angående hyres- och arrendefrågor. Boken innehåller ett relativt ingående kapitel om den bestämmelse som reglerar avgiften för bostadsarrenden. I bokens kapitel tar Rittri upp intressanta situationer kring avgiftssättningen och hur olika arrendenämnder har dömt i olika fall.

Boken är förvisso gammal men då lagen inte har ändrats sedan 1979 torde de arrendenämndsbedömningar som Rittri tar upp ändå kunna ge vägledning för hur avgiften ska bestämmas och hur ortsprisanalyser samt skälighetsbedömningar ska göras. Dessutom görs, i flera av de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som studerats, hänvisningar till Rittri varför det måste anses befogat att återge vad han har kommit fram till.

4.1.1 Påverkande faktorer

Rittri menar att utgångspunkten, enligt lag, är att avgiften ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Härvid beror

⁴⁵ Johansson, Westling, *Bostadsarrende, avgäldsreglering och inlösen* i *Svensk Lantmäteritidskrift*, s. 38-45

⁴⁶ Adell, *Skälig arrendeavgift enligt 10 kap. 6 § jordabalken, m.m.* i *Uppsatser om hyra och arrende och om hyresnämnderna nu och i framtiden*, s. 9-14

⁴⁷ Beckman, Bäärnhjelm, Cederlöf, Lindgren, *Jordabalken lagkommentar och litteratur*

arrenderättens värde av flertalet faktorer som inte nämns i lag. De faktorer som omnämns i de beslut från arrendenämnderna som Rittri tagit del av är följande:

- *Tomtens läge*

Exempel på sådant som är kopplat till tomtens läge och som gett fog för en högre avgift är enligt de arrendenämndsbeslut som Rittri tagit del av till exempel naturskönt område, skydd mot väder, vind och andra störningar, solläge, utsikt, närhet till service, jobb och kommunikation samt närhet till sjö, hav eller tillgång till strand. Intilliggande störningar i form av exempelvis trafikbuller har verkat nedsättande på avgiften.⁴⁸

- *Tomtens storlek*

Av de arrendenämndsbeslut som Rittri undersökt framkommer det att arrendenämnderna anser det vara rimligt att tomtens storlek ska inverka på avgiften, dock är arrendets huvudsyfte att bereda bostad åt arrendatorn varför vissa arrendenämnder bedömt tomtstorleken vara av marginell betydelse. Den huvudsakliga uppfattningen verkar dock vara att tomtarealen spelar in.⁴⁹

- *Tomtens övriga beskaffenhet*

Övriga faktorer som kan spela in på avgiftens storlek är, enligt Rittri, avtalets längd, tomtens utformning, om tomten kan nyttjas året runt samt tillgång till dricksvatten. Huruvida tomten kan nyttjas i sin helhet påverkar också avgiften. Hinder att nyttja tomten och huset fullt ut kan förekomma i form av till exempel servitut, byggnadsminnen eller andra belastningar. Vidare kan utnyttjandet av tomten inskränkas genom att delar av den består av sankmark eller liknande. Dessa faktorer kan enligt Rittri inverka avgiftssänkande.⁵⁰

4.1.2 Avgift i förhållande till mark- och taxeringsvärde

Rittri lägger stor vikt vid arrendenämndernas diskussion kring huruvida mark- och taxeringsvärde kan tillåtas ligga till grund för avgiftssättningen. Med hänsyn till departementschefens uttalande i SOU 1966:26 s. 217-218, att det inte får anses oskäligt att avgiften får förränta markvärdet, menar Rittri att många markägare ansett det både tillåtet och lämpligt att basera den begärda avgiften på ett uppskattat marknadsvärde alternativt taxeringsvärdet för tomten multiplicerat med ett avkastningskrav. Detta har dock generellt sett inte godtagits av arrendenämnderna i

⁴⁸ Rittri, *Bostads- och anläggningsarrende*, s. 115-123

⁴⁹ Ibid, s. 115-123

⁵⁰ Ibid, s. 115-123

de beslut som Rittri läst, vilka menar att fastighetens avkastning inte ska kopplas till avgiften för bostadsarrenden utan är relevant endast för jordbruksarrenden. Arrenderättens värde ska enligt nämnderna istället baseras på vad som angetts i propositionerna, alltså en ortsprisjämförelse i första hand och i andra hand vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala.⁵¹ I enstaka fall har nämnderna inte tagit hänsyn till hur jordägaren räknat ut avgiften utan så länge resultatet ansetts skäligt har det accepterats, även om det baserats på en avkastningsvärdering.⁵²

Rittri uppfattar vidare från arrendenämndernas beslut att det inte kan anses rimligt att skatter och andra kostnader som uppstår för jordägaren kan utgöra en grund för avgiftssättningen då detta inte påverkar arrenderättens värde. Vid en höjning av dessa skatter och kostnader anses det därmed inte vara befogat för jordägaren att höja avgiften.⁵³

4.1.3 Jämförelsematerial

Rittri poängterar att jämförelsearrendena i en ortsprisjämförelse ska vara enhetliga för att kunna användas. Det får således, enligt Rittri, inte vara för stor skillnad mellan det aktuella arrendeställets och jämförelsematerialets förutsättningar. Ovan angivna faktorer som kan påverka arrenderättens värde, exempelvis tomtens storlek och arrendeavtalets längd, ska därmed inte vara allt för olika. Enligt Rittri är det också viktigt att arrendeställena inte ligger för långt ifrån varandra.

De arrenden som ska jämföras med det aktuella arrendestället får enligt Rittri heller inte vara för få då underlaget i så fall blir för litet för att några generella slutsatser ska kunna dras. Vidare har i vissa fall från arrendenämnderna avtal där släktskap, nära vänskap eller affärsrelationer funnits mellan jordägare och arrendator underkänts som jämförelsematerial då de inte ansetts spegla en marknadsmässig avgift.⁵⁴ Slutligen menar Rittri att arrendenämnderna inte anser att en jämförelse kan göras med tomträttsavgälder, bostadshyror eller uppställningsplats för husvagnar.⁵⁵

⁵¹ Rittri, *Bostads- och anläggningsarrende*, s. 127-134

⁵² Ibid, s. 158

⁵³ Ibid, s. 134

⁵⁴ Ibid, s. 152

⁵⁵ Ibid, s. 124

5 Tomträtt

Detta kapitel kommer beskriva institutet tomträtt med fokus på hur avgälden ska bestämmas. Vidare presenteras den utredning som färdigställdes i oktober 2012 och som bland annat behandlar reglerna för avgälden. Kapitlet syftar till att ge en grundläggande förståelse för tomträttsavgäldens uppbyggnad och problematiken därkring samt innebörden i det nya förslaget som presenteras i utredningen. Detta för att i analysen i kapitel 8 kunna göra en jämförelse mellan bostadsarrende och tomträtt och där se om de föreslagna reglerna för tomträtt i viss mån även kan appliceras på bostadsarrende.

5.1 Allmänt om tomträtt

Tomträtt som nyttjanderätt infördes 1907, som en del av NJL. Avsikten var att låta enskilda personer få möjlighet att nyttja mark, framför allt för bostadsbebyggelse, utan att för den sakens skull köpa marken. Endast det allmänna kunde vara ägare av marken, vilket ansågs ändamålsenligt då det allmänna på så sätt kunde tillgodogöra sig värdestegringen vid en framtida försäljning av marken.⁵⁶

Tomträtt är den nyttjanderätt som är mest lik äganderätten. Enligt JB 13 kap. 1 § innebär tomträtt en nyttjanderätt till fast egendom under obestämd tid. Årlig avgäld i form av pengar måste utgå. Tomträtt får endast upplåtas i fastighet som ägs av stat, kommun eller på annat sätt är i allmän ägo samt av en stiftelse, JB 13 kap. 2 §. Vanligast är dock att kommuner upplåter tomträtt.⁵⁷ Avtalet måste vara skriftligt och innehålla uppgift om upplåtelsens ändamål samt med vilket belopp avgälden ska utgå, JB 13 kap. 3-4 §§. Tomträtt får endast avse hel fastighet, JB 13 kap. 9 §.

Uppsägning av tomträttsavtalet kan enbart göras av fastighetsägaren och endast vid upphörandet av vissa tidsperioder, JB 13 kap. 13 §. Om inte längre tid avtalats uppgår för bostadsändamål den första tidsperioden till 60 år och därefter följande tidsperioder till 40 år eller mer om det överenskommits, JB 13 kap. 14 §. Om tomträttshavaren upplever att skäl för uppsägningen saknas kan uppsägningen klandras, JB 13 kap. 16 §. Om uppsägning allt jämt sker är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnader och annan egendom som tillhör tomträttshavaren, JB 13 kap. 17 §. Fastighetsägaren och tomträttshavaren kan komma överens om att möjlighet ska finnas för tomträttshavaren att friköpa fastigheten vid försäljning av marken.⁵⁸ En tomträtt kan intecknas och pantsättas likt en fastighet med äganderätt, JB 13 kap 1 §.

⁵⁶ SOU 2012:71 s. 45

⁵⁷ SOU 2012:71 s. 13

⁵⁸ SOU 2012:71 s. 14

5.2 Avgäldens bestämmande enligt lag

Precis som reglerna för avgiftssättningen gällande bostadsarrende är bestämmelserna kring tomträttsavgälden inte precist utformade i lagtext. Dock har en mycket tydligare praxis utarbetats avseende hur reglerna för avgäldssättningen gällande tomträtt ska tolkas.

Enligt JB 13 kap. 10 § ska avgälden utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Den kortaste avgäldsperioden som kan avtalas är tio år. Önskar fastighetsägaren eller tomträttshavaren ändra avgälden för nästkommande period, men inte kan komma överens om ett belopp, ska rätten bestämma avgälden med hänsyn till markens värde vid tiden för omprövningen. Vid uppskattning av markvärdet ska hänsyn tas till upplåtelsens ändamål och avtalets föreskrifter i övrigt, JB 13 kap. 11 §. Inträffar ändrade förhållande som avsevärt kan påverka tomträttens värde negativt kan en jämkning av avgälden påkallas, JB 13 kap. 12 §.

5.3 SOU 2012:71 - Tomträttsavgäld och friköp

Resultatet av kommittédirektivet 2011:60 avseende tomträttsavgäld och friköp har presenterats i SOU 2012:71. Detta avsnitt kommer att beskriva huvuddragen i de förändringar som föreslås beträffande tomträttsavgälden. Frågor rörande friköp lämnas därhän.

Bakgrunden till utredningen är de problem som länge ansetts föreligga i samband med beräkandet av avgälden. Ett av problemen är att det används många olika metoder för att beräkna avgälden. Beroende på vilken metod som används kan resultatet skifta avsevärt. Dessutom är många av de tillvägagångssätt som tagits fram mycket komplicerade. Ett behov av enhetliga och enklare regler har därmed ansetts föreligga. Ett annat problem är den långa avgäldsperioden på tio år eller mer vilket får effekten att avgäldshöjningen kan bli väldigt kraftig då en ny avgäldsperiod tar vid. Detta har uppfattats som orättvist, främst i tider då markpriserna ökat markant och därmed också underlaget för avgälden.⁵⁹

5.3.1 Nuvarande praxis avseende bestämmande av avgäldsränta och avgäldsunderlag

I nämnda utredning presenteras förutom förslag till ny lagstiftning även hur nu gällande rätt tolkas i praktiken. Den praxis som utvecklats innebär att avgälden bestäms som en ränta, så kallad avgäldsränta, multiplicerad med fastighetens markvärde, så kallat avgäldsunderlag.⁶⁰

⁵⁹ SOU 2012:71 s. 13-14

⁶⁰ SOU 2012:71 s. 15

Avgälden ska enligt förarbetena till jordabalkens 13 kapitel spegla en rimlig avkastning på markvärdet⁶¹. För att beräkna denna ränta förekommer framför allt två huvudmetoder. Avgäldsräntan ska dock, oavsett val av metod, motsvara det avkastningskrav på det investerade kapitalet som en köpare av mark har att förvänta vid köptillfället.⁶²

En av de utarbetade metoderna, den direkta metoden, innebär att räntan ska bestämmas genom en jämförelse med andra avkastningskrav för jämförbara områden på kapitalmarknaden. Det andra förfaringssättet, den indirekta metoden, går ut på att fastställa det avkastningskrav som kapitalplacerare överlag kan förvänta sig för långsiktiga investeringar i allmänhet. Den indirekta metoden har kritiserats för att vara för komplicerad och har därmed inte använts i särskilt stor utsträckning.⁶³

En variant på den direkta metoden, realräntemetoden, har kommit att bli det dominerande tillvägagångssättet för att bestämma avgäldsräntan. Denna innebär att den långsiktiga realräntan används som avgäldsränta, där en tidshorisont om 30 år har bestämts.⁶⁴ Den långsiktiga realräntan har av domstolarna på senare år systematiskt satts till tre procent.⁶⁵

Markvärdet, vilket ligger till grund för avgäldsunderlaget, ska motsvara markens förväntade värde i avröjt skick, vid en eventuell försäljning för tiden vid omreglering. Hur markvärdet ska tas fram framgår inte av förarbetena men ett tillvägagångssätt har utarbetats i praxis.⁶⁶ Ortsprismetoden kan användas för att ta fram detta markvärde, men i de fall sådant material saknats har taxeringsvärdet godkänts som underlag för beräkandet.⁶⁷ Det är dock sällan eller aldrig som hela markens marknadsvärde motsvarar avgäldsunderlaget, då kommunerna ansett att avgälderna blivit oskäligt höga för tomträttshavarna. Många kommuner använder sig istället av marktaxeringsvärdet eller en andel av detta och det har hittills varit upp till fastighetsägaren själv att bestämma denna kvot.⁶⁸ Både resonemanget avseende avgäldsräntan och avgäldsunderlaget grundar sig på domar från Högsta domstolen.⁶⁹

⁶¹ SOU 2012:71 s. 110

⁶² SOU 2012:71 s. 66

⁶³ SOU 2012:71 s. 66-67

⁶⁴ SOU 2012:71 s. 67-68

⁶⁵ SOU 2012:71 s. 16

⁶⁶ SOU 2012:71 s. 135

⁶⁷ SOU 2012:71 s. 64-65

⁶⁸ SOU 2012:71 s. 13

⁶⁹ SOU 2012:71 s.64-68

5.3.2 Utredningens förslag avseende bestämmande av avgäldsrenta och avgäldsunderlag

I utredningen har direktiven tolkats så att grunddragen i gällande lagstiftning ska behållas och att avgäldsnivåerna inte ska förändras markant från dagens läge. Både markägare och tomträtthavare ska alltså även efter ett eventuellt genomförande av förslagen kunna räkna med ungefär samma intäkter respektive kostnader för tomträtten.⁷⁰ Frågan om huruvida lagen är i behov av förändring har utretts vid ett flertal tillfällen, bland annat 1977, 1988, 1997 och 1998. I den nuvarande utredningen skulle, enligt direktiven, hänsyn även tas till de förslag och resonemang som lämnats i lagrådsremisserna från 1997 och 1998.⁷¹

De förslag som lämnats i utredningen angående avgäldens bestämmande är bland annat följande:

- *Avgälden ska bestämmas som produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsrenta*

Förslaget innebär att det som utarbetats i praxis nu ska komma till uttryck i lagtext. Det angivna förslaget grundar sig på uttalanden i förarbetena om att markägaren ska ha rätt att tillägna sig en del av markens värdeökning, genom att få en skälig avkastning på markens värde.⁷²

- *Avgäldsrentan ska uppgå till 2,75 %*

Vad som utgör en skälig ränta på markvärdet går inte att finna i förarbetena. Domstolarna har som tidigare nämnts bedömt att tre procent är ett rimligt avkastningskrav baserat på den långsiktiga realräntan. Av utredningen framgår dock att kommunerna ofta använder en ränta som är lägre än så. Valet av en ränta på 2,75 % är en sammanvägning av domstolars praxis på senare år, tidigare utredningar och konjunktursinstitutets rekommendationer. Räntan bygger i stort på en uppskattning av den långsiktiga reala räntan, vilken bedömts ligga i intervallet 2,4 – 3 %. Nackdelarna att ha en i förväg bestämd räntesats anses inte överstiga fördelarna av enkelheten i det schabloniserade tillvägagångssättet.⁷³

⁷⁰ SOU 2012:71 s. 14

⁷¹ SOU 2012:71 s. 59

⁷² SOU 2012:71 s. 109

⁷³ SOU 2012:71 s. 117, 127

- *Avgäldsunderlaget ska baseras på marktaxeringsvärdet*

En avsevärd förenkling av reglerna anses uppkomma genom att använda marktaxeringsvärdet som bas för avgäldsunderlaget. Antalet tvister, som ofta handlat om hur marken ska värderas, anses på så sätt minska. Med hänsyn till tidigare gjorda utredningar anses marktaxeringsvärdet tillräckligt väl motsvara markens marknadsvärde.⁷⁴ I många kommuner används redan denna metod regelmässigt. Då detta sammanvägs anses det därför ändamålsenligt att lagstifta om att marktaxeringsvärdet ska utgöra grunden till avgäldsunderlaget.⁷⁵

- *Avgäldsunderlaget ska motsvara 50 % av marktaxeringsvärdet*

Med tanke på att utredningens utgångspunkt har varit att intäkterna respektive kostnaderna för parterna ska vara desamma även fortsättningsvis, har det i utredningen ansetts vara omöjligt att låta avgäldsunderlaget motsvara hela marktaxeringsvärdet. Avgälderna skulle i så fall öka markant. Givet att intäkterna ska uppgå till samma summa som tidigare samt att avgäldsrentan är 2,75 % måste avgäldsunderlaget således utgöra 50 % av marktaxeringsvärdet.⁷⁶

- *Vid varje ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas upp med KPI*

Fördelen med att indexuppräknas avgälden varje år är att avgälden kommer att spegla markvärdeutvecklingen. Viktigt vid val av index är att det är långsiktigt hållbart, stabilt och allmänt vedertaget.⁷⁷ Fastighetsprisindex, som mäter pris- och värdeutvecklingen på landets bestånd av småhus och lantbruksenheter, är det index som enligt författarna till utredningen bäst återger markvärdeutvecklingen. Det vore således mest påkallat att använda det indexet. För att beräkna fastighetsprisindex indelas landet i åtta delområden. Det anses i utredningen vara allt för stora områden och blir på så vis statistiskt missvisande på en lokal nivå. En annan nackdel är att fastighetsprisindex bestäms årligen och ett år efter det avsedda året. Därmed har konsumentprisindex, KPI, ansetts mer ändamålsenligt, trots att det inte speglar fastighetspriserna. Fördelarna med KPI är att det är ett stadigt, allmänt känt och använt index. En annan fördel är att det bestäms månatligen och att resultatet presenteras utan större dröjsmål. Av denna anledning anses i utredningen att KPI är mest lämpat för uppräkningsen av avgäldsunderlaget.⁷⁸

⁷⁴ SOU 2000:10, SOU 2012:52

⁷⁵ SOU 2012:71 s. 128, 132

⁷⁶ SOU 2012:71 s. 135, 138

⁷⁷ SOU 2012:71 s. 140

⁷⁸ SOU 2012:71 s. 138

6 Undersökning

I detta kapitel undersöks hur begreppet ”skälig avgift” tolkas i rättspraxis. Genom att studera beslut från Sveriges arrendenämnder och domar från hovrätterna samt Högsta domstolen har ett försök gjorts att utröna vilka bedömningsgrunder som arrendenämnderna och domstolarna förespråkar. Likaså görs ett försök till att klargöra vilka faktorer som påverkar avgiften.

I de två första avsnitten åskådliggörs antalet inhämtade arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar samt hur de är fördelade geografiskt och över tid. Därefter följer ett kort avsnitt där två fall från Högsta domstolen tas upp. Det ska poängteras att det inte finns någon dom från Högsta domstolen som berör JB 10 kap. 6 § utan de nämnda fallen är relaterade till AvtL 36 §. I därpå följande avsnitt redogörs det för de olika bedömningsgrunder som står arrendenämnderna och hovrätterna till buds och hur dessa bedömningsgrunder används och tolkas i praxis, baserat på de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som inhämtats.

6.1 Beslut från arrendenämnder

Det finns åtta arrendenämnder i Sverige. Dessa är lokaliserade i Göteborg, Jönköping, Linköping, Malmö, Stockholm, Sundsvall, Umeå och Västerås. Samtliga arrendenämnder i Sverige har, i olika grad, bistått med beslut. Totalt har 61 ärenden erhållits och de är fördelade enligt tabell 1 nedan. En förteckning över alla de beslut som lästs återfinns i källförteckningen. Beslut från hela landet har efterfrågats då det har varit eftersträvarvärt att erhålla en så heltäckande bild som möjligt av hur arrendenämnderna bestämmer avgiften. Genom att ta in beslut från hela landet blir det också möjligt att undersöka om det finns några regionala skillnader.

Arrendenämnd	Antal beslut
Göteborg	12
Jönköping	15
Linköping	2
Malmö	3
Stockholm	5
Sundsvall	12
Västerås	9
Umeå	3
Totalt	61

Tabell 1 Fördelning av beslut från Sveriges arrendenämnder

I kontakt med arrendenämnderna har beslut från 2010 fram till och med 2012 efterfrågats. Inga beslut äldre än så har begärts då det är önskvärt att undvika inaktuell praxis. Några av nämnderna har dock även skickat beslut från 2008 och 2009, vilka har valts att tas med då resonemangen gällande avgiftens bestämmande i dessa beslut har överensstämmt med besluten från senare år. Hur de inhämtade besluten är fördelade över tiden framgår av tabell 2.

År	Antal beslut
2012	19
2011	23
2010	12
2009	6
2008	1
Totalt	61

Tabell 2 Fördelning av beslut efter årtal

Det är endast ärenden som lett till beslut som har efterfrågats. Förlikningar har lämnats därhän eftersom de inte ger en bild av arrendenämndernas tolkning. Med de inhämtade besluten som grund görs inga försök att dra statistiska slutsatser kring i vilken utsträckning avgifterna höjs eller vilken inverkan varje tänkbar faktor har på den slutliga avgiften. För att kunna dra sådana slutsatser krävs ett mer omfattande underlag. Meningen är istället att försöka ge en någorlunda samlad bild av hur arrendenämnderna går till väga för att fastställa en skälig avgift.

6.2 Domar från hovrätter

Det finns sex hovrätter i Sverige: Göta hovrätt i Jönköping, hovrätten för Nedre Norrland i Sundsvall, hovrätten över Skåne och Blekinge i Malmö, Svea hovrätt i Stockholm, hovrätten för Västra Sverige i Göteborg samt hovrätten för Övre Norrland i Umeå.

