

Du arrenderar en tomt och du har byggt en stuga på den. Nu funderar du på att sälja stugan och överlåta arrenderätten. Det finns några fallgropar, som du bör akta dig för, antingen du är sommarstuge- eller jordbruksarrendator.

I den här artikeln försöker vi visa på groparna och hur du skall undvika att falla i dem.

Vilka fallgropar kan en bostadsarrendator ramlas i?

Enligt lagtexten i 10 kap 7 § jordabalken får en bostadsarrendator överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendatorn skall dock först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skäligen ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall överta vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren anta sådant erbjudande, skall jordägaren lämna besked om detta inom en månad. Författarnas erfarenhet är att flertalet jordägare och arrendatorer har goda relationer, vilket oftast medför att frågor, som rör arrendatorns överlåtelse löses i samförstånd. Kommer parterna på kant med varandra, så erbjuder emellertid ovan angivna bestämmelser mycket liten vägledning hur hembudsproceduren skall gå till och hur ersättningen skall bestämmas. Vi har i denna artikel ställt några frågor och försökt att i samband med dem, om möjligt, utreda rättsläget och lägga fram praktiska synpunkter.

Hur skall arrendatorn formulera sitt hembud?

Begreppet "hembud" används inte i lagtexten men är vanligt förekommande i lagkommentarer. Ett hembud innebär ett erbjudande som kan liknas vid ett anbud enligt avtalslagen. Ett korrekt hembud från arrendatorn skall innehålla ett erbjudande till jordägaren om att

- återta arrendestället mot erläggande av skäligen ersättning för arrenderättens värde samt att, om arrendatorn så önskar
- överta mot inlösen befintliga byggnader på arrendestället eller annan anläggning som arrendatorn nedlagt kostnad på.

Det kan vara av intresse att diskutera vilka rättsliga konsekvenser olika formuleringar av hembudet kan få.

FRÅGA 1 Har arrendatorn försuttit chansen att tvinga jordägaren att lösa in byggnader och andra anläggningar, om han lämnar jordägaren erbjudande att återta endast



arrendestället men inte byggnaderna m m? **SVAR** Enligt bestämmelsen i 10 kap 7 § JB är arrendatorn tvungen att erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skäligen ersättning för arrenderättens värde. Arrendatorn bestämmer själv, om han vill utvidga hembudet till att omfatta även sina byggnader och andra anläggningar. Jordägaren är i ett sådant fall skyldig att acceptera hela hembudet. Jordägaren kan alltså inte välja att endast återta arrendestället och avstå från att överta byggnader m m. Om arrendatorn i ett sådant fall inte vill erbjuda jordägaren att överta byggnader m m, så får han anses ha avstått från sin möjlighet att tvinga jordägaren att överta dessa även framdeles. Man kan också uttrycka det så att om arrendatorn har givit ett anbud som endast omfattar arrenderätten och jordägaren accepterat detta inom den av lagen angivna acceptfristen, en månad, så uppstår ett bindande avtal.

FRÅGA 2 Är det ett giltigt hembud, om arrendatorn upprättat ett preliminärt köpekontrakt med annan person och erbjuder jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av det belopp som angetts i köpekontraktet?

SVAR Klart är att lagstiftaren inte velat blanda in frågan om ersättningsbeloppets storlek i hembudsproceduren, utan detta är en senare fråga, som blir aktuell först sedan jordägaren förklarar, att han vill återta arrendestället. Även om arrendatorns erbjudande omfattar ett visst pris, får det dock anses uppfylla lagens krav på hembud, nämligen som ett erbjudande att återta arrendestället och överta arrendatorns byggnader m m. Det förhållandet, att arrendatorn till hembudet lagt till ett anbud om skäligen ersättningsbelopp enligt arrendatorns bedömning, bör inte utan stöd i lagen eller rättspraxis innebära, att hembudet i sig blir utan verkan. Svaret är alltså, att detta förfarande får anses utgöra ett giltigt hembud. Självfallet måste ett sådant köpekontrakt innehålla en klausul om att köpet endast gäller, om jordägaren inte vill återta arrendestället. Saknas en sådan klausul, kan jord-

ägaren genast säga upp arrendeavtalet för förverkande. Någon anmodan att vidta rättelse behövs inte enligt bestämmelserna om förverkande i 8 kap 23-25 § JB.

