

Christer Grönevall, christer.gronevall@dom.se, 013-25 10 90

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

Remissvar rörande Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32); Ju 2014/4181/L1

Besittningsskyddet

Det besittningsskydd som vid självinträde tillkommer en sidoarrendator, vars arrendetid inte överstiger fem år, kan i det enskilda fallet närmast bli försumbart. Den börda som åvilar jordägaren, enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 jordabalken, att göra självinträde sannolikt, måste anses mycket måttlig, särskilt med hänvisning till att inget hindrar jordägaren att anställa eller uppdra åt någon annan att bruka jorden. Genom den föreslagna lydelsen ges substantiellt besittningsskydd endast vid gårdsarrende och sidoarrende överstigande fem år.

Obillighetsprövningen

Förslaget innebär bland annat att obillighetsprövningen i vissa fall tas bort och nya rättsföljder konstrueras i lagtexten. En fråga som uppkommer är om de rättsföljder som föreslås, eller motsvarande rättsföljder, i stället skulle kunna utvecklas genom praxis efter en mindre lagändring. Rent allmänt kan specifika lagreglerade rättsföljder riskera konstruktioner och förhållanden som inte är förutsebara och som inte heller stimulerar utbud av mark och rationalisering av jordbruket.

De nya rättsföljderna

Som ovan nämnts torde detaljreglering inom ett område med så skilda förutsättningar innebära risker för att det uppstår negativa och oförutsebara konsekvenser i det enskilda fallet. En fast tidsperiod om två år (jfr 9 kap. 13 a §, 13 b § och 14 a § jordabalken) skulle i vissa fall kunna leda till att båda parterna missgynnas. Under två års tid, som är en inte obetydlig tidsperiod i vissa fall, kan dessutom förhållandena förändras i sådan grad att det för part eller parterna inte längre är intressant med den föreskrivna rättsföljden. Så kan t.ex. vara fallet vid särskilt ömmande situationer, som inte nödvändigtvis är oförutsebara. Andra frågor är, om arrendatorn är intresserad av att fortsätta arrendet efter två år, vilka bevisregler som ska gälla, vid rätten att sitta kvar, beträffande anmälan, frågan om arrendatorn lämnat arrendestället eller ej och om underrättelse skett. Andra frågor som uppkommer är, vid försäljning, om denna är marknadsmässig eller om t.ex. del av fastigheten försäljs. Den första frågan aktualiseras bl.a. när en fastighet säljs med olika förbehåll.

Författningsförslagen

Författningsförslagen innefattar en mängd nya kriterier och hänvisningar mellan olika lagrum. För den enskilde torde lagtexten, utan omfattande studier, kunna framstå som svårförståelig med uppenbar risk för felaktiga lekmannabedömningar som kan leda till risk för ingående av felaktiga avtal alternativt ökade kostnader för juridiskt biträde.

Arrendeavgiften vid jordbruksarrende

Vi instämmer i utgångspunkten att det är svårt att finna en lämplig avgiftsnivå för långa arrendeperioder. Frågan är om det är lämpligt att i lag reglera parternas avtalsfrihet i så vaga begrepp som prisutvecklingen för produkter som jordbruket producerar eller är beroende av. Avgränsningsproblematiken är uppenbar, t.ex. vid byte av gröda eller drivmedel. Dessutom skulle en sådan avgränsning kunna leda till att arrendatorn väljer ett alternativ som inte stimulerar rationaliseringen av jordbruket. För det fall parternas överenskommelse vad gäller avgift

och indexrelatering är oskälig, t.ex. på grund av oförutsedda konsekvenser, kan detta regleras på samma sätt som i dag.

Arrendavgiften vid bostadsarrende

Det finns ingen erinran mot den föreslagna lydelsen av 10 kap. 6 § jordabalken. Vi vill dock anmärka att vi ställer oss tveksamma om rättstillämpningen kan lastas för påståendet att det finns stora skillnader i landet vad gäller avgiftsnivån. Det är tveksamt om den föreslagna lydelsen kan ge avsedd effekt.

I övrigt finns ingen erinran.

Arrendenämndens chef lagmannen Rolf Holmgren har uppdragit åt hyresråden Christer Grönevall och Erik Ferlin att avfatta detta remissvar.

Linköping dag som ovan

Christer Grönevall

Erik Ferlin