Alla hovrätter har i olika mån tillhandahållit domar. Hovrättsdomar har även erhållits från advokat Nils Larsson, som företrätt markägare i flertalet arrendetvister, samt från föreningen Bostadsarrendatorers Riksorganisation. Totalt har 26 domar mottagits och dessa fördelar sig över landets hovrätter enligt tabell 3 nedan. I källförteckningen finns en fullständig uppställning över alla de domar som studerats. Domar från hela landet har begärts då det är önskvärt att få en så heltäckande bild som möjligt av hur hovrätterna bestämmer avgiften. Precis som med arrendenämnderna är det av intresse att undersöka om hovrätterna dömer lika eller om det finns skillnader i landet. Dessvärre har inte en lika omfattande mängd domar som arrendenämndsbeslut

erhållits. Detta innebär att underlaget från hovrätterna är mindre vilket kommer påverka möjligheterna att dra generella slutsatser.

Hovrätt	Antal domar
Göta hovrätt	5
Hovrätten för Nedre Norrland	2
Hovrätten över Skåne och Blekinge	2
Svea hovrätt	9
Hovrätten för Västra Sverige	5
Hovrätten för Övre Norrland	3
Totalt	26

Tabell 3 Fördelning av domar från Sveriges hovrätter

Vid kontakt med hovrätterna har domar efterfrågats från och med 2010 till och med 2012. Material äldre än så har inte begärts då en icke gällande praxis önskas undvikas. En hovrätt har bidragit med en dom från 2009 som inkluderats i materialet då resonemanget inte avviker från övriga senare domar. Ett hovrättsfall från 2007 har också tagits med då denna dom verkar ha haft särskild betydelse för den senare tidens rättstillämpning. Hur de inhämtade domarna är fördelade över tiden framgår av tabell 4.

År	Antal domar
2012	5
2011	11
2010	8
2009	1
2008	0
2007	1
Totalt	26

Tabell 4 Fördelning av domar efter årtal

Inga statistiskt säkerställda slutsatser kommer att dras, det är materialet allt för litet för. Istället har fokus legat på att försöka utröna vilka bedömningsgrunder hovrätterna använder sig av och vilka resonemang de för vid bestämmande av avgiften.

6.3 Domar från Högsta domstolen

Som tidigare nämnts finns inga avgöranden från Högsta domstolen gällande JB 10 kap 6 §. Dock finns två domar, NJA 1979 s. 731 och NJA 1983 s. 385, som berör AvtL 36 §. Då rättsfallen handlar om avgifter för bostadsarrenden har dessa valts att i korthet tas med. Det finns inga ytterligare fall från Högsta domstolen som på något relevant sätt behandlar avgiftens bestämmande vid bostadsarrende.

AvtL 36 § kan sägas vara en jämningsparagraf som är tillämplig för alla nyttjanderätter, inklusive bostadsarrenden. Enligt AvtL 36 § får avtalsvillkor jämkas under avtalsperioden om det aktuella villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare ändrade förhållanden eller omständigheter i övrigt.

Det första fallet, NJA 1979 s. 731, omfattar två arrendeställen med 49-åriga arrendekontrakt tecknade 1960 respektive 1963 och där avgiften satts till 50 kronor per år, utan indexreglering. Högsta domstolen ansåg att en höjning till 150 kr per år och arrendeställe kunde anses befogad. Detta främst med hänsyn till införandet av institutet bostadsarrenden år 1970 som möjliggjorde femåriga kontrakt. Högsta domstolen menade att jordägaren befann sig i en så oförmånlig situation, jämfört med om han tecknat avtalet efter 1970 då bostadsarrende som upplåtelseform införts, att en jämkning borde medges. Den långa arrendetiden och det faktum att ortens pris för jämförliga arrenden var betydligt högre spelade inte en avgörande roll.

Det andra fallet, NJA 1983 s. 385, handlar om ett 49-årigt arrendeavtal tecknat 1950 avseende ett fritidsboende. Avgiften var satt till 30 kr per år samt erläggande av ”100 kg höstvetete efter ett pris av den notering som gäller den 1 januari samma år som arrendet betalas i förskott”. Högsta domstolen menade att då priset på höstvetete inte på långa vägar följt samma utveckling som KPI, vilket normalt brukar användas som index, kompenseras markägaren inte i den utsträckning det var tänkt då den hemmagjorda indexklausulen lades till avtalet. Högsta domstolen medgav således att en jämkning var befogad, vilket dels innebar en höjning av arrendeavgiften till 265 kr per år och dels en förändring av indexklausulen som kopplades till KPI istället för priset på höstvetete.

Dessa domar från Högsta domstolen tas inte upp för jämförelse eller som referens i något av de arrendenämndsbeslut eller domstolsavgörande som har lästs varför det finns anledning att tro att de inte fått nämnvärd betydelse för praxis. Av denna anledning kommer besluten inte heller tas upp ytterligare i arbetet. Det kan vidare antas att det krävs avtal innehållande mycket oförmånliga avtalsvillkor för att AvtL 36 § ska aktualiseras, vilket förmodligen är anledningen till att paragrafen används mycket sällan för bostadsarrendefrågor kopplade till avgiftens bestämmande.

6.4 Bedömningsgrunder

Genom att ta del av de beslut och domar som inhämtats från Sveriges arrendenämnder och hovrätter har ett försök gjorts till att kartlägga i vilken mån arrendenämnderna och hovrätterna dömer i enlighet med de olika bedömningsgrunderna. De bedömningsgrunder som står instanserna till godo är, i enlighet med de i teoriavsnittet nämnda propositionerna, i första hand en ortsprisjämförelse och i andra hand en skälighetsbedömning. Hur dessa metoder tolkas och används i rättstillämpningen presenteras mer ingående i avsnitt 6.4.1 respektive 6.4.2. I avsnitt 6.4.2.1 görs en sammanställning av de faktorer som påverkar avgiftsnivån i höjande respektive sänkande riktning. I avsnitt 6.4.2.2 undersöktes hur och i vilken mån arrendenämnderna och hovrätterna låter arrendeställets markvärde påverka avgiften och om de anser det vara tillåtet och/eller lämpligt att avgiften baseras på ett avkastningskrav multiplicerat med ett markvärde.

I tabell 5 nedan visas en sammanställning av arrendenämndernas bedömningsgrunder i de inhämtade besluten. Som framkommer av tabellen är en skälighetsbedömning den vanligaste bedömningsgrunden, följt av ortsprismetoden. I vissa av besluten har det inte varit möjligt att utläsa om arrendenämnderna har grundat sitt ställningstagande på en ortsprisjämförelse eller en skälighetsbedömning. Dessa fall har därför sorterats in under kategorin ”ortspris och skälighetsbedömning”.

Bedömningsgrund -arrendenämnder	Antal beslut
Ortspris	19
Skälighetsbedömning	33
Ortspris och skälighetsbedömning	9
Totalt	61

Tabell 5 Fördelning av arrendenämndsbeslut efter bedömningsgrunder

En sammanställning har även gjorts avseende i vilken utsträckning arrendenämnderna beslutat i enlighet med parternas yrkande. Denna översikt visas i tabell 6 nedan.

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Beslut i förhållande till yrkande arrendenämnder	Antal beslut
Enligt arrendatorns yrkande	0
Enligt jordägarens yrkande	21
Delvis enligt jordägarens yrkande	3
Jämkning mellan parternas yrkande	32
Oklart yrkande	5
Totalt	61

Tabell 6 Arrendenämnders beslut i förhållande till yrkande

Som synes är de flesta besluten en jämkning mellan parternas yrkande. Detta innebär i praktiken att arrendenämnderna har valt en avgiftsnivå som ligger emellan det som jordägaren respektive arrendatorn yrkat. Näst mest förekommande är beslut helt i enlighet med jordägarens yrkande. I ett antal ärenden har det inte gått att utläsa vad parterna har yrkat, det har då varit omöjligt att avgöra hur den beslutade avgiften förhåller sig till den nivå respektive part har önskat. Dessa fall har sammanfattats under "oklart yrkande". Tre beslut har delvis fattats i enlighet med jordägarens yrkande. Detta innebär att arrendenämnden, i fall då beslutet omfattat flera arrenden, godkänt jordägarens yrkanden endast för vissa av de aktuella arrendeställena. Arrendenämnderna har inte i något fall beslutat i enlighet med arrendatorns yrkande.

En sammanställning över i vilken utsträckning Sveriges hovrätter använt de olika bedömningsgrunderna visas i tabell 7. I fyra fall har det inte varit möjligt att uttyda om bedömningen gjorts med hänsyn till en ortsprisjämförelse eller en skälighetsuppskattning varför dessa har rubricerats som "ortspris och skälighetsbedömning".

Bedömningsgrund - hovrätter	Antal domar
Ortspris	10
Skälighetsbedömning	12
Ortspris och skälighetsbedömning	4
Totalt	26

Tabell 7 Fördelning av hovrättsdomar efter bedömningsgrunder

Då det, som tidigare nämnts, endast finns två domstolsavgörande från Högsta domstolen och då dessa inte berör JB 10 kap. 6 § utan AvtL 36 § presenteras ingen liknande sammanställning för dessa fall.

6.4.1 Ortsprisjämförelse

I skälen till arrendenämndernas beslut och hovrätternas domar återges så gott som alltid den diskussion som förs i förarbetena angående på vilken grund avgiften ska bestämmas. Enligt förarbetena ska avgiften grundas på en ortsprisjämförelse i första hand och i de fall en sådan inte är möjlig ska en skälighetsbedömning göras.⁷⁹ I detta avsnitt förklaras och utvecklas, med stöd av de beslut och domar som inhämtats, hur arrendenämnderna och hovrätterna går tillväga då avgiften bestäms utifrån en ortsprisjämförelse. Hur arrendenämnderna och hovrätterna utför en skälighetsbedömning återfinns i avsnitt 6.4.2.

Underlaget för ortsprisbedömningen baseras på det jämförelsematerial parterna åberopar i arrendenämnden och hovrätten.⁸⁰ Ingen av parterna har enligt lag en bevisbörda som sträcker sig längre än den andre partens. Det får dock antas ligga i sakens natur och vara av jordägarens intresse att uppvisa ett gediget och långtgående ortsprismaterial för att visa att en yrkad höjning är skälig. Samtidigt är det även viktigt att arrendatorn, om han motsätter sig höjningen, uppvisar ett material som ger stöd för att en höjning inte är befogad. Arrendenämnderna och hovrätterna är sedan hänvisade till det ortsprismaterial som parterna presenterat och gör således ingen egen utredning. Antalet uppvisade jämförelsearrenden och kvalitén på det uppvisade material kan självfallet komma att påverka utfallet av vilken avgiftsnivå som bestäms. Trots att arrendenämnderna och hovrätterna inte har en utredningsplikt måste de ändå utifrån sin allmänna kunskap om avgiftsnivåerna i området göra en bedömning av jämförelsematerialet och ta ställning till dess relevans. Särskilt viktigt kan detta anses vara då endast en av parterna har uppvisat ett jämförelsematerial.

Om ett ortsprismaterial kan uppvisas undanröjer det användandet av andra bedömningsgrunder. Detta framgår bland annat av ett fall från Hovrätten för Övre Norrland där hovrätten uttalade att ”den utredning markägarna lagt fram i målet angående fastighetsprisernas utveckling inte i sig kunde kullkasta den bedömning av ortspriset som arrendenämnden gjort. Hovrätten finner inte skäl att göra annan bedömning i detta mål”.⁸¹ Även om en åsikt likt den från hovrätten för Övre Norrland inte uttrycks explicit i de andra besluten och domarna, har arrendenämnderna och hovrätterna uteslutande använt sig av en ortsprisjämförelse då detta varit möjligt. Det innebär att arrendenämnderna och hovrätterna, även om de av erfarenhet har en uppfattning om vad som kan anses vara en skälig avgiftsnivå, är hänvisade till att bestämma avgiften utifrån det uppvisade jämförelsematerialet.

⁷⁹ Prop. 1968:19 s. 86-87

⁸⁰ Prop. 1978/79:183 s. 35

⁸¹ Hovrätten för Övre Norrland, målnummer ÖÄ 143-09

Vad som menas med ”orten” har varit svårt att utläsa från arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna. Det som i huvudsak framkommer är att jämförelseobjekten inte får ligga för långt ifrån prövningsobjektet. Som utgångspunkt kan jämförelsematerial från en annan kommun än där prövningsobjektet är beläget inte användas i en ortsprisbedömning.⁸² Dock har Svea hovrätt, i två av de domar som erhållits, hänvisat till jämförelseobjekt utanför den aktuella kommunen.⁸³ Någon entydig praxis kan således inte utläsas, men de flesta arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar tyder dock på att jämförelsematerialet ska finnas inom samma kommun som prövningsarrendet.

Jämförelsematerialet som ska ligga till grund för avgiftssättningen får inte vara för litet. Beroende på hur unikt området är där prövningsarrendet ligger, har arrendenämnderna och hovrätterna krävt olika stort jämförelsematerial. Enligt arrendenämnden i Jönköping krävs ett större underlag än endast en jämförelsetomt för att klarlägga ortens pris.⁸⁴ Göta Hovrätt konstaterar i en av domarna att tre jämförelsearrenden med lika förhållanden som prövningsobjektet är för få för att en generell slutsats om avgiftsnivån i området ska kunna dras.⁸⁵ I ett beslut från arrendenämnden i Malmö har sex jämförelsearrenden däremot ansetts vara tillräckligt för att kunna utgöra ett ortsprismaterial.⁸⁶ Ett enhetligt krav på ett särskilt antal jämförelseobjekt kan inte utläsas, men det är tydligt att ju fler jämförliga arrenden som redovisas desto lättare har arrendenämnderna och hovrätterna att dra en slutsats om avgiftsnivån utifrån materialet. Vidare konstaterar arrendenämnderna och hovrätterna i ett flertal fall att enstaka särskilt låga eller höga avgiftsnivåer ej ensamt kan anses utgöra en norm för avgiften i ett område.⁸⁷ Detta innebär att även om markägaren kan uppvisa ett avtal med en särskilt hög avgiftsnivå, är det inte säkert att arrendenämnden eller hovrätten tar hänsyn till detta avtal i sin bedömning.

I ett av besluten konstaterar arrendenämnden i Malmö att jämförelser med arrendetomter där kommunen är markägare inte kan användas vid en ortsprisjämförelse då dessa tomter normalt är subventionerade av kommunen.⁸⁸ Detta resonemang har inte återfunnits hos någon annan arrendenämnd eller hovrätt.

I vissa fall har parterna åberopat annat jämförelsematerial än avtal för bostadsarrende. I en dom från hovrätten över Skåne och Blekinge åberopade parterna bland annat

⁸² Arrendenämnden i Stockholm, ärendenummer 803-09

⁸³ Svea hovrätt, målnummer ÖÅ 764-10 och ÖÅ 2434-10

⁸⁴ Arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 113-10

⁸⁵ Göta hovrätt, målnummer ÖÅ 2592-11

⁸⁶ Arrendenämnden i Malmö, ärendenummer 2442-11

⁸⁷ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3752-09 och 3532-09-01, arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 137-143-12, arrendenämnden i Umeå, ärendenummer 185-10, arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 109-09

⁸⁸ Arrendenämnden i Malmö, ärendenummer 2442-11

hyresannonser och campingavgifter vilket inte godtogs av hovrätten med hänsyn till att det rörde sig om helt andra former av nyttjanderätter.⁸⁹

Arrendenämnderna och hovrätterna betonar i flera fall att det inte får vara för stor spridning i jämförelsematerialet avseende arrendeställets egenskaper, till exempel rörande tomtstorlek, utformningen på tomten, byggrätt och närhet till strand. Även faktorer såsom arrendeavtalens längd och övriga omständigheter, exempelvis rättsliga belastningar och tillgång till väg, bör vara likartade hos jämförelseobjekten och det aktuella arrendestället. I de fall de uppvisade jämförelsearrendena varit för olika har de förkastats och arrendenämnderna och hovrätterna har istället varit hänvisade till en skälighetsbedömning.

De senaste åren har en diskussion uppstått bland arrendenämnderna och hovrätterna angående vilka typer av bostadsarrendeavtal ortsprisjämförelsen lämpligen ska baseras på. Utifrån de inhämtade arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna framgår att omförhandlade arrendeavtal uteslutande använts som ortsprismaterial fram till mitten av 2000-talet. År 2007 kom ett rättsfall från Hovrätten för Nedre Norrland som öppnade för ett nytt tankesätt gällande vilken typ av bostadsarrendeavtal som ska användas som huvudsakligt jämförelsematerial.⁹⁰ Delar av hovrättens bedömning är återgiven nedan.

”Hovrätten konstaterar till en början att avgiften för att nå den nivå som markägaren skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator i princip bör knyta an till den nivå som skulle erhållas vid nyupplåtelse av jämförliga arrenden. De avgifter som erhålls vid omförhandling kommer att vara påverkade av arrendatorns besittningsskydd och kan därför normalt antas ligga på en lägre nivå. Några nyupplåtelser sker uppenbarligen inte längre i området. Det anförda förhållandet innebär att viss försiktighet bör iakttas vad gäller användande av omförhandlade arrenden för prisjämförelsen.”

Denna hovrättsdom är, så vitt vi har kunnat utläsa, det första fall där nyupplåtelser bättre ansetts återspegla den avgiftsnivå som markägare skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator än vad som skulle vara fallet vid jämförelse med omförhandlade avtal. Fler och fler arrendenämnder och hovrätter har sedan denna dom använt samma resonemang. Arrendenämnden i Göteborg och Umeå samt Svea hovrätt och hovrätten för Västra Sverige för samma argumentation.⁹¹ Det är dock vissa arrendenämnder och

⁸⁹ Hovrätten över Skåne och Blekinge, målnummer ÖÅ 3564-11

⁹⁰ Hovrätten för Nedre Norrland, målnummer Ö 1367-06

⁹¹ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3628-10, arrendenämnden i Umeå, ärendenummer 185-10, Svea hovrätt, målnummer ÖÅ 764-10, ÖÅ 2434-10, ÖÅ 4199-10, ÖÅ 8989-09, F 1061-10 och F 2285-11, hovrätten för Västra Sverige, målnummer ÖÅ 1274-07

hovrätter som är skeptiska mot denna syn. En av dessa är arrendenämnden i Västerås som anser att hovrättsfallet från Nedre Norrland, vilket nämndes ovan, inte fått genomslag i hela landet.⁹² Västerås arrendenämnd har dock inte varit konsekvent i sin bedömning av huruvida nyupplåtelser ska användas eller ej. Nämnden menar i ett annat beslut att nyupplåtelser inte kan användas som jämförelsearrenden i en ortsprisjämförelse där avgiften för provningsarrendet omförhandlas.⁹³ Nämndens motivering bakom detta ställningstagande var att provningsarrendet ansågs allt för påverkat av arrendatorns besittningsskydd för att kunna jämföras med ett nyupplåtet arrendeavtal där arrendatorn inte har ett besittningsskydd. I ett annat beslut ändrar nämnden åsikt och menar istället att nyupplåtelser ska användas som jämförelsematerial i första hand då de bäst speglar den avgift som markägaren skulle erhålla vid fritt val av arrendator.⁹⁴

Särskilt stort genomslag har användandet av nyupplåtelser fått i Svea Hovrätt, som i ett antal fall på Djurgården i Stockholm uteslutande argumenterat för och använt nyupplåtelser som underlag för en ortsprisjämförelse. För att åskådliggöra hur avgifterna förändrats i Stockholmsregionen uppställs i tabell 8 ett antal avtal och domar som påverkat utvecklingen. Detta åskådliggörande får statuera exempel för hur enskilda nyupplåtelser kan påverka avgiftsnivån i ett område.

⁹² Arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 109-09

⁹³ Arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 232-11 och 246-12

⁹⁴ Arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 536-12

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Arrendeställe	På Djur-gården?	År	Typ av avtal	Grunder	Jämförelse-arrenden
Johansdal B	Ja	2005	Nyupplåtelse	-	-
Botkyrka Näs 2:37	Nej	2009	Nyupplåtelse	-	-
Fullerö Brygga 25	Nej	2009	Nyupplåtelse	-	-
Fridhem B	Ja	2009	Tilläggsavtal	-	-
Johansdal A, Rosenhill AA, Rosenhill B	Ja	2011	Omförhandling (Hovrättsdom ÖÅ 764-10)	Skälighets-bedömning	Johansdal B, Botkyrka, Fridhem A, B, F
Mörkö	Nej	2011	Omförhandling (Hovrättsdom ÖÅ 2434-10)	Ortspris	Botkyrka, Fullerö Brygga 25
Villa Östkusten A	Ja	2011	Omförhandling (Hovrättsdom ÖÅ 8989-09)	Ortspris	Johansdal A, Johansdal B, Fridhem A, B, F
Villa Östkusten B	Ja	2011	Omförhandling (Hovrättsdom ÖÅ 4199-10)	Ortspris	Johansdal A, Johansdal B, Fridhem A, B, F
Fullerö Brygga 42	Nej	2011	Omförhandling (Hovrättsdom F 1061-10)	Skälighets-bedömning	Johansdal A, Rosenhill AA, Rosenhill B, Fullerö Brygga 25
Villa Kusten	Ja	2012	Omförhandling (Hovrättsdom F 2285-11)	Skälighets-bedömning	Villa Östkusten A

Tabell 8 Nyupplåtelsers påverkan på avgiften för arrendeställen på Djurgården

Som synes har nyupplåtelseerna av Johansdal B, Botkyrka och Fullerö Brygga fått stor betydelse vid flera omförhandlingar, vilka senare lett till hovrättsdomar. Att så få jämförelseobjekt, dessutom belägna i olika kommuner, har ansetts tillräckligt av Svea hovrätt för att kunna utgöra ett ortsprisunderlag avviker från det som har kunnat utläsas från andra beslut och domar. I samtliga fall har hovrätten konstaterat att det i första hand är nyupplåtelser som ska vara avgörande för arrenderättens värde och vad som därmed kan sägas vara en skälig avgift. Detta då det, enligt Svea hovrätt, endast är vid nyupplåtelser som markägaren erhåller den avgift han skulle få vid fritt val av arrendator.⁹⁵ Innebörden är således att nyupplåtelser, i de fall det är möjligt, ska utgöra primärt jämförelsematerial.

