



**LUNDS**  
UNIVERSITET

Rektor

Remissvar

2014-11-27

Dnr V 2014/1460

1

**Mottagare**  
Justitiedepartementet  
Ju.L1@regeringskansliet.se

## **Yttrande över Tomträtts- och arrendeutredningen/ Slutbetänkande SOU 2014:32, Dnr: Ju2014/4181/L1**

Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

### **Sammanfattning**

Lunds universitet instämmer inte i den del av slutbetänkandet som avser besittningsskydd på sidoarrende som är tecknade på ett år eller kortare samt övergångsbestämmelserna.

Betänkandet behandlar frågor om avgifter och besittningsskydd. Dessa frågor är inte unika för jordbruks- och bostadsarrende utan gäller också andra nyttjanderätter som exempelvis vid hyra av bostad och lokal, där det liksom vid arrende måste göras en avvägning mellan motstående intressen. Endast till vissa delar har avvägning mellan motstående intressen behandlats i förslaget.

Förändringar i arrendelagen kan få stora konsekvenser för näringen och markutnyttjandet. Arrendelagstiftningen bör därför bidra till att en rimlig balans mellan jordägare och arrendator säkerställs utan att jordägarens rådighet över marken försämras. Ur ett samhällsperspektiv kan konstateras att sådana faktorer som historiskt gynnat jordbruksutvecklingen och ett hållbart markutnyttjande har varit stabila arrendeförhållanden. Dessa förhållanden har skapats av parterna genom en valmöjlighet till olika långa arrendeperioder, med eller utan besittningsskydd, samt en ömsesidig vilja till långsiktiga investeringar i jordbruket.

Av tilläggsdirektiv (Ju 2011:08) framgår: "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 upplåtelse av mark för jordbruksändamål". För att uppnå dessa direktiv är det viktigt att den enskilda äganderätten som är grundlagsskyddad inte åsidosätts. Det föreslagna besittningsskyddet på korta arrenden, ett år eller kortare skulle kunna minska jordägarens benägenhet att upplåta mark med arrende.

Risken förefaller som stor att jordägaren väljer annan typ av avtalsform eller låter bli att arrendera ut på grund av minskad rådighet över sin mark. Detta skulle bli till nackdel för alla parter och därmed skulle inte direktiven i utredningen nås. Den föreslagna kompromissen gällande besittningsbrytande grunder vid försäljning, fastighetsreglering, strukturrationalisering och självinträde, där obillighetsprövningen tas bort, är inte tillräckliga. De är inte förutsägbara och vid prövning kan tillämpningen av lagstiftningen medföra att arrendatorn sitter kvar oförändrat. Arrendatorn har på så sätt fått en starkare ställning än jordägaren. En obalans uppstår mellan parterna och jordägarens intressen åsidosätts och blir inte beaktade. Arrendelagstiftningens ursprung har varit att skydda den svagare parten, arrendatorn. I dag har detta förhållande förändrats och vi har mycket starka arrendatorer. Det är viktigt att värna om äganderätten och avtalsfrihet.

Det lagda förslaget gällande övergångsbestämmelserna förefaller som orimligt. Parallella system som löper över en lång tidsperiod skapar enbart obalans mellan parterna. Samma regler skall gälla för alla avtal. Under innevarande period gäller nuvarande bestämmelser, vid nytt avtal skall de nya bestämmelserna träda i kraft.

Den utökade möjligheten till indexering av arrendeavgiften kan ses som en möjlighet, ifall båda parterna väljer denna modell. Det är viktigt att det är en möjlighet och inget tvång för parterna. Nuvarande system, där arrendeavgiften utgör ett fast belopp, skall fortsättningsvis gälla. Förmodligen kommer detta system vara det som tillämpas mest. Resultatbaserad avgift innebär en del osäkerheter, redovisningsmässiga problem samt ökat administrativt arbete för parterna men är fullt möjligt.

Att förenkla delgivningprocessen är en stor förbättring för alla parter och är välkommen.

