

2014-11-27

UPPSALA AKADEMIFÖRVALTNING
Jordbrukschef
Curt Malmenstedt

Justitiedepartementet

Ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar tomträtts- och arrendeutredningen, SOU 2014:32, Dnr Ju2014/4181/L1

Uppsala Akademiförvaltning har beretts möjlighet till yttrande över tomträtts- och arrendeutredningen, och vi vill anföra följande:

Sammanfattning:

Uppsala Akademiförvaltning är kritisk till att ett besittningsskydd införs på korta sidoarrendeavtal men anser att det kan accepteras om utredningens övriga förslag, kompletterade med våra förslag nedan, genomförs.

Akademiförvaltningen anser att det nya regelverket för besittningsskydd bör gälla för alla sidoarrendeavtal.

De föreslagna övergångsreglerna för femårsavtalen bör ändras så att övergångstiden för dessa blir så kort som möjligt.

Marknadsvärdet på arrendetomten bör kunna vägas in när avgiften för bostadsarrendet bestäms.

Vi är i övrigt positiva till de förslag som utredningen presenterar.

Vi anser att det finns behov av en större översyn av hela lagstiftningen för jordbruksarrenden.

Bostadsarrende

Akademiförvaltningen har ett fåtal bostadsarrendeupplåtelse. Det är vår erfarenhet att det är svårt att hitta relevanta jämförelseobjekt. Vi skulle därför gärna se att marknadsvärdet kunde få ett genomslag vid bestämmandet av arrendeavgiften, särskilt när det är ont om jämförelseobjekt.

Jordbruksarrende, resultatbaserad avgift.

Akademiförvaltningen inser svårigheterna med att införa en resultatbaserad avgift. Det vore mycket önskvärt med ett index som skulle kunna parera de stora svängningar i resultat som vi nu ser i alla produktionsgrenar. I praktiken är det dock svårt att åstadkomma. De förslag som utredningen presenterar är ett steg i rätt riktning, och vi är positiva till utredningens förslag.

Jordbruksarrende, besittningsskyddet

Utredningens förslag om besittningsskydd på alla avtal bidrar inte till att stärka arrendet som upplåtelseform för jordbruksmark. Det finns en stor risk att jordägare i sådant fall i stället väljer andra upplåtelseformer, t.ex. muntliga avtal eller skötselavtal för att undvika besittningsskyddet. Det avgörande för om arrende väljs som upplåtelseform är om jordägaren kan känna sig säker på att kunna bryta arrendeförhållandet för att förfoga över marken när han / hon behöver.

Utredningens förslag om slopad obillighetsprövning, och införandet av överlåtelse av fastigheten som besittningsskyddsbrytande grund, bidrar å andra sidan till en sådan förutsägbarhet som ökar intresset för att använda arrende som upplåtelseform, och de ökar förmodligen också intresset att skriva längre avtal.

Sammantaget är vi alltså kritiska till ett införande av besittningsskydd på alla avtal, men vi anser att det ändå kan accepteras om man samtidigt genomför utredningens förslag när det gäller brytande av besittningsskyddet.

Vi anser att de föreslagna sanktionerna om jordägaren bryter besittningsskyddet, men inte fullföljer sin planering, är rimliga.

För att få en enhetlig och tydlig lagstiftning bör de nya bestämmelserna gälla för alla avtal, d.v.s. även de som är längre än fem år.

Jordbruksarrende, övergångsbestämmelser

Vi är negativa till den mycket långa övergångstid som föreslås för de befintliga avtalen med besittningsskydd. Vi föreslår i stället en så kort övergångstid som möjligt. På så sätt uppnår man snabbare en enhetlig, och därmed mer lättförstådd, lagstiftning. Det blir också en mer rättvis behandling av parterna på arrendemarknaden om de upplevda förbättringarna och försämringarna inträffar ungefär samtidigt.

Delgivning

Vi är mycket positiva till de förenklingar som utredningen föreslår när det gäller meddelande till motparten vid uppsägning och villkorsändring. Det krångligare regelverket som vi har idag missbrukas emellanåt genom att någon håller sig undan delgivning, vilket får till följd att motpartens önskemål om förändringar i avtalet inte kan prövas.

Utbildning för synemän

Vi är också positiva till utredningens förslag om att Statens jordbruksverk ska meddela föreskrifter om utbildning för synemän.

Generellt

Akademiförvaltningen skulle gärna se en större omarbetning av jordbruksarrendelagstiftningen. Sedan nuvarande jordabalken infördes har jordbruket genomgått stora förändringar. Det är idag en större andel av arealen som upplåts på arrende. Andelen gårdsarrenden har minskat radikalt,

medan andelen sidoarrenden har ökat mycket. Styrkeförhållandena mellan arrendator och jordägare har ändrats. Då var det många arrendatorer som hade mindre gårdsarrenden. En typisk arrendator är i dag en företagare med relativt stort jordbruk, och ofta flera sidoarrenden. Då var en typisk jordägare en godsägare, kyrkan eller Domänverket. En typisk jordägare i dag är en pensionerad lantbrukare på en mindre gård som upplåter sin jordbruksmark till grannen. Styrkeförhållandet mellan jordägare och arrendator har förskjutits och det är rimligt att parterna betraktas som jämbördiga, vilket även utredningen konstaterar. Mot bakgrund av detta skulle bl.a. en del av de inslag av skyddslagstiftning som finns idag i arrendelagstiftningen behöva ses över.

För Uppsala Akademiförvaltning

Curt Malmenstedt

Jordbrukschef