⁹⁵ Prop. 1968:19 s.84-85

Om inte nyupplåtelser har funnits att tillgå har Svea hovrätt fastslagit att så kallade tilläggsavtal kan användas. Tilläggsavtal är omförhandlade arrendeavtal med nya villkor, exempelvis avseende utökad area eller utvidgad byggrätt. Denna typ av avtal kan enligt hovrätten likställas med nyupplåtelser eftersom avtalet innehåller marknadsmässigt förhandlade tillägg som inte är påverkade av arrendatorns besittningsskydd. Avtalet avseende arrendestället Fridhem B på Djurgården kan därmed sägas ha fått motsvarande betydelse för avgiftsnivåernas utveckling som de nyss nämnda nyupplåtelseerna. Att använda tilläggsavtal då nyupplåtelser saknas anser, förutom Svea hovrätt, även arrendenämnden i Stockholm vara lämpligt.⁹⁶

Oavsett vilken åsikt som innehas i frågan om nyupplåtelser bör användas som jämförelsematerial framför omförhandlade arrendeavtal eller ej, finns ett stort problem. Problemet består i att det sällan eller aldrig upplåts några nya bostadsarrenden. I realiteten är arrendenämnderna och hovrätterna således i de allra flesta fall hänvisade till omförhandlade avtal då en ortsprisjämförelse ska göras.

6.4.2 Skälighetsbedömning

I detta avsnitt redogörs det kort för begreppet skälighetsbedömning. Därefter görs en vidareutveckling, med stöd från de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som erhållits, av hur denna skälighetsbedömning går till i praxis.

I de fall en ortsprisjämförelse inte ansetts möjlig på grund av bristande underlag är nämnderna och hovrätterna, enligt de i teoridelen nämnda propositionerna, hänvisade till att bedöma vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala för ett jämförligt arrende.⁹⁷ Är inte heller detta möjligt på grund av bristande underlag får beslutsinstanserna, enligt prop. 1978/79: 183 s.13, göra en ren skälighetsuppskattning. Av besluten och domarna att döma har arrendenämnderna och hovrätterna inte gjort någon distinktion mellan de två sistnämnda tillvägagångssätten. Om ingen ortsprisjämförelse varit möjlig har nämnderna och hovrätterna helt enkelt uteslutande kallat metoden de varit hänvisade till för skälighetsbedömning, varför även vi har valt att använda denna terminologi.

Det framgår av arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna att ett ortsprismaterial ofta inte går att finna eller att det uppvisade materialet är otillräckligt. Av denna anledning är skälighetsbedömning den vanligaste bedömningsgrunden för att bestämma avgiften, vilket framgår av de tidigare presenterade tabellerna 5 och 7. Vid många av skälighetsbedömningarna har arrendenämnderna och hovrätterna utgått från de jämförelsearrenden som ursprungligen åberopats som ortsprismaterial men som förkastats, företrädesvis för att materialet har varit för litet. Utifrån detta

⁹⁶ Arrendenämnden i Stockholm, ärendenummer 6332-10

⁹⁷ Prop. 1968:19 s. 46

jämförelsematerial, i kombination med instansernas allmänna kännedom om arrendeavgiftsnivåerna i området, bestämmer arrendenämnderna och hovrätterna en skälig avgift. Vad instanserna ska ta hänsyn till i skälighetsbedömningen uttrycks inte i lag. Däremot listas ett antal påverkande faktorer, såsom arrendeställets arrondering, läge och arrendatorns egna investeringar, i prop. 1978/79:183 s. 17. Departementschefen betonar i samma proposition att listan, vilken har återgetts i avsnitt 3.2.4, inte är uttömmande. Arrendenämnderna och hovrätterna är därmed i stor utsträckning tämligen fria i sin bedömning av vad som ska anses vara en skälig avgift. I enstaka beslut och domar har det inte varit möjligt att utläsa vad arrendenämnderna och hovrätterna grundat en beslutad avgift på utan de har endast uppgett en slutlig summa, utan vidare motivering.

Vid skälighetsbedömningen har i de flesta fall den aktuella arrendenämnden eller hovrätten gjort en besiktning av provningsarrendet och jämförelseobjekten varefter de bedömts i förhållande till varandra. Beroende på hur de jämförda arrendeställena förhåller sig till varandra har arrendenämnderna bestämt en skälig avgiftsnivå.

Flera arrendenämnder och hovrätter har poängterat att det inte är själva avgiftshöjningen i sig som ska vara skälig, utan den slutliga avgiften. Vid omförhandling av arrendeavtal, särskilt gällande avtal utan indexklausul, blir avgiftshöjningarna vid omförhandlingar ofta kraftiga procentuellt sett. Många arrendatorer tar upp kraftiga höjningar i arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna som ett argument för att den av jordägaren yrkade avgiften ska anses som oskälig. Endast faktumet att en avgiftshöjning är stor procentuellt sett är alltså enligt många arrendenämnder och hovrätter inget som ska tas hänsyn till, utan det är den beslutade avgiften i absoluta mått som ska vara skälig.⁹⁸

6.4.2.1 Faktorer som påverkar avgiften

För att få en förståelse för hur arrendenämnderna och hovrätterna gör sin skälighetsprövning och vad de tar hänsyn till har en sammanställning, utifrån de erhållna besluten och domarna, gjorts av de faktorer som har ansetts påverka arrenderättens värde och avgiftens storlek. Dessa faktorer spelar förstås in även vid en ortsprisjämförelse men de avgiftspåverkande faktorerna har valts att presenteras under detta avsnitt då avsnittet om ortsprisjämförelse i första hand handlar om metoden för att välja ut ett lämpligt ortsprismaterial. Alla de påverkande egenskaper som har kunnat utläsas ur besluten har delats in i två kategorier, värdehöjande respektive värdesänkande faktorer, dock utan inbördes rangordning. De värdehöjande respektive värdesänkande faktorerna som påfunnits i besluten presenteras i tabell 9 respektive 10.

⁹⁸ Arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 233-11, arrendenämnden i Sundsvall, ärendenummer 493-08 och 539-09

Värdehöjande faktorer	
Läge	Attraktivt läge i landet, exempel skärgård
Vatten	Strandtomt Strandnära Nära sjö Nära badplats Möjlighet att anlägga brygga Tillgång till brygga Båtplats på tomt Båtplats i närheten Möjlighet till fiske
Utsikt	Sjöutsikt Havsutsikt Fin utsikt
Omgivning	Naturskönt Avskildhet Närhet till attraktivt kustsamhälle Närhet till stad Bevarad naturlig vegetation
Tomten	Stor tomt Bra arrondering Plan tomt Insynsskyddad tomt Odlingsbar tomt Solig tomt Jordägaren har iordningsställt väg, VA, el, tele Söderläge
Byggrätt	Flera byggrätter Stora byggrätter
Tillgänglighet	Bra kommunikation Nära allmän service Helårsbostad
Övrigt	Lång avtalsperiod Tillgång till klubbstuga

Tabell 9 Faktorer som verkar värdehöjande vid avgiftssättningen

Bestämmande av avgiften för bostadsarrenden

Värdesänkande faktorer	
Vatten	Svårt att ta sig till vatten
Tomten	Liten tomt Tomten avskiljs från havet genom strandpromenad Tomten avskiljs från havet av annan tomt Besvärlig topografi Otydligt avgränsade tomter Arrendator får ej ta ner träd Arrendator måste gå över annans tomt för att komma till arrendetomten Långsmal tomt Skuggig tomt Vattensjuk tomt Två hushåll delar samma tomt Sank mark Sluttande tomt Stenig tomt Svårutnyttjad tomt
Byggrätt	Byggnad får ej byggas ut Liten byggrätt
Tillgänglighet till arrendestället	Ingen framkomlighet på vintern Ö utan broförbindelse Dålig bilväg Långt till närmaste samhälle Endast fritidsboende
Störning	Husen i omgivningen ligger tätt Trafikstörning från väg och järnväg Tomt i fyrvägs korsning Lukter och besprutning från närliggande jordbruk Militärövning
Belastning	Servitut Skyldighet att underhålla exempelvis väg
Övrigt	Begränsad möjlighet till avskildhet Kommunal service saknas, till exempel sophämtning Ingen tillgång till vatten eller el

Tabell 10 Faktorer som verkar värdesänkande vid avgiftssättningen

Utifrån de erhållna arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna går det varken att utläsa i vilken grad de olika faktorerna påverkar avgiften eller hur de ska viktas. Det framkommer dock tydligt att de faktorer som är kopplade till framför allt vatten, men också tomtens utformning och vilken byggrätt som finns kopplad till tomten, ges stor betydelse vid avgiftens bestämmande.

Arrendenämnden i Malmö betonar att det är tomtens naturliga förutsättningar för förbättring som ska påverka avgiften och inte de åtgärder arrendatorn själv har utfört för att förbättra arrendestället.⁹⁹ Det innebär att en höjning av avgiften inte kan anses påkallad om det är arrendatorn själv som bekostat och anlagt exempelvis en väg eller en VA-anläggning. Inte heller kan det anses rimligt att avgiften ska höjas om det är arrendatorn som har ombesörjt att en byggrätt erhållits på arrendestället. Liknande resonemang har återfunnits i många andra domar och beslut.

Något som diskuteras i flera av hovrättsdomarna och arrendenämndsbesluten är huruvida det kan anses tillåtet att låta markägarens kostnad för fastighetsskatt vara en del av avgiften. Numera är fastighetsskatten rörande bland annat arrendetomter ersatt med en kommunal fastighetsavgift, vilken för närvarande uppgår till 3 412 kr per år.¹⁰⁰ Arrendenämnden i Göteborg, Umeå och Västerås samt hovrätten för Västra Sverige uttrycker tydligt att det inte kan anses rimligt att arrendatorn får betala fastighetsavgiften, då denna ej är kopplad till arrenderättens värde.¹⁰¹ Som tidigare nämnts i avsnitt 3.2.4 krävs det enligt JB 10 kap. 6 § att en åtgärd eller kostnadspost är kopplad till arrenderättens värde för att den ska få ingå som en del av avgiften. De upprådade arrendenämnderna och hovrätterna anser att fastighetsavgiften är en kostnad kopplad till ägandet av marken och att denna kostnad således inte bör belasta arrendatorn. Hovrätten för Västra Sverige påpekar dock att även om fastighetsavgiften ej kan åläggas arrendatorn, ska avsaknaden av en sådan klausul vägas in i skälighetsbedömningen.¹⁰² Hur uttalandet ska tolkas är något oklart. Det är sannolikt att hovrätten menar att det är befogat att höja avgiften så att den täcker hela eller delar av fastighetsavgiften men att en uttrycklig klausul om detta inte får finnas.

En typ av skälighetsbedömning som använts flitigt i Jönköpings arrendenämnd innebär att nämnden, vid bestämmandet av avgiften för det aktuella arrendestället, utgår från en slags standardavgift som anses gälla för hela verksamhetsområdet. Beroende på vilka värdesänkande respektive värdehöjande egenskaper som funnits för arrendestället drar nämnden antingen av eller lägger till en summa på

⁹⁹ Arrendenämnden i Malmö, ärendenummer 931-12

¹⁰⁰ Skatteverket, *Fastighetsskatt och fastighetsavgift Deklaration från 2013 och framåt*

¹⁰¹ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 94-155-11 och 1559-12, arrendenämnden i Umeå, ärendenummer 101-112-11, arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 609-10, hovrätten för Västra Sverige, målnummer ÖÄ 1274-07, ÖÄ 4394-09 och ÖÄ 3184-11

¹⁰² Hovrätten för Västra Sverige, målnummer ÖÄ 3184-11

standardavgiften. Denna metod har använts i de fall det aktuella arrendestället ansetts utgöra en ”normaltomt” om 700-1200 kvm med strandnära läge.¹⁰³

6.4.2.2 Markvärde och avkastning

En omdebatterad fråga bland landets arrendenämnder och hovrätter är huruvida arrendeavgiften kan baseras på ett markvärde multiplicerat med ett avkastningskrav. Många markägare har i arrendenämndsbesluten och hovrättsdomarna yrkat på en avgift baserad på detta beräkningssätt, då de anser sig ha rätt till en skälig avkastning på sin mark. Markägarna menar vidare att det är ett enkelt och rimligt sätt att beräkna avgiften på.

Huvudfrågan i målen och besluten som berör beräkningssättet med markvärde och avkastningskrav verkar inte vara huruvida jordägaren ska ha rätt till en skälig avkastning eller ej. Göteborgs arrendenämnd ger till och med uttryckligt stöd för att markägaren ska ha rätt till en skälig avkastning.¹⁰⁴ Det som däremot debatteras är om det kan anses vara förenligt med lag och om det är lämpligt att låta en fritt vald räntesats multiplicerat med ett antaget markvärde utgöra arrendeavgiften. Förarbetena och utredningarna nämner inte explicit detta som ett godtaget beräkningssätt, men det uttalande som på senare år har åberopats som stöd för användandet av markvärde i kombination med ett avkastningskrav gjordes av departementschefen i SOU 1966:26 s.217-218. Uttalandet, som även omnämns i avsnitt 3.2.1, lyder enligt följande.

”En jordägare, vars mark är utarrenderad för sommarstugebebyggelse, räknar med att marken i en framtid skall kunna användas för industri- eller hyreshusbebyggelse. Han har också kanske för marken betalat ett pris som grundar sig på sådan väntad intensivare bebyggelse. Den fråga som man i samband med prövning av villkoren för ett förlängt arrende har anledning att ställa sig är, om det kan anses vara skäligt att en sommarstugearrendator genom sin lega förräntar det av jordägaren sålunda faktiskt erlagda priset för marken. I normala fall får det anses icke vara oskäligt att den inflytande legan får förränta markvärdet. Men eftersom i det nyss antagna exemplet en betydande skillnad finns mellan den faktiska och den väntade intensiviteten i markanvändningen och den framtida exploateringen antages vara så avlägsen eller osäker att jordägaren låter sommarstugearrendatorerna kvarsitta, får det anses icke vara skäligt att de skall förränta ett markvärde som trots allt ännu måste betecknas som huvudsakligen ett förväntningsvärde.”

¹⁰³ Se referenslista över samtliga beslut från arrendenämnden i Jönköping

¹⁰⁴ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3725-09, 3563-3564-09 och 1374-09

De arrendenämnder och hovrätter som ställer sig negativa till användandet av markvärde och avkastningskrav menar att ovanstående citat gällde ett specifikt exempel avseende förväntningsvärden och att det inte generellt kan sägas att det ska anses skäligt att arrendatorn får förränta markens värde. Ytterligare kritik som riktats mot citatet som stöd för beräkningssättet är att det inte uttryckligen framgår att en särskild fastlagd ränta kan användas för att beräkna avgiften. De arrendenämnder som klart har uttalat att det saknas stöd för beräkningssättet är arrendenämnderna i Västerås, Sundsvall och Stockholm.¹⁰⁵ Även hovrätten för Övre Norrland menar att det inte kan ha varit lagstiftarens mening att använda markvärde och avkastningskrav som grund för att bestämma avgiften.¹⁰⁶ Arrendenämnden i Sundsvall betonar vidare att det inte är lämpligt att använda beräkningssättet då bägge variabler, markvärde och räntefot, är uppskattade värden. Nämnden i Sundsvall menar således att slutresultatet kan bli varierande beroende på vilka värden som väljs, och att det i sig medför en stor osäkerhet.¹⁰⁷ Hovrätten för Västra Sverige och arrendenämnden i Göteborg uttrycker att även om inte arrendeavgiften ska beräknas direkt utifrån ett avkastningskrav, kan ett antagande om markvärde och rimlig avkastningsränta åtminstone utgöra en riktpunkt vid bestämmande av avgiften.¹⁰⁸

Den enda arrendenämnd eller hovrätt som uttryckligen har bestämt en avgift baserad på ett markvärde multiplicerat med ett avkastningskrav är arrendenämnden i Göteborg. I ärendet 321-09 från 2009, som avser ett antal arrendeställen i Frösakull i Halmstad kommun, beslutar nämnden att avgiften ska uppgå till 3,3 % av fastigheternas marktaxeringsvärde. I skälet till beslutet förkastas en ortsprisjämförelse då det uppvisade materialet inte anses representativt och nämnden blir således hänvisad till att göra en skälighetsbedömning. Arrendenämnden menar att det bör beaktas att markägaren ska få en skälig förräntning på sitt i tomten bundna kapital och att hänsyn ska tas till att markvärdetillväxten varit mycket stark under många år. De poängterar dock att avgifterna inte får sättas så högt att värdet på arrendatorernas bostadsbyggnader sjunker alltför påtagligt. Stödet bakom användandet av markvärde i kombination med avkastningskrav diskuteras aldrig. Dock konstateras att en sådan beräkningsmetod är lämplig på grund av att den ger viss konformitet och därmed också viss långsiktighet, förutsägbarhet och balans. Markvärdet representeras bäst, enligt nämnden, av taxeringsvärdet. Arrendenämnden dömer räntesatsen till 3,3 %, exakt vad detta grundas på framgår inte av skälet till beslutet. Beslutet överklagas dock till hovrätten som också väljer att göra en skälighetsbedömning på grund av bristande ortsprismaterial. Hovrätten tar ingen ställning till arrendenämndens

¹⁰⁵ Arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 527-11, arrendenämnden i Sundsvall, ärendenummer 542-09, arrendenämnden i Stockholm, ärendenummer 1374-09

¹⁰⁶ Hovrätten för Övre Norrland, målnummer ÖÅ 996-09

¹⁰⁷ Arrendenämnden i Sundsvall, ärendenummer 542-09

¹⁰⁸ Hovrätten för Västra Sverige, målnummer ÖÅ 1274-07, arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3725-09

beräkningsförfarande utan åsätter arrendeställena avgifter som de anser spegla nivån i området. Värt att notera är att i ett annat beslut menar samma nämnd att då det är svårt att bestämma en lämplig ränta ska ett avkastningsresonemang inte alls användas.¹⁰⁹

En annan fråga som diskuterats i många av de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som erhållits är det eventuella sambandet mellan arrenderättens värde och markvärdet. Många arrendenämnder och hovrätter menar att det rimligtvis finns ett samband mellan utvecklingen av arrenderättens värde och utvecklingen av fastighetens markvärde.¹¹⁰ De anser dock att det skulle vara svårt, och att det saknas uttryckligt stöd i lag och förarbeten för, att bestämma avgiften efter en specifik räntesats. Ortsprismetoden är alltså allttjämt den metod som förespråkas av de allra flesta arrendenämnder och hovrätter. I de fall ett orsprismaterial saknas kan, enligt hovrätterna för Västra Sverige och Övre Norrland samt Svea hovrätt, fastighetspriser användas som viss ledning för hur arrenderättens värde har utvecklats. Enligt arrendenämnderna och hovrätterna är det dock fråga om två helt olika rättigheter till fast egendom, varför det inte är självklart att prisutvecklingen på fastigheter och utvecklingen av arrenderättens värde följs åt på ett liknande sätt. Avgiften kan således inte direkt baseras på fastighetspriser men utvecklingen av dem kan ändå sägas ge en indikation på värdet av att bo i ett visst område.

Alla arrendenämnder och hovrätter är dock inte överens om att arrenderättens värde har ett samband med markvärdet. Arrendenämnden i Jönköping riktar kritik mot att använda fastighetsförsäljningar som underlag för arrendeavgiftens bestämmande.¹¹¹ Även hovrätten för Västra Sverige menar att det är svårt att dra några ledningar av fastighetsförsäljningar vid bestämmande av arrendeavgifter.¹¹²

¹⁰⁹ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3628-10

¹¹⁰ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 94-155-11 och 3628-10, arrendenämnden i Sundsvall, ärendenummer 555-09 och 545-07, arrendenämnden i Umeå, ärendenummer 839-09, arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 609-10, hovrätten för Nedre Norrland, målnummer Ö 1367-06, hovrätten för Övre Norrland, målnummer ÖÅ 1013-09, Svea hovrätt, målnummer F 1061-10, F 2285-11, ÖÅ 8989-09 och ÖÅ 4199-10

¹¹¹ Arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 259-11

¹¹² Hovrätten för Västra Sverige, målnummer ÖÅ 3184-11

7 Intervjuer

För att få en större förståelse för de problem som finns med dagens lagstiftning och för att se om praxis har förändrats över tiden samt hur frågorna kring avgiftens bestämmande hanteras i praktiken och om en jämförelse kan göras med reglerna för tomträttsavgälden har intervjuer gjorts med tre personer som på olika sätt är insatta i dessa frågor. Den ena personen som intervjuats är advokat Nils Larsson som bland annat arbetar för Setterwalls advokatbyrå i Stockholm. Larsson har även skrivit böcker om arrendelagstiftningen och har vid flera tillfällen företrätt jordägare i samband med tvister rörande avgiften för bostadsarrenden. En intervju har också gjorts med Erik Gerleman som, innan han gick i pension, arbetade som hyresråd i den numera nedlagda hyres- och arrendenämnden i Växjö. Gerleman är vidare en av författarna till Norstedts lagkommentar till Jordabalken. Den tredje personen som intervjuats är Greger Lindberg, myndighetschef för hyres- och arrendenämnden för Skåne och Blekinge i Malmö. En intervju har även gjorts med Åsa Hansson som är docent inom nationalekonomi vid Lunds universitet. Intervjun med Hansson återges i slutet av detta avsnitt, efter det att åsikterna som framkom vid diskussion med Gerleman, Larsson och Lindberg redogjorts.

Nedan följer de frågor som ställdes vid intervjuerna.

- ***Vilka problem finns med dagens lagstiftning?***

Gerleman menar att en kritik som skulle kunna riktas mot den nuvarande lagstiftningen är att bestämmandet av avgiften ger utrymme för viss skönsmässighet. Utgångspunkten för bedömningen är, i enlighet med NJA II 1968 s.166 f, att ta reda på vad som kan anses vara "ortens pris". Detta tillvägagångssätt kan dock sällan användas eftersom parterna i många fall presenterar jämförelsematerial som inte är likvärdigt med prövningstomten/prövningstomterna. Det kanske inte ens finns likvärdiga tomter. Arrendenämnderna måste då, enligt Gerleman, gå efter "vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala" vilket innebär en viss osäkerhet. Gerleman förklarar att arrendenämnderna inte uttryckligen brukar grunda sina ställningstaganden på ett sådant antagande utan gör istället en "allmän skälighetsbedömning". När arrendenämnden går tillväga på detta sätt är det enligt Gerleman i princip omöjligt att kontrollera om avgiften är rätt beräknad, varför rättstillämpningen kan kritiseras för att inte vara transparent. Gerleman invänder dock att en avgiftsbestämning som ytterst grundas på arrendenämndens uppskattning, och som bygger på nämndens samlade erfarenhet av arrendeavgifter i en viss region, också kan vara ett bra sätt att bestämma avgiften på.