### **Lunds universitets synpunkter på förslaget**

Lunds universitet har följande synpunkter på några av de förslag som utredningen presenterat i sitt betänkande och vill förmedla sin syn på dessa förslag.

#### **Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende**

I förslaget skall beloppet bestämmas i förhållande till prisutveckling på viss produkt eller enligt omräkningsgrunder som är godtagbara inom jordbruket. Syftet är långsiktighet – men det finns andra synpunkter; det kan tänkas att prisutveckling på viss produkt riskerar att kräva omförhandlingar beroende på vilken gröda/produkter som ligger till grund för beloppet. Konjunktur, pris och efterfrågan kan variera och frambringa ett behov av andra viktiga produkter varför den avtalade grunden för arrendeavgiftens beräkning blir irrelevant. Redovisningsmässiga problem kan uppstå då en arrendator har avtal med olika jordägare. Samma gröda men i arrendeavtal med olika jordägare, kan få arrendeavgiften att variera kraftigt då utgångsläget gällande arrendeavgift kan vara mycket olika.

Formuleringen ”omräkningsgrunder som är godtagbara inom jordbruket” är relativt oklar. Det hade varit en fördel om den delen hade formulerats tydligare, ”-enligt en indexomräkningsmetod som är godtagbar inom jordbruksnäringen”.

Lagförslaget säger inte något om resultatbaserad arrendeavgift vid ej rationella enheter på grund av att arrendatorn driver enheten på deltid eller på belastas av stor spridning av bruksenheter.

Lunds universitet anser det därför vara såväl relevant som viktigt att:

- resultatbaserad avgift kan vara en möjlighet men full avtalsfrihet måste råda
- indexomräkningsmetoder används som är godtagbara och kopplade till jordbruksnäringen
- utgångsläge och basår är viktiga faktorer som påverkar en rörlig arrendeavgift kopplat till prisutveckling, därför måste definition av basår fastställas.

### **Jordbruksarrende – sidoarrendatorns besittningsskydd**

Det lagda förslaget uppfyller inte direktiven. De ettåriga avtalen kommer förmodligen att minska och ersättas av andra avtalsformer. Jordägaren kan dessutom välja att avstå från att arrendera ut och väljer bruksform där markutnyttjandet minskar betydligt. Jordägare som inte har möjlighet till försäljning av mark eller självinträde blir åsidosatta. Deras intresse beaktas inte. Varje jordägares intresse är att få ut en rimlig avkastning av sitt ägande. I den nuvarande lagstiftningen har detta varit möjligt då en valmöjlighet har funnits både gällande arrendeperiod och besittningsskydd. Såväl jordägare som arrendatorer har varit medvetna om fördelar och nackdelar med denna lagstiftning. I det nya förslaget riskerar jordägaren förfoganderätt över sin mark på lång sikt, till och med längre än vad som varit tänkt vid avtalskrivandet. Om en rad faktorer skulle föreligga vid avtalets ingående där jordägaren är osäker på arrendeperiodens längd och kontinuitet, måste det finnas möjligheter att frångå lagstiftningen. Likaså ifall dessa faktorer uppkommer under arrendeperioden. En jordägare skulle drabbas ekonomiskt och kompensationsmässigt negativt om mark som ingår i en förhandling är upplåten med besittningsskydd.

Dispensmöjligheterna måste vara tydliga och till viss del förutsägbara annars kommer det att skapas många och onödiga tvister i arrendenämnder och domstolar. Dispensförfarandet ställer högre krav på nämnderna och deras erfarenheter.

Lunds universitet anser det därför vara såväl relevant som viktigt att:

- ettåriga eller kortare sidoarrenden inte omfattas av besittningsskydd
- för det fallet att sidoarrenden omfattas av besittningsskydd, skall parterna själva kunna avtala bort besittningsskyddet
- dispensförfarandet måste vara förutsägbart och tydligt
- jordägarens möjligheter att bryta besittningsskyddet måste vidgas. När det uppstår problem måste jordägaren ha mer flexibilitet än vad förslaget medger.

