

Myndighetschefen

ERT DIARIENR  
Ju2014/4181/L1

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

## **Betänkandet Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)**

---

### **Sammanfattning**

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall avstyrker förslagen i det remitterade betänkandet såvitt gäller bestämmelserna om att arrendeavtal ska kunna bli återgällande (9 kap. 13 b § jordabalken) och att motpart ska kunna begära villkorsändring anslutningsvis (10 kap. 3 § andra stycket jordabalken).

I vissa övriga delar har nämnden en del synpunkter på de remitterade förslagen.

---

Övergripande anser nämnden att utredningens förslag avseende besittningsskydd för sidoarrenden präglas av rättspolitiska överväganden. Behovet av den föreslagna regleringen framstår som oklart och får anses vara betydligt mindre för de norra delarna av Sverige där markarealerna är mindre och arrendeavgifterna lägre. Förslaget angående införande av en ny besittningsskydds brytande grund i form av försäljning/fastighetsreglering präglas av ett kompromisstänkande som leder till alltför komplicerade regler. Nämnden anser att införandet av en sådan grund riskerar att leda till stora tillämpningsproblem, vilket närmare utvecklas i det följande.

## Ett utökat besittningsskydd för sidoarrende

### *Besittningsskydd för ettåriga arrendeavtal*

Enligt utredningen används i dagsläget ettåriga arrendeavtal i stor utsträckning. Anledningen till den utbredda användningen av ettåriga arrendeavtal är dock inte klarlagd inom ramen för utredningen. Det framstår därmed som oklart vilket / vilka behov regler om besittningsskydd avseende de ettåriga avtalen är ägnade att tillgodose. Mot bakgrund av att arrendeavtal i de norra delarna av Sverige överlag handlar om betydligt mindre pengar än i de södra delarna av landet kan ifrågasättas om den föreslagna regleringen av de ettåriga arrendeavtalen över huvud taget kommer att tillämpas av jordägare i norra Sverige. Det kan befaras att ett införande av besittningsskydd avseende ettåriga arrendeavtal kommer att medföra att ”gratisupplåtelse” sker i större utsträckning och att marknaden i praktiken berövas en tydligt reglerad och väl fungerande avtalsform.

### *Införande av en ny besittningsskyddsbrytande grund*

Utredningen föreslår att *försäljning på marknadsmässiga villkor* införs som en ny besittningsskyddsbrytande grund avseende arrendeavtal upp till fem år. Jordägaren måste härvid göra sannolikt att försäljning ska ske till marknadsmässiga villkor. Inledningsvis kan påpekas att det framstår som något principiöst att den nya grunden endast ska tillämpas på arrendeavtal upp till fem år, eftersom övriga besittningsskyddsbrytande grunder tillämpas på sidoarrenden generellt. Det kan därtill ifrågasättas hur sannolikheten för en förestående försäljning ska bedömas då det inte krävs att jordägaren varken preciserar uppgifter om tilltänkt köpare eller villkor för den tänkta försäljningen. Nämnden anser vidare att den föreslagna regleringen riskerar att ge upphov till rundgång av vissa tvistefrågor. Frågor om huruvida försäljning *ska ske/ har skett* till marknadsmässiga villkor kan – mellan samma parter – exempelvis bli föremål för prövning både i en tvist om förlängning av arrendeavtalet och i en efterföljande tvist om skadestånd eller om huruvida arrendeavtalet åter har blivit gällande. Frågan kan komma att bedömas vid olika tidpunkter med olika underlag och leda till olika ställningstaganden i frågan.