Lindberg är av åsikten att det inte är lagstiftningen i sig som utgör ett problem utan det är snarare tillämpningen av lagen som har orsakat oklarheter. Det han åsyftar här

är i första hand domarna från Nedre Norrland och Svea hovrätt som uttalat att ortsprismaterialet endast ska bestå av nyupplåtelser om sådana finns att tillgå, se avsnitt 6.4.1. Lindberg menar att eftersom det inte finns någon avgiftsreglering som håller ner bostadsarrendeavgifterna vid omförhandlingar, likt den reglering som finns på bostadshyresmarknaden, bör det inte finnas en skillnad i avgiftsnivåerna mellan omförhandlade arrendeavtal och nyupplåtelser, där avgiftssättningen är fri. Därmed finns det heller, enligt Lindberg, ingen anledning att diskvalificera användandet av omförhandlade avtal till förmån för nyupplåtelser. Lindberg poängterar att inte alla arrendenämnder och hovrätter delar samma åsikt om vad som bör utgöra ett lämpligt ortsprismaterial, det vill säga om det är endast nyupplåtelser som ska användas. Arrendenämnderna och hovrätterna ser således olika på frågan om hur en skälig avgift ska bestämmas och därmed dömer de olika, vilket enligt Lindberg innebär ett problem i sig.

Ett annat problem enligt Lindberg är avsaknaden av krav på indexreglering. Lindberg menar att det uppkommer ett ”psykologiskt problem” då arrendeavtal tecknas för lång tid, exempelvis tio år. Avgiftshöjningen riskerar att bli väldigt stor procentuellt sett och detta uppfattas ofta som oskäligt av arrendatorena även om höjningen objektivt sett kan anses rimlig. Förslag på en lämplig åtgärd på detta problem berörs i sista frågan.

Larsson svarar inte uttryckligen på denna fråga.

- ***Har praxis förändrats från det att lagen infördes fram tills idag?***

Gerleman är av uppfattningen att rättspraxis har varit enhetlig sedan lagen infördes, vilket innebär att normen för avgiftsbestämningen har varit att arrendeavgiften är skälig om den inte är högre än avgifterna för jämförbara, likvärdiga tomter inom den aktuella regionen. Finns inte jämförbara tomter inom orten är det, enligt Gerleman, även tänkbart att se till avgiftsnivåer i andra regioner så länge arrendenivåerna för likvärdiga arrendetomter där är jämförbara med prövningsstället.

Larsson är i denna fråga av en helt annan uppfattning än Gerleman då han anser att praxis har förändrats över tiden. Särskilt de senaste årens rättstillämpning skiljer sig från tidigare tolkning av lag och förarbeten. Larsson hävdar inledningsvis att det i första hand är nyupplåtelser som ska användas som jämförelsematerial då dessa arrendeavtal är de avtal som på bästa sätt representerar vad jordägaren skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator. Larsson menar vidare att användandet av nyupplåtna bostadsarrenden som jämförelsematerial blivit accepterat först i samband med att överklaganden från arrendenämnden hänvisades till hovrätten istället för fastighetsdomstolen. Fastighetsdomstolen tog alltså, enligt Larsson, ingen särskild hänsyn till om jämförelsematerialet avsåg nyupplåtelser eller endast förlängda avtal.

Larsson välkomnar de beslut från Svea hovrätt som indikerar att nyupplåtelser ska användas i första hand och i de fall nyupplåtelser saknas kan omförhandlade avtal med nya villkor, exempelvis avseende större tomtarea eller större byggrätt, användas för jämförelse. Nyupplåtelseerna avseende Johansdal B, Botkyrka Näs 2:37, Fullerö Brygga 25 och Fridhem B i kombination med efterföljande hovrättsfall, se avsnitt 6.4.1, har enligt Larsson varit särskilt viktiga för detta nya synsätt.

Larsson anser vidare att avgiftsnivåerna för bostadsarrenden historiskt sett har varit mycket låga på många ställen i Sverige. Han menar att detta bland annat beror på att markägarna ofta utgörs av kommuner eller storbolag som medvetet hållit ner avgifterna. Det i kombination med att arrendenämnderna inte har utgått från nyupplåtelser utan ständigt dömt efter omförhandlade jämförelsearrenden, har lett till låga nivåer. Larsson menar därmed att ett ökat användande av marknadsprincipen, alltså att nyttja nyupplåtelser eller tilläggsavtal som jämförelsematerial istället för omförhandlade arrenden, kommer att leda till högre avgiftsnivåer.

Lindberg är delvis av samma åsikt som Larsson, så till vida att han anser att praxis har förändrats, men bara på vissa ställen i landet. Användandet av nyupplåtelser som huvudsakliga jämförelsematerial är förkastligt enligt Lindberg, se argument under första frågan. Lindberg har svårt att förstå varför och med vilket stöd hovrätten för Nedre Norrland i målet Ö 1367-06 för första gången i rättspraxis förespråkar användandet av endast nyupplåtelser i ortsprisjämförelser. Att detta sedan har spridit sig till Svea hovrätt tycker Lindberg är ytterst olyckligt. Han tror att hovrätterna har ansett att avgiftsnivåerna varit för låga och velat höja dessa på något sätt. Lindberg anser dock att tillvägagångssättet med nyupplåtelser som enda jämförelsematerial är fel sätt att ge markägaren en högre avgift.

Under samtalet med Lindberg diskuterades huruvida kommunerna historiskt sett har hållit nere arrendeavgifterna på grund av bostadssociala skäl. Lindberg menade att detta inte var något han kände till som vanligt förekommande. Han kände inte heller till de arrendenämndsbeslut, se avsnitt 6.4.1, där beslutsinstansen underkände kommunägda arrendeställen som ortsprismaterial. Lindberg anser dock inte att detta är en anledning att totalt diskvalificera alla omförhandlade avtal i ortsprisjämförelser. Han menade istället att om kommunen bevisligen hållit nere avgifterna i ett område bör just dessa jämförelsearrenden uteslutas ur den aktuella ortsprisjämförelsen. Alternativt kan de tas med under förutsättning att hänsyn tas till att de egentligen skulle ha en högre avgift.

På frågan om en särskild räntesats multiplicerat med ett uppskattat markvärde kan anses vara en lämplig metod för bestämmande av arrendeavgiften, menar Larsson att hänsyn kan tas till såväl markvärde och taxeringsvärde som försäljningsvärde i skälighetsbedömningen. Det eftersom värdena kan ge en indikation på vad som är

arrenderättens värde. Han anser dock inte att en särskild, på förhand bestämd räntesats kan eller bör användas för att beräkna själva avgiften. På denna punkt menar Larsson således att praxis inte har ändrats.

- ***Vilka faktorer påverkar avgiften?***

Larsson, Gerleman och Lindberg menar alla att faktorer i likhet med de som uppställts under avsnitt 3.2.4 samt 6.4.2.1, det vill säga faktorer som rör exempelvis arrendeställets läge och arrondering samt avtalsvillkor i övrigt, är av betydelse vid bestämmande av avgiftsnivån. Några mer ingående svar från Larsson och Gerleman har inte erhållits.

En diskussion uppkom med Lindberg angående möjligheten att ha en klausul i arrendeavtalet avseende arrendatorns förpliktelse att betala fastighetsskatten. I de inhämtade besluten och domarna har vissa arrendenämnder och hovrätter ställt sig negativa till att låta arrendatorn betala för fastighetsskatten, se avsnitt 6.4.2.1. Lindberg ser dock inget problem med en sådan klausul utan menar att det är juridiskt tillåtet och dessutom fullt rimligt att ålägga arrendatorn att betala denna kostnad. Detta då den avkastning markägaren får i form av arrendeavgiften ska kunna täcka kostnaderna denne har för marken. Lindberg menar att en jämförelse kan göras med lokalhyra där den hyra ägaren erhåller givetvis ska täcka de kostnader som är förknippade med upplåtelsen, som exempelvis drift och underhåll eller fastighetsskatt.

- ***Vilken möjlighet har jordägare, med dagens lagstiftning, att få avgiften höjd av arrendenämnden?***

Larsson betonar betydelsen av att använda nyupplåtna arrendeavtal eller omförhandlade avtal med nya villkor som jämförelsematerial. Larsson menar att nyupplåtelser, som i de flesta fall inbringar en klart högre avgift än omförhandlade arrendeavtal, i princip krävs för att jordägare ska kunna erhålla den avgift denne har rätt till enligt propositionen, det vill säga vad denne skulle få vid ett ”fritt val av arrendator”. Larsson betonar dock att ”Djurgårdensfallen” inte kan användas som jämförelse för andra arrendeställen i Sverige. Varje ort är unik och det faktum att avgifterna på Djurgården i Stockholm nått en, i förhållande till många andra arrendeavgifter, mycket hög nivå saknar betydelse vid omförhandling av arrendeavtal på andra orter i Sverige.

Gerleman svarar kort på denna fråga och menar, helt enkelt, att den av markägaren önskade avgiften kan accepteras såvida den är skälig, annars inte. Två vanliga anledningar till att höjning medges är om det aktuella arrendeavtalet haft en mycket lång löptid, exempelvis 49 år, eller att markägaren av någon anledning underlåtit att begära höjning av avgiften trots att det funnits utrymme för det. En annan anledning

kan vara att jordägaren bekostat en VA-anslutning och därmed ökat arrenderättens värde. Gerleman är vidare av åsikten att arrendenämnderna generellt sätt inte tar, eller ska ta, hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga eller markvärde.

Lindberg menar att så länge markägaren lyckas uppvisa ett jämförelsematerial som motiverar en högre avgift bör denne också erhålla en högre avgift. Han anser vidare att, i händelse av att ett ortsprimaterial saknas, kan annat material i form av försäljningspriser avseende både arrendeställen och småhusfastigheter användas som indikation på arrenderättens värde. Uppvisar markägaren ett sådant material menar Lindberg att denne har chans att få avgiften höjd trots att jämförelsearrenden saknas.

- ***En utredning, SOU 2012:71, avseende tomträttsavgäldens beräkning har precis slutförts och ett förslag har presenterats. Detta förslag innebär att avgälden bestäms genom att multiplicera en specifik ränta med ett markvärde baserat på marktaxeringsvärdet. Vad är dina åsikter kring en sådan avgiftssättning och är det tänkbart att samma metod kan användas för bostadsarrenden?***

Till att börja med är varken Gerleman, Larsson eller Lindberg av uppfattningen, så länge lagen är utformad som den är, att metoden för tomträttsavgäldens bestämmande är möjlig att användas som beräkningsgrund för bostadsarrendeavgiften. Ingen av dem är heller av uppfattningen att metoden är passande i händelse av att JB 10 kap. 6 § skulle ändras.

Gerleman ställer sig mycket tveksam till om en metod likt sättet för tomträttsavgäldens bestämmande skulle vara ett lämpligt sätt att reglera avgiften på. Enligt hans mening är sambandet mellan markens värde och arrenderättens värde så pass varierande att det inte är lämpligt att direkt relatera avgifterna till markens värde i kombination med en räntesats. Gerleman poängterar dock att det teoretiskt sett är fullt möjligt att utforma lagstiftningen för bostadsarrende på ett sådant sätt, i händelse av att den nuvarande utredningen anser så.

Lindberg är i stora drag av samma uppfattning som Gerleman. Han anser också att nyttjanderätterna är för skilda åt, avseende bland annat upplåtelseid, varför det inte går att anta att en metod för tomträtt utan vidare skulle gå att applicera på bostadsarrenden.

Larsson hävdar att en beräkningsgrund i enlighet med metoden för tomträtt är olämplig då det strider mot marknadsprincipen. Han menar även att en specifik ränta skulle vara mycket svår att bestämma. Dessutom kan, enligt Larsson, tomträtt inte jämföras med någon annan nyttjanderätt då tomträtten är väldigt speciell till sin utformning.

- ***Slutligen, föreligger ett behov av att ändra lagen?***

Larsson menar att någon egentlig ändring av lagen inte kan anses påkallad. Han anser att det inte finns något bättre system för avgiftsbestämmandet än att jämföra med andra, befintliga arrenden för att ta reda på vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i arrendeavgift. Larsson betonar starkt att en marknadsprincip måste genomsyra bestämmandet av avgiften. Vid tvister är det huvudsakliga spörsmålet alltså att, i enlighet med prop. 1968:19 s. 84-85, ta reda på vad jordägaren skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator och sedan bestämma avgiften till denna summa. Larsson menar vidare att arrendeavgiftens storlek är en fastighetsekonomisk fråga, styrd av utbud och efterfrågan, snarare än en juridisk eller politisk fråga. Larsson säger dock att det kan finnas en poäng i att införa ett krav på trappvis ökning av avgiften i likhet med de bestämmelser som finns för bostadshyror. Detta för att förhindra att en ökning, när den väl sker, inte blir alltför dramatisk.

Gerleman är i huvudsak av samma uppfattning som Larsson då inte heller han anser att en lagändring är behövlig. Gerleman menar att lagen fungerar tillfredställande, i den meningen att den på det hela taget väl fyller sin uppgift att anvisa hur arrendeavgiften ska bestämmas. Om lagen ska ändras för att ge utrymme för högre alternativt lägre arrendeavgifter är en politisk fråga som han inte vill ta ställning till.

Lindberg tycker inte att en genomgripande ändring av lagen krävs. Däremot påpekar han att lagtexten skulle kunna vara mer tydlig i det avseende att markägaren ska kunna erhålla en skälig avkastning på sin mark. Lindberg menar dock fortfarande att det system som gäller idag, alltså att jämföra med både omförhandlade och nytecknade bostadsarrendeavtal, är att föredra även fortsättningsvis. Han betonar att det är marknadspriset på arrenden som ska vara styrande för avgiftsnivån. Dagens system, där en jämförelse görs med vad grannen betalar för ett likvärdigt arrende, är enligt Lindberg, dessutom det mest naturliga sättet att bestämma avgiften på. Därutöver är tillvägagångssättet enkelt för alla parter att förhålla sig till och förstå, vilket också är viktigt att tänka på vid lagstiftning.

Lindberg anser vidare att det skulle vara fördelaktigt att införa ett krav på indexreglering för att undvika kraftiga ökningar av avgiften som lätt uppstår vid längre arrendetider. Vid diskussion kring vilket index som kan anses lämpligt hade han inget absolut förslag. Att använda KPI ger inte en tillräcklig höjning då arrenderättens värde ofta stiger kraftigare än vad KPI ökar. Dock menar Lindberg att avgiften bör kopplas till ett etablerat index snarare än någon ”hemmasnickrad” variant eller en fast procentsats. Lindberg poängterar avslutningsvis att problem lätt uppkommer trots att avgiften indexregleras. Arrendatorerna kan ibland ha svårt att

förstå varför avgiften ska höjas vid en omförhandling om den kontinuerligt höjs efter ett index.

Som tidigare nämnts har en intervju även hållits med Åsa Hansson som är docent i nationalekonomi vid Lunds universitet och som bland annat undervisar på Lunds Tekniska Högskola och Ekonomisentrum i Lund. Hansson arbetar normalt inte med fastighetsrättsliga frågor, men har ändå valts att intervjuas för att få ett annat, mer nationalekonomiskt synsätt på frågan om vad som kan sägas utgöra en skälig avgift. Med tanke på Hanssons bakgrund som ekonom har andra, mer allmänt hållna, frågor ställts till henne. Det som framkom under diskussionen kommer i huvuddrag att återges i det följande.

- ***Vad, sett ur ett nationalekonomiskt perspektiv, är viktigt att ha i åtanke vid bestämmande av avgifter för bostadsarrenden?***

Det är, enligt Hansson, viktigt att inledningsvis ställa sig frågan om vad som är syftet med institutet bostadsarrende och hur detta syfte i så fall påverkar avgiftssättningen. Låt säga att det finns två, delvis konkurrerande, syften där det ena är att erbjuda en boendeform som möjliggör ett boende utan nödvändighet att köpa en fastighet och där det andra innebär en möjlighet för markägaren att få avkastning från marken utan att sälja fastigheten. Om syftet är att hjälpa de som av olika anledningar inte kan köpa en egen bostadsfastighet menar Hansson att det är rimligt att anta att de bostadssociala aspekterna väger tungt. Utan någon form av besittningsskydd för arrendatorn i kombination med en möjlighet för markägaren att ta ut hur hög avgift som helst, skulle en allt för riskfylld situation uppstå för att någon skulle våga arrendera mark. Hansson menar att det således kan anses påkallat att trygga arrendatorns besittningsskydd genom att införa en reglering av avgiften som förstärker detta skydd. Detta sker dock, enligt Hansson, på bekostnad av det andra syftet. Vid en reglering av avgiften kan inte jordägaren utnyttja marken så effektivt som möjligt eftersom en fri prissättning inte är möjlig. Är avgifterna alldeles för låga innebär detta dock att det blir oattraktivt att arrendera ut marken eftersom markägaren erhåller för låg avkastning för att det ska anses som en lönsam investering. Om avgiften är för låg kommer antalet arrenden att minska och därmed motverkas både syftet att hjälpa de som inte kan köpa en bostad och syftet att ge markägaren en rimlig avkastning på marken. Hansson menar att en jämförelse kan göras med reglerna för hyressättningen enligt hyreslagen. Systemet med bruksvärdeshyror har inneburit att hyresintäkterna blivit för låga för att en fastighetsägare ska anse det attraktivt att bygga hyresrätter istället för exempelvis bostadsrätter. Enligt Hansson motverkas därmed syftet att hjälpa mindre bemedlade personer.

Hansson menar att staten generellt sett endast bör agera då det finns ett upplevt problem med den fria marknaden. I detta fall har det ansetts vara skäligt att ingripa då arrendatorns rätt till ett tryggt och stabilt boende har bedömts mer skyddsvärt än

markägarens rätt till skälig avkastning. Genom att införa regleringar av priser sätts den fria marknaden ur spel. Med dagens regler, om besittningsskydd och svårighet att höja avgiften efter att avtal ingåtts, uppstår en monopolsituation där arrendatorn gynnas. Utformningen av reglerna som de ser ut idag utgör, enligt Hansson, ett trubbigt instrument för att hjälpa de som inte kan köpa en egen fastighet. Det vore bättre att ge ett inkomststöd än att störa prisbildningen.

Slutsatsen i Hanssons resonemang är att alla ingrepp på den fria marknaden innebär problem och störningar, vilket bör tas hänsyn till då avgiftssättningen ska bestämmas. Det finns sålunda inte en riktigt bra metod för att reglera bostadsarrendavgiften. Hur principen för avgiftssättningen än utformas är det, enligt Hansson, alltid någon part som kommer missgynnas och den fria marknaden kommer att inskränkas.

- ***Många avtal innehåller en indexklausul där avgiften indexregleras årligen. Vilket index är mest ändamålsenligt, KPI eller fastighetsprisindex?***

Om hänsyn tas till markens värde redan vid avgiftens bestämmande, genom att väga in exempelvis sjöutsikt och läge, menar Hansson att det är lämpligt att använda KPI. Detta då KPI endast tar hänsyn till inflationen. Används fastighetsprisindex görs, enligt Hansson, en dubbelräkning av de faktorer som påverkar markvärdet eftersom både själva avgiften och indexserien tar hänsyn till markvärdesfaktorer.

- ***En utredning, SOU 2012:71, avseende tomträttsavgäldens beräkning har precis slutförts och ett förslag har presenterats. Detta förslag innebär att avgälden bestäms genom att multiplicera en specifik ränta med ett markvärde baserat på marktaxeringsvärdet. Vad är dina åsikter kring en sådan avgiftssättning och är det tänkbart att samma metod kan användas för bostadsarrenden?***

Hansson är av uppfattningen att det är väldigt svårt att fastställa en exakt räntesats. Hänsyn måste tas till risk och löptid. Eftersom bostadsarrende inte är en lika trygg boendeform som tomträtt och löptiden väsentligt kortare är det, enligt Hansson, rimligt att räntenivån skulle vara lägre än för tomträtt. Hansson poängterar dock att det över huvud taget inte är lämpligt att fastställa en exakt räntesats eftersom marknaden ständigt förändras.

Gällande markvärdet är Hansson av uppfattningen att det naturligtvis är tänkbart att använda marktaxeringsvärdet som grund för beräkningen av avgiften. Eftersom bostadsarrende även kan avse del av fastighet, till skillnad från tomträtt, poängterar Hansson att det kan uppstå problem med marginalvärden och hur dessa ska tas i beaktande. Att, även för bostadsarrende, använda den metod som föreslogs i utredningen för tomträtt är därmed, enligt Hansson, inte att rekommendera.

8 Analys

I detta kapitel beskrivs inledningsvis de svårigheter och problem som identifierats rörande avgiftsbestämningen. Härfter belyses huruvida praxis kan anses ha förändrats. Vidare diskuteras begreppet "arrenderättens värde" och vilka faktorer som i dagsläget påverkar avgiftens storlek och om det kan anses rimligt att ytterligare faktorer tas i beaktande. Vi tar även ställning till om lagen behöver förändras och i så fall på vilket sätt. Slutligen belyses hur vi tycker att ett lämpligt ortsprismaterial ska väljas ut.

8.1 Svårigheter vid bestämmande av avgiften

Det här avsnittet syftar till att lyfta fram de problem som kan uppstå vid fastställandet av avgifter för bostadsarrenden. Inledningsvis berörs lagstiftningen i sig och vilken problematik som uppkommer genom den valda lagformuleringen. Därefter behandlas lagens ändamål och i vilken mån avgiftsbestämningen påverkas av upplåtelseformens syfte samt det faktum att ett tillräckligt stort ortsprismaterial i många fall är svårt att tillgå. Vidare förs en diskussion om så kallade maxnivåer. Avslutningsvis berörs problematiken kopplad till att landets arrendenämnder och hovrätter inte beslutar och dömer enhetligt.

8.1.1 Otydlig lagstiftning

Flera av de oklarheter som uppstår vid bestämmande av avgiften för bostadsarrenden kan sägas bero på lagens diffusa formulering och bristande förklaring till vad en skälig avgift mer konkret innebär. Jordabalken 10 kap. 6 § lyder enligt följande.

