



2014-11-06

Dnr 606-18586-14

Kontaktperson
Anders Ericson
Landsbygdsavdelningen
010-224 13 07

Justitiedepartementet
Enheten för fastighets- och associationsrätt
103 33 Stockholm

Yttrande över "Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd" (SOU 2014:32), Ju2014/4181/L1

Förändringar för jordbruks- och bostadsarrenden utgör strategiska/politiska ställningstaganden för Sveriges landsbygd. Länsstyrelsen i Skåne hade därför föredragit en parlamentarisk utredning kring frågorna i stället för den föreliggande juristutredningen.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till huvuddelen av de slutsatser och förslag som förs fram av utredningen. Att kravet på delgivning vid uppsägning/villkorsändring av arrenden reduceras till rekommenderat brev är dock ett mycket bra förslag som bör vara båda parter till gagn.

AVGIFTSBESTÄMNING VID FÖRLÄNGNING AV BOSTADSARRENDE

Utredningens uppdrag: Undersöka tillämpningen av avgifter och avgiftsnivåer. Föreslå eventuella förändringar för att avgiften vid förlängning ska avspegla en rimlig avvägning mellan intressena markägare/arrendator.

Utredningens förslag: Avgiften ska bestämmas genom jämförelse med avgift vid nyupplåtelse eller annan förlängning på orten. I andra hand ska avgiften bestämmas utifrån vad arrendatorer i allmänhet kan vara beredda att betala. I sista hand ska avgiften sättas utifrån vad som är skäligt. Om höjningen blir omfattande ska den införas succesivt ("trappregel"). Hyra ska då betalas med lägre belopp under "skälig tid".

Länsstyrelsens synpunkter: Utredningens förslag är otydligt och ger utrymme för rätt vida tolkningar vilket kan leda till ytterligare tvister. Prissättningen på bostadsarrenden är mycket svår och tydligare direktiv är därför önskvärda, utredningen lämnar dessvärre öppet för tolkningar och därmed framtida tvister.

Det är, trots en ingående diskussion i utredningen, oklart vad som inkluderas i begreppet "arrendeavgift". Är det en kallhyra/-avgift/-arrende?

Andra parametrar som beskriver arrendeställets fördelar respektive nackdelar och som borde ligga till grund för avgiftsbestämningen skulle kunna preciseras och vara lika för samtliga delar av landet, exempelvis läge, storlek, byggrätt, topografi, utsikt, insyn, tillgänglighet och även standarden på bostaden och arrendeavtalets innehåll bör påverka arrendeavgiftens storlek.

Yttrande jordbruks- och bostadsarrende_klar.docx



2014-11-06

Dnr 606-18586-14

Utredningen argumenterar för att vid bedömning av marknadsvärdet för arrendebostaden väga in avgiftsnivån vid helt nya upplåtelse på orten. Det kan råda stora skillnader i standard, skick mm (se stycket ovan) mellan bostäderna, vilket också bör beaktas vid nivåsättningen på arrendavgiften. Begreppet "på orten" är också oklart, hur stort geografiskt område är aktuellt och nödvändigt för att få en rättvisande bild av marknadsvärdet för arrendebostaden?

I utredningen framkommer att bedömningen av "vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala" i rättsfall ofta beskrivs som en "allmän skälighetsbedömning". Om detta är fallet så sammanfaller förslag 2 och 3, vilket kanske aktualiserar en sammanslagning av dessa två steg.

Begreppet "skäligt" respektive "oskäligt" används flitigt i lagtexten och SOU:n. I framtiden lär rättspraxis sätta ramen för gränsdragningen, men det hade varit en fördel om gränsen kunnat förtydligas och preciseras ytterligare redan i utredningen.

Den schablonmodell (sid 161-163) kombinerad med trappstegshöjning (sid 170) som föreslås i utredningen ((och som avskrivs) hade kunnat vara att föredra för att båda parter ska känna sig trygga i sina avtalsförhållanden.

