

2014-11-27

Regeringskansliet
Justitiedepartementet

103 33 STOCKHOLM

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

Justitiedepartementets dnr Ju2014/4181/L1

Jordbruksverket har beretts tillfälle att yttra sig över Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande ”Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd” (SOU 2014:32).

Jordbruksverket redovisar nedan sina ställningstaganden och synpunkter på förslagen. Verket inskränker sig till att yttra sig över de av utredningens bedömningar och förslag som rör jordbruksarrenden. Ställningstagandena och synpunkterna följer indelningen i utredningens betänkande.

Jordbruksverkets ställningstagande

Jordbruksverket tillstyrker utredningens förslag med undantag för följande:

1. Att inte parterna på arrendemarknaden getts en full avtalsfrihet vad gäller arrendeavgiften
2. Att överlåtelse av utarrenderad mark måste ske till ett marknadsmässigt pris
3. Hur skadeståndet beräknas när en besittningsbrytande åtgärd inte kommer till stånd
4. Att istället arrendemarknadens parter själva bör ansvara för normgivningen gällande utbildningen av synemän
5. Att istället tidpunkten för ikraftträdandet bör vara den 15 mars 2017

Jordbruksverkets synpunkter

Allmänt

Jordbruksverket vill inledningsvis framhålla vikten av att reglerna gällande avtal om jordbruksarrenden ges en utformning som medger en hög grad av effektivitet på arrendemarknaden. Det är viktigt att produktionsresursen jordbruksmark ges en så effektiv användning som möjligt, att inlåsnings effekter på arrendemarknaden undviks och att en god flexibilitet kan uppnås. Dessa verkets utgångspunkter leder därför till bedömningen att parterna på arrendemarknaden bör ges full avtalsfrihet vad gäller arrendeavgiftens storlek.

Det torde idag, enligt verkets bedömning, inte längre finnas några större behov av särskilda skyddsregler för just arrendemarknadens parter utan dessa bör istället kunna få agera under samma generella regler för avtal som gäller för övriga näringsidkare. De

skyddsbehov som tidigare medverkade till att avtalsfriheten för arrendemarknadens parter inskränktes måste över tiden kunna bedömas ha minskat avsevärt i betydelse.

Jordbruksverkets direkta kontakter med arrende frågorna sker främst genom att länsstyrelserna på uppdrag av Jordbruksverket förvärvar och överlåter mark, med taxeringsnaturen lantbruksenhet, med hjälp av jordfonden. Detta främst för att användas i omarronderingar i Västra Götalands, Värmlands och Dalarnas län men även till att främja bosättning och sysselsättning i de områden som enligt jordförvärvslagen (1979:230) betecknas som glesbygd. Den åkermark som inte omgående kan placeras på ett lämpligt sätt utarrenderas som sidoarrenden. Jordbruksverket bedömer inte att förslaget kommer att försvåra länsstyrelsernas arbete med fastigheter som köps och säljs med användande av jordfonden.

Vidare har Jordbruksverket enligt sin instruktion uppgiften att tillse att utbildning erbjuds synemän enligt 9:e kapitlet jordabalken vid jordbruksarrende.

3 Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende

3.4.2 En möjlighet till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer

Utredningens bedömning: Parterna bör inte ges full avtalsfrihet i fråga om hur avgiften för jordbruksarrende ska bestämmas. I stället bör det i lagen uttryckligen anges hur avgiften får bestämmas. Det finns inte något behov av att kunna åstadkomma en s.k. redovisningsrelaterad avgift. Behovet av en mer resultatbaserad avgift bör i stället lämpligen tillgodoses genom utökade möjligheter till indexreglering av avgiften.

Utredningens förslag: Avgiften för jordbruksarrende ska, utöver vad som följer av nuvarande avgiftsreglering, helt eller delvis kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet.

Inledningsvis vill Jordbruksverket framhålla att en full avtalsfrihet vad gäller sättande av arrendeavgiftens storlek torde vara ett väsentligt element i att uppnå en mer välfungerande och därmed effektiv arrendemarknad. Se dock nedan verkets tillstyrkan av inskränkningen att arrendebeloppet även fortsättningsvis bör anges i pengar. Det torde idag, enligt verkets bedömning, inte längre finnas några större behov av särskilda skyddsregler för just arrendemarknadens parter utan dessa bör istället kunna få agera under samma generella regler för avtal som gäller för övriga näringsidkare. De skyddsbehov som tidigare medverkade till att avtalsfriheten för arrendemarknadens parter inskränktes måste över tiden kunna bedömas ha minskat avsevärt i betydelse. Oskäligen avtalsvillkor måste vidare givetvis kunna prövas på samma sätt för avtal om jordbruksarrende som gäller för avtal inom annan näringsverksamhet. Inte minst bör detta kunna ske genom tillämpning av 36 § avtalslagen.