***JB 10 kap. 6 § 1 st.** Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften 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.*

Som synes framkommer det av lagparagrafen endast att avgiften ska vara skälig. Vad en skälig avgift faktiskt innebär definieras aldrig i förarbetena. Det som framkommer i propositionen från 1968 rörande den valda lagformuleringen är dels att "det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som ska anses utgöra skälig arrendeavgift" och dels att "det knappast [är] lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer".¹¹³ I lagens sista mening uttrycks visserligen att avgiften ska motsvara arrenderättens värde, men inte heller detta begrepp är särskilt lättolkat och kan inte sägas ge någon vidare ledning av hur bedömningen ska göras. En vidare

¹¹³ Prop. 1968:19 s. 86

utveckling av innebörden av uttrycket arrenderättens värde återfinns i avsnitt 8.2.2. Det enda som rent konkret kan utläsas från förarbeten och utredningar är att vid bestämmande av en skälig avgift och vad som kan antas vara arrenderättens värde ska hänsyn tas till de faktorer som återgetts i avsnitt 3.2.4. Denna lista av faktorer, som bland annat är kopplade till arrendeställets egenskaper, är dock enligt departementschefen inte uttömmande varför det vid en bedömning ges mycket utrymme för fri tolkning.

Lagtexten måste förstås formuleras på ett allmänt sätt för att bli tillämpbar i så många situationer som möjligt. Vi anser dock att viljan att göra avgiftsbestämmelsen generell har varit alltför övervägande gentemot önskan om en tydlig och lättförståelig lag. Den problematik som uppkommer i samband med en otydlig lagtext är att bedömningen av vad som kan sägas vara en skälig avgift blir allt för subjektiv. Svårigheter uppstår främst då ortsprismaterial saknas och arrendenämnden och hovrätten är hänvisade till en skälighetsbedömning, vilket belyses ytterligare i avsnitt 8.1.3. Ett annat problem är oförutsägbarheten. Det blir svårt för arrendatorn att veta vilka kostnader denne kommer att ställas inför i samband med arrendet och på samma sätt kan markägaren inte på förhand veta vilka intäkter som denne kan räkna med. Många tvister hade kunnat undvikas om lagen hade utformats mer konkret och därmed hade både parterna och samhället besparats såväl tid som pengar. Vid de genomförda intervjuerna framkom att varken Gerleman eller Lindberg var av uppfattningen att det är lagen i sig som är det huvudsakliga problemet utan snarare de komplikationer som uppstår vid tillämpningen av lagen. Dessa tillämpningssvårigheter består, enligt Gerleman, bland annat i bristen på ortsprismaterial vilket berörs i avsnitt 8.1.3. Lindberg var istället av åsikten att det är valet av jämförelsematerial som är det huvudsakliga problemet vid tillämpningen av lagen.

8.1.2 En skälig avgift – men för vem?

För att förstå hur en lag ska tolkas är det viktigt att förstå lagens syfte. I detta avsnitt görs ett försök till att klarlägga syftet bakom institutet bostadsarrende och på så sätt få en större förståelse för vad begreppet skälig avgift kan sägas innebära. Markägarens respektive arrendatorns intressen vid upplåtelsen kommer att behandlas och en diskussion kommer att föras om huruvida den ena partens intressen, med stöd från uttalanden i förarbeten och utredningar, kan sägas väga tyngre än den andres.

Inget av förarbetena och ingen av utredningarna innehåller någon direkt utläggning om syftet med institutet bostadsarrende. Det enda av förarbetena som berör upplåtelseformens syfte är propositionen från 1968 där departementschefen gör ett uttalande i frågan.¹¹⁴ Departementschefen menade att bostadsarrende ska ses som ett betydelsefullt komplement till andra markdispositionsformer, främst för de som inte

¹¹⁴ Prop. 1968:19 s. 45-46

vill eller har någon ekonomisk möjlighet att köpa en tomt. Departementschefen menade vidare att upplåtelseformen även kan anses som ändamålsenlig för markägare som av någon anledning inte vill sälja sin mark men som vid tillfället för upplåtelsen inte har någon egen nytta av den. Detta kan dock inte sägas vara en uttömmande beskrivning av lagens syfte.

Beträffande om någon parts intressen kan sägas väga tyngre än den andres, förs i propositionen från 1968 ett resonemang kring vikten av ett direkt besittningsskydd till förmån för arrendatorn. Innan bostadsarrende infördes kunde markägaren säga upp arrendatorn utan anledning och det fanns heller inget skydd mot kraftiga avgiftshöjningar. I diskussionen kring besittningsskyddet uttalade departementschefen att arrendatorns ekonomiska risk att tvingas flytta eller att behöva lämna bostadshuset utan kompensation måste väga tyngre än jordägarens risk att ”bli fast” med arrendatorn arrendeperiod efter arrendeperiod.¹¹⁵ När institutet bostadsarrende tillkom infördes också en bestämmelse mot kraftiga och oskäligen höjningar av avgiften för att inte sätta besittningsskyddet ur spel.

I den nyss nämnda propositionen från 1968 tydliggörs dock markägarens intresse av att kunna erhålla en skälig avkastning på marken. Departementschefen menade att jordägaren måste ha rätt till den ersättning som denne skulle kunna erhålla vid ett fritt val av arrendator.¹¹⁶ I en proposition från 1970 påpekades på nytt markägarens intresse vid upplåtelse av bostadsarrenden.¹¹⁷ Det poängterades att den införda skälighetsbestämmelsen gällande avgiften var ett komplement till besittningsskyddet och att det var viktigt att den inte skulle fungera som en bromskloss mot befogade avgiftshöjningar. Departementschefen uttalade i propositionen att ”arrendatorn bör därför vara skyldig att finna sig i en sådan höjning av arrendeavgiften som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig”.

Sammantaget anser vi efter att ha tagit del av samtliga propositioner och utredningar kopplade till avgiftsbestämmelsen, trots uttalandena i ovanstående stycke som pekar på markägarens rättigheter, att arrendatorns intressen och den bostadssociala aspekten har vägt något tyngre än vad markägarens intressen har gjort då avgiftsbestämmelsen utformats. Det här tycker vi är ett faktum både vid lagens införande och vid de omarbetningar som har gjorts av lagen. I propositionerna framhävs gång på gång vikten av att skydda arrendatorn i avtalsförhållandet medan diskussioner om markägarens intressen och rättigheter är mer sällsynta. Värt att ha i åtanke är att utvecklingen av reglerna för bostadsarrendeavgiften har varit starkt sammankopplade med de ändringar som gjorts avseende hyressättningen för bostadshyror.¹¹⁸ För

¹¹⁵ Prop. 1968:19 s. 42-43

¹¹⁶ Prop. 1968:19 s. 84-85

¹¹⁷ Prop. 1970:20 del B 2 s. 866

¹¹⁸ Se avsnitt 3.2.3

bostadshyror gäller bruksvärdesprincipen som innebär att hyresvärden inte ensidigt kan sätta hyran till ett belopp denne önskar, utan måste bestämma hyran utifrån lagreglerade principer som är till för att skydda hyresgästen.¹¹⁹ Det är alltså inte bara för bostadsarrenden som skyddsregler införts. Tiden kring bostadsarrendeinstitutets införande har troligen färgats av tankar om bostadssociala värderingar vilka sannolikt har påverkat lagstiftningen.

Av de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som studerats framkommer ett allmänt missnöje från markägarsidan på grund av låga avgiftsnivåer i landet. Att avgifterna faktiskt ligger på en låg nivå allmänt sätt, och att markägarens intressen därmed inte tillgodoses i lika stor utsträckning som arrendatorernas, kan delvis tolkas från innehållet i tabell 6. Tabellen visar att ingen av arrendenämnderna beslutat i enlighet med arrendatorns yrkande medan de i ungefär en tredjedel av fallen beslutat i enlighet med vad markägaren krävt. Vi anser att detta ger visst stöd för att avgifterna generellt är låga och att arrendenämnderna i många fall ansett att det är befogat att höja avgiften.

Som exempel på missnöje i samband med låga avgifter framkommer det i vissa beslut att arrendeavgiften har varit så låg att den inte ens kunnat täcka fastighetsskatten. Det är oacceptabelt och det kan inte anses rimligt att markägaren inte ska kunna gå med vinst vid en bostadsarrendeupplåtelse. Om markägaren riskerar att gå med förlust finns det knappast en poäng med att arrendera ut marken. På senare år förekommer bara ett fåtal nyupplåtna bostadsarrenden vilket talar för att det är olönsamt och oattraktivt att arrendera ut mark för bostadsändamål.¹²⁰ Det finns förstås undantag, Djurgården i Stockholm är ett exempel där arrendeavgifterna är särskilt höga och det således är väldigt lukrativt att arrendera ut marken där.¹²¹

För att knyta an till de olika parternas intressen måste det naturligtvis anses vara befogat att arrendatorn och dennes investeringar ges ett starkt skydd så att arrendatorn inte hamnar i ett mycket utsatt läge gentemot markägaren. Att äga ett kapitalkrävande hus på en annan persons mark är riskfyllt och bostadsarrenden är på många sätt en speciell nyttjanderätt, bland annat med hänsyn till den korta avtalstiden. Avgiftens storlek påverkar också värdet av arrendatorns byggnader och en högt satt avgift leder till att arrendatorn får mindre betalt vid en överlåtelse av byggnader och arrenderätt än om avgiften varit låg. Avgiften bör med andra ord inte sättas så högt att de av arrendatorn investerade byggnaderna sjunker till ett allt för lågt värde. Samtidigt är det viktigt att markägaren får en rimlig utdelning från sitt kapital som denne investerat i marken. En jämförelse bör kunna göras med vad markägaren skulle kunna

¹¹⁹ Se avsnitt 3.2.3

¹²⁰ Hovrätten för Nedre Norrland, målnummer Ö 1367-06, arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3628-10 och 3563-09

¹²¹ Se avsnitt 6.4.1

erhålla i ett fall då markens värde, i form av pengar, investerades i värdepapper. Mark och fastigheter bör rimligen kunna ses som en investering och därför bör de också kunna likställas med andra tillgångar. Ägandet av dem bör därför också generera en likartad utdelning så länge den risk ägaren av tillgången tar är likartad. Så som det är nu uppfattar vi inte det som att markägaren får en lika hög avkastning på sitt markinnehav och på arrendeupplåtelsen, som markägaren hade fått om denne placerat pengarna i någon annan tillgång. Vi anser vidare att det är befogat att markägaren får ta del av markens värdeökning. Om inte markägaren har en rimlig chans att höja avgiften i takt med att markvärdet stiger, tillfaller en stor del av markvärdeökningen arrendatorn vid överlåtelsen av arrendet genom att han kan sälja arrendestället dyrt tack vare att avgiften är låg. Detta kan inte vara vad som avsågs vid lagens införande eller vad som i allmänhet kan antas vara rimligt.

Från många av de beslut och domar som undersökts framkommer det att det finns en vilja bland arrendenämnderna och hovrätterna att tydliggöra att markägaren ska ha rätt till en skälig avkastning på sin utarrenderade mark. Göteborgs och Stockholms arrendenämnd har i ett antal beslut även uttryckt detta i klartext.¹²² Vi upplever dock att arrendenämnderna och hovrätterna känner att de inte har lämpliga metoder att tillgå för att säkra markägaren en skälig avkastning, vilket säkerligen beror på att ett tydligt stöd för detta saknas i propositioner och utredningar.

Som svar på frågan i rubriken anser vi att det mesta i förarbeten och rättstillämpning talar för att arrendatorerna historiskt sett är den part som har skyddats och att avgifterna därmed varit skäliga ur ett arrendatorperspektiv snarare än ur ett markägarperspektiv. Med hänsyn till de i dagsläget relativt låga avgiftsnivåerna kan det sägas att arrendatorerna fortfarande skyddas mycket av systemet, vilket också som tidigare nämnts är fullt rimligt. Dock borde markägarens intressen belysas ytterligare så att denne erhåller en skälig avkastning på sitt markinnehav.

För att knyta an till avsnittets inledning som behandlade syftet med institutet bostadsarrende så kan det konstateras att det är svårt att få klarhet i vad upplåtelsens primära ändmål är. Vid avgiftens bestämmande är det dock viktigt att ha i åtanke om någon part ska gynnas och i så fall varför. Om syftet är att trygga rätten till bostad för de som av någon anledning inte kan eller vill köpa egen mark är det rimligt att avgiften inte kan höjas allt för mycket och nå allt för höga nivåer. Det ska dock poängteras att om avgifterna sätts alltför lågt kommer det inte finnas någon jordägare som är villig att arrendera ut sin mark. De bostadssociala idéerna skulle därmed motverkas eftersom antalet arrenden skulle vara få. Är huvudsyftet däremot att ge markägaren en god avkastning är det rimligt att tillåta högre avgiftsnivåer. Sätts nivåerna för högt kommer ingen person vilja arrendera och markägaren kommer inte

¹²² Se avsnitt 6.4.2.2

erhålla någon avkastning genom arrendeupplåtelser. Åter igen uppstår ett fall där syftet motverkas. Frågan om vad som ska sägas vara en skälig avgift är komplex och, oavsett vilket syfte upplåtelseformen har, är det precis som Hansson sa vid intervjun viktigt att ha i åtanke att hur reglerna för avgiftssättningen än bestäms kommer det alltid vara en part som inte blir nöjd.

8.1.3 Brist på ortsprismaterial

När beslut från arrendenämnderna och domar från hovrätterna undersökts har det framkommit att många av avgifterna bestäms utifrån en skälighetsbedömning och inte utifrån en ortsprisjämförelse, se tabell 5 och 7, vilket enligt propositionerna är huvudmetoden.¹²³ Det beror helt enkelt på att ortsprismaterial i många fall saknas och instanserna blir då hänvisade till att göra en mer subjektiv bedömning av vad som ska anses som en skälig avgift. Detta avsnitt kommer belysa de svårigheter och problem som uppkommer vid brist på ortsprismaterial.

Inför införandet av institutet bostadsarrende diskuterades ortsprismetoden i propositionen från 1968. Departementschefen menade att en ortsprisjämförelse troligtvis inte skulle bli svår att genomföra, bland annat då bostadsarrendena främst antogs förekomma i koncentrerade fritidsområden i attraktiva lägen där det skulle bli lätt att tillgå jämförelsematerial.¹²⁴ I propositionen från 1978, inför lagändringen 1979, påpekades dock motsatsen, nämligen att det sällan är möjligt att hitta ett ortsprisunderlag då arrendeställena ofta ligger för långt ifrån varandra, är för få eller för olika för att kunna jämföras.¹²⁵ Någon ändring av huvudmetoden gjordes dock aldrig. Svårigheten med att samla in ortsprismaterial har alltså funnits i princip redan sedan införandet av institutet bostadsarrende och finns, som nämndes i inledningen, fortfarande.

Gällande tillvägagångssättet för skälighetsbedömningen ges ingen vidare ledning om hur den i praktiken ska gå till. Enligt förarbetena får arrendenämnderna och hovrätterna lita till sina notoriska kunskaper om avgiftsnivån inom området, mycket mer än så yttras inte.¹²⁶ Gerleman riktar vid intervjun kritik mot detta tillvägagångssätt då det medger skönsmässighet och att det på så sätt finns en risk att det inte blir lika för alla, vilket vi samstämmer med. Arrendenämnderna och hovrätterna beskriver inte heller utförligt i sina beslut hur själva skälighetsbedömningen gjorts och vilka aspekter som tagits i beaktande. Detta problem påtalar även Gerleman som anser att det blir omöjligt för parterna att

¹²³ Prop. 1968:19 s. 86-87, SOU 1966:26 s. 217

¹²⁴ Prop. 1968:19 s. 86

¹²⁵ Prop. 1978/79:183 s. 13

¹²⁶ Prop. 1978/79:183 s.13

kontrollera om avgiften är rätt beräknad. Detta leder i sin tur, enligt Gerleman, till att rättstillämpningen riskerar att bli icke-transparent.

Problematiken med bristande ortsprismaterial består alltså i att arrendenämnderna och hovrätterna ofta är hänvisade till en skälighetsbedömning där de är tvingade att göra en mer subjektiv bedömning av vad som kan anses vara en skälig avgift. Lagen tillämpas alltså inte på det sätt som avsetts när reglerna om avgiften för bostadsarrende infördes.

8.1.4 Avgifterna riskerar att nå maxnivåer

I detta avsnitt klarläggs innebörden av begreppet maxnivå. Därutöver diskuteras varför maxnivåer uppstår och vilka nackdelar som de medbringat.

Med begreppet ”maxnivå” menas den avgiftsnivå som riskerar att bli en icke överskridbar norm inom en ort. Om avgiften för provningsarrendet ska sättas efter nivån på orten kan den, om arrendeställena är lika, som mest sättas till samma nivå som den högsta avgiften i området. Detta blir fallet både vid en ortsprisjämförelse och vid en skälighetsbedömning. När så alla arrenden inom orten har nått den högsta nivån blir det mycket svårt att visa på att det är skäligt att höja en avgift därutöver. Det gäller såvida inga nyupplåtelser med en högre avgift tecknas. Extra tydligt blir fenomenet om många arrenden inom ett område består av långa arrendeavtal utan indexklausuler. Även om arrenden med långa avtalstider indexreglerats med KPI är det inte säkert att de uppvisar en marknadsmässig avgift eftersom värdeutvecklingen på mark stigit kraftigare än KPI sett över tiden. Trots att provningsarrendet naturligtvis inte direkt kan jämföras med mycket äldre avtal, se avsnitt 6.4.1, sätter normen i området en prägel på vilken nivå som kan anses rimlig och som uppfattas som den nivå som arrendatorer i allmänhet är villiga att betala.

Problemet med att maxnivåer uppstår är att de förhindrar höjningar av avgifter som egentligen är befogade med hänsyn till arrenderättens värde. Om uppfattningen är att arrenderättens värde är sammankopplat med markvärdeutvecklingen innebär etableringen av ett maxvärde otvivelaktigt att arrendeavgiften inte kommer ligga på en nivå som kan anses vara skälig med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen. Särskilt då priset på fast egendom kraftigt har ökat de senaste årtiondena. En vidareutveckling om vad arrenderättens värde är och huruvida den är kopplad till markvärdeutvecklingen kommer beröras i avsnitt 8.2.2.

Särskilt stort problem med maxnivåer tror vi att det finns i de arrendenämndsområden med kommuner som arrenderar ut mycket mark för bostadsändamål. Även Larsson uppgav vid intervjun att han var av denna uppfattning. Historiskt sett har många kommuner varit, och är fortfarande, stora markägare. De kommuner som har arrenderat ut mycket mark har således fungerat prisbildande på orten eftersom de stått

för majoriteten av arrendena.¹²⁷ Om det då tas i beaktande att kommunerna kan ha satt arrendeavgiften med hänsyn till bostadssociala aspekter är det troligt att den kommunala arrendeavgiftsnivån, och därmed ortsprisnivån, blivit låg. Den privata markägaren missgynnas därmed av detta system eftersom denne troligen erhåller en lägre avgift än som hade varit möjligt om fler arrendeupplåtare varit privatpersoner.

Lindberg uppgav i intervjun att han inte var av uppfattningen att maxnivåer är ett allmänt problem. Beträffande arrenden där kommunen är markägare menade han att dessa arrenden helt enkelt skulle uteslutas ur ortsprismaterialet, om det bevisligen kunde konstateras att kommunerna aktivt subventionerat arrendatorer genom att sätta låga avgifter.

8.1.5 Arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika

Något påträffats från undersökningsmaterialet, och som Lindberg bekräftat, är att landets arrendenämnder och hovrätter dömer olika. Det gäller även inom vissa nämnder och hovrätter internt, men framför allt är det skillnad mellan de olika arrendenämnderna och hovrätterna i landet. Detta avsnitt kommer, utifrån våra iakttagelser från beslut och domar, beskriva vilka punkter arrendenämnderna och hovrätterna ser olika på och vilka nackdelar en icke-konsekvent bedömning kan ge upphov till.

Hur vitt begreppet ”orten” har tolkats skiljer sig åt i landet. De flesta anser att jämförelsearrenden utanför kommunen inte är godtagbart att använda i en ortsprisanalys och definierar således kommungränsen som den yttersta begränsningen av orten.¹²⁸ Svea hovrätt har dock i några av de uppmärksammade arrendemålen på Djurgården i Stockholm accepterat ortsprisunderlag utanför den aktuella kommunen och går därför emot vad som kunnat utläsas vara allmänt vedertaget i övriga arrendenämnder och hovrätter.¹²⁹

Även beträffande ortsprismaterialets storlek finns det delade meningar. Vad som generellt kan sägas utgöra ett minsta antal jämförelsearrenden har inte kunnat utläsas då arrendenämnderna och hovrätterna krävt olika många jämförelseavtal.¹³⁰ Dock tror vi att fyra jämförelseobjekt är betrakta som ett lägsta krav på antalet jämförbara arrenden.

Något som tidigare tagits upp i detta kapitel är huruvida arrenden där kommunen är markägare kan användas som huvudsakligt jämförelsematerial vid en ortsprisanalys.

¹²⁷ Hovrätten för Nedre Norrland, målnummer Ö 1367-06

¹²⁸ Arrendenämnden i Stockholm, ärendenummer 803-09

¹²⁹ Svea hovrätt, målnummer, ÖÄ 764-10 och ÖÄ 2434-10

¹³⁰ Se avsnitt 6.4.1

Endast arrendenämnden i Malmö har uttryckligen ställt sig negativa till att använda dessa jämförelsearrenden i allt för stor omfattning eftersom de tros vara subventionerade och därmed inte speglar den rätta avgiftsnivån.¹³¹

Det som huvudsakligen skapar mest oenighet bland Sveriges arrendenämnder och hovrätter, kopplat till bostadsarrende och avgiftssättningen, är huruvida nyupplåtelser ska användas som primärt jämförelsematerial eller ej. En del av arrendenämnderna och hovrätterna ställer sig positiva till användandet av nyupplåtelser medan andra uteslutande har använt sig av omförhandlade avtal.¹³² Det har varit lätt att utläsa vilka arrendenämnder och hovrätter som förespråkar nyupplåtelser då detta i så fall framkommit klart och tydligt i besluten och domarna. De övriga instanserna har inte direkt uttryckt sitt ogillande men har i fall då nyupplåtelser funnits ansett att dessa utgör ”enstaka toppnivåer” som inte är representativa för orten och därför bör lämnas utanför ortsprismaterialet.¹³³ Särskilt olik och anmärkningsvärt resonerar arrendenämnden i Västerås som först tar ställning mot nyttjandet av nyupplåtelser och sedan tvärt vänder för att istället vara positiva till det.¹³⁴

Även beträffande skälighetsbedömningen råder det viss oenighet bland arrendenämnderna och hovrätterna. Diskussionerna har bland annat handlat om huruvida det kan anses lagenligt och/eller lämpligt att beräkna avgiften utifrån ett antaget markvärde multiplicerat med ett uppskattat avkastningskrav. En del arrendenämnder och hovrätter ställer sig mycket negativa till metodens laglighet. Andra anser att resultatet av att kombinera ett markvärde med en räntesats kan fungera som riktlinje i skälighetsbedömningen, men inte ensamt utgöra grunden för avgiftens bestämmande. Alla arrendenämnder och hovrätter, utom en, har direkt eller indirekt slutit sig till något av de två nyss nämnda synsätten. Arrendenämnden i Göteborg är den enda som uttalat beslutat en avgift baserad på ett markvärde och ett avkastningskrav, vilket gör att de särskiljer sig.¹³⁵ Det ska dock poängteras att arrendenämnden i Göteborg endast i ett av de erhållna besluten resonerat på detta sätt. I andra fall har de resonerat på klart motsatt sätt.