AVGIFTSBESTÄMNING JORDBRUKSARRENDE

Utredningens uppdrag: Föreslå möjlighet för parterna att bestämma arrendavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrendejordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer.

Utredningens förslag: Ingen fullständig avtalsfrihet föreslås, avgift ska fortsatt definieras i pengar. Utvidgat utrymme för indexering föreslås ("riskdelning" genom rörliga arrendavgifter). Index kan bestå av branschindex, kostnadsindex förnödenheter eller egenkomponerade mixar av index.

Länsstyrelsens synpunkter: Utvidgat utrymme för indexering innebär en uppluckring av tidigare regelverk. Resultatanknutna faktorer för jordbruksarrenden kan dock vara svåra att applicera i praktiken, eftersom arrenden normalt faktureras i förskott. Upplägget är därför svår genomförbart och kan medföra många tvister kring arrendenivåer från ett år till ett annat.

Vad som nämns är att också andra mer isolerade förhållanden får ligga till grund för avgiftsnivåerna. Kan dessa isolerade förhållanden medföra att man kan höja arrendavgifterna i områden som har höga värden enligt åtagandeprogrammen, exempelvis de med miljöersättning?

Detta skulle kunna innebära att områden där avkastningen är låg men stöden är höga inte brukas eller betas genom arrendaupplåtelse pga. för höga arrendepriiser. Detta kan innebära en olycklig utveckling för det öppna landskapet i länet.



BESITTNINGSSKYDD JORDBRUKSARRENDE

Utredningens uppdrag: Arrendatorns rätt till avtalsförlängning (besittningsskydd vid skriftliga arrenden > 1 år) har bidragit till en utveckling mot kortare upplåtelsetider, alternativa avtalsformer (skötselavtal mm) eller enbart muntliga avtal. Många avtal förlängs ofta ett år i sänder år efter år. Detta minskar förutsättningarna för nödvändiga/långsiktiga investeringar som kalkning, fosforgödsling och ogräsbekämpning. Den korta avtalstiden försvårar också anslutning till miljöstöd med flerårsåtaganden.

Utredningens förslag: Samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd (oavsett tid). Besittningsskyddet luckras dock upp något. Vid sannolikt självinträde, vid försäljning, vid mera ändamålsenligare indelning eller vid annat ändamål med arealen ska skyddet kunna brytas utan obillighetsprövning. För befintliga 5-årsavtal ska nya bestämmelser träda i kraft först efter 15 år (dvs. efter 1 juli 2031). Vid planerad försäljning har arrendatorn rätt att sitta kvar fram till försäljningen och en tid därefter. Arrendatorn får rätt till 3 års arrendeavgift i skadestånd om försäljning till marknadsmässiga villkor eller självinträde inte blivit av inom 2 år. Som alternativ till skadeståndet kan arrendator välja att göra arrendeavtalet återgällande. Kravet på delgivning vid uppsägning/villkorsändring reduceras till att det räcker med rekommenderat brev.

Länsstyrelsens synpunkter: Utredningens förslag om justeringar av besittningsskyddet omfattar enbart sidoarrenden med löptider upp till 5 år. Jordägare och arrendatorer borde ha ett gemensamt intresse av långa arrendetider. Långa åtagande medför att fastighetsägaren får en stadigvarande arrendator som förvaltar arrendet på ett så bra och effektivt sätt som möjligt, samtidigt som långa arrendeperioder innebär en trygghet för arrendatorn. Korta arrenden borde därför normalt endast förekomma vid nya arrenden och då för att testa om förbindelsen fungerar och för att sedan teckna avtal med längre avtalsperiod. Frågan är varför denna bild inte stämmer med dagens situation?

