

2013-02-06



Justitiedepartementet

Tomrättsavgäld och friköp SOU 2012:71

Lämpligheten av och nyttan med att ändra reglerna rörande tomrättsavgäld och även införa regler om friköp i enlighet med utredarens förslag måste avgöras genom politiska överväganden. IFF avstår därför från att lämna några värdeomdömen beträffande förslagets lämplighet i dessa avseenden. Vi inskränker oss till att framföra några synpunkter som enligt vår mening kan vara viktiga att begrunda när man avgör regleringens utformning.

Enligt IFF:s mening kan det i och för sig vara ändamålsenligt att införa en passivitetsregel innebärande att en tomträttsinnehavare som får en underrättelse om avgäldsändring blir bunden av den föreslagna ändringen om han eller hon inte invänder mot den, se förslaget 17 och 18 §§. I sammanhanget är det av intresse att framhålla att det finns en liknande bestämmelsen i JB 12 kap. 54 a § av vilken framgår att en hyresgäst, under vissa förhållanden, kan bli bunden av en hyresvärdens förslag på hyreshöjning om hyresgästen förhåller sig passiv till förslaget. Vid införandet av den hyresrättsliga passivitetsregeln, som till en början omfattade fler situationer än vad som idag följer av bestämmelsen, anförde lagstiftaren att det av rättssäkerhetsskäl var nödvändigt att regleringen gav ett fullgott skydd för hyresgästen, se prop. 1993/94:199 s. 58 och 1996/97:30 s. 60 f. Denna aspekt har även framhållits i utredningen rörande tomrättsavgäld, se t.ex. s. 189. Av passivitetsregeln i JB 12 kap. 54 a följer dock att ett meddelande om förslag på hyreshöjning ska innehålla fler uppgifter än ett meddelande om förslag på avgäldshöjning, för att passivitetsverkan ska inträda. Möjligen finns det anledning att uppställa

samma krav på innehållet i ett meddelande om avgäldshöjning. Information bör lämnas om kommunens adress, till vilken tomträttshavaren ska lämna en eventuell invändning, samt hur tomträttshavaren ska gå tillväga för att få avgälden prövad. Härutöver bör det övervägas om, såsom i hyresfallet, krav ska uppställas på att underrättelsen sänds i rekommenderat brev, jfr JB 12 kap. 63 §.

Vad gäller tomträtter i övrigt, till exempel tomträtter för flerbostadshus eller för annat än bostadsändamål, instämmer IFF i att det inte är lämpligt att införa en regel som innebär att endera partens passivitet kan få betydelse för vilken avgäld som kan tas ut. Av utredningens förslag framgår dock att även vid dessa typer av tomträttsupplåtelser ska parterna kunna påkalla en ändring av avgälden, se utredningens förslag 17 §. Ny avgäld ska då bestämmas genom skriftlig överenskommelse eller dom, se 18 § utredningens förslag. Här bör det övervägas om det kanske även ska anges riktlinjer som ska vara styrande för domstolen i det att ny avgäld ska fastställas. Ett alternativ är att ange att avgäld ska fastställas till ett skäligt belopp, med utgångspunkt i de bestämmelser om avgäldsunderlag som anges i utredningens förslag 14-16 §§. Jämför här regler om skälig hyra vid upplåtelse av lokal, se JB 12 kap. 57 a §.

Utredningens betänkande innehåller inte något förslag till en spärregel mot mycket kraftiga avgäldsökningar, inte ens för de situationer där ökningarna - med kommitténs ord - framstår som orimligt höga. IFF instämmer i bedömningen att spärregel är svår att utforma på ett i alla delar lämpligt sätt. Samtidigt är det naturligtvis otillfredsställande att lagförslaget konstateras kunna leda till orimliga resultat, och att det inte tillhandahålls något verktyg för att lösa sådana situationer. Visserligen är det inte givet att en mycket kraftig avgäldsökning, som beror på kraftig markvärdesstegring, behöver vara orimlig; objektet för tomträttshavarens nyttjanderätt har ju ökat i värde. Men under förutsättning att dylika effekter av markvärdesstegring ska betraktas som just orimliga finns det anledning att närmare överväga andra tänkbara remedier. Utredningen har i sammanhanget avfärdat en särskild jämkningsregel som ger möjlighet att sätta ned avgälden såvida den skulle framstå som oskälig, med hänvisning till betydande gränsdragningssvårigheter och risken för ett ökat antal tvister. De anförda olägenheterna med en jämkningsregel är dock förhållandevis allmänt beskrivna och det framstår inte som självskrivet att de överväger olägenheterna av ett obekant antal orimliga avgäldsökningar i framtiden. Det kan slutligen tilläggas att möjligheterna till jämkning med stöd av 36 § avtalslagen av avgäldsvillkor som fastställts med stöd i lag torde vara begränsade.

Erika P Björkdahl
IFF:s föreståndare

Peter Strömgren
IFF:s biträdande föreståndare