Vad som också diskuteras är huruvida arrenderättens värde kan anses vara kopplat till markvärdet och framför allt om ledning kan tas från fastighetsprisutvecklingen vid avgiftsbestämningen. Många arrendenämnder och hovrätter menar att det finns ett samband mellan arrenderättens värde och markvärdet. Det är dock, enligt

¹³¹ Arrendenämnden i Malmö, 2442-11

¹³² Se avsnitt 6.4.1

¹³³ Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 3532-09-01 och 3725-09, arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 137-143-12, arrendenämnden i Umeå, ärendenummer 185-10, arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 109-09

¹³⁴ Se avsnitt 6.4.1

¹³⁵ Se avsnitt 6.4.2.2

arrendenämnderna och hovrätterna, svårt att uttrycka detta samband med en exakt räntesats eller att dra klara paralleller med fastighetspriser då det avser skilda upplåtelseformer. Arrendenämnden i Jönköping håller inte med i detta resonemang och menar att det inte rimligen finns något sammanhang mellan arrenderättens värde och markens värde.¹³⁶

Efter att ha återgett i vilka frågor arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika kommer fokus fortsättningsvis att läggas på vad en olik bedömning kan få för konsekvenser. En icke enhetlig bedömning av lagen och förarbetena leder till en besvärlig situation för arrendatorer och markägare eftersom de inte kan vara säkra på, på vilket sätt deras ärende bedöms. Systemet är alltså oförutsägbart och det blir svårt för parterna att veta vilket jämförelsematerial de ska ta fram och vad de kommer att få gehör för. Det kan i sin tur resultera i att utslagen i de enskilda målen blir olika beroende på parternas utredning av ortsprismaterialet. Det blir vidare, med ett oförutsägbart system, problematiskt för parterna att veta vad arrendet på sikt kommer att kunna generera i intäkt respektive hur mycket det kommer att kosta.

Att det förekommer skillnader i landet innebär även att likhetsprincipen inte efterlevs och att rättssäkerheten till viss mån inskränks. Det ska inte spela någon roll var i landet arrendestället finns eller vilka personer som dömer i tvisten. I dagsläget tolkar vi det som att det i Stockholmsområdet är fullt möjligt att få gehör för att använda nyupplåtelser och fastighetsförsäljningar som underlag vid ortsprisbedömningar medan det på andra ställen i landet inte accepteras. Förutom osäkerhet och obefogad skillnad i avgiftsbestämningen kan det på sikt också leda till att avgiftsnivåerna i landet kommer skilja sig åt omotiverat mycket. Naturligtvis är det inte rimligt att ett arrende på en mindre ort i Sverige ska åsättas en lika hög avgift som på Djurgården i Stockholm men däremot måste det anses rimligt att avgiften ska sättas enligt samma premisser och regler var i landet prövningsarrendet än må finnas. Även Lindberg, som har en gedigen erfarenhet av arrenderättsliga frågor, är av uppfattningen att arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika. Han kritiserar därmed rättstillämpningen och menar, i likhet med oss, att den är oförutsägbart.

Att situationen så som den ser ut idag har uppstått är egentligen inte särskilt märkligt med tanke på lagens otydliga formulering och förarbetenas bristfälliga förklaring av hur avgiften ska bestämmas, se avsnitt 8.1.1. Att det i slutändan blir markägare och arrendatorer som får lida av otydligheten är dock beklagligt.

¹³⁶ Se avsnitt 6.4.2.2 samt arrendenämnden i Jönköping, ärendenummer 259-11

8.2 Nuvarande praxis vid avgiftsbestämningen

I det här avsnittet behandlas inledningsvis frågan huruvida praxis gällande avgiftssättningen kan anses ha förändrats, främst med hänsyn till valet av ortsprismaterial samt vilka beräkningsmetoder som kan anses godtagbara vid fastställandet av avgifter för bostadsarrenden. Därefter förs en diskussion om vad begreppet arrenderättens värde kan sägas innebära. Avslutningsvis belyses de faktorer som vi, genom att studera beslut och domar från arrendenämnderna och hovrätterna, kunnat konstatera påverkar avgiftens nivå.

8.2.1 Har praxis förändrats?

I samband med undersökningen har två områden identifierats där vi upplever att en möjlig förändring i synsättet har skett. Det ena området berör huruvida nyupplåtelser ska utgöra primärt jämförelsematerial i en ortspisjämförelse och det andra området handlar om ifall det kan anses tillåtet att basera avgiften på ett avkastningskrav i kombination med ett markvärde. Detta avsnitt syftar till klargöra om nyupplåtelser och avkastningsresonemang kan sägas vara den nu gällande praxisen.

Rättsfallet från hovrätten för Nedre Norrland från 2007, se avsnitt 6.4.1, blev startskottet för det nya tankesätt där nyupplåtelser, eller tilläggsavtal, bättre ansågs spegla den avgift som arrendatorer skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator.¹³⁷ Detta synsätt har spridit sig ytterligare genom de tidigare nämnda ”Djurgårdsfallen” där Svea hovrätt starkt förespråkade användandet av nyupplåtelser och tilläggsavtal.¹³⁸ De arrendenämnder och hovrätter som är av samma uppfattning som hovrätten för Nedre Norrland är, förutom Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige samt arrendenämnderna i Göteborg, Umeå och Västerås.¹³⁹ Alla dessa arrendenämnder och hovrätter har klart och tydligt uttryckt att nyupplåtelser är den typ av avtal som lämpligen ska användas som primärt jämförelsematerial vid ortsprisanalyser. De olika hovrätterna och nämnderna menar helt enkelt att nyupplåtelser bäst speglar vad markägaren skulle kunna få vid ett fritt val av arrendatorn och vad marknaden därmed är villig att betala.

Av de personer intervjuats är Larsson den ende som anser att praxis angående vilket ortsprismaterial som är att föredra har ändrats generellt i hela landet. Han menar vidare att hovrättsfallen från Nedre Norrland och Svea hovrätt har startat igång en efterlängtd förändring av lagtolkningen och som ger markägaren rätt till en ersättning som baserats på marknadsmässiga grunder. Det ska dock tas i visst beaktande att Larsson arbetar som advokat och representerar markägarsidan, varför

¹³⁷ Hovrätten för Nedre Norrland, målnummer Ö 1367-06

¹³⁸ Se avsnitt 6.4.1

¹³⁹ Se avsnitt 6.4.1

allt som möjliggör en generellt sett högre avgiftsnivå även gynnar honom. Vi har svårt att förstå Gerleman som menar att praxis har varit enhetlig sedan lagen infördes. Användandet av nyupplåtelser som enda jämförelsematerial är något som diskuterats i de beslut och domar som studerats och av de personer som intervjuats. Att något nytt har skett rörande tolkningen av vilket jämförelsematerial som är mest lämpat att använda vid en ortsprisjämförelse är enligt vår åsikt otvivelaktigt. Lindberg uppgav i intervjun att han anser att praxis faktiskt har ändrats, men bara på vissa platser i Sverige, vilket vi samtycker med. Vi kan dock inte hålla med Lindberg om att den utveckling som skett är olycklig utan anser istället att nyupplåtelser på ett rättvist sätt speglar vad marknaden är villig att betala. En vidare utveckling av varför vi anser att nyupplåtelser kan anses som lämpligt jämförelsematerial återfinns i avsnitt 8.4.2 och 8.4.3.

Som nyss nämndes anser vi alltså att praxis rörande nyupplåtelsers användning har ändrats, men inte i hela Sverige utan endast i de delar av landet som nämndes tidigare i avsnittet. Det faktum att vissa arrendenämnder och hovrätter dömer på ett visst sätt innebär inte att andra arrendenämnder eller hovrätter är förpliktigade att göra detsamma, det är endast domar från Högsta domstolen som har denna prejudicerande verkan. Som belystes i avsnitt 8.1.5 blir det dock problematiskt när arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika och utfallet i tvister ska rimligen inte bero på var i landet parterna är bosatta.

Vidare kan konstateras att nyupplåtelser är tämligen sällsynta, vilket poängteras i avsnitt 8.2.2, varför det ofta inte uppstår oklarheter kring vilket ortsprismaterial som ska användas. I de allra flesta fall där en ortsprisjämförelse blir aktuell är det omförhandlade arrendeavtal som utgör jämförelsematerialet.

Det andra området där oenighet råder bland landets arrendenämnder och hovrätter är kopplat till huruvida ett markvärde multiplicerat med ett avkastningskrav kan sägas utgöra grund för avgiftens bestämmande. Innan undersökningsmaterialet studerades var vi av uppfattningen att detta var en förekommande beräkningsgrund bland arrendenämnderna och hovrätterna, men så visade sig inte vara fallet. I många av de beslut och domar som studerats har flertalet markägare åberopat en avgift baserad på ett markvärde i kombination med ett avkastningskrav. Markägarna åberopar uttalandet från departementschefen i SOU 1966:26 där han uttrycker att det i normalfall inte får anses oskäligt att avgiften får förränta markvärdet.¹⁴⁰ Arrendenämnderna och hovrätterna tar dock ingen uttrycklig hänsyn till detta beräkningssätt utan poängterar att bedömningen av vad som utgör en skälig avgift ska grundas på en jämförelse med liknande arrenden, oavsett om det handlar om en ortspris- eller en skälighetsbedömning. Arrendenämnderna och hovrätterna grundar

¹⁴⁰ Se avsnitt 6.4.2.2

resonemanget på att det inte går att utläsa från propositionerna att en sådan metod generellt sett skulle vara tillåten. Flera av arrendenämnderna och hovrätterna tolkar således departementschefens uttalande i utredningen från 1966 som en specialsituation och menar att uttalandet inte medger att ett avkastningsresonemang ska användas för att beräkna avgiften. Dessutom anses metoden av många som olämplig eftersom det handlar om uppskattade värden och att den slutliga avgiften därmed är förknippad med för stor osäkerhet.¹⁴¹

Som tidigare nämnts, se avsnitt 6.4.2.2, har ett beslut funnits där avgiften faktiskt grundats på ett avkastningskrav i kombination med ett markvärde.¹⁴² Även om fallet har fått mycket uppmärksamhet kan det inte sägas ha fått alls samma genomslag på rättstillämpningen som det tidigare nämnda hovrättsfallet från Nedre Norrland rörande nyupplåtelser. Metoden har inte heller efter det att den godkändes av arrendenämnden i Göteborg anammats av andra arrendenämnder och hovrätter. Sammantaget anser vi således inte att praxis har förändrats på detta område. Ett uppskattat markvärde multiplicerat med ett antaget avkastningskrav kan inte anses vara en vedertagen metod. Samtliga intervjuobjekt har uppgett att de delar denna uppfattning. Parterna samt arrendenämnderna och hovrätterna är således även fortsättningsvis hänvisade till en ortsprisjämförelse i första hand och en skälighetsbedömning grundad på andra faktorer än avkastningskrav i andra hand.

Vad vi dock tror, utifrån diskussionen med Lindberg, är att många arrendenämnder och hovrätter möjligtvis efter att de kommit fram till en avgiftsnivå kontrollerar om avgiften verkar rimlig genom att beräkna hur många procent av ett ungefärligt markvärde som avgiften utgör. Nämnvärt i sammanhanget är att Larsson, i de fall han har varit inblandad i, i efterhand gjort en beräkning av hur den beslutade avgiften förhållit sig till marktaxeringsvärdet. I samtliga fall har det rört sig om en procentsats omkring tre procent, vilket är samma som Göteborgs arrendenämnd kommit fram till i det tidigare nämnda beslutet.

8.2.2 Arrenderättens värde

I JB 10 kap. 6 § står det uttryckligen att avgiften för bostadsarrenden ska motsvara arrenderättens värde. Det saknas däremot en klar och tydlig förklaring av vad begreppet ”arrenderättens värde” innebär. Den enda förklaring som ges i lagtexten är att arrenderättens värde beror på avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. I propositionen från 1978/79 ger departementschefen exempel på ett antal faktorer som påverkar arrenderättens värde, men uttrycker ingen uttömmande förklaring för hur

¹⁴¹ Se avsnitt 6.4.2.2 samt 8.1.5

¹⁴² Arrendenämnden i Göteborg, ärendenummer 321-09

begreppet ska tolkas.¹⁴³ I det här avsnittet kommer det huvudsakligen att beskrivas hur vi uppfattar begreppet ”arrenderättens värde”.

Eftersom det i förarbetena saknas en tydlig förklaring på vad arrenderättens värde innebär har ett försök gjorts, utifrån de arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar som studerats, att utröna vad arrendenämnderna och hovrätterna anser. I nära nog samtliga beslut och domar som lästs nämns att avgiften ska bestämmas med hänsyn till arrenderättens värde. Det förs dessvärre i princip aldrig någon diskussion om vad begreppet innebär eller hur det ska tolkas utöver vad som anges i lagtexten. En generell förklaring till uttryckets betydelse har alltså inte kunnat hittas utifrån undersökningsmaterialet. Därför kommer det i det följande istället diskuteras hur vi menar att arrenderättens värde kan tydas.

Ur ett marknadsekonomiskt perspektiv bör arrenderättens värde, enligt vår mening, innebära arrenderättens marknadsvärde, det vill säga vad arrendet är värt baserat på utbud och efterfrågan. Finns en stor efterfrågan på ett visst arrendeställe bör detta medföra att arrenderätten är högt värderad varför också avgiften ska sättas högt. Är däremot efterfrågan låg är det naturligt att avgiften är lägre. Larsson är helt och hållet av denna åsikt och poängterade vid intervjun att markägaren, i enlighet med prop. 1968:19 s. 84-85, har rätt till den avgift denne skulle kunna erhålla vid fritt val av arrendator. Det är nämligen, enligt Larsson, vid ett sådant fritt val som markägaren kan erhålla den avgift som helt bestäms efter marknadsprincipen, det vill säga efter utbud och efterfrågan. Om det för ett visst arrendeställe som redan är utarrenderat finns ett antal intressenter, bör den avgift som den högstbjudande intressenten erbjuder sig att betala teoretiskt sett vara den avgift som bäst speglar arrenderättens värde. Det bör också vara denna avgift som markägaren har rätt att åsätta den sittande arrendatorn eftersom den avgiften speglar vad marknaden är villig att betala för det aktuella arrendet.

Det finns dock sådant som inte möjliggör det ovan nämnda synsättet i praktiken. Ett problem som föreligger då avgiften ska bestämmas utifrån utbud och efterfrågan är att bostadsarrenden inte direkt kan jämföras med andra varor på marknaden. Till skillnad från många andra varor bestäms inte priset på bostadsarrenden på en fri marknad. Det starka besittningsskyddet innebär att markägaren inte ensidigt kan välja vare sig arrendator eller avgift efter att ett arrendeavtal har ingåtts. Precis som Hansson konstaterade vid intervjun innebär besittningsskyddet således att en monopolsituation uppstår till fördel för arrendatorn och den fria prissättningen har i och med det inskränkts. Avgiftssättningen färgas därmed mer av vad den enskilde arrendatorn vill betala än vad markägaren skulle kunna erhålla vid en fri förhandling. Dock är situationen komplex eftersom trygghet för arrendatorn naturligtvis måste finnas.

¹⁴³ Se avsnitt 3.2.4

Precis som diskuterades i avsnitt 8.1.2 behöver arrendatorn ett skydd, dels för sina investeringar i byggnader och dels för att inte riskera att ständigt behöva leta ny bostad eller bli utkastad allt för lättvindigt. Utan denna trygghet skulle ingen våga arrendera och upplåtelseformen bostadsarrende skulle vara oerhört oattraktiv. Ett annat problem är att det är svårt att i praktiken uppmäta efterfrågan på ett visst arrende. Det är nämligen inte säkert att det vid ett visst givet tillfälle faktiskt finns personer som anmäler sitt intresse för att arrendera, varpå det är svårt att veta vad som utgör arrenderättens värde.

Den enda praktiskt tillämpbara metod för att egentligen få reda på vad arrenderättens värde uppgår till är därmed, enligt vårt synsätt, att jämföra med nyupplåtna arrenden. Det är den situation som återspeglar en fri marknad där utbud och efterfrågan råder. Det är möjligt att vissa är av uppfattningen att det är oskäligt att vid en omförhandling av ett befintligt arrende jämföra med ett nyupplåtet arrende om det leder till att höjningen för det befintliga arrendet blir väldigt stor. Vi är dock inte av den åsikten själva utan menar att det är rimligt att den befintliga arrendatorn betalar samma avgift som arrendatorn för det nyupplåtna arrendet, utan att det för den sakens skull inskränker besittningsskyddet.

Ett praktiskt problem med att använda nyupplåtelser för att finna arrenderättens värde är att det, vilket påpekats vid ett flertal tillfällen, ytterst sällan upplåts några nya bostadsarrenden. Av de domar och beslut som studerats kan konstateras att markägare ofta åberopar tomtförsäljningar, försäljningar av bostadsarrenden samt marktaxeringsvärden till stöd för sitt yrkande. Frågan är om något av dessa värden kan anses spegla värdet av en arrenderätt i de fall nyupplåtelser saknas. Som tidigare konstaterats är många av Sveriges arrendenämnder och hovrätter överens om att arrenderättens värde rimligen har ett samband med markvärdet.¹⁴⁴ Några av arrendenämnderna och hovrätterna menar även att arrenderättens värde kan kopplas till försäljningspriser av småhustomter belägna i samma område som prövningsarrendet.¹⁴⁵ Vi är av åsikten att det, vid en skälighetsbedömning, absolut borde vara möjligt att ta ledning av såväl markvärde som försäljningspriser då arrenderättens värde och därmed också avgiften ska bestämmas. Även marktaxeringsvärdet bör kunna ge viss ledning. Anledningen till denna uppfattning är att dessa värden rimligen visar på markens och arrendeställets attraktivitet. En hög köpeskilling på tomtmark inom ett område visar otvivelaktigt att efterfrågan på en tomt i just det området är hög, varför det är rimligt att anta att en arrendator inom samma område också borde värdera marken högt. Därmed borde arrendatorn också kunna tänka sig att betala en relativt hög avgift. Det ska dock poängteras att värdet av en arrenderätt inte är lika hög som värdet av en äganderätt, vilket måste tas i beaktande när en jämförelse görs. Försäljningar av bostadsarrenden borde på samma

¹⁴⁴ Se avsnitt 6.4.2.2

¹⁴⁵ Se avsnitt 6.4.2.2

sätt kunna användas för att få en indikation på hur attraktivt ett område är och vad som därmed kan sägas vara arrenderättens värde. Dock måste vid en sådan jämförelse viss försiktighet vidtas eftersom en hög köpeskillning för överlåtelse av ett arrendeställe kan bero på att avgiften är väldigt låg. Motsatsvis kan en låg köpeskillning vara resultatet av en hög avgift. Av de värden som nämnts är marktaxeringsvärdet det som vi anser vara minst lämpat att använda som jämförelse vid avgiftssättningen. Det beror på att marktaxeringsvärdet inte utfärdas varje år och att uppgifterna som ligger till grund för värdet är hämtade ytterligare ett par år tillbaka i tiden och speglar således inte den aktuella markvärdenivån. Dessutom är marktaxeringsvärdet till viss del schablonmässigt och reflekterar sålunda inte alla faktorer knutna till arrendestället. Däremot kan det ge en indikation på om avgiften borde vara hög eller låg.

Givet att hänsyn kan tas till ovan nämnda värden när avgiften för ett bostadsarrende ska bestämmas, återstår frågan på vilket sätt ledning ska tas. Vi anser att en stor del av vägledningen lämpligen bör bestå i att undersöka i vilken mån markvärden och köpeskillningar har utvecklats över tiden procentuellt sett. Om markvärdena i ett område till exempel ökat tjugo procent över en femtonårsperiod bör arrenderättens värde inom samma område följa en liknande värdeutveckling. Avgiften för en arrenderätt bör därmed vid en omförhandling höjas på ett sätt som motsvarar denna värdeutveckling. Detta resonemang kan i praktiken innebära att avgiftshöjningen vid en omförhandling blir relativt kraftig, men precis som vissa av arrendenämnderna och hovrätterna betonat anser vi att det är den slutgiltiga avgiften som ska vara skälig och inte höjningen procentuellt sett.¹⁴⁶ Exempelvis, om den procentuella höjningen uppgår till 300 % måste den fortfarande anses rimlig om höjningen innebär en ökning av avgiften från 2 000 kr till 8 000 kr per år.

Vid en jämförelse med markvärden måste givetvis hänsyn tas till att arrenderätt och äganderätt är två helt olika rättigheter till fast egendom. Trots detta måste det anses vara fullt rimligt att anta att arrenderättens värde och därmed även avgiften följer markvärdeutvecklingen. I flera av de domar och beslut studerats förs av arrendatorerna ett resonemang om indexreglerade avgifter. Många arrendatorer är av uppfattningen att om ett avtal är indexreglerat med KPI är övrig höjning av avgiften oskälig. Eftersom KPI inte inkluderar fastighetspriser utan istället visar penningsvärdets utveckling är det inte säkert att detta index genererar den avgiftsutveckling som kan anses befogad med hänsyn till markvärdeutvecklingen, som historiskt sett markant har överstigit utvecklingen av KPI. Med andra ord anser vi att KPI inte är ett tillräckligt index för att ge markägaren den avgift som kan anses skälig med hänsyn till arrenderättens värde. Lindberg uppger i intervjun att han i samband med sitt arbete stött på denna problematik och att han förespråkar

¹⁴⁶ Se avsnitt 6.4.2

användandet av ett index, men att indexet bör vara något annat än KPI. Vidare diskussion om index kommer att föras i avsnitt 8.4.2.

8.2.3 Faktorer som påverkar avgiften

I detta avsnitt diskuteras vilka faktorer och i vilken mån dessa faktorer kan sägas påverka arrenderättens värde och avgiftens storlek. En diskussion om huruvida fastighetsavgiften bör utgöra en avgiftspåverkande faktor kommer även att föras.