FRÅGA 3 Antag att en arrendator har givit sin jordägare ett giltigt hembud och jordägaren inte har svarat inom en månad. Arrendatorn har då rätt att sälja eller låta bli. Frågan uppstår då hur länge arrendatorn kan vänta med att överlåta arrenderätten eller när har det gått så lång tid att arrendatorn måste komma med ett nytt hembud?

SVAR Någon tidsfrist har inte angetts vare sig i lagen eller i dess förarbeten. Inte heller finns det något refererat rättsfall som behandlar denna fråga. En tidsrymd på förslagsvis 6-12 månader torde i normalfallet kunna accepteras. – I jordbruksarrendesammanhang har en tidsfrist på tre år angetts i 9 kap 31 b § JB.

FRÅGA 4 Om en överlåtelse äger rum, skall den nye arrendatorn vara en person "som jordägaren skäligen kan nöjas med". Överlåter arrendatorn till annan förverkas arrenderätten utan vidare. Men kan arrendatorn undgå sitt ansvar för utseende av en godtagbar efterträdare genom att fråga jordägaren, om denne godtar en viss namngiven person, som arrendatorn avser att överlåta arrenderätten till?

SVAR Av 10 kap 7 § JB framgår klart, att arrendatorn ensam har ansvaret för att hans efterträdare uppfyller kraven i lagtexten. Detta gör han på egen risk. Om arrendatorn alltså frågar jordägaren, om han accepterar en viss namngiven person som arrendator, behöver alltså jordägaren inte ens besvara frågan, eftersom han inte är skyldig att ansvara för en utredning om vederbörande. Men om jordägaren förklarar, att han godtar en viss person som arrendator, blir han bunden av det, även om vederbörande senare visar sig vara olämplig. Lagstiftaren torde inte ha avsett, att arrendatorn skall ha något ansvar för vad den nye arrendatorn kan hitta på efter det att arrenderätten överlåts. Däremot torde omständigheter, som kan knytas till den föreslagna nye arrendatorns person och som inträffat före överlå-

telsen, kunna åberopas vid prövningen, om vederbörande uppfyller kraven i lagtexten.

Hur skall jordägaren svara på hembudet?

Har jordägaren mottagit ett giltigt hembud, måste han svara inom en månad från mottagandet av hembudet, om han vill överta arrendestället. Denna frist är arrendatorn inte skyldig att upplysa jordägaren om. Avhörs inte jordägaren, får arrendatorn överlåta arrenderätten till en person som jordägaren skäligen kan godta. Ett korrekt svar på arrendatorns hembud är ett besked om att jordägaren önskar anta erbjudandet att återta arrendestället mot att erlægga skäligen ersättning för arrenderättens värde samt att överta befintliga byggnader och anläggningar mot lösen. Även i detta sammanhang är det av intresse att diskutera, vilka rättsliga konsekvenser olika formuleringar av jordägarens svar på hembudet kan få.

FRÅGA 1 Vad blir resultatet, om jordägaren avger ett villkorat svar på arrendatorns hembud, t ex att jordägaren är villig att anta erbjudandet, om ersättningen inte överstiger 100 000 kr?

SVAR I det läget finns det vissa som anser att arrendatorn, om han avgett ett korrekt hembud, kan anses berättigad att utan vidare överlåta arrenderätten eftersom jordägaren inte lämnat en ren accept. Ett sådant villkorat svar från jordägaren strider naturligtvis mot lagstiftarens intentioner på samma sätt som när arrendatorn i sitt hembud anger, att ersättningsbeloppet skall bestämmas till ett visst belopp. För säkerhets skull bör nog jordägarens svar tolkas så att han är villig att anta hembudet, men att han anser att högst 100 000 kr är ett skäligen ersättningsbelopp. Arrendatorn kan därför inte överlåta arrendestället utan risk för förverkande.

