

HANDLÄGGARE  
Tomas Gustavsson  
EPOST, TELEFON  
tomas.gustavsson@sfv.se  
08 696 70 40

DATUM  
2014-11-26  
BETECKNING  
Dnr 62-1807/14  
ERT DATUM  
2014-07-08  
ER BETECKNING  
Ju214/4181/L1



Regeringen  
Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

## YTTRANDE

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

#### 1. INLEDNING

De arrenderättsliga reglerna har, liksom reglerna i hyreslagen, med tiden kommit att bli svårtillämpade. Statens fastighetsverk (SFV) är därför positiv till att det tillsatts en utredning som bland annat föreslagit ändringar i lagstiftningen med syftet att skapa en enklare och mer enhetlig hantering av vissa jordbruks- och bostads-arrende frågor. SFV hade dock gärna sett att utredaren hade fått uppdraget att göra en mer grundlig genomgång av hela det arrenderättsliga regelverket i syfte att skapa en än mer enhetlig hantering.

#### 2. JORDBRUKSARRENDE

##### 2.1. Avgiften vid jordbruksarrende

SFV är positiv till förslaget om utökad avtalsfrihet vad gäller bestämmande av arrendeavgiften men kan ifrågasätta varför avtalsfriheten begränsas. En begränsning av avtalsfriheten leder till gränsdragningsproblem som skulle undvikas om det fanns möjlighet för parterna att själva fullt ut besluta om hur arrendeavgiften ska bestämmas. Även om utredningen kommit fram till att det inte finns något definierat behov av att kunna knyta arrendeavgiften till arrendatorns resultat så kan det inte uteslutas att det finns avtalsparter som ändå skulle vilja ha den möjligheten. Detta skulle till exempel kunna vara intressant i en arrendators uppbyggnadsskede.

Möjligheten att framräkna arrendeavgiften enligt omräkningsgrunder som är godtagna i jordbruksnäringen kan enligt den föreslagna ordalydelsen bara avse rena jordbruksarrenden. Här bör noteras att lagens bestämmelser om jordbruksarrende även anses gälla blandade upplåtelseformer till exempel i det fall upplåtelsen förutom jordbruk också omfattar skogsmark och rätt till avverkning.

Detsamma gäller hästuppfödning och trädgårdsodling som i praxis ansetts kunna utgöra jordbruksarrende. Ytterligare ett exempel är fastighetsägare som upplåter mark utan ersättning i penningbelopp mot att nyttjanderätts-havaren istället åtar sig att hålla marken öppen så att den inte växer igen eller mot andra arbetsprestationer som gynnar markägaren och samtidigt innebär en vinst för arrendatorn. Vid blandade upplåtelseformer kan det därför komma att uppstå osäkerhet om avtalsfriheten är begränsad.

Om avtalsfriheten ändå bedöms behöva begränsas stödjer SFV utredningens förslag om att det är lämpligt att införa möjligheten att genom indexreglering av avgiften knyta arrendeavgiften till prisutvecklingen för produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av. SFVs uppfattning är dock att användningen av arrendeavgift med index inte kommer att användas i någon större utsträckning inom landet.

Att förlita sig på att en privaträttslig aktör som LRFs arrenderåd ska utveckla lämpliga rekommendationer och branschnormer är inte en framkomlig väg, dels för att dessa inte blir rättsligt bindande dels för att det finns blandade upplåtelseformer där dessa rekommendationer och normer inte blir direkt tillämpliga.

## **2.2. Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden**

För att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för både markägare och arrendatorer krävs ett regelverk som tar hänsyn till de intressen som gör sig gällande. Utredningen anser att de nuvarande reglerna inte i tillräcklig grad tar hänsyn till sidoarrendatorernas rätt och att det därför bör införas ett starkare besittningsskydd för sidoarrendatorer. En viktig orsak uppges vara att längre arrendeupplåtelser främjar ett långsiktigt jordbruk.

Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att detta ska vägas emot en grundlagsskyddad rättighet för en fastighetsägare att förfoga över sin egendom. Även om införande av utredarens förslag om ett starkare besittningsskydd inte direkt strider mot de grundlagsskyddade rättigheterna anser SFV att försiktighet bör iakttas vid införande av regler som begränsar en fastighetsägare att förfoga över sin egendom. Möjligheten att arrendera ut mark under kortare tidsperioder bör därför finnas kvar. Införande av ett starkare besittningsskydd riskerar att istället skapa inlåsnings effekter eftersom en passiv arrendator kan sitta kvar som arrendator utan någon större risk.

En aktiv fastighetsägare fråntas dessutom möjligheten att arrendera ut marken till andra arrendatorer som denne anser vara mer lämpade.