En viktig utgångspunkt för regler rörande arrendeavgiftens storlek är vidare att skapa så goda förutsättningar som möjligt för arrendemarknadens båda parter att uppnå en god långsiktighet. Ekonomisk verksamhet gynnas generellt sett alltid av långsiktighet. Regler som medför risker för stora fluktuationer i avgiftens storlek bör därför, om möjligt, undvikas.

Jordbruksverket tillstyrker inskränkningen att arrendebeloppen även framledes måste anges i pengar. En sådan regel underlättar en effektiv marknadsprisbildning, en information om marknadens utveckling till parterna på arrendemarknaden, statistikinsamling samt jämförbarhet och transparens i största allmänhet.

Jordbruksverket instämmer vidare i utredningens ställningstagande mot ett införande av regler som skulle föreskriva en redovisningsmässig koppling mellan arrendavgiften och arrendeföretagets redovisningsmässiga resultat. En sådan koppling vore tilltalande rent principiellt, men torde i praktiken kräva en sådan ingående reglering att ett framtagande av en separat bokföring för detta specifika ändamål blev nödvändig. Härutöver kommer problem med att ett och samma jordbruksföretag kan ha arrenderad mark från olika jordägare och därutöver en blandning mellan arrenderad mark och egen ägd mark. Även jordbruksföretag med blandning mellan arrenderad jordbruksverksamhet och verksamhet utanför jordbrukssektorn förekommer i en allt större omfattning. En redovisningsmässig koppling torde även medföra en automatik i att en skickligare jordbrukare med en därmed högre redovisad lönsamhet skulle komma att betala ett högre arrende än en mindre skicklig brukare på en jämförbar fastighet. En sådan effekt måste bedömas som mindre lämplig.

Jordbruksverket instämmer vidare i utredningens bedömningar vad gäller tveksamheten att i en hög grad knyta arrendavgiftens storlek till utveckling till storleken på de ekonomiska stöden på jordbrukets område. Olika lantbruksföretag med olika produktionsinriktningar har ofta sinsemellan betydande skillnader vad gäller både stödets storlek och ekonomiska betydelse för företagets ekonomi och lönsamhet. En sådan koppling måste i så fall också beakta de inte obetydliga variationerna i växlingskursen mellan euro och svenska kronor som klart påverkar stödets storlek.

Utredningen föreslår istället för en redovisningskoppling mellan lönsamhet och arrendavgiftens storlek en, jämfört med dagens regler, utökad möjlighet till indexreglering. Utredningen föreslår att arrendavgiften, utöver vad som följer av nuvarande avgiftsreglering, helt eller delvis ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet. Detta förslag innebär en ökad grad av frihet vad gäller arrendavgiftens storlek. Det bör dock i sammanhanget observeras att lönsamhetsutvecklingen inom jordbruket inte endast är beroende av prissättningen på produkter och förnödenheter utan också av den rent fysiska storleken på produktionen och på förbrukningen av förnödenheter. Prissättningen på produkter och förnödenheter måste bedömas som mindre möjlig för det enskilda företaget att kunna påverka än vad som gäller för de rent fysiska kvantiteterna. Utredningens förslag innebär således att företagarskickligheten ges ett minskat genomslag på arrendavgiftens storlek jämfört med det läge som skulle kunna uppkomma om en strikt redovisningskoppling hade föreslagits. I det senare fallet med striktare koppling så hade arrendavgiften ökat vid en högre grad av företagarskicklighet. Detta minskade genomslag för företagarskickligheten på arrendavgiftens storlek måste bedömas som positivt.

De stora skillnader som finns mellan olika enskilda aktörer på arrendemarknaden vad gäller avtalens innehåll och ekonomiska betydelse medför, enligt verkets bedömning, klart begränsade förutsättningar för en ingående lagreglering av arrendavgiftens stor-

lek. Viktigt är därför att arrendemarknadens parter och deras branschorganisationer ser sig ha goda möjligheter att gemensamt och utan större dröjsmål kunna ta fram väl avvägda och väl förankrade rekommendationer och standardavtal för arrendemarknadens kommande behov.