I avsnitt 6.4.2.1 listades de värdehöjande och värdesänkande faktorer som kunnat utläsas från undersökningsmaterialet. Vid en jämförelse med de faktorer som Rittri funnit i arrendenämndsbesluten från 1980-talet, och som tagits upp i avsnitt 4.2.1, kan det konstateras att dessa faktorer i stort sett är identiska med de som har utlästs från de domar och beslut som undersökts i detta examensarbete. Det kan sägas tyda på att Sveriges arrendenämnder under en lång tidsperiod har gjort en enhetlig bedömning av vilka faktorer som påverkar avgiften. Det faktum att nämnderna över tid har gjort en mycket likartad bedömning gällande faktorerna utesluter inte det resonemang som förs i avsnitt 8.1.5 där det poängteras att arrendenämnder och hovrätter dömer olika på andra punkter. Någon mer utförlig analys av vilka faktorer som anses påverka avgiften kommer inte att göras. Arrendenämndernas och hovrätternas bedömningar är både rimliga, likartade och tydliga varför redogörelsen av faktorerna i avsnitt 6.4.2.1 anses tillräcklig. Vid intervjuerna framkom ingen annan åsikt, utan samma faktorer uppgavs. Samtliga faktorer som identifierats står i överensstämmelse med den exemplifierade listan som återfinns i propositionen från 1978/79.¹⁴⁷

Det har varit förhållandevis lätt att identifiera de påverkande faktorerna från undersökningsmaterialet men däremot framgår det inte i vilken mån arrendenämnderna och hovrätterna anser att de enskilda faktorerna påverkar avgiften. Det som kunnat utläsas från undersökningsmaterialet är att de faktorer som verkar vara av störst betydelse i avgiftshöjande riktning är om och i vilken mån arrendetomten är belägen nära vatten, om stora och/eller flera byggrätter finns samt om tomten är väl utformad och lättutnyttjad. I första hand är motsatsförhållandet till de nyss nämnda värdehöjande faktorerna det som i högsta grad påverkar avgiften i sänkande riktning. Den faktor som, i andra hand, identifierats som mest värdesänkande är om tillgängligheten till arrendetomten är dålig, det vill säga om bilväg saknas eller om arrendestället är beläget på en ö utan bro.

Värt att kort notera är att inga av de beslut eller domar som undersökts har avsett ett arrendeställe som inte har varit i närheten av vatten. Inget fall har därmed stötts på som inte har vatten som en avgörande och viktig faktor för avgiften. Vi kan alltså inte med säkerhet uttala oss om hur avgiften skulle bli om arrendestället inte låg

¹⁴⁷ Prop. 1978/79:183 s.17

vattennära och i så fall om andra faktorer skulle spela en mer avgörande roll. Troligt är dock att byggrättens storlek och tomtens utformning fortfarande är starkt påverkande.

Något som har diskuterats i flera domar och beslut är huruvida fastighetsavgiften ska räknas som en avgiftspåverkande faktor.¹⁴⁸ Många markägare har yrkat på en klausul innehållande en skyldighet för arrendatorn att stå för fastighetsavgiften. Som nämndes i avsnitt 6.4.2.1 var ett antal arrendenämner och hovrätter starkt emot en sådan klausul eftersom fastighetsavgiften är förknippad med äganderätten av marken och således inget som ska belasta arrendatorn. Även Rittri kom fram till att merparten av Sveriges arrendenämnder inte heller på 1980-talet ansåg det godtagbart att låta den dåvarande fastighetsskatten vara en del av avgiften.¹⁴⁹ Dessutom har det i undersökningsmaterialet påtalats att fastighetsavgiften inte är kopplad till arrenderättens värde, varför den inte ska ingå i avgiften.

Rimligheten i ovanstående resonemang måste dock ifrågasättas. Vi håller med i påståendet att fastighetsavgiften inte är sammankopplad med arrenderättens värde då attraktiviteten och därmed efterfrågan på arrendestället inte bör påverkas av en sådan kostnad. Eftersom arrendatorn självklart har en stor nytta av arrendeupplåtelsen borde det vara rimligt att denne tar del av de kostnader som uppkommer i samband med nyttjandet eller ägandet av marken. Fall har observerats där avgiften varit så pass låg att den omöjligt kunnat täcka fastighetsavgiften, vilket måste anses oskäligt. En markägare ska inte behöva gå med förlust vid en arrendeupplåtelse och fastighetsavgiften bör därför rimligen tas i beaktande då avgiften bestäms. Även Lindberg uppgav vid intervjun att han vara av denna åsikt. Lindberg gjorde vidare en jämförelse med lokalhyra där det är en självklarhet att hyresgästen täcker de kostnader, till exempel för fastighetsskatten, som ägaren har för lokalen. Vi menar slutligen att det borde vara fritt att, vid nytecknande av bostadsarrendeavtal, bestämma om en klausul rörande fastighetsavgiften. Vid en omförhandling av ett arrendeavtal, som tidigare saknat en sådan klausul, är det kanske mer lämpligt att låta fastighetsavgiften ingå i den slutliga avgiften snarare än att införa en uttrycklig klausul i avtalet. Detta för att undvika eventuella oenigheter och tvister rörande själva klausulen. Ett alternativ skulle kunna vara att markägaren och arrendatorn får dela på fastighetsavgiften avseende tomten. Båda erhåller nytta av arrendetomten, markägaren i form av den avgift arrendeupplåtelsen genererar och arrendatorn i form av tillgång till marken, varför en delning av fastighetsavgiften inte vore orimlig.

¹⁴⁸ Se avsnitt 6.4.2.1

¹⁴⁹ Se avsnitt 4.2.2

8.3 Föreligger ett behov av att ändra lagen?

Med tanke på de svårigheter som identifierats i avsnitt 8.1 kopplade till avgiftens bestämmande har vi i detta avsnitt ställt oss frågan huruvida det kan anses behövt att på något sätt förändra lagen.

Vi anser att lagtexten otvivelaktigt är både för otydlig och otillräcklig för att ge en klar och tydlig bild av vad som ska utgöra en skälig avgift.¹⁵⁰ Ett stöd för att det saknas förklaringar är uttalandena i SOU 1966:26 s. 217 och prop. 1968:19 s. 86-87 där det uttryckligen anges att det knappast är lämpligt eller ens möjligt att i lagen ange några närmare riktlinjer för hur avgiften ska bestämmas. Författarna till utredningen lämnade istället frågan rörande avgiftens bestämmande till rättstillämpningen som skulle bringa klarhet och ge en tydligare tolkning av lagen. Med tanke på hur olika de enskilda arrendenämnderna och hovrätterna dömer kan det knappast sägas att det har utarbetats en enhetlig praxis för hur avgiften ska bestämmas. Att det dessutom saknas fall från Högsta domstolen gör att det inte finns ett fastslaget sätt för avgiftssättningen, exempelvis rörande vilket jämförelsematerial som ska användas vid bedömningen eller om det kan anses tillåtet att bestämma avgiften utifrån ett avkastningskrav multiplicerat med ett markvärde.

Både Larsson och Gerleman uppgav i intervjuerna att de inte anser att lagtexten är i behov av omarbetning. Detta då de båda menar att den nuvarande metoden, det vill säga att jämföra med andra arrenden, är den metod som bäst speglar vad som utgör arrenderättens värde och vad som därmed är en skälig avgift. Lindberg däremot menar att lagen skulle behöva förändras, dock inte i sina grunddrag. Istället anser han att lagen skulle kunna förtydligas och att det bättre borde framkomma att markägaren ska ha rätt till en skälig avkastning på sin mark.

Vi anser, med hänsyn till resonemanget i avsnittets första stycke, till skillnad från de flesta intervjuobjekten att en förändring av lagen gällande en förklaring till vad som ska anses som en skälig avgift vore behövlig. Det är önskvärt att skapa ett system som är förutsägbart och enkelt att förstå för alla parter, så att tvister kan undvikas och så att arrendenämnderna och hovrätterna kan göra en enhetlig bedömning.

8.4 Förslag till förändringar

I denna sista del av analysen behandlas på vilket sätt reglerna kring avgiften skulle kunna ändras. I bedömningen tas ställning till om reglerna för tomträttsavgäldens bestämmande är lämpliga att applicera även vid fastställande av avgiften för bostadsarrenden. Givet att dagens system med ortsprisjämförelse och

¹⁵⁰ Se avsnitt 8.1.1

skälighetsbedömning även fortsättnings ska gälla kommer även ett resonemang att föras kring huruvida detta system kan förbättras och i så fall på vilket sätt.

Det ska poängteras att examensarbetet primärt syftar till att klarlägga hur reglerna för avgiftens bestämmande ser ut i dag och hur de tillämpas av arrendenämnder och hovrätter. Att undersöka alternativa sätt att fastlägga avgiften på har därför varit av underordnad betydelse. Därför har vi endast valt att jämföra med metoden för tomträttsavgäldens bestämmande samt undersökt i vilken mån dagens system skulle kunna förbättras. Att finna den optimala modellen för hur avgifter för bostadsarrenden ska sättas skulle kunna utgöra ett eget examensarbete och som med varm hand överlämnas åt någon annan.

8.4.1 Är metoderna för bestämmande av tomträttsavgälden lämpliga att använda vid bestämmande av bostadsarrendavgiften?

Givet att lagen för bostadsarrendavgiftens bestämmande faktiskt behöver ändras, syftar detta avsnitt till att klargöra huruvida det kan anses lämpligt att tillämpa reglerna för tomträttsavgäldens bestämmande även vid avgiften för bostadsarrenden. En diskussion kommer föras både utifrån hur reglerna ser ut idag och utifrån de, i utredningen SOU 2012:71, föreslagna ändringarna. En jämförelse med tomträtt kan anses relevant då nyttjanderätterna på flera plan är lika. Med tanke på den bristande förklaring avseende hur bostadsarrendavgiften ska bestämmas, både i förarbeten och i praxis, kan möjligtvis ledning hämtas från systemet med tomträttsavgäldens bestämmande. Då både lag och praxis inte ger tydliga riktlinjer är det naturligt att söka ledning från analogier.

Avgälden för tomträtt ska enligt den praxis som har utarbetats bestämmas som en produkt av en avgäldsränta och ett avgäldsunderlag, med andra ord ett avkastningskrav multiplicerat med ett markvärde.¹⁵¹ Den dominerande metoden för att bestämma avgäldsräntan utgår från den långsiktiga realräntan med en löptid på 30 år och har av domstolarna konsekvent satts till 3 %.¹⁵² Vad beträffar avgäldsunderlaget baseras detta i de allra flesta fall på marktaxeringsvärdet eller en andel av detta.¹⁵³ I utredningen från 2012, se avsnitt 5.3.2, föreslås att den i praxis utarbetade metoden ska fastställas i lag. Förslaget innebär alltså att avgälden även fortsättningsvis ska bestämmas efter en avgäldsränta och ett avgäldsunderlag.¹⁵⁴ Avgäldsräntan föreslås uppgå till en fast räntesats om 2,75 % och avgäldsunderlaget

¹⁵¹ SOU 2012:71 s. 15 samt avsnitt 5.3.1

¹⁵² SOU 2012:71 s. 16 samt avsnitt 5.3.1

¹⁵³ SOU 2012:71 s. 13 samt avsnitt 5.3.1

¹⁵⁴ SOU 2012:71 s. 109 samt avsnitt 5.3.2

ska enligt förslaget vara 50 % av marktaxeringsvärdet.¹⁵⁵ Avgälden för tomträtt föreslås med andra ord uppgå till 1,375 % av marktaxeringsvärdet.

Ett system likt det för tomträttsavgälden skulle vara tänkbart att applicera även på avgiften för bostadsarrenden. Det som huvudsakligen talar för denna metod är att avgiftssystemet blir mycket tydligare och väldigt förutsägbart. Det ger, i synnerhet om markvärde och avkastningskrav är tydligt bestämda, inget utrymme för oenighet, subjektiva bedömningar eller spekulationer utan det blir tydligt för både parter och beslutsinstanser vad som gäller. Markägare kommer på så vis att veta vad de kan förvänta sig i intäkter från arrendet och arrendatorer kan förutse vad kostnaden för marken blir. Ett införande av en metod, där avgiften för bostadsarrende bestäms efter ett avkastningskrav och markvärde, skulle också på ett tydligare sätt tillerkänna markägaren rätten till en avkastning på sin mark, vilket inte framgår av dagens lagtext.

Det är emellertid flera saker som talar emot ett system likt det för tomträttsavgälden, oavsett om räntan och markvärdet är fastställda i lag eller om de avgörs av parterna själva. En av de huvudsakliga svårigheterna är att bestämma ett rättvisande markvärde. Så länge en hel fastighet utarrenderas för bostadsändamål torde marktaxeringsvärdet vara möjligt att använda eftersom det är ett vedertaget utgångsvärde vid värdering av fast egendom samtidigt som det är lättillgängligt och fastställs av en oberoende part. Då ett bostadsarrende kan avse endast en del av en fastighet är det dock inte säkert att det är lämpligt att använda marktaxeringsvärdet då problem med marginalvärden kan uppstå. Eftersom inte alla kvadratmeter på tomten nödvändigtvis är lika mycket värda torde marktaxeringsvärdet inte utan vidare kunna fördelas jämt på alla kvadratmeter. Ytterligare en nackdel med att använda marktaxeringsvärdet är att det inte fastställs varje år och att de uppgifter som ligger till grund för taxeringen är hämtade ytterligare längre tillbaka i tiden. Det gällande marktaxeringsvärdet representerar således inte nödvändigtvis ett korrekt och i tiden gällande markvärde.

Ett alternativ till marktaxeringsvärdet vore att värdera marken utifrån en ortsprisanalys med fastighetsförsäljningar avseende obebyggda småhustomter som grund. Med stor sannolikhet kommer det uppstå problem med att hitta ett tillräckligt stort jämförelsematerial för att en tillförlitlig värdering ska kunna göras. Detta eftersom det, åtminstone i förhållande till antalet bebyggda småhusfastigheter, säljs få tomter. I ett sådant fall är parterna, arrendenämnderna och hovrätterna hänvisade till en skälighetsbedömning beträffande markens värde och systemet förlorar sin enkelhet och tydlighet.

¹⁵⁵ SOU 2012:71 s. 117, 127, 135, 138 samt avsnitt 5.3.2

En annan svårighet består i att välja räntesats. Vi anser inte att det är lämpligt, vare sig beträffande tomträtt eller bostadsarrenden, att i lagtexten bestämma ett fast avkastningskrav. Det är otvivelaktigt så att samhället förändras, varför det måste vara lämpligare att ha ett mer flexibelt system där räntan kan anpassas till det rådande ekonomiska läget än att lagstifta om en fast räntesats. Att fastställa ett exakt avkastningskrav som ska gälla för alla bostadsarrenden är dessutom mycket svårt eftersom avtalen skiljer sig åt beträffande exempelvis upplåtelseid. Precis som Hansson uppgav i intervjun måste hänsyn tas till risk och löptid. Ju längre löptid desto tryggare blir situationen för arrendatorn som därmed borde acceptera en högre ränta, vilket i sin tur genererar en högre avgift. Säkerheten i ett långfristigt arrendavtal måste för arrendatorn vara värd att betala mer för. Motsatsvis blir ett arrendavtal med kort löptid mer osäkert eftersom arrendatorn ständigt måste omförhandla avtalet och inte med säkerhet kan förutse vilka villkor som kommer att gälla på lång sikt. Av denna anledning bör räntan sättas lägre än om avtalstiden är kort. Exempelvis borde ett femårigt arrendavtal ges en lägre räntesats, vilket i sin tur genererar en lägre avgift, än ett 49-årigt avtal. Med andra ord vore det olämpligt att lagstifta om en fast räntefot som ska gälla för alla arrendavtal, såväl korta som långa. Denna situation uppstår inte vid upplåtelse av tomträtt då upplåtelseiden är mycket lång, som lägst 60 år vid nytecknande och 40 år vid omförhandling.¹⁵⁶

Skulle istället avtalsfrihet råda mellan parterna gällande vilket avkastningskrav som ska användas, kvarstår fortfarande problemet om vilken räntesats som ska väljas. Parterna och beslutsinstanserna hamnar således åter i en situation där en subjektiv bedömning får göras av vilket avkastningskrav som är mest lämpat för det aktuella arrendet.

Alternativt skulle det vara möjligt att i lag specificera på vilket sätt avkastningskravet ska väljas utan att för den sakens skull ange en fast räntesats. Som nämndes ovan har en praxis för tomträtt utarbetats där avgäldsräntan i dagsläget utgår från den långsiktiga realräntan med en löptid på 30 år. Det vore tänkbart att införa en bestämmelse som liknar denna praxis då en sådan ränta bättre speglar marknadens fluktuationer än vad en fast ränta skulle göra. Det är dock viktigt att räntan väljs så att den anpassas till bostadsarrende vad gäller löptid och risk.

Sammantaget anser vi att tillvägagångssättet för tomträttsavgäldens bestämmande, där ett avkastningskrav multipliceras med ett markvärde, vid en första anblick framstår som en bra metod även för bostadsarrendeavgifter. Det är ett enkelt, förutsägbart och tydligt system som garanterar markägaren en skälig avkastning på marken samtidigt som arrendatorn med större säkerhet kommer att veta vad kostnaden för upplåtelsen blir. Vi bedömer dock att de praktiska problemen kring valet av såväl markvärde som

¹⁵⁶ Se avsnitt 5.1

avkastningskrav blir för stora för att en sådan modell ska kunna användas. Precis som nämnts ovan blir parterna, i de fall marktaxeringsvärdet inte kan användas, hänvisade till en ortsprisjämförelse för att fastställa markvärdet. Poängen med att frångå det system som används idag för att bestämma avgiften för bostadsarrenden förloras därmed om parterna alltför ofta är hänvisade till ortsprisanalyser där det med stor sannolikhet är svårt att hitta ett dugligt jämförelsematerial. Likaså kommer med stor sannolikhet oenighet och svårigheter uppstå för parterna om valet av avkastningskrav är fritt. Att istället lagstifta om en fast räntesats innebär påtagliga nackdelar och kan enligt vår mening inte anses lämpligt. Tänkbara vore dock, som nämnts i ovanstående stycke, att i lag ange att avkastningskravet ska utgå från någon form av marknadsränta som förändras över tiden. Dock kvarstår för lagstiftaren problemet att välja vilken marknadsränta som är bäst anpassad till bostadsarrenden.

Inte heller något av intervjuobjekten var av åsikten att det vore lämpligt att använda modellen för tomträttsavgäldens bestämmande i samband med avgiftssättningen för bostadsarrenden. Larsson betonade att marknadsprincipen är den bästa och enda rimliga metoden att bestämma avgiften på.

8.4.2 Modifiering av nuvarande metod

Att använda samma metod för bostadsarrendavgiftens bestämmande som för tomträtt bedömdes i föregående avsnitt som olämpligt. Istället undersöks här om dagens system med ortsprisjämförelse och skälighetsbedömning skulle kunna förbättras och i så fall på vilket sätt.

Att lagstiftningen och förarbetena är så pass otydliga som de är utgör grunden till många av de problem som är kopplade till avgiftens bestämmande. Hade lagstiftningen varit tydligare formulerad, med avseende på vad bostadsarrendets syfte är och därmed på vilket sätt avgiften ska bestämmas, hade många tvister och subjektiva skälighetsbedömningar kunnat undvikas. Vidare hade problemet kopplat till att arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika kunnat minskas. Med ”tydlig lagstiftning” menas att det bör komma till uttryck att avgiften inte får sättas så högt att arrendatorns investeringar riskerar att förlora mycket i värde och så att besittningsskyddet sätts ur spel. Samtidigt bör det klart framkomma att markägaren ska ha rätt till en skälig avkastning på marken. Vidare vore det ändamålsenligt att tydliggöra på vilket sätt ortsprisjämförelsen och skälighetsbedömningen ska göras och vad som får och vad som inte får tas med i beaktande. Detta skulle kunna avse en mer exemplifierande lista på de faktorer vilka hänsyn ska tas till vid avgiftens bestämmande samt huruvida försäljningar av obebyggda småhustomter kan användas som en utgångspunkt vid avgiftsbedömningen.

För att förenkla avgiftssättningen, oavsett om lagtexten omformuleras eller inte, hade det varit ändamålsenligt och tydligt om det vore möjligt att vikta de

avgiftspåverkande faktorerna. På så sätt skulle det framgå precis hur mycket varje enskild faktor påverkar avgiften. Det skulle dock vara mycket svårt att införa en viktningsmodell som på ett rättvist sätt skulle ta hänsyn till varje tänkbar parameter. Eftersom arrendeställen skiljer sig åt och priserna är olika i olika delar av landet blir det svårt att göra en generell viktningsmodell som passar överallt. Istället anses alltså att en samlad bedömning får göras utifrån arrendetomtens förutsättningar och läge på orten

Brist på jämförelsematerial vid en ortsprisanalys är svår att komma ifrån. Ett sätt att få bättre tillgång till de bostadsarrenden som faktiskt finns är att registrera alla existerande bostadsarrenden. På så sätt skulle parterna mycket lättare kunna införskaffa det underlag som behövs för att göra en tillförlitlig bedömning av vad som kan anses vara ortens pris för bostadsarrenden. En sådan registrering skulle kunna införas som en del i det befintliga fastighetsregistret. Jordägare som arrenderar ut mark föreslås skicka in avtalet för inskrivning hos Lantmäteriet i samband med nytecknande och omförhandling. Avtalet skulle i samband med registreringen kunna kopplas till fastigheten i fråga så att de som har intresse av avtalets innehåll, genom att söka upp fastigheten via fastighetsregistret, kan ta del av bostadsarrendeaftalet i sin helhet. För att det ska vara en poäng med att registrera alla arrendeaftal måste det kunna gå att söka efter fastigheter i Lantmäteriets fastighetsregister där hela fastigheten eller delar därav arrenderas ut för bostadsändamål. Administrationen skulle inte vara alltför betungande för markägaren som endast behöver skicka in avtalet, vilket med tätast intervall sker vart femte år. Naturligtvis ökar belastningen på Lantmäteriets inskrivningsenhet, särskilt initialt när alla avtal ska scannas in och läggas upp i systemet. Även i samband med avregistrering då arrendeaftalen upphör uppkommer merarbete. Vi bedömer dock att nyttan av att med lätthet kunna ta del av alla existerande bostadsarrendeaftal överväger det merarbete som åläggs Lantmäteriet och de markägare som arrenderar ut mark.

Vid brist på ortsprismaterial blir arrendenämnderna och hovrätterna hänvisade till att göra en skälighetsbedömning. Vid en sådan bedömning borde det vara fullt rimligt ta hänsyn till markvärdet och markvärdets utveckling. Detta kan exempelvis ske genom en jämförelse med försäljningar av obebyggda småhustomter, se avsnitt 8.2.2. Detta borde, enligt vår mening, komma till uttryck i lag eller förarbeten.

