



Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt

## Remiss av betänkandet Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)

Växjö tingsrätt har anmodats att yttra sig över det rubricerade utredningsförslaget och vill i anledning av detta framföra följande. Utredningen har, enligt direktiven, haft tre huvudfrågor att behandla. När det gäller jordbruksarrende omfattar direktiven frågor om avgiftsbestämning samt sidoarrendatorers rätt till avtalsförlängning och i fråga om bostadsarrende att undersöka hur avgiftsbestämmelserna tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas. Tingsrätten väljer att här redovisa sina synpunkter efter hur frågeställningarna redovisas i betänkandet.

### Avgiftbestämning för jordbruksarrende

När det gäller arrendeavgiften måste denna vid jordbruksarrende, enligt 9 kap. 29 § jordabalken (JB) bestämmas i pengar. Utredningen har enligt direktivet att föreslå att arrendeavgiften knyts till det enskilda arrendejordbrukets resultat. Redan idag finns möjligheter att indexera arrendesumman för att penningvärdesäkra den ursprungliga arrendesumman. Att ge parterna full avtalsfrihet är inte lämpligt och kan få oförutsedda konsekvenser. Då är det bättre att, som utredningen föreslår, vidga möjligheterna till indexering av arrendeavgiften. Som exempel nämns att arrendeavgiften skulle kunna förändras i relation till prisutvecklingen på spannmål.

### Sidoarrendatorers rätt till avtalsförlängning

Det är viktigt att lagstiftningen utformas på ett sätt som medför att arrendatorer vid sidoarrende kan få en sådan långsiktig trygghet beträffande marktillgång som krävs för att de ska våga göra nödvändiga investeringar i verksamheten. Det är också viktigt att det är attraktivt att arrendera ut jord. Detta för att behålla intresset av att det bedrivs jordbruk på marken. Förslaget har i huvudsak lyckats nå en väl avvägd balans mellan dessa intressen.

Till skillnad från gårdsarrenden omfattar sidoarrenden inte någon bostad för arrendatorn. Enligt den undersökning som utredningen låtit göra utgör ungefär 20 % av de skriftliga arrendeavtalen avtal där arrendetiden bestämts till högst ett år. Skälet till att så stor andel av sidoarrendena bestämts till högst ett år är ofta att då omfattas inte, enligt 9 kap. 7 § JB, sidoarrendet av något besittningsskydd för arrendatorn. Genom att dessa sidoarrenden inte omfattas av något besittningsskydd anser sig fastighetsägaren ha större rådighet över fastigheten. Det faller sig också naturligt att en arrendator med sådana förutsättningar inte är beredd att göra några större investeringar. Samtidigt konstateras det i nämnda utredning att de ettåriga arrendeavtalen förlängs och fortgår under flera år. I sammanhanget nämns det att i 40 % har arrendeförhållandet fortgått i mer än 10 år. Utredningen föreslår att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. Utredningen föreslår även att viss uppluckring görs för vissa sidoarrenden. Besittningsskyddet föreslås därför kunna brytas vid självinträde och om arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Dessa regler gäller delvis redan, men det är bra att dessa nu förtydligas.

I fall en jordägare och en arrendator är överens om en långvarig relation är det viktigt att arrendatorn kan förlita sig på den överenskommelsen. Fem år är i dag en vanlig arrendetid för sidoarrenden med besittningsskydd. Genom förslaget försämras besittningsskyddet i dessa fall. Det borde inte vara nödvändigt att för dessa arrendetider försämma besittningsskyddet även om samtliga arrenden ska omfattas av besittningsskydd. Den nya regleringen av besittningsskydd borde utifrån det kunna bestämmas att gälla sidoarrenden upp till fem år.