FRÅGA 2 Om det blir process om ersättningsbeloppet, kan jordägaren i så fall bestämma sin talan så att han bara blir skyldig att återta arrendestället och överta arrendatorns byggnader om ersättningsbeloppet inte överstiger, t ex 100 000 kr?

SVAR Nej, det torde inte vara möjligt för jordägaren att föra en sådan villkorad talan. Han måste bestämma sig för, om han vill anta hembudet i huvudsak eller inte. Vill han anta hembudet i huvudsak måste han betala det belopp, som allmän domstol (fastighetsdomstol) utdömer. I annat fall skulle jordägaren kunna förhindra en överlåtelse av arrenderätten under lång tid.

FRÅGA 3 Antag att jordägaren i sitt svar på hembudet säger, att han vill överta arrendestället och utge ersättning för arrenderätten, men att han inte är intresserad av att överta byggnader eller andra anläggningar. Är detta ett svar, som hindrar arrendatorn att överlåta arrenderätten?

SVAR Nej, ett sådant svar innebär, att jordägaren förkastar hembudet, eftersom stadgandet helt klart ger arrendatorn rätt att utvidga hembudet till ett erbjudande att överta byggnader och andra anlägg-

ningar. Svaret bör alltså inte kunna hindra arrendatorn att överlåta arrenderätten.

Hur bestämmer man ersättningen till jordägaren?

Hur denna ersättning skall bestämmas framgår inte av 10 kap 7 § JB eller av dess förarbeten. Inte heller finns det efter senaste lagändringar 1968 något relevant rättsfall, som kan ge vägledning. Däremot finns vissa uttalanden i förarbetena till 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom (NJA II 1908 nr 5 sid 41 och 68). Genom ändringar i 2 kap 17-18 §§ i nämnda lag 1928 infördes bestämmelser för hur inlösen skulle beräknas för vissa anläggningar (NJA II 1928 sid 34 ff). 9 kap 31 a § JB innehåller en bestämmelse om hur lösen skall bestämmas för vissa investeringar vid jordbruksarrende (NJA II 1995 sid 234 ff).

I praxis har det framkommit två uppfattningar om hur ersättningen skall beräknas. Den ena uppfattningen, som kan kallas "hovrättsmodellen", utgår från Göta hovrättsdom (DT 144) 1978-11-16 i mål T 63/78. Fallet är inte refererat i någon officiell rättsfallssamling. I domen uttalades, att ersättningen borde beräknas som värdet på den allmänna marknaden av arrendatorns byggnader och andra anläggningar samt rätten att såsom tomt till byggnaderna nyttja det arrenderade området. Vidare uttalade hovrätten, att marknadsvärdet i princip borde bestämmas på grundval av en utredning om ortens pris på jämförbara objekt. Modellen stämmer väl överens med uttalandena i förarbetena till 1907 års lag och syftet med ersättningsbestämmelserna i 9 kap 31 § JB.

DEN ANDRA UPPFATTNINGEN, som kan kallas "tingsrättsmodellen" och som tillämpats av flera tingsrätter bl a av Linköpings tingsrätt i den till Göta hovrätt överklagade domen, stöder sig mer på ordalydelsen i bestämmelsen i 10 kap 7 § JB, som ju utgår från att arrendatorn har dels en rätt till skäligen ersättning för arrenderättens värde, dels en rätt till lösen för de kostnader, som arrendatorn nedlagt på arrendestället i form av byggnader och andra anläggningar.

Skäligen ersättning för arrenderättens värde enligt tingsrättsmodellen beräknas – om det föreligger ett övervärde – på skillnaden mellan utgående avgift och den avgift, som marknaden är beredd att betala. Exempel: Den utgående avgiften är 4 000 kr/år, men en marknadsmässig avgift uppskattas till 6 000 kr/år. Vid beräkningen av arrenderättens värde tas hänsyn till det antal år, som kvarstår av den pågående arrendetiden. För den nya avtalsperioden antas, att jordägaren kommer att ta ut en marknadsmässig avgift.

