



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt
ju.L1@regeringskansliet.se

Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

(Ju2014/4181/L1)

Sammanfattning

Länsstyrelsen tillstyrker föreslagen. Förslaget om möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende är intressant. Länsstyrelsen anser som det också framgår av förslaget att det är mycket viktigt att båda partner är överens om att avgiftsregleringen ska innehålla ett rörligt moment. Om så inte är fallet bör nuvarande metod för avgiftsreglering av arrendeavgiften gälla. Vi kan också se att det kan uppstå svårigheter i vissa fall, t ex i de fall Länsstyrelsen tar emot deponering av arrendeavgift.

Övergripande synpunkter

Avsnitt 3 Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende

Länsstyrelsen tar emot deponering av arrendeavgift. Enligt 8 kap. 12 a § har arrendatorn möjlighet att sätta ner pengar hos Länsstyrelsen om denne anser sig ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften. För att pengarna ska kunna tas emot måste arrendatorn ange en giltig grund, till exempel att han inte har kunnat utnyttja marken till fullo under en viss tid, att han anser sig ha rätt till ersättning för skada eller ersättning för att på egen hand ha avhjälpt brist, att han anser sig ha en motfordran på jordägaren, eller om arrendatorn och jordägaren är oense om arrendeavgiftens storlek.

Hittills har deponeringsförfarandet gått till så att arrendatorn får skicka in en blankett där alla nödvändiga uppgifter anges, bland annat hur stor reduktion av arrendeavgiften han anser sig ha. Arrendatorn ska då uppge summan i kr per månad/kvartal. Om denne därefter vill deponera fler gånger räcker det med att enbart sätta in pengarna till Länsstyrelsen och ställa erforderlig säkerhet. Om de

inbetalda summorna sedan visar sig överstiga den månatliga eller kvartalssumma som arrendatorn har angett i ansökan krävs det att han inkommer med en ny ansökan.

Om lagförslaget blir verklighet bedömer Länsstyrelsen att arrendatorn får svårigheter att uppskatta hur mycket som ska deponeras till Länsstyrelsen i ett eventuellt deponeringsärende. Arrendatorn och jordägaren skulle kunna komma att avtala om ett flertal individuella resultatanknutna faktorer, till exempel priset på drivmedel, spannmål, produktpriset etc. Det finns i förslaget ingen begränsning på antalet faktorer som kan påverka arrendeavgiften. Om arrendeavgiften sätts utifrån sådana index, där storleken på avgiften beror på individuella variabler, bedömer Länsstyrelsen att deponeringsprocessen påverkas genom att det medför svårigheter för arrendatorn att uppskatta och i ansökan uppge den summa som man tvistar om och, i förlängningen, den summa som ska deponeras. Ett deponeringsärende kan dra ut på tiden, många gånger kan deponeringar ske under flertal år innan tvisten är löst. Om det sedan visar sig att arrendatorn har deponerat för stort belopp mot bättre vetande, till exempel hela arrendeavgiften fastän endast en tiondel av området inte har kunnat nyttjas, *kan* arrenderätten förverkas.

Antalet ärenden hos Länsstyrelsen som rör deponering av arrende har varit få, möjligtvis på grund av att förekomsten av indexbaserade avgifter inte har använts särskilt frekvent i praktiken. Avgiften har istället oftast varit fast. Om förslaget om möjlighet att tillämpa ett eller ett flertal olika individuella index (till skillnad från allmänt vedertagna) införs, bedömer Länsstyrelsen att svårigheten att uppskatta avgiftens storlek gör att förslaget kan leda till att antalet tvister rörande arrendeavgiften, och i förlängningen antalet deponeringsärenden hos Länsstyrelsen, kommer att öka.

Det kan även tänkas uppstå svårigheter för arrendatorer som behöver låna pengar hos banken att uppge arrendeavgiftens storlek, vilket kan innebära att banken har svårt att ta ställning i ärendet.

Avsnitt 6.1.1 Delgivning ska kunna ersättas med enklare förfarande

Länsstyrelsen delar utredningens förslag att kravet på delgivning vid uppsägning och villkorsändring kan slopas. Ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress ska anses ha lämnats motparten i och med avsändandet. Här anser Länsstyrelsen att det uttryckligen måste framgå att kvitto på rekommenderat brev till mottagarens ”vanliga” postadress är tillräckligt.

Detta yttrande har beslutats av länsöverdirektör Magdalena Bosson. I den slutgiltiga handläggningen har även deltagit landsbygdsdirektören Eva Merkel,

förvaltningsdirektören Åsa Ryding, samhällsbyggnadsdirektören Gunilla
Holmquist samt handläggaren Viveka Appeltofft, föredragande.



Magdalena Bossor



Viveka Appeltofft