Vid ettåriga sidoarrenden finns i dag inte vid avtalets ingående någon dokumenterad partsvilja om en långvarig relation mellan parterna. I dag kan alltså parterna i viss mån välja arrendeform utifrån vilken gemensam partsvilja som finns i detta avseende. Det är tveksamt i fall en arrendator utifrån ett ettårigt arrendekontrakt ens med det skydd som förslaget presenterar vågar göra större investeringar. Samtidigt används redan i dag olika alternativa avtalsformer till arrende. Detta torde främst ske i syfte att undvika arrendelagstiftningens reglering. Vid ett genomförande av reformen finns en risk för att de korta skriftliga arrendeavtalen minskar i antal.

Fastighetsägaren ska enligt förslaget även kunna bryta besittningsskyddet genom att göra sannolikt att arrendestället ska överlåtas eller att detta genom fastighetsreglering ska överföras till annan fastighet. Vid fastighetsreglering som genomförs med stöd av 5 kap. fastighetsbildningslagen (FBL) är principen att mark överförs gravationsfri. Detta innebär att vid den oskadlighetsprövning som görs av lantmäterimyndigheten ska arrendeåkrävar behandlas likväl som penningin-teckningar och andra inskrivningar. Om inte eventuella arrende kan upphöra i samband med en fastighetsreglering är risken överhängande att incitamentet för att genomföra rationaliseringar inom jordbruket försvinner. Sedan får den avträdande arrendatorns ersättningsanspråk behandlas i annan ordning via överenskommelser eller som ersättningsfråga i förrättningen.

## Avgiftsbestämmelserna för bostadsarrende

Enligt utredningens bedömning bör arrenderättens värde även fortsättningsvis vara vägledande för avgiftsbestämning. Utredningen föreslår att det i lagtexten klargörs att arrenderättens marknadsvärde i första hand ska bestämmas genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med andra bostadsarrenden på orten. Om ortsprismetoden inte kan tillämpas så ska prövningen övergå till en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala.

Vid tomträtt grundas avgälden på den obebyggda tomtens marknadsvärde. Skillnaden mot bostadsarrende är att tomträtten kan pantsättas och får överlåtas fritt utan att fråga fastighetsägaren. Tomträtten måste upplåtas på minst 60 år och ha förlängningsklausul på minst 40 år när det gäller bostäder. Bostadsarrenden upplåts på kortare tid, max 50 år (25 år inom detaljplan), men oftast på fem år. Arrendatorn kan inte ta ut pantbrev i arrenderätten. Dessa skillnader motiverar att arrendavgiften, som utredningen föreslår, inte grundas på tomtplatsens marknadsvärde utan på en jämförelse med andra upplåtelser med bostadsarrende. Den enda invändning man kan göra är att arrendavgifter inte finns i offentliga register, men arrendenämnderna torde väl i sin verksamhet få in en mängd uppgifter om arrendenivåer som därmed blir offentliga.

Sammanfattningsvis anser tingsrätten att utredningens förslag när det gäller avgifter vid bostadsarrende är väl genomarbetade och fullt möjliga att tillämpa varför det tillstyrks.

## Delgivning vid uppsägning och villkorsändring

Utredningen föreslår även att nuvarande krav på delgivning av uppsägning och begäran om villkorsändring ska ersättas med ett enklare förfarande. Det ska räcka med ett skriftligt meddelande, men avsändare ska visa att meddelandet kommit mottagaren tillhanda. Här föreslås även regler om användning av rekommenderade brev. Reglerna föreslås gälla både för jordbruksarrende och bostadsarrende. Eftersom nuvarande regler ofta ställer till bekymmer är ett enklare förfarande välkommet.

Oaktat synpunkterna ovan tillstyrks förslaget och utredningens förslag bedöms vara fullt möjliga att genomföra.

---



Lars-Olle Larsson



Daniel Haraldsson

---

Detta remissvar har beslutats av lagman Lars-Olle Larsson efter samråd med chefsrådmannen Dan Sjåstad, rådmannen Daniel Haraldsson, föredragande, tingsfiskalen Louise Hulander, tekniskt råd Mats Jansson och tekniskt råd Åke Pettersson