Avslutningsvis vad gäller frågan om arrendeavgiftens storlek så kan bedömningen göras att en ökad avtalsfrihet vad gäller storleken på arrendeavgift också kan komma att medföra en minskning av behovet av förändringar av utformningen av besittningsskyddet och ändå uppnå ett ökat utbud av arrendemark. Detta senare spörsmål är enligt direktivet utredningens andra mer betydande uppgift. En ökad avtalsfrihet vad gäller prissättning av arrende torde kunna medföra en ökning av utbudet på arrendemark utan att besittningsskyddet av denna anledning behöver försvagas.

3.4.3 Förutsätter möjligheten till en avgiftsreglering som baseras på prisutvecklingen på enskilda produkter särskilda bestämmelser till skydd för arrendatorn?

Utredningens bedömning: Förslaget till avgiftsreglering baserad på prisutvecklingen på enskilda produkter förutsätter inte någon särskild bestämmelse till skydd för arrendatorn.

Jordbruksverket har ovan (avsnitt 3.4.2) förespråkat införande av en full avtalsfrihet vad gäller bestämmandet av arrendeavgiftens storlek. Verket vill dock framhålla att i det fall utredningens förslag genomförs avseende arrendeavgifter så finner verket att det borde underlätta för parterna om det finns och även framgent kommer att finnas statistik på prisutvecklingen på för ändamålet lämpliga produkter och produktionsmedel. Den bör gärna vara officiellt framtagen och publicerad för att undvika beräkningstvister.

4 Jordbruksarrende – sidoarrendatorns besittningsskydd

4.5.1 Begränsningar av besittningsskyddet för sidoarrenden

Utredningens bedömning: Den nuvarande rätten till förlängning av sidoarrendeavtal bör inte begränsas.

Jordbruksverket delar utredningens bedömning. Jordbruksföretagen behöver, främst i och med den fortgående utvecklingen av stordriftsfördelarna, större och större arealer. Arrendemarken utgör redan och kan även i framtiden förväntas utgöra betydande andelar av företagens sammantagna brukade arealer. För att inte äventyra gjorda investeringar och för att inte försvåra möjligheten att göra nya investeringar måste företagen ha en så långsiktigt säker arealbas som möjligt att lägga till grund för investeringarna. Ett borttagande av möjligheten till förlängning av ett arrendeavtal försvårar därmed för företagen, speciellt i glesbygden där tillgången på välbelägen jordbruksmark ofta är begränsad.

4.5.2 Indirekt besittningsskydd

Utredningens bedömning: Nuvarande system med rätt till förlängning av vissa sidoarrenden (s.k. direkt besittningsskydd) bör inte ersättas med en rätt till ersättning, om förlängning inte kommer till stånd (s.k. indirekt besittningsskydd).

Jordbruksverket delar utredningens bedömning på samma grunder som verket angivit beträffande Begränsningar av besittningsskyddet för sidoarrenden (se ovan, avsnitt 4.5.1).

4.5.3 Direkt besittningsskydd utifrån faktisk arrendetid

Utredningens bedömning: Rätten till förlängning av ett sidoarrendeavtal bör, liksom i dag, inte baseras på den faktiska arrendetiden.

Jordbruksverket delar utredningens bedömning. Ett införande av en bestämmelse om att rätten till förlängning av ett arrendeavtal är beroende av den faktiska arrendetiden skulle medföra kortare arrendetider. Sådana arrendetider torde inte vara helt förenliga med strävan efter så långsiktigt stabila förutsättningar som möjligt för jordbruksföretagande.

4.5.4 Direkt besittningsskydd utifrån areal

Utredningens bedömning: Rätten till förlängning av ett sidoarrendeavtal bör inte baseras på den arrenderade arealen.

Jordbruksverket delar utredningens bedömning. Många arrenden berör mindre arealer. Det blir svårt att fastlägga den arealgräns som ska gälla för att rätten till förlängning ska gälla. När en arealgräns sedan fastlagts skulle marknaden anpassa sig till den på så sätt att arealer skulle delas upp i flera mindre arrenden för att hamna under denna gräns.