För det fall jordägaren gör sannolikt att försäljning av arrendestället *ska ske* till marknadsmässiga villkor föreslår utredningen att arrendatorn efter särskild anmälan ska ha en rätt att sitta kvar på arrendestället fram till dess försäljning kommer till stånd. En sådan reglering kan ifrågasättas utifrån olika perspektiv. För det första uppstår en osäkerhet i fråga om arrendets upphörande, vilket även kan medföra risk för passivitet i brukandet av marken i de fall arrendatorn väljer att sitta kvar på arrendestället. Vidare kan en ny grund för uppsägning aktualiseras i tiden medan arrendatorn efter anmälan sitter kvar på arrendestället i avvaktan på om det visar sig bli en marknadsmässig försäljning. Situationen kan vara den att underhållet blir eftersatt på grund av osäkerhet avseende tidpunkten för det faktiska avträdet och att jordägaren anser att det föreligger vanvård och vill säga upp arrendatorn på den grunden i stället. Fråga uppkommer då om jordägaren kan säga upp avtalet på nytt trots att avtalet redan upphört genom beslut (på grund av förestående försäljning). Det kan alltså uppstå ett intresse från jordägarnas sida att reservationsvis säga upp arrendeavtalet för det fall att den tänkta försäljningen inte blir av och avtalet åter blir gällande.

För det fall arrendatorn blivit uppsagd på grund av förestående försäljning på marknadsmässiga villkor men någon försäljning inte blir av föreslår utredningen att *arrendeavtalet åter ska bli gällande*. En sådan ordning aktualiserar, enligt nämnden, en rad frågor och tillämpningsproblem. Ett belysande exempel är det fallet att arrendatorn blivit uppsagd på grund av förestående försäljning och anmäler att hen vill sitta kvar på arrendestället fram till försäljning samt att försäljning sker men tvist uppstår om huruvida ersättningen varit marknadsmässig eller inte. Nämnden ser i sådana fall en risk för att flera olika processer aktualiseras samtidigt, såsom en tvist i arrendenämnden om skadestånd och ersättningens marknadsmässighet samtidigt med en tvist i allmän domstol om avhysning av arrendatorn. Särskilt mot bakgrund av att den föreslagna regleringen är avsedd för kottidsavtal upp till fem år anser nämnden att införandet av regleringen skapar alltför stora tillämpningsproblem i arrendesystemet för att den vid en samlad bedömning ska framstå som ändamålsenlig och därmed läggas till grund för ny lagstiftning.

Sammantaget blir alltså de föreslagna nya föreskrifterna enligt utredningens förslag svåröverskådliga och en rad nya frister införs. Arrendeprocessen riskerar

att bli tyngd av detta och avskräckande på ett sätt som kan leda till minskad användning av arrendeinstitutet.

Övergångsbestämmelserna är därtill alltför generöst tilltagna och det medför att olika system ska tillämpas parallellt under lång tid. Även detta bidrar också till att systemet blir krångligt.

#### *Indirekt besittningsskydd*

Ett indirekt besittningsskydd har av utredningen tagits under visst övervägande men inte föreslagits som ett alternativ avseende sidoarrende. Ett indirekt besittningsskydd används i dag för näringsinriktade nyttjanderätter; som lokalhyra och anläggningsarrende. Nämnden menar att indirekt besittningsskydd, rent principiellt, skulle kunna passa bra för jordbruksföretag. Den föreslagna möjligheten att få ersättning i efterhand, vid exempelvis en försäljning som skett till icke marknadsmässiga villkor, bär vissa drag av ett indirekt besittningsskydd och förutsätter en fördjupad analys av tillämpligheten av ett indirekt besittningsskydd. Det hade varit önskvärt att direktiven hade öppnat för en mer förutsättningslös prövning av frågan om indirekt besittningsskydd.

#### *Borttagen obillighetsprövning*

Nämnden ställer sig frågande till motiven för utredningens förslag att ta bort obillighetsprövningen avseende arrenden upp till fem år, eftersom denna prövning i praktiken tar hand om de extremfall där arrendatorn kan vara i behov av ett extra skydd.

#### *Utformning av lagtext*

Den föreslagna nya lydelsen av 9 kap. 8 § andra stycket andra meningen jordabalken är svårtolkad och bör uttryckas tydligare. Av författningsförslaget framgår inte att andra meningen syftar tillbaka på andra styckets första mening i paragrafen. Detta framgår först vid en närmare studie av författningskommentaren. Paragrafen borde lämpligen ha utformats i punktform, där varje punkt

regleras uttömmande på motsvarande sätt som Bönner presenterat i sitt alternativa författningsförslag.

