

## Yttrande

**BESLUTSDATUM:** 2014-11-24

**VÅR REFERENS:** 102-2014/3464

**ER REFERENS:** JU2014/4181/L1

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

### Sammanfattning

Lantmäteriet anser inte att utredningen på ett övertygande sätt förmått visa att de förändringar som föreslås beträffande sidoarrendatorers besittningsskydd verkligen kommer att leda till den utveckling som eftersträvats i direktiven. Det finns, tvärtom vad utredningen anser, en risk för att antalet muntliga markupplåtelseavtal kommer att öka på bekostnad av andelen skriftliga arrendeavtal, vilket kommer att försvåra lantmäterimyndigheternas arbete och leda till ökade kostnader för sakägarna. Vi anser därför att det saknas tillräckliga skäl för att genomföra de föreslagna förändringarna. Vi avstyrker förslagen i denna del.

Övergångsbestämmelserna beträffande arrendeavtal där arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare bör istället utformas så att dessa avtal tillåts löpa ut utan att någon tyst förlängning enligt JB 9:4 äger rum. Alternativt kan man överväga att låta ikraftträdandet ske efter en väl tilltagen övergångsperiod, till exempel fem år.

Lantmäteriet har i övrigt inget att invända mot betänkandets förslag.

Yttrandet följer avsnittsindelningen i betänkandet.

## Avsnitt 4, Jordbruksarrende – sidoarrendatorns besittningsskydd

### ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Lantmäteriet har förståelse för att arbetet med att åstadkomma en lämplig intresseavvägning mellan jordägare och arrendatorer har varit förenat med betydande svårigheter. Det slutbetänkande som presenterats har undersökt tänkbara alternativ till dagens lagstiftning, inom ramen för de förutsättningar som gavs i direktiven. Både jordägares och arrendatorers ståndpunkter måste anses vara väl belysta i betänkandet. Vi saknar emellertid en noggrann analys av om man verkligen kan förvänta sig att de föreslagna förändringarna leder till att en ökad andel markupplåtelser kommer att ske i form av skriftliga arrenden.

### ANDELEN MUNTliga UPPLÅTELSE FÖRVÄNTAS ÖKA OM FÖRSLAGET GENOMFÖRS

För det fall förslaget genomförs så befarar vi att andelen muntliga markupplåtelseavtal kommer att öka på bekostnad av andelen skriftliga arrendeavtal. Detta bör i sin tur leda till att utbudet av jordbruksmark för arrende minskar.

Utredningen har konstaterat att om besittningsskydd skulle följa med alla sidoarrenden så kan det förväntas att antalet skriftliga arrendeavtal minskar påtagligt till förmån för andra avtalskonstruktioner. Detta skulle kunna bidra till en utveckling i direkt motsatt riktning till den som utredningen enligt direktiven skulle eftersträva. För att uppväga detta så har utredningen föreslagit vissa lättnader beträffande de besittningsskydds brytande grunderna beträffande kortare arrendeavtal.

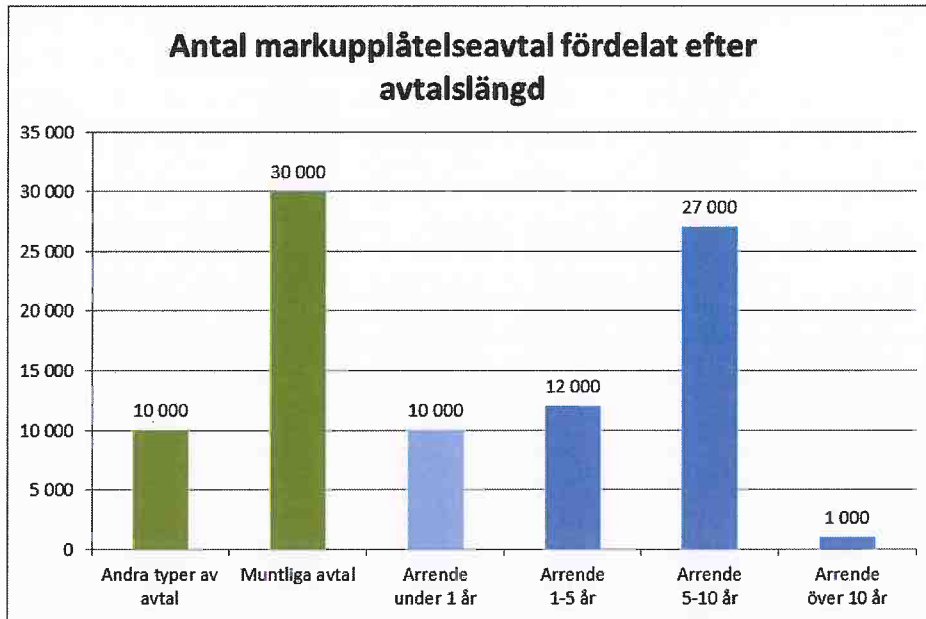
Utredningen har också visat att det finns en stor andel<sup>1</sup> jordägare som väljer avtalsform huvudsakligen utifrån möjligheten att undvika att arrendatorn ska få besittningsrätt till den upplåtna jordbruksmarken. Vi bedömer att de lättnader som föreslagits beträffande de besittningsskydds brytande grunderna knappast är tillräckliga för övertyga dessa jordägare om att ingå nya arrendeavtal med ett besittningsskydd för arrendatorn.