4.5.5 Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden

Utredningens förslag: Rätten till förlängning av ett arrendeavtal (direkt besittningsskydd) ska omfatta alla sidoarrenden som har ingåtts för viss tid.

Liksom hittills ska besittningsskyddet kunna brytas vid s.k. självinträde och när arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars för annat ändamål. Om arrendetiden är högst fem år, ska besittningsskyddet brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. I fråga om dessa arrenden ska det alltså inte längre göras någon bedömning av om det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

För sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år ska jordägaren även kunna bryta besittningsskyddet om han eller hon gör sannolikt att arrendestället ska övergå på annan genom köp, byte eller fastighetsreglering. En förutsättning är dock att övergången av äganderätten sker på marknadsmässiga villkor.

Jordbruksverket finner att utredningen väl har balanserat arrendatorns och jordägarens intressen.

Arrendatorns intresse av att ha ett besittningsskydd för sidoarrenden uppfylls genom utredningens förslag. Detta samtidigt som jordägarens intresse av att kunna bryta besittningsskyddet vid självinträde eller vid en avyttring av arrendemarken uppfylls för sidoarrenden med en arrendetid om högst fem år.

Utredningens förslag innebär att det för jordägare räcker att kunna göra ”sannolikt” att självinträde alternativt överåtelse av arrendestället kommer att ske för att kunna säga upp arrendeavtalet. Detta medför i sin tur att jordägare i ökad utsträckning kan förväntas komma att teckna fleråriga sidoarrenden som därmed blir till gagn för arrendatorerna.

Önskas ett än starkare besittningsskydd kan detta åstadkommas genom att avtal tecknas för en längre period än fem år.

Vid avyttring av arrendestället gäller vidare att överlåtelsen måste ske på marknadsmässiga grunder. Skälen till varför köpeskillingen ska vara marknadsmässig framgår dock inte helt klart av utredningen. Att en jordägare skulle överlåta arrendemarken endast i avsikt att bli av med en arrendator för att sedan återköpa marken synes något långsökt. Vad som är marknadsmässigt pris kan dessutom förorsaka onödiga tvister. Den jordägare som av olika skäl vill överlåta sin fastighet till ett pris understigande marknadspriset kommer dessutom i svårigheter med utredningens förslag. Utredningens förslag innehåller vidare ingen vägledning om hur detta marknadspris ska fastställas. Jordbruksverket finner att vid en prövning av marknadsvärdet det vore lämpligt att överväga att använda fastighetens taxeringsvärde för att undgå att fastighetens åker måste bli föremål för en dyr separat värdering som dessutom i sig kan bli föremål för tvist. Hur marknadsvärdet vid en försäljning av en hel fastighet innehållande byggnader och skog utöver arrenderad åkermark och eventuell åker under eget bruk ska kunna brytas ner till en värdering av just den utarrenderade marken framgår inte av utredningen. Vid prövning av en överlåtelse bör lämpligen den överlåtna markens taxeringsvärde kunna multipliceras med en faktor 1,33. Detta då taxeringsvärdenivån utgör 75 % av marknadsvärdenivån. Därtill kan det vara lämpligt med en viss toleransnivå på godtagbara avvikelser.

4.5.6 Nya rättsföljder med anledning av ett förändrat besittningsskydd för sidoarrenden

Utredningens förslag: Om ett sidoarrendeavtal med en avtalad arrendetid om högst fem år upphör på grund av förestående självinträde, strukturrationalisering eller användning för annat ändamål och den angivna åtgärden sedan inte kommer till stånd inom två år, ska jordägaren betala ersättning (skadestånd) till arrendatorn. Detsamma ska gälla om avtalet upphör på grund av överlåtelse eller fastighetsreglering samt beslut om lagfart eller fastighetsreglering inte meddelas på grund av en inom två år ingiven ansökan.

Ersättning ska också betalas om den överlåtelse eller fastighetsreglering som jordägaren åberopar inte har skett på marknadsmässiga villkor. Ersättningen ska motsvara tre gånger den senast gällande arrendeavgiften för ett år. Jordägaren ska dock inte behöva betala någon ersättning om det på grund av oförutsedda omständigheter inte har varit möjligt för jordägaren att genomföra den avsedda förändringen.