Problemet med maxnivåer, vilket behandlades i avsnitt 8.1.4, skulle kunna minskas genom att i lagen ange att en ortsprisjämförelse i första hand ska göras med nyupplåtelser som grund om sådana finns att tillgå. För närvarande behandlas nyupplåtna bostadsarrenden av en del arrendenämnder och hovrätter som enstaka toppnivåer vilka inte skall tas hänsyn till.¹⁵⁷ Det tycker vi är felaktigt då en

¹⁵⁷ Arrendenämnden i Västerås, ärendenummer 109-09

nyupplåtelse rimligen visar på vad en arrendator är villig att betala för ett arrendeställe.¹⁵⁸ Om det emellanåt upplåts nya bostadsarrenden med aktuella och marknadsmässiga avgifter fås en ny ”högsta avgift” på orten vilken kan tas hänsyn till vid omförhandlingar av befintliga avtal. Således undviks risken att avgifterna stannar på samma nivåer under långa perioder.

Ett annat sätt att minska problemet med maxnivåer och även åstadkomma en mer jämn avgiftsutveckling är att lagstifta om att arrendeavgifter ska indexregleras. I dagsläget innehåller många, men inte alla, avtal en indexklausul där KPI uteslutande används som index. De arrendeavtal som inte indexregleras behåller samma avgiftsnivå som när avtalet tecknades och bidrar således till att hålla den allmänna avgiftsnivån låg. Lindberg uppgav i intervjun att även han var positivt inställd till ett krav på indexreglering av avgiften. Han betonade dock att det inte med säkerhet är KPI som är det index som är mest lämpat då KPI inte inkluderar värdeutvecklingen på fast egendom. Vid intervjun med Hansson togs möjligheten upp att istället använda fastighetsprisindex som alternativ till KPI. Hansson menade att om avgiften omförhandlas och hänsyn tas till markvärdeutvecklingen och avgiften därefter räknas upp med fastighetsprisindex, vilket också tar hänsyn till utvecklingen av markvärdet, uppstår således en situation där markens värdeförändring tas i beaktande två gånger. Det vore därför enligt Hansson mer ändamålsenligt att, i valet mellan de två indexen, använda KPI som endast tar hänsyn till penningvärdeutvecklingen. Vidare mäter fastighetsprisindex pris- och värdeutvecklingen på småhus, fritidshus och lantbruksenheter och avser således inte enbart utvecklingen av markens värde.¹⁵⁹ En annan anledning till att fastighetsprisindex är mindre lämpat att använda vid indexreglering av bostadsarrendeavgifter än KPI är att det endast bestäms årligen och presenteras först ett år efter det aktuella värdeåret. En ytterligare nackdel är att fastighetsprisindex sammanställs för regioner som är för stora för att indexet ska vara rättvisande på lokal nivå och samtidigt för små för att gälla hela landet. Sammantaget anser vi att ett index är nödvändigt men att varken KPI eller fastighetsprisindex är optimala. Vilket index som bäst speglar värdeutvecklingen för bostadsarrenden kommer inte närmare att utredas i detta examensarbete.

Härutöver ska tilläggas att alla problem inte löses bara för att avgiften är indexreglerad. Lindberg menade att den finns en risk att arrendatorer tycker att omförhandlingar av avgiften är överflödiga och oskäligen om avgiften redan är reglerad med ett index. Om indexet speglar utvecklingen av markvärdet eller arrenderättens värde är det möjligt att ytterligare höjning faktiskt är överflödig, men så länge ett index väljs som inte tar hänsyn till markens värdeutveckling måste en omförhandling av avgiften kunna anses befogad.

¹⁵⁸ Se avsnitt 8.2.2

¹⁵⁹ Se avsnitt 5.3.2

Beträffande det faktum att arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika skulle det underlätta om Högsta domstolen ville ta upp ett fall rörande bostadsarrendavgifter för prövning. Det är naturligtvis inte vår sak att avgöra, men det hade likväl varit önskvärt. Särskilt lämpligt vore det om de tog upp ett fall kopplat till huruvida nyupplåtelser ska användas som primärt jämförelsematerial eller om det kan anses tillåtet att beräkna avgiften utifrån ett avkastningskrav multiplicerat med ett markvärde.

De förslag som givits åtgärda kanske inte alla de problem som finns kopplade till avgiftens bestämmande. Icke desto mindre tror vi att en klarare lagstiftning och krav på registrering av bostadsarrendavtal, indexreglering och jämförelser med nyupplåtelser skulle vara ändamålsenligt. Det ska dock tas i beaktande att, precis som Hansson påpekade vid intervjun, oavsett hur avgiftssättningen regleras innebär det ett ingrepp på den fria marknaden som ger upphov till någon form av marknadsmisslyckande. En modell för hur avgiften sätts kan med andra ord aldrig bli perfekt.

8.4.3 Lämpligt ortsprismaterial vid en ortsprisbedömning

Analysens sista avsnitt kommer att handla om vad vi anser utgöra ett lämpligt ortsprismaterial. Efter att ha tagit del av en mängd arrendenämndsbeslut och hovrättsdomar har en uppfattning om vad som är viktigt att ha i åtanke när ett jämförelsematerial ska väljas ut erhållits. Hur arrendenämnder och hovrätter faktiskt resonerar vid valet av ortsprismaterial framkommer av avsnitt 6.4.1.

Vid valet av ortsprismaterial kan det inledningsvis konstateras att, oavsett om det handlar om omförhandlade avtal eller nyupplåtelser, är det viktigt att arrendeställena är lika och att arrendavtalens längd överensstämmer samt att avtalen är relativt nyligen omförhandlade alternativt nytecknade. Detta är även något som de flesta arrendenämnder och hovrätter rent principiellt håller med om. Med nyligen omförhandlade avtal anser vi att avtal tecknade ett till tre år tillbaka i tiden är rimligt att jämföra med då det annars är risk för inaktuella avgiftsnivåer. En eventuell avsaknad av en indexklausul måste också tas i beaktande, då en avgift utan indexreglering riskerar att vare sig spegla nuvarande penningvärde eller aktuell avgiftsnivå. Som nämnts i avsnitt 2.1 klassas även kolonilotter som bostadsarrenden. Att använda kolonilotter som jämförelsematerial vid bestämmande av avgiften för ett arrende avseende helårsbostad måste anses vara olämpligt då helårsbostäder och kolonistugor skiljer sig åt allt för mycket. Beträffande fritidsbostäder är det inte lika självklart att dessa inte kan jämföras med kolonilotter, men stor försiktighet bör dock vidtas i dessa fall.

Det är även viktigt att ha i åtanke mellan vilka parter som jämförelsearrendena upplåtits. Avtal där kommunen är markägare anser vi bör tillmätas stor försiktighet då

dessas kan vara subventionerade av kommunen och där avgiften därmed är medvetet låg. Det är märkligt att så få arrendenämnder och hovrätter har diskuterat denna fråga och menar att det vore rimligt att detta tas i beaktande. Vidare anses att det är orätt att kommunen, genom låga arrendeavgifter, subventionerar vissa kommunmedborgare och inte andra, men det är en annan fråga som inte hör till detta arbete. Arrendeavtal tecknade mellan släkt eller vänner bör också behandlas med försiktighet då stor risk finns för att avgiften inte är marknadsmässig.

Hur orten ska avgränsas råder det delade meningar om och enligt vår mening borde arrendenämnderna och hovrätterna ha en mer frikostig syn på vad som kan anses som orten. Som nämndes i avsnitt 6.4.1 bedömer flera arrendenämnder och hovrätter att kommungränsen ska utgöra den yttersta gränsen för orten. Detta håller vi i många fall inte med om. Naturligtvis är det att föredra om jämförelsematerialet finns inom samma kommun eller i omedelbar närhet till provningsarrendet men då det ofta är problematiskt att hitta ett tillräckligt stort ortsprismaterial måste det vara rimligt att utvidga synen på vad som kan utgöra orten, så länge provningsarrendet och jämförelsearrendena är likvärdiga. Det måste alltså anses vara viktigare att hitta jämförliga arrenden som är likställiga med provningsarrendet snarare än att låta sig begränsas av en definition av begreppet ”orten”. I intervjun med Gerleman uppgav han att det i vissa fall kan anses rimligt att se till regioner istället för enbart kommuner, vilket vi kan hålla med om. Om arrendeställena är lika borde exempelvis ett arrendeställe i Båstad kunna jämföras med ett arrendeställe i Skanör Falsterbo, eftersom båda platserna är mycket attraktiva sommarställen med närhet till havet och vackra omgivningar.

Vad beträffar antalet jämförelsearrenden bör det inte finnas en speciell gräns för hur många arrendeställen som krävs för att en ortsprisanalys ska kunna göras. Detta måste istället bedömas från fall till fall beroende på hur pass likvärdiga arrendeställena är. Det bör räcka med två eller tre jämförliga arrendetomter om dessa är mycket lika provningsarrendet. Om det rör sig om två direkt intill varandra liggande arrendetomter med exakt samma förutsättningar bör det ena arrendeavtalet duga som enda ortsprismaterial när det andra arrendeavtalet ska omförhandlas. Här kan det inte krävas ytterligare underlag för att kunna göra en vettig ortsprisjämförelse. Denna mening delas varken av Rittri eller av merparten av arrendenämnderna och hovrätterna som alla menar att ett till tre jämförelsearrenden är för få.¹⁶⁰ Vi anser dock att ett fåtal jämförelsearrenden kan räcka i de fall jämförelseobjekten är klart likvärdiga med provningsarrendet.

Gällande vilken typ av avtal som ska användas som primärt ortsprismaterial handlar den huvudsakliga frågan om huruvida nyupplåtelser och tilläggsavtal ska användas

¹⁶⁰ Se avsnitt 4.2.3 samt 6.4.1

till förmån för omförhandlade avtal. Det som företrädesvis talar mot nyttjandet av nyupplåtelser som enda ortsprismaterial är att det saknas uttryckligt stöd i lag och förarbeten. Det enda som står, och som nämnts vid flera tillfällen, är att markägaren har rätt till den avgift som denne skulle erhålla vid fritt val av arrendator.¹⁶¹ Å andra sidan, vad kan bättre spegla den avgift markägaren skulle få vid fritt val av arrendator, om inte nyupplåtelser? Det är trots allt endast vid nyupplåtelser som markägaren är fri att avtala med vem denne vill och rimligen väljs den arrendator som är villig att betala den högsta avgiften. Det är alltså vid nyupplåtelser som marknadsprincipen bäst efterlevs, vilket enligt vår mening är önskvärt. Argumentet att nyupplåtelser inte kan användas på grund av avsaknad av uttryckligt stöd i förarbeten måste alltså anses otillräckligt för att helt avfärda användandet av nyupplåtelser.

Ett annat tänkbart argument mot nyttjandet av nyupplåtelser är att det upplåts så få nya bostadsarrenden, vilket innebär att ortsprismaterialet blir mycket litet om en jämförelse ska göras med enbart nyupplåtelser. I bästa fall kanske det enbart finns ett enda nyupplåtet bostadsarrende inom ett område och om detta arrendeställe skiljer sig mycket från övriga arrendeställen i området, är det inte säkert att det utgör ett lämpligt ortsprismaterial. Därav bör i ett sådant fall inte omförhandlade arrendeavtal exkluderas från ortsprismaterialet. Vid intervjun med Lindberg framkom att han inte var av åsikten att endast nyupplåtelser skulle användas vid ortsprisjämförelser. Han menade att befintliga arrendeavtal också skulle tas i beaktande, då det enligt hans mening inte bör finnas någon skillnad i avgiftsnivån mellan befintliga och nyupplåtna arrenden. Vi har svårt att förstå det här argumentet då vi tycker oss se en uppenbar skillnad mellan nyupplåtna och omförhandlade avtal när undersökningsmaterialet studerats. Omförhandlade avtal måste rimligtvis vara så pass färgade av besittningsskyddet att avgiftsnivån inte blir så hög som den skulle blivit om avtalet hade nytecknats. Nyupplåtelseerna för Johansdal B, i Botkyrka och på Fullerö borde annars inte blivit så uppmärksammade och ofta åberopade som jämförelsematerial i Djurgårdsfallen.¹⁶²

Något som talar för nyupplåtelser som primärt jämförelsematerial är att det på sikt kan leda till att problem med maxnivåer, vilket togs upp i avsnitt 8.1.4 och 8.4.2, kan undvikas. Vi finner alltså med hänsyn till ovanstående argumentation att nyupplåtelser, i de fall nyupplåtna arrenden finns, ska användas i första hand vid en ortsprisjämförelse.

¹⁶¹ Prop. 1968:19 s. 84-85

¹⁶² Se avsnitt 6.4.1

9 Slutsatser

Avgiften för bostadsarrenden ska enligt JB 10 kap. 6 § vara skälig och motsvara arrenderättens värde. Det framgår varken av lag eller av förarbeten vad som innefattas i dessa begrepp. Inte heller arrendenämnder och hovrätter ger en tydlig förklaring av begreppens innebörd.

Gällande tillvägagångssättet för ortsprisanalyser har det inte gått att utläsa ett enhetligt krav på ett speciellt antal jämförelseobjekt, men fyra stycken tros vara en undre gräns. Vidare anses av de flesta arrendenämnder och hovrätter att kommungränsen utgör den yttre gränsen för orten. Om ett tillräckligt stort ortsprismaterial finns undanröjer det andra bedömningsgrunder för att sätta avgiften. Huruvida nyupplåtna arrenden ska utgöra primärt jämförelsematerial råder det delade meningar om, men det kan konstateras att praxis har förändrats i vissa delar i landet och att somliga arrendenämnder och hovrätter numera konsekvent utgår från nyupplåtelser om sådana finns att tillgå.

Om en ortsprisanalys inte är möjlig, vilket kunnat konstateras ofta är fallet på grund av bristande ortsprismaterial, är parterna samt arrendenämnderna och hovrätterna hänvisade till en skälighetsbedömning. Precis hur eller på vilka grunder instanserna gör denna bedömning har inte gått att utläsa. Däremot har en rad värdehöjande respektive värdesänkande faktorer som påverkar avgiften kunnat identifieras, se avsnitt 6.4.2.1. De faktorer som framförallt påverkar avgiften i stigande riktning är om och i vilken mån arrendestället är beläget nära vatten, antalet byggrätter och storleken på dessa samt om tomten är välutformad och lättillgänglig. Motsatsförhållandet till de nyss angivna faktorerna verkar värdesänkande. En klausul som ålägger arrendatorn att betala fastighetsavgiften har inte godtagits och är därmed inte en faktor som ska påverka avgiften.

Många arrendenämnder och hovrätter är av uppfattningen att det finns ett samband mellan markvärdet och arrenderättens värde, eftersom markvärdet rimligen visar på områdets, och därmed även arrendeställets, attraktivitet. I skälighetsbedömningen kan därför, enligt vissa arrendenämnder och hovrätter, ledning tas från försäljningar av obebyggda småhustomter. Att, vid en skälighetsbedömning, beräkna avgiften utifrån ett avkastningskrav multiplicerat med ett markvärde kan däremot inte anses vara en allmänt accepterad och tillåten metod. Däremot tror vi att många arrendenämnder och hovrätter använder detta tillvägagångssätt för att göra en kontroll av huruvida den beslutande avgiften är rimlig eller ej.

Ett antal svårigheter kopplade till systemet för avgiftens bestämmande har identifierats. Ett stort problem är den otydliga lagstiftningen som ger upphov till tolkningssvårigheter, oförutsägbarhet och tvister mellan parterna. Ett annat problem

är att ortsprismaterial ofta saknas, vilket innebär att huvudprincipen med ortsprisjämförelser sällan används och att arrendenämnderna och hovrätterna blir hänvisade till skälighetsbedömningar. Dessa präglas av subjektivitet och skönsmässighet och systemet kan därmed kritiseras för att vara icke-transparent. Ytterligare ett problem är det faktum att arrendenämnderna och hovrätterna dömer olika i frågan om vad som ska anses som en skälig avgift och vilka metoder som ska användas. Det är med andra ord risk för att likhetsprincipen och rättssäkerheten sätts ur spel. Genom att vid en ortsprisjämförelse utgå från omförhandlade arrendeavtal, vilka är starkt präglade av arrendatorns besittningsskydd, finns en risk att avgiftsnivåerna stagnerar och når en maxnivå som blir svår att överskrida så snart alla avgifter inom ett område når denna nivå.

Med hänsyn till de svårigheter som påfunnits anser vi att lagen behöver förändras. Att använda ett system likt det för tomträttsavgäldens bestämmande är inte att föredra då det blir för svårt att välja ett rättvist avkastningskrav och ett lämpligt markvärde. Givet att dagens system med ortsprisjämförelser och skälighetsbedömningar även framledes kommer gälla anser vi att lagen måste förtydligas så att dess syfte och metoderna för avgiftens bestämmande bättre framgår. Nyupplåtelser bör vara det primära jämförelsematerialet vid en ortsprisjämförelse då nytecknade arrendeavtal rimligen visar arrenderättens värde och vad markägaren kan erhålla vid ett fritt val av arrendator. Vidare vore det ändamålsenligt att införa krav på registrering av Sveriges bostadsarrendeavtal för att enklare och mer effektivt kunna göra en ortsprisjämförelse. Därutöver bör ett krav på indexreglering införas så att en mer jämn avgiftsutveckling kan erhållas samt att problemet med maxnivåer kan minskas.

10 Källor och litteratur

Offentligt tryck

Kommittédirektiv 2011:60. *Vissa tomträtts- och arrendefrågor*

Kommittédirektiv 2012:8. *Tilläggsdirektiv till Tomträtts- och arrendeutredningen*

NJA II s.166

Prop. 1968:19. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom*

Prop. 1967:141. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom m.m.*

Prop. 1970:20 del B 2. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk*

Prop. 1973:23. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken*

Prop. 1978/79:183. *Regeringens proposition 1978/79:183 med förslag om ändring i arrendelagstiftningen*

SOU 1961:47. *Reviderad hyreslag*

SOU 1966:26. *Bostadsarrende m.m.*

SOU 1968:57. *Jordbruksarrende*

SOU 1978:36. *Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m.m.*

SOU 2000:10. *Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar*

SOU 2012:52. *Bostadstaxering – avveckling eller förenkling*

SOU 2012:71. *Tomträttsavgäld och friköp*

Lagkommentarer

Beckman L., Bäärnhielm M., Cederlöf J., Lindgren M. *Jordabalken – Lagkommentar och litteratur*. Stockholm: Norstedts juridik. 2007.

Litteratur

Adell, J. *Skälig arrendeavgift enligt 10 kap. 6 § jordabalken, m.m. s. 9-14 i Uppsatser om hyra och arrende och om hyresnämnderna nu och i framtiden*. Uppsala: Iustus Förlag. 2005

Johansson, L., Westling, K-E. *Bostadsarrende – avgäldsreglering och inlösen*. Svensk Lantmäteritidskrift. 1980:1. s. 38-45

Larsson, N., Synnergren, S. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts juridik. 2011.

Rittri, B. *Bostads- och anläggningsarrende*. Stockholm: P A Norstedt & Söners förlag. 1985

Elektroniska källor

Hyresnämnden. *Var finns hyresnämnden/arrendenämnden?*. 2012.
<http://www.hyresnamnden.se/Om-Hyresnamnden/Var-finns-hyresnamnden/>. (Hämtad 2013-05-07)

Skatteverket. *Fastighetsskatt och fastighetsavgift Deklaration 2013 och framåt*. 2012.
<http://www.skatteverket.se/download/18.2b543913a42158acf800016503/29621.pdf>
(Hämtad 2013-04-27)

Beslut och domar

Arrendenämndsbeslut

Arrendenämnden i Göteborg

Ärendenummer:

94-155-11

321-323

647-648-12

723-12

1559-12

3461-3471-09

3476-3486-10

3532-09-01
3535-10
3563-3564-09

Arrendenämnden i Jönköping

Ärendenummer:

32-12
120-125-11
137-143-12
145-11
155-160-11
233-11
234-11
259-11
266-12
627-11
899-10
1008-11
1043-10
1113-10
1330-11

Arrendenämnden i Linköping

Ärendenummer:

1072-10
1416-11

Arrendenämnden i Malmö

Ärendenummer:

931-12
2442-11
2691-10

Arrendenämnden i Stockholm

Ärendenummer:

803-09
1374-09
6332-10
7257-09
9217-11
3628-10
3725-09

Arrendenämnden i Sundsvall

Ärendenummer:

251-11

373-09

493-08

539-09

542-09

545-07

546-09

547-07

549-09

555-09

611-08

614-08

Arrendenämnden i Umeå

Ärendenummer:

101-112-11

839-09

185-10

Arrendenämnden i Västerås

Ärendenummer:

232-11

246-12

527-11

536-12

609-10

1450-11

2132-10

109-09

2587-09

Hovrättsdomar

Göta hovrätt

Målnummer:

ÖÄ 54-12

ÖÄ 1514-10

ÖÄ 1685-10

ÖÄ 2157-2162/11

ÖÄ 2592-11

Hovrätten för Nedre Norrland

Målnummer:

ÖÄ 1146-10

Ö 1367-06

Hovrätten över Skåne och Blekinge

Målnummer:

ÖÄ 1625-10

ÖÄ 3564-11

Svea hovrätt

Målnummer:

F 1061-10

F 2285-11

ÖÄ 289-10

ÖÄ 764-10

ÖÄ 956-10

ÖÄ 2434-10

ÖÄ 4199-10

ÖÄ 8989-09

ÖÄ 10579-10

Hovrätten för Västra Sverige

Målnummer:

ÖÄ 1274-07

ÖÄ 3184-11

ÖÄ 3367-10

ÖÄ 4394-09

ÖÄ 4610-09

Hovrätten för Övre Norrland

Målnummer:

ÖÄ 143-09

ÖÄ 996-09

ÖÄ 1013-09

Domar från Högsta domstolen

NJA 1983 s. 385

NJA 1979 s. 731

Intervjuer

Erik Gerleman, pensionerat hyresråd i den nu nerlagda hyres- och arrendenämnden i Växjö, mailkorrespondens

Åsa Hansson, docent inom nationalekonomi vid Lunds universitet, möte 2013-02-15

Nils Larsson, advokat på Setterwalls advokatbyrå i Stockholm, möte 2013-02-14

Greger Lindberg, myndighetschef för hyres- och arrendenämnden för Skåne och Blekinge, möte 2013-03-27