#### *Resursmässiga konsekvenser*

Utredningen föreslår att de tvister som kan uppkomma med anledning av de föreslagna bestämmelserna ska prövas av arrendenämnden. Detta betyder att arrendenämnderna ska pröva en rad tvister som i dagsläget inte omfattas av nämndernas prövning. Här kan nämnas tvist om återupptagande av arrendeavtal enligt 9 kap. 13 a § och 13 b § jordabalken och tvist om skadestånd enligt 9 kap. 14 a § jordabalken. Detta kommer att innebära att arrendenämnderna får en ökad arbetsbörda samt ett behov av ökade resurser på ett sätt som inte tydligt analyserats i betänkandet.

#### **Avgiften för bostadsarrende**

Nämnden instämmer i utredningens slutsats om att en schablonmetod bör undvikas vid bestämmande av avgiften för bostadsarrende och att ortsprismetoden används.

Utredningen förordar en något liberalare förhållning till Ortsbegreppet inom ramen för en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet får antas vara beredda att betala. Det är förenat med stora svårigheter att bedöma de faktorer som påverkar arrendeavgiften på mer avlägsna orter och huruvida olika orter är jämförbara i dessa hänseenden. Ett utökat Ortsbegrepp är därför knappast ägnat att uppnå utredningens syfte att minska godtycket avseende bestämningen av arrendeavgiften för bostadsarrende.

#### *Trappning*

Nämnden har ingen erinran mot förslaget i sig.

## Förfarandefrågor

*Möjligheten att anslutningsvis begära villkorsändring vid bostadsarrende m.m.*

Nämnden anser att förslaget om en *begränsad möjlighet att ändra ett yrkande* vid tvist om bostadsarrende till viss del kan gagna processen i dessa tvister.

Nämnden ställer sig dock tveksam till en reglering som ger möjlighet att *anslutningsvis begära villkorsändring*, utan föregående uppsägning eller meddelande om villkorsändring. Det kan inledningsvis påpekas att en sådan rättighet är principiellt främmande i hyres- och arrendesammanhang. I fallet där jordägaren begär avgiftshöjning riskerar en sådan tänkt reglering att föra med sig tvist om allehanda villkor för arrendet. Att, som utredningen föreslår, kombinera de föreslagna regeländringarna skulle dessutom medföra att den jordägare som begärt avgiftshöjning inte kan ändra sitt yrkade efter det att arrendatorn gått i svaromål. Om arrendatorn i sitt svaromål begär en rad villkorsändringar till förmån för denne innebär det rimligtvis att bestämningen av vad som utgör skälig ersättning för arrendet påverkas i höjande riktning. Konsekvensen av den föreslagna regleringen blir dock att jordägaren i ett sådant fall inte kan begära en högre avgift än det belopp hen yrkade inledningsvis. Nämnden befarar att en sådan reglering till viss del kommer att uppmuntra den jordägare som begär avgiftshöjning att ta höjd för eventuella anslutande villkorsändringar.

I praktiken hanterar arrendenämnden i dagsläget frågor om (andra) ändrade villkor för arrendet inom ramen för förlikningsdiskussioner. Den reglering som utredningen föreslår innebär antagligen minskat incitament till att ingå en överenskommelse.

De föreslagna reglerna innebär att det blir något mer krävande att föra arrendeprocessen och att nämnden kan tvingas till processuella beslut på grund av formella regler, t.ex. att avvisa en för sent begärd villkorsändring. Enkelheten i förfarandet och förutsebarheten i processen kan gå delvis förlorad genom införandet av rätten till anslutningsbegäran.

Nämnden vill slutligen framhålla att domstolarna och hyres- och arrendenämnderna garanteras nödvändiga medel för att kunna hantera den ökade regleringen som kan bli aktuell vid ett genomförande av utredningens förslag.

---

Yttrandet har beslutats av myndighetschefen lagmannen Robert Schött tillsammans med hyresråden Carl Rydeman och Irja Claesson. Föredragande har varit tingsnotarien Marlene Frånberg.

Robert Schött

Marlene Frånberg