Många hade sett fram mot en modernisering och liberalisering av arrendelagstiftningen för dessa arrenden. I stället förordar utredningen mer av det som till stora delar utgör grundproblemet, dvs ett besittningsskydd som av många inte uppfattas som rimligt. För närvarande finns enligt utredningen (sid 84-86) ca 90.000 avtal om upplåtelse om mark, 50.000 sker som skriftliga arrendeavtal (varav ca 20% högst ettåriga), 30.000 är muntliga avtal och 10.000 skötselavtal eller andra typer av överenskommelser. Vidare kan man utläsa att någonstans mellan 30-40% av de skriftliga 1-årsavtalen och ca 10% av upplåtelseerna som sker utan skriftligt arrendeavtal (muntliga avtal eller alternativa avtalsformer) har tillkommit för att undvika besittningsskyddet. Detta innebär alltså att man vid närmare 8.000* markupplåtelse gjort medvetna val just för att undvika tvingande besittningsskydd.



2014-11-06

Dnr 606-18586-14

* (50.000 skriftliga avtal * 20% max 1 år*40%)+((30.000 muntliga avtal+10.000 alternativa avtal)*10%) = 8.000 st.

På ca Sid 77, skrivs beträffande 1972 års bestämmelser "...farhågor om att besittningsskydd skulle begränsa jordägares intresse av att upplåta mark, motverka rationalisering och öka antalet muntliga ö.k." De av utredningen föreslagna åtgärderna riskerar att medföra just detta.

Nuvarande arrendelagstiftning infördes när jordbruket var genomreglerat. Det fanns prisförhandlingar och prisgaranti, skördeskadeskydd, helt annan tillämpning av jordförvärvslagen (Lantbruksnämnderna bestämde både köpare och pris) osv.

De lagda förslagen har inte alls tagit hänsyn till att dagens lantbruk sker på ett helt annat marknadsanpassat sätt än då. Utredningen har inte heller tagit hänsyn till att parterna numera oftast är jämnstarka i fråga om kunskap och kompetens. Dåtidens arrenden skedde ofta som att en stor markägare hade ett antal svaga arrendatorer med familj jordbruk, vilket kanske motiverade ett starkt besittningsskydd.

Situationen är numera ofta den omvända vid sidoarrenden, dvs en (ofta mycket) stor arrendator arrenderar mark från ett antal mindre jordägare. Det kan då starkt ifrågasättas om det är rimligt att alla tidsbestämda sidoarrenden automatiskt ska omfattas av ett (om än något mildare och mera flexibelt) besittningsskydd.

En annan aspekt är att Sverige är ett av de länder som hårdast driver en avreglering av EU:s jordbrukspolitik, att då samtidigt öka regleringen av de nationella arrendevillkoren saknar konsekvens.

Ett helt annat angreppssätt vore (se under 4.5.1 sid 94) att i stället göra eventuellt besittningsskydd för nya sidoarrenden upp till max 3-5 år dispositivt, dvs förhandlingsbart. Detta skulle på en gång ta bort huvudmotivet för ovan framräknade 8.000 ettårsavtal/upplåtelser utan arrendeavtal. Det vore dessutom rent lagtekniskt enkelt att införa, eftersom nuvarande utformning av besittningsskyddet då inte behöver justeras.

Redan existerande sidoarrendesavtal upp till 5 år borde få en automatisk förlängning med en avtalsperiod för att marknaden ska få en chans att på ett rimligt sätt anpassa sig till den nya situationen.

Att kravet på delgivning vid uppsägning/villkorsändring för arrenden reduceras till rekommenderat brev är däremot ett positivt förslag.

Detta yttrande har beslutats av länsöverdirektör Carl Älfvåg efter föredragning av Anders Ericson, Landsbygdsavdelningen.



2014-11-06

Dnr 606-18586-14

I handläggningen har också Annie Andersson, Miljöavdelningen, och Kristina Westlin, Samhällsbyggnadsavdelningen, deltagit.

Carl Älfvåg
Länsöverdirektör

Anders Ericson
Landsbygdsutredare