För att andelen skriftliga arrendeavtal totalt sett ska öka efter lagändringen så torde krävas att nästintill samtliga arrendeavtal med en löptid på ett år eller kortare förnyas och att en stor del av de idag muntliga markupplåtelseerna övergår till att bli skriftliga arrendeavtal. Med hänsyn till vad som anförts ovan, och till det statistiska underlag som presenterats i utredningen, så förefaller denna utveckling högst osannolik. De föreslagna lagreglerna riskerar därmed att medföra att andelen muntliga upplåtelser, eller andra avtalsformer utanför arrendets form, kommer att få ökad betydelse för parterna. En sådan utveckling skulle vara olycklig både med hänsyn till lantmäterimyndigheternas verksamhet, sakägarnas

---

<sup>1</sup> Drygt 40 procent av de arrendeavtal där arrendeperioden bestämts till ett år eller kortare.

förrätningskostnader (se nästa avsnitt nedan) och för arrende som markupplåtelseform.



En åskådliggörande bild av statistiska data från betänkandet. Utredningen har bedömt att merparten av arrendeavtalen med högst ettårig arrendeperiod på några års sikt bör ha övergått till femåriga arrendeperioder (se sidan 198 i betänkandet). Rimligtvis kommer resterande arrendeavtal att övergå till muntliga arrenden eller andra typer av avtal (förutom i de fall där jordägaren väljer att självträda). I fråga om drygt 40 procent av alla skriftliga arrendeavtal är det besittningsskyddets utformning som har varit anledningen till att arrendeperioden bestämdes till ett år eller kortare.

En annan följd av att andelen muntliga markupplåtelseavtal kommer att öka på bekostnad av andelen skriftliga arrendeavtal är att utbudet av jordbruksmark för arrende minskar. Emellertid behöver det inte betyda att utbudet av jordbruksmark för markupplåtelse totalt sett minskar utan bara att andra typer av markupplåtelse än arrende får ökad betydelse.

#### **KONSEKVENSER FÖR LANTMÄTERIMYNDIGHETERNAS VERKSAMHET**

En situation med en ökad andel muntliga markupplåtelse skulle försvåra lantmäterimyndigheternas arbete.

En förrättningslantmätare är vid handläggandet av en lantmäteriförrättning skyldig att utreda markupplåtelsers förekomst, innehavare, avtalsinnehåll och lokalisering, oavsett om dessa upplåtelse är muntliga eller skriftliga. Detta arbete försvåras och blir mer tidskrävande om en större andel av dessa avtal i framtiden visar sig vara muntliga. Även behovet av sammanträden och undersökningar i fält kan förväntas öka, vilket orsakar ökade kostnader för lantmäterimyndigheterna och i slutänden för sakägarna.

Vi bedömer även att risken för att en fastighetsägare ska förbise, eller underlåta, att informera lantmäterimyndigheterna om berörda markupplåtelseavtal är större vid muntliga markupplåtelse. Detta kan i förlängningen leda till att ett ökat antal markupplåtelse förfaller, med stöd

av JB 7:29 st 2, eller att lantmäteriförrättningar undanröjs efter klagan över domvilla.

#### SLUTSATSER

Trots den väl genomförda undersökningen i betänkandet så anser vi inte att utredningen på ett övertygande sätt förmått visa att de förändringar som föreslås beträffande sidoarrendatorers besittningsskydd verkligen kommer att leda till den utveckling som eftersträvats i direktiven<sup>2</sup>. Denna slutsats förstärks av de två särskilda yttranden som lämnats av experterna Per-Anders Bönner och Anna Treschow. I ljuset av denna kritik, och med hänsyn taget till de risker vi själva bedömt finns med förslaget, så anser vi inte att det finns belägg för att anse att den föreslagna lagändringen skulle vara en bättre lösning än nuvarande lagstiftning.

Vi anser därför att det saknas tillräckliga skäl för att genomföra de föreslagna förändringarna beträffande besittningsskyddet vid sidoarrenden. Vi avstyrker därför förslagen i denna del.

#### Avsnitt 7.2.2. Övergångsbestämmelser

Utredningen framhåller att jordägaren bör få möjlighet att kunna avsluta arrendeavtal som avser en arrendetid om högst ett år innan de nya bestämmelserna blir tillämpliga på avtalet.

Övergångsbestämmelserna är väldigt komplicerade och det torde krävas en omfattande informationsinsats för att parterna på ett rimligt sätt ska kunna förstå innebörden av dessa. Det måste emellertid vara nästintill omöjligt att på den korta tid som står till föga identifiera och informera alla jordägare innan de nya bestämmelserna träder i kraft.

Övergångsbestämmelserna bör därför istället utformas så att dessa avtal tillåts löpa ut utan att någon tyst förlängning enligt JB 9:4 äger rum. De nya bestämmelserna kommer därmed att gälla gentemot parterna först sedan avtalet aktivt förnyats efter ikraftträdandet.

Alternativt kan man överväga att låta ikraftträdandet ske efter en väl tilltagen övergångsperiod, till exempel fem år.

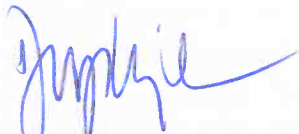
---

<sup>2</sup> "Utgångspunkter för utredarens arbete ska vara att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för såväl markägare som arrendatorer samt att arrende i hög utsträckning ska komma till användning vid upplåtelser av mark för jordbruksändamål". Se sidan 291 i betänkandet.

## Beslutande

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektören Bengt Kjellson. I ärendets slutliga handläggning har även deltagit chefsjuristen Tomas Öhrn, chefen för division Fastighetsbildning Anders Lundqvist, chefen för ledningsstödsenheten Eva-Marie Engström, t.f. sektionschefen Henrik Roos, teknologie doktor Leif Norell samt juristen Sven Jonsson. Den sistnämnde har varit föredragande i ärendet.

### LANTMÄTERIET



Bengt Kjellson



Sven Jonsson