



Justitiedepartementet

Remissvar från IFF – Institutet för rättsvetenskaplig forskning SOU 2014:32 Jordbruks- och bostadsarrende

Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) vill först gärna framhålla att utredningen är väl genomförd och att de framlagda förslagen överlag ter sig väl avvägda. IFF har följaktligen inte mycket att invända vare sig mot de framlagda detaljförslagen som sådana eller mot de argument som utredningen anför till grund för dem. I yttrandet lämnas därför enbart några korta reflektioner.

Besittningsskyddet vid jordbruksarrende

IFF ställer sig positivt till de i utredningen föreslagna förändringarna av reglerna om besittningsskydd vid jordbruksarrende och som i huvudsak kommer att röra sidoarrenden. Lösningen är tilltalande och innebär en bra avvägning mellan jordägarens och arrendatorns intressen. IFF vill härutöver särskilt framhålla det positiva med förslagen rörande kvarsittanderätt i JB 9 kap. 13 a §, återuppväckande av avtal i JB 9 kap. 13 b § och rätt till ersättning i JB 9 kap. 14 a §.

JB 9 kap. 29 § – avgift vid jordbruksarrende

I utredningen föreslås att arrendeavgiften ska kunna vara resultatbaserad. IFF instämmer i vikten av att kunna bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt och skapa utrymme för förändring av arrendeavgiften under löpande avtalsförhållande, till exempel genom indexklausul. Angående den föreslagna möjligheten att bestämma arrendeavgiften i förhållande till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet, ska några korta synpunkter framföras.

Inledningsvis ska framhållas att IFF egentligen inte har något att invända mot att ändra arrendeavgiften under löpande avtal, tvärtom är det eftersträfvansvärt. Den mer direkta innebörden av förslaget i denna del är dock lite svårt att få klar för sig. En första fråga som infinner sig är om förslaget ska uppfattas som att det i arrendeavtalet ska specificeras vilken eller vilka produkter som ska knytas till ändring av arrendeavgiften, vilket i så fall skulle kunna innebära att parterna är låsta vid den eller de produkterna under avtalsperioden. Kanske är de även bundna vid en förlängning av avtalet. Om det är så att man blir bunden av den i avtalet angivna produkten kan en möjlig negativ effekt bli att indexeringen inte alltid uppnår det avsedda syftet, för det fall prisutvecklingen avviker från en tänkt, eller normal, värdeutveckling. Jfr här NJA 1983 s. 385 där arrendeavgiften var knuten till utvecklingen av priset på höstvetete, men där prisutvecklingen ledde till att avgiften blev alldeles för låg. Är så fallet kan avgiften bli alldeles för hög alternativt för låg. Förvisso står 36 § AvtL till buds för att uppnå balans i avtalet vid en sådan utveckling, men fråga är om det bör finnas en annan väg att justera avgiften än att åberopa jämkning enligt avtalslagen. En möjlighet vore att låta parterna få frågan prövad i arrendenämnd. Ytterligare en aspekt är att arrendatorn kan vilja ändra produktionsinriktning under löpande avtal varför det kan bli aktuellt att också byta ut den produkt som i avtalet knyts till fastställande av arrendeavgift. Möjligen bör utrymme också finnas till byte av produkt i avtalet på denna grund, kanske efter påkallande hos arrendenämnd. Några spridda tankar kring de problem, eller eventuellt missförstånd, som kan uppstå kring bestämmelsen. Sammanfattningsvis förordar IFF att avsikten med och innebörden av bestämmelsen klargörs ytterligare.

Angående förslaget till utformning av lagtexten i JB 9 kap. 29 § har IFF en synpunkt av delvis redaktionell karaktär. Det aktuella lagrummets första mening föreslås ha följande lydelse: "*Arrendeavgiften ska bestämmas till visst penningbelopp*". Bestämmelsen anges innebära, precis som enligt nu gällande rätt, att avgiften utöver att vara bestämd i pengar även ska vara bestämd till visst belopp (se t.ex. s. 62 och 235). Formuleringen i nu gällande bestämmelse gav utrymme för missförstånd, varför det är positivt med ett förtydligande. När en språklig förändring nu görs kan möjligen övervägas om bestämmelsen bör ha samma lydelse som motsvarande bestämmelse i JB 12 kap. 19 §, som alltså har samma innebörd. Det finns flera fördelar, bland annat av systematiskt karaktär, med att välja samma terminologi när det är samma materiella resultat som avses. Enligt IFF:s uppfattning lämnas dessutom mindre utrymme för missförstånd med den i JB 12 kap. 19 § valda utformningen, än vad som blir fallet med den i utredningen förslagna lydelsen av JB 9 kap. 29 § första meningen.

Avgiften för bostadsarrende

Det av utredningen lämnade förslaget på hur metoden för bestämning av avgiften vid bostadsarrende ska förändras framstår som en bra lösning för att i någon mån komma till rätta med det problem som föreligger på området idag. Enligt förslaget ska avgiften i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten.

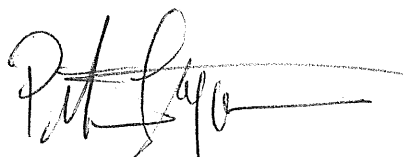
Ett av skälen till att införa möjligheten till jämförelse med *förlängning av andra bostadsarrenden* utöver jämförelsepunkten *avgift vid nyupplåtelse* anges bland annat

vara att det finns ytterst få nyupplåtelse. Härutöver fabriceras ibland nyupplåtelse i syfte att trissa upp priset. Genom att tillåta jämförelser med förlängning av arrenden kan dessa problem undvikas. IFF ställer sig därför positivt till förslaget. I den föreslagna lagtexten, JB 10 kap. 6 § har ordet "eller" skrivits in mellan de två olika parametrarna för jämförelse. En fundering är om det kan leda till missförstånd med avseende på att de skulle vara alternativa. Av förslaget framgår att så inte är fallet, men möjligen bör lagtexten utformas annorlunda i syfte att undvika missförstånd.

Vid den av utredningen föreslagna nya jämförelsepunkten "förlängning av andra bostadsarrenden" ska en jämförelse göras med arrenden på *orten*. Det framgår att med *orten* avses inte ett sådant begränsat område som följer av den vanliga språkliga innebörden av ordet ort. I stället avses en mer liberal innebörd som kan innefatta ett relativt stort geografiskt område, se t.ex. s. 158 ff. samt s. 243. Av den anledningen kan det möjligen vara lämpligare att använda ett annat ord än just *ort*. Inte bara för att bli mer exakt i sitt ordval utan även för att undvika missförstånd i förhållande till andra nyttjanderättsliga bestämmelser i jordabalken där ordet ort vanligtvis inte ges en så generös innebörd. Därmed uppnås också enhetlighet i terminologin, en nog så viktig hållpunkt.



Erika P Björkdahl
föreståndare IFF



Peter Strömgren
biträdande föreståndare IFF