Om ett arrendeavtal upphör på grund av en förestående äganderättsövergång, ska arrendatorn ha rätt att, efter underrättelse till jordägaren, sitta kvar på arrendestället till och med den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att beslutet om lagfart eller fastighetsbildning vann laga kraft. För tiden efter avtalets upphörande till avträdet ska de förut gällande arrendevillkoren tillämpas. Om arrendatorn därefter vill lämna arrendestället i förtid, ska han eller hon underrätta jordägaren om dagen för avträdet senast sex månader i förväg.

Det senast gällande arrendeavtalet ska åter bli gällande, om ansökan om lagfart eller fastighetsreglering som motsvarar en äganderättsövergång av det åberopade slaget inte görs inom två år eller, om sådan ansökan görs, ansökan återkallas, avvisas eller avslås. Detsamma ska gälla om villkoren för överlåtelsen eller fastighetsregleringen inte har

varit marknadsmässiga. En förutsättning för att avtalet ska bli gällande igen ska dock vara att arrendatorn vid den aktuella tidpunkten fortfarande sitter kvar på arrendestället och inte har meddelat att avträde kommer att ske. De villkor som gällde för den senaste arrendetiden ska gälla även när avtalet enligt vad som nu har sagts blir gällande igen. Tvist med anledning av de nya bestämmelserna ska prövas av arrendenämnden.

Jordbruksverket delar utredningens uppfattning att en skadeståndsskyldighet för jordägaren ska införas för det fall avsedd åtgärd inte kommer till stånd. Detta görs då, enligt utredningens förslag, besittningsskyddet luckras upp för sidoarrenden med en tid om högst fem år genom att prövningen av om det är obilligt mot arrendatorn om arrendet upphör har tagits bort. Det i stället införda sannolikhetskriteriet för att besittningsskyddet ska upphöra skulle, utan en skadeståndsskyldighet, annars kunna missbrukas av en jordägare.

Jordbruksverket finner det positivt att nivån på skadeståndet är fastlagd enligt utredningens förslag. Tvist om vad som gäller eller hur skadeståndet ska beräknas undviks genom förslaget. Det är vidare bra att skadeståndet knyts till arrendets storlek genom att arrendeavgiften ingår som en faktor. Hur utredningen kommit fram till att den andra faktorn just ska ha värdet 3 för uppräknings av det senaste årets arrendebelopp framgår dock inte av utredningen.

Enligt Jordbruksverkets bedömning är det vidare bra att skadeståndet är ovillkorligt.

Jordbruksverket delar utredningens uppfattning att de omständigheter som kan bryta besittningsskyddet ofta kan vara förenade med en inte obetydlig tidsåtgång. En skälig längsta tid för att genomföra planerad åtgärd bör därför finnas. Två år kan vara en sådan skälig tidsrymd. Detta då jordägaren kan förväntas ha planerat förändringen och även kan ha börjat vidta åtgärder för dess genomförande innan arrendet sägs upp. Det är därför bra att vid avyttring av den arrenderade marken, det inte endast räcker med att lagfart eller fastighetsbildning sökts inom två-årsperioden. Vid en avyttring är det därför bra att även ett lagkrav införs om att beslut om lagfart och fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft för att besittningsskyddet ska brytas för arrendator som sitter kvar på arrendestället. Detta krav bör, såsom även utredningen föreslagit, gälla även om dessa senare åtgärder inträffar först efter två-årsperiodens utgång.

Överlåtelse ska, enligt utredningens förslag, ske på marknadsmässiga grunder. Huruvida ett lägre pris skulle öppna en möjlighet att kringgå reglerna att ekonomiskt ersätta en arrendator vill Jordbruksverket låta vara osagt. Verket kan dock se framför sig tvister om vad som är ett marknadsmässigt pris eller hur ett sådant pris ska beräknas (se även ovan, avsnitt 4.5.5).

Jordbruksverket delar utredningens förslag att skadeståndsskyldigheten inte bör vara absolut. Det kan handla om fall där en planerad åtgärd inte kan komma till stånd och skälen för detta ligger utanför jordägarens kontroll.

Rätten att sitta kvar på arrendet till dess den planerade överlåtelsen av den arrenderade marken är genomförd anser Jordbruksverket vara en, för både jordägare och arrendator, bra möjlighet. Härigenom behöver inte jordägaren oroa sig för den fortsatta brukningen av marken under denna tid och arrendatorn får en längre tid på sig för att kunna finna

alternativ mark att arrendera. Arrendevillkoren bör enligt verket och som även utredningen föreslår därför vara oförändrade.