Arrendatorns rätt att efter uppsägning på grund av försäljning m.m. av fastigheten under vissa förutsättningar återinträda i arrendeavtalet eller välja att istället få en ersättning är i flera avseenden svårtillämpbar och skapar osäkerhet för både fastighetsägare, potentiella köpare och arrendatorer.

Fastighetsägaren har två möjligheter att säga upp avtalet – för avflyttning eller villkorsändring. Om fastighetsägaren säger upp för avflyttning på grund av en förestående avyttring och överlåtelsen inte går igenom har fastighetsägaren gått förlustig sin rätt att istället begära villkorsändring och därmed till exempel en marknadsmässig arrendavgift för kommande arrendeperiod. Arrendatorn skulle under dessa förhållanden kunna sitta kvar och betala en oskäligt låg arrendavgift för kommande arrendeperiod.

SFV vill förtydliga att det är bra med regler som syftar till att motverka obefogade besittningsskyddsavbrott även om de nu föreslagna reglerna inte är helt lätta att tillämpa. Om förslaget genomförs bör det därför införas regler som ger en fastighetsägare och arrendator stor avtalsfrihet vad gäller möjligheten att avtala bort besittningsskyddet, eventuellt efter arrendenämndens godkännande. Övergångsperioden för femåriga sidoarrenden bör då bestämmas till tio år istället för 15 år som utredningen föreslår. Detta för att övergångsperioden annars blir oskäligt lång.

### **2.3. Begränsad effekt av föreslagna ändringar**

Förutom viss utökad avtalsfrihet vid bestämmande av arrendavgiften för jordbruksarrenden anser SFV att förslagen till största del är till fördel för arrendatorerna. SFV håller därför inte med utredaren om att förslagen leder till att jordbruksarrende blir mera attraktivt för både jordägare och arrendatorer och att det skulle leda till att utbudet av jordbruksmark för arrende skulle öka. Förslaget om ökad avtalsfrihet vid bestämmande av arrendavgiften är fortfarande begränsad och ett starkare besittningsskydd skapar större osäkerhet för markägaren och därmed dennes intresse av att arrendera ut mark.

### **2.4. Myndighet för synemän**

Utredningen föreslår att regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn. SFVs uppfattning är att det är viktigt att klargöra vem som har att hantera denna fråga och ser det som naturligt att Statens jordbruksverk ges uppdraget.

SFV vill även påtala vikten av att synemännens färdighetskrav kvalitetssäkras. Detta på grund av att syn och avräkning är mycket viktiga instrument vid förvaltning av jordbruksfastigheter i arrendeform.

### **3 BOSTADSARRENDE**

#### **3.1. Avgiftsbestämning vid förlängning av avtalet.**

Utredningens förslag till ändringar av avgiftsregleringen för bostadsarrenden avses inte innebära några större förändringar. Enligt SFV är ortsprisjämförelser sällan en väl fungerande metod eftersom denna i princip förutsätter att det finns frivilliga överenskommelser om arrendenivåer att jämföra med. Om det inte finns sådana överenskommelser är det svårt för arrendenämnden att använda sig av denna metod. En ortsprisjämförelse riskerar därför bli godtycklig. Metoden speglar inte det faktiska värde arrendetomten har eftersom de flesta frivilliga överenskommelser bygger på att parterna har jämkat sin syn på arrenderättens värde.

Att beakta avgiftsnivåerna i mera avlägsna orter vid bestämmande av arrendeavgiften utifrån vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala är en god idé men kan få negativa konsekvenser för fastighetsägarna eftersom det lämnar utrymme för att även sänka avgiftsnivåerna i attraktiva områden. Det är också ytterst svårt att finna kriterier för vilka likheter och olikheter som är relevanta.

SFV ser därför gärna att det införs en möjlighet för arrendenämnden att beakta markvärdet vid den allmänna skälighetsbedömningen. Markvärdet är det underlag som ska användas vid fastställande av tomträttsavgälder och SFV ser ingen anledning till att detta förfarande inte skulle kunna användas även vid fastställande av arrendeavgifter.

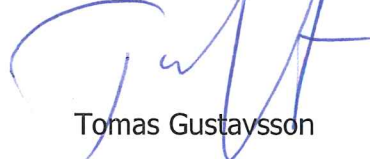
### **4 BÅDA ARRENDEFORMERNA**

Utredningens förslag om att uppsägning/villkorsändring för bostads- och jordbruksarrende ska kunna ske med rekommenderat brev är bra. Förslaget skulle förenkla administrationen och innebära kostnadsbesparingar.

I detta ärende har generaldirektör Björn Anderson beslutat. Chefsjurist Tomas Gustavsson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också fastighetsförvaltaren Anders Johansson deltagit.



Björn Anderson



Tomas Gustavsson