I enlighet med vedertagna värderingsprinciper bör ersättningen bestämmas genom diskontering till nutid av skillnaden mellan marknadsmässig avgift och utgående avgift. I exemplet ovan skulle ersättningen vid en återstående arrendeperiod på 10 år och med en antagen realränta på 4% bli 8,11 x 2 000 kr eller i runda tal 16 200 kr. Utan diskontering skulle ersättningen bli 20 000 kr. Om det är fråga om mindre belopp, kan det ur praktisk synpunkt vara tillfyllest att beräkna

ersättningen utan diskontering. Beloppet enligt tingsrättsmodellen för lösen av byggnader och andra anläggningar, som arrendatorn lagt ner kostnader på, kan beräknas enligt två principer.

Enligt *marknadsvärdeprincipen* skall värdet bestämmas med hänsyn till vad arrendatorn kan få ut vid en försäljning på öppna marknaden, alltså ett marknadsvärde. För att få fram nämnda värde bör man i första hand använda ortsprismetoden. Används denna princip skiljer sig tingsrättsmodellen från hovrättsmodellen endast på det sättet att man i hovrättsmodellen försöker direktuppskatta värdet av arrenderätten och byggnader m m, medan man i tingsrättsmodellen uppskattar värdet av arrenderätten för sig och värdet av byggnader m m för sig.

Enligt *produktionskostnadsprincipen* skall arrendatorn endast ersättas för de kostnader, som han lagt ner på byggnaderna m m. Man beräknar då byggnadens tekniska nuvärde, d.v.s. vad det skulle kosta att uppföra den byggnad eller anläggning som är aktuell men med avdrag för förslitning m m. Denna uppfattning synes till viss del stämma överens med det synsätt lagstiftaren hade beträffande ersättning för anläggningar som jordägaren var skyldig att inlösa enligt 1927 års ändring i nyttjanderättslagen. Ersättningen skulle enligt dessa regler utgå med den värdehöjning investeringen medförde för fastigheten, dock med den begränsningen, att arrendatorn inte skulle få ersättning för mer än sina kostnader.

SKILLNADEN MELLAN hovrättsmodellen med marknadsvärdeprincipen å ena sidan och tingsrättsmodellen med produktionskostnadsprincipen å den andra sidan kan sägas ligga i olika synsätt på vem av arrendatorn eller jordägaren som skall nyttiggöra sig vinsten av arrendatorns investeringar och samtidigt ansvara för den förlust som kan följa på investeringen. Produktionskostnadsprincipen medför, att jordägaren betalar samma pris för byggnaden oberoende av om arrendestället ligger attraktivt vid havet eller mindre attraktivt mitt i skogen, och oavsett om detta pris överstiger eller understiger byggnadens marknadsvärde. Enligt marknadsvärdeprincipen betalar jordägaren ett högre pris för byggnaden vid havet än för byggnaden i skogen. I detta fall är det arrendatorn som får nyttiggöra sig investeringsvinsten eller stå för investeringsförlusten.

Om arrendatorn inte iakttar gällande bestämmelser

Arrenderätten förverkas och jordägaren är berättigad att säga upp bostadsarrendeavtalet för omedelbart upphörande enligt 8 kap 23 § JB, om arrendatorn överlåter arrenderätten till annan utan att jordägaren erbjudits att återta arrendestället och om arrendatorn – efter att ha erbjudit jordägaren att återta arrendestället och denne inte antagit erbjudandet – överlåter arrenderätten till någon, med vilken jordägaren skäligen inte kan nöjas.

STIEG SYNNERGREN *Fd hyresråd*
GUNNAR ADMUND *Fd rådman*
H-Y ERIKSSON *Fastighetsråd*