Kommer inte överlåtelsen till stånd och sitter arrendatorn kvar på arrendet föreslår utredningen att gällande arrendeavtal automatiskt blir gällande på oförändrade villkor. Jordbruksverket finner att förslagen i denna del är rimliga och logiska. Har arrendatorn valt att sitta kvar på arrendet visar arrendatorn att han har ett fortsatt intresse av att fortsätta att arrendera detsamma. Det bör dock i sammanhanget noteras att även en arrendator som sett sig tvungen att flytta från arrendestället kan ha haft ett lika stort intresse av att fortsätta sitt arrende men varit tvungen att flytta på grund av andra skäl. Detta innebär att olika arrendatorer med samma intresse av att fortsätta sitt arrende av ett visst arrendeställe kommer att behandlas olika.

4.5.7 Tidsfristerna för uppsägning och villkorsändring och vissa övriga frågor

Utredningens förslag: En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren ska göra detta senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för längre tid än ett år och i annat fall senast tre månader dessförinnan eller senast vid den tidpunkt som parterna har avtalat om.

Jordbruksverket finner att utredningens förslag är bra och att det ger parterna tillräckligt rådrum samt ger en bra möjlighet för en jordägare att kunna säga upp ett ett-årigt arrendeavtal samtidigt som det ingås.

4.6 Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän

Utredningens förslag: Regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn.

Jordbruksarrenden omfattar numera ofta egendom av betydande storlek och värde och det är av avgörande betydelse att de som utför syn vid arrendeförhållanden har en tillräckligt god kompetens. Detta då synerna läggs till grund för ekonomiska avräkningar mellan jordägare och arrendator.

Utredningen konstaterar vidare att om normgivningsbemyndigandet utnyttjas så framstår det som naturligt att regeringen ger Jordbruksverket i uppdrag att meddela närmare föreskrifter om vilken utbildning som ska krävas för behörighet att hålla syn. Verket anser dock, till skillnad från utredningen, att arrendemarknadens parter gemensamt bör ansvara för normgivning vad gäller utbildningen av synemän. Således anser inte verket att denna arbetsuppgift bör vara ett offentligt åtagande.

Enligt 16 § i förordningen (2009:1464) om instruktion för Statens jordbruksverk så ansvarar verket för att en utbildning kan erbjudas som syftar till att säkerställa att synemän har tillräcklig kompetens för att genomföra syn enligt 9:e kapitlet jordabalken vid jordbruksarrende. Verket har fullgjort det krav som för närvarande ställs i instruktionen till verket rörande utbildning av synemän genom ett nära samarbete med Svenska Synemannaförbundet. Jordbruksverket finner dock att tillräcklig expertkompetens saknas på verket för att utforma föreskrifter om innehållet i kurser för synemän.

Avslutningsvis vill Jordbruksverket, i anledning av det ovan framförda resonemanget om normgivning, även ifrågasätta det framtida utförandet av det uppdrag om anordnande av utbildning som finns i verket instruktion.

6 Några förfarandefrågor

6.1 En enklare ordning för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

Utredningens förslag: Vill en part i ett jordbruksarrende eller bostadsarrende säga upp avtalet eller att arrendevillkoren ska ändras inför en ny arrendeperiod, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om uppsägningen eller begäran om villkorsändring har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den anses som hans eller hennes vanliga postadress. Har någon adressuppgift inte lämnats, får meddelandet sändas till mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, till den postadress som är registrerad för den juridiska personen i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen.

Med hänsyn till önskan om ökad avtalsfrihet så finner Jordbruksverket att formerna för delgivning lämpligen bör kunna göras till föremål för reglering i arrendeavtalet mellan parterna.

I det fall utredningens förslag genomförs så förenklar detta dock otvivelaktigt delgivningen. Jordbruksverket vill i detta sammanhang peka på den osäkerhet som utredningens förslag medför i frågan om mottagaren faktiskt har tagit del av försändelsen. Detta kan i sin tur medföra långtgående konsekvenser för den enskildes rättssäkerhet.

7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Utredningens bedömning: De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2016.

Utredningens förslag: De nya bestämmelserna i jordabalken ska tillämpas även i fråga om avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som har ingåtts före ikraftträdandet. Från denna huvudregel görs följande undantag.