### **Besittningsbrytande grunder för jordbruksarrenden**

De föreslagna besittningsbrytande grunderna är inte tillräckliga eller förutsägbara. Det är svårt att se hur tillämpningen av dessa skall ske vid en prövning i arrendenämnd eller domstol även om obillighetsprövningen tas bort. Jordägaren har bevisbördan att en besittningsskydds brytande grund föreligger i annat fall

utgår skadestånd till arrendatorn. Av tidigare erfarenheter har kraven varit högt ställda på jordägaren och flera gånger fallit ut till arrendatorns favör. Förslaget ger dessutom inte tillräckligt stöd för jordägaren vid rationalisering. Ett exempel är vid sammanslagning. Det finns svårigheter att förutse utfallet vid en obillighetsprövning. Det skapar därför ett osäkerhetsmoment för parterna. Arrendatorn hamnar inte alltid i en sämre position utan tvärtom, jordägaren har mist sin totala rådighet över marken. Ersättningsskyldighet för det fall att besittningsskyddsbrutande grund inte inträffar framstår som en lösning som är väl lämpad att motverka kringgåenden.

Lunds universitet anser det därför vara såväl relevant som viktigt att:

- tillämpningen av lagen måste säkerställa jordägarens behov vid prövning
- skadestånd vid utebliven angiven åtgärd är skäligt, såtillvida om det inte föreligger omständigheter som gör det omöjligt för jordägaren att genomföra den avsedda förändringen.

### **En enklare ordning för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks – och bostadsarrenden**

Förslaget är att kravet på delgivning vid uppsägning och begäran om villkorsändring upphör.

Delgivningsförfarandet har inneburit en betydande arbetsinsats och skapat mycket irritation hos parterna. Förenkling är välkommen.

Bestämmelsen hade kunnat förenklas ytterligare genom att slopa begreppet ”vanlig postadress”, vilket kan uppfattas fel, om det avses att försändelsen ska skickas till en av motparten uppgiven adress som huvudregel.

Lunds universitet anser det därför vara såväl relevant som viktigt att:

- kravet på delgivning vid uppsägning och begäran om villkorsändring slopas och ersätts med ett enklare förfarande
- uttagande av avgift vid prövning av ärende hos arrendenämnden kan ses som skäligt.

### **Övergångsbestämmelserna**

I förslaget gällande övergångsbestämmelserna presenteras olika tidpunkter för ikraftträdande av de nya bestämmelserna. De nya bestämmelserna skall träda i kraft tidigast den 1 juli 2016. På sidoarrenden med en arrendetid om fem år ska de nya bestämmelserna om besittningsskydd tillämpas träda i kraft efter den 1 juli 2031.

Det är orimligt med långa övergångsbestämmelser och parallella system som löper över en långtidsperiod och skapar obalans mellan parterna. Samma regler skall gälla för alla avtal. För att lösa uppkomna problemställningar med bland annat gjorda investeringar är det att föredra via avtalsvägen än via lagstiftningen då lagstiftningen alltid är trubbig. Avtalsfrågan kan lösas i domstol och där

arrendatorn har gjort investeringar med jordägarens medgivande förekommer oftast inlösenavtal som reglerar eventuella gjorda investeringar.

Lunds universitet anser det därför vara såväl relevant som viktigt att:

- samma regler skall gälla för alla avtal. En övergångsbestämmelse där nuvarande bestämmelser gäller för innevarande avtal medan nya bestämmelserna gäller för nya avtal tecknade efter det att bestämmelsen träder i kraft är att föredra.
- korta övergångslösningar är att föredra

Beslut om att avge yttrande har fattats av undertecknad prorektor Eva Wiberg i närvaro av förvaltningschef Susanne Kristensson, efter föredragning av egendomsförvaltare Camilla Hansson.



Eva Wiberg



Camilla Hansson  
(Sektionen Ekonomi)