I fråga om avtal om jordbruksarrende ska äldre bestämmelser gälla till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan som sker efter den nya lagens ikraftträdande. I fråga om sidoarrenden med en arrendetid om fem år ska dock de nya bestämmelserna om besittningsskydd tillämpas först i fråga om arrendatorns rätt till förlängning efter den 1 juli 2031.

.....

Jordbruksverket förordar, liksom utredningen, ett snabbt införande av de nya bestämmelserna. Dock kan utredningens förslag om ett ikraftträdande mitt i en odlingssäsong ifrågasättas. Den traditionella fardagen för jordbruksarrenden är den 14 mars. Den 15 mars börjar således ofta nya jordbruksarrenden och nya arrendeperioder för pågående arrenden. Den 15 mars skulle därför vara ett alternativ och då den 15 mars år 2016. Dock kan det i sammanhanget inte uteslutas att datumet den 15 mars 2016 innebär en

alltför kort tid för lagförslagets vidare hantering. Jordbruksverket finner därför att ett lämpligt införandedatum för utredningens förslag är den 15 mars 2017.

Jordbruksverket delar utredningens förslag och skälen för detta att de nya bestämmelserna ska tillämpas på avtal ingångna före ikraftträdandet även om det medför en retroaktiv verkan. Jordbruksverket vill dock i sammanhanget ifrågasätta om övergångstiden för sidoarrenden med en tid om fem år eller längre behöver vara så lång som utredningen föreslår.

8 Konsekvensanalys

8.2 Ekonomiska konsekvenser

Bedömning: Våra förslag om resultatbaserad arrendeavgift vid jordbruksarrende och förändringarna av rätten till förlängning av avtal om sidoarrende torde endast undantagsvis medföra ekonomiska konsekvenser för parterna.
Även förslagets inverkan på ärendetillströmningen till arrendenämnderna är svårbedömd men totalt sett förväntas den öka, dock endast marginellt. Den årliga kostnadsökningen för nämndorganisationen beräknas bli cirka 425 000 kronor per år under de första fem åren och därefter cirka 85 000 per år. Dessa siffror är dock osäkra. Eventuella merkostnader för nämnderna bör kunna rymmas inom befintliga anslag. Förslagen förväntas inte ha någon påverkan på antalet mål och ärenden i domstolarna. För Lantbrukarnas Riksförbund beräknas kostnaderna till cirka 500 000 kronor för framtagande av branschrekommendationer och standardavtal samt för genomförande av informationsinsatser i samband med lagens ikraftträdande. Vissa mindre sådana kostnader kan även uppstå för andra branschorganisationer.

Jordbruksverket har inte förutsättningar att kunna göra en annan bedömning än den som utredningen gjort om de ekonomiska konsekvenserna för parterna beträffande jordbruksarrendena.

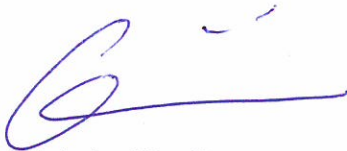
8.3 Övriga konsekvenser

Utredningens bedömning: De förslag som rör jordbruksarrende bör leda till att arrende som upplåtelseform blir mera attraktivt för både jordägare och arrendatorer. Detta bör i sin tur leda till att utbudet av jordbruksmark för arrende ökar.

.....
I övrigt har vi inte funnit att våra förslag leder till några andra konsekvenser som ska redovisas enligt kommittéförordningen (1998:1474) eller förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Jordbruksverket delar utredningens uppfattning att dess förslag, främst beträffande sidoarrenden, bör leda till att upplåtelseformen blir mer attraktiv. Detta bör i sin tur leda till att arrendemarknaden blir mer effektiv och att mer jordbruksmark blir föremål för arrende. Minskade inlåsnings effekter och en flexiblere arrendemarknad är viktiga inslag i uppnåendet av ett effektivare utnyttjande av produktionsresursen jordbruksmark. De av verket föreslagna förändringarna torde ytterligare kunna förstärka dessa effekter.

I detta ärende har divisionsdirektören Christina Nordin beslutat. Lennart Gert har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också verksjuristen Eva Kjell, Harald Svensson, Andreas Mattisson, Anna Blomquist, Svante Nilsson och Daniel Glad deltagit.



Christina Nordin



Lennart Gert

