



## KUNGL. SKOGS- OCH LANTBRUKSAKADEMIEN

Stockholm den 27 november 2014

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm  
Ju.L1@regeringskansliet.se

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

---

Kungl. Skogs- och Lantbruksakademien (KSLA) har beretts tillfälle att lämna synpunkter på slutbetänkandet från Tomträtts- och Arrendeutredningen (SOU 2014:32).

#### Sammanfattning och övergripande ställningstagande

KSLA instämmer i det utredningen har kommit fram till med hänsyn till de direktiv utredningen har fått. KSLA går inte in i alla förslagets detaljer utan vill här mer allmänt redovisa sina ståndpunkter beträffande marknaden och lagstiftningen när det gäller jordbruks- och bostadsarrende.

#### *Allmänt*

Arrendeinstitutet är oerhört viktigt för svenskt lantbruk och det är viktigt att arrendelagstiftningen följer utvecklingen i samhället i övrigt. Den ekonomiska verkligheten för Sveriges lantbrukare blir allt tuffare och producentens andel av den totala kakan allt mindre. Det är nödvändigt att få in yngre lantbruksföretagare i näringen och att underlätta för dem. Ett viktigt inslag är möjligheten att arrendera åker- och betesmark.

Cirka 40 % av Sveriges jordbruksmark är utarrenderad. Arrendesystemet har tillämpats på ett framgångsrikt sätt genom tiderna – det är viktigt att även arrendelagstiftningen fungerar och att andra upplåtelseformer inte blir för vanligt förekommande.

# KUNGL SKOGS- OCH LANTBRUKSAKADEMIEN

Jordabalken i den tappning som gäller nu är ca 45 år gammal. Inom en inte alltför avlägsen framtid bör en genomgripande översyn ske av hela lagstiftningen. Till skillnad mot situationen vid tiden då nuvarande Jordabalken trädde i kraft rör frågorna nu främst två ganska jämställda parter; jordägare och arrendatorer. Arrendatorer har idag en helt annan position än förr, de är företagare och driver ofta stora enheter där de mestadels både äger mark och arrenderar annan mark som de brukar. Över 60 % av landets åkerareal brukas på detta sätt.

I alla länder finns mark som brukas av annan än ägaren. Inför nästa utredning vore det intressant att titta på hur lagstiftningen ser ut i andra länder, t.ex. Frankrike, England, Danmark och Tyskland. – vi lever idag på samma globala marknad.

I vårt land har vi idag väldigt stora arealer åker som inte skördas någon gång på året utan endast underhålls så att de inte växer igen. Uppskattningsvis är det fallet för en areal på mellan 800 000 och 1 000 000 hektar. Orsaken till förfarandet kan diskuteras – en anledning kan helt enkelt vara att EU-reglerna för Gårdsstödet medger detta. Det kan också bero på att vissa jordägare är tveksamma till att arrendera ut sin mark, många gånger med all säkerhet p g a okunskap om Jordabalkens regler. Men det florerar också en ängslan för lagens verkningar. Därför är det viktigt att arrendelagen är sådan att båda parter kan känna sig trygga i ett arrendeavtalsförhållande. Lagstiftningen kanske inte behöver vara så detaljerad; i vissa frågor kan det vara möjligt att lämna över mer ansvar till parterna.

## ***Resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende***

Det är viktigt att uppmärksamma att det här inte rör sig om en avgift baserad på det enskilda resultatet för arrendestället, utan en rörlig avgift beroende på hur avräkningspriser och kostnader för produktionsmedel förändras under arrendeperioden. Den föreslagna rörliga avgiften kan bara komma ifråga om parterna kommer överens om en rörlig avgift. Anledningen till att denna förändring har efterfrågats är dels att priserna både på intäkt- och på kostnadssidan går kraftigt upp och ned, dels att många parter vill kunna skriva längre avtal än idag. Är parterna inte överens om en rörlig avgift ska avgiften fastställas på samma sätt som idag.

Vi kan konstatera att det inte blir lätt att hitta en formel som på ett objektivt sätt reglerar arrendeavgiften under arrendeperioden. Troligtvis kommer möjligheten till rörlig avgift att användas främst vid specialiserad produktion. Det är då viktigt att underlätta för parterna att skriva avtal gällande längre tidsperioder. Före EU-inträdet använde vi i Sverige ändamålsenliga index vid reglering av längre avtal. Med medlemskapet i EU och med införandet av CAP, och framförallt Gårdsstödet, har bruket av dessa index upphört. Vi menar att det borde ingå i Jordbruksverkets uppdrag att följa dessa index och bistå parterna med användbara siffror när de tecknar arrendeavtal.

## ***Besittningsskyddet vid sidoarrende upplåtet på 5 år eller kortare tid***

KSLA anser att förslaget med de förutsättningar som utredningen har att beakta är balanserat. För jordägarens del blir det lättare att få tillbaka arrendestället vid avtalets upphörande genom att obillighetsprövningen i sin helhet förvinner i lagtexten. Dessutom läggs en ny besittningsskyddsgrund till i lagstiftningen; nämligen försäljning eller fastighetsreglering på marknadsmässiga villkor.

# KUNGL SKOGS- OCH LANTBRUKSAKADEMIEN

En regel införs om att arrendatorn har rätt till ersättning i de fall jordägaren inte fullföljer det han lovat. Det är en regel som i normalfallet inte ska behöva användas.

Arrendatorn får ett bättre skydd genom att samtliga sidoarrenden omfattas av direkt besittningsskydd. Detta innebär bland annat att förlängnings- och villkorstvister kan prövas av arrendenämnd – även vad avser ettårsavtal. Idag är uppsägningstiden åtta månader för ingångna ettårsavtal och det bör den vara även i fortsättningen.

## *Bostadsarrende*

När det gäller arrendeavgifter för bostadsarrende så är skillnaderna inom landet mycket stora även om tomternas marknadsvärden är ungefär desamma. Vi menar att under förutsättning att marknadsvärdena för arrendetomterna ligger på samma nivå, så är det inte rimligt att lagstiftningen tillåter att avgifterna varierar så mycket som de gör idag. Framförallt är arrendeavgifterna oerhört mycket lägre i Norrlands kustland än övriga Sverige. Detta framgår också av den utredning som finns med som bilaga 5 i betänkandet. KSLA avstyrker dock den föreslagna schablonmodellen som presenteras i betänkandet.

Eftersom nästan alla bostadsarrenden är av olika beskaffenhet måste avgiften fastställas separat för vart och ett, speciellt som det inte finns säkra fastighetstaxeringsvärden för dem. Väldigt många bostadsarrendestomter saknar av olika anledningar taxeringsvärde. Utredningen föreslår att man ska titta mera på jämförelseobjekt och detta är helt korrekt. Det försvåras dock av den ringa mängden nyupplåtelse av bostadsarrende idag vilket medför att det inte finns någon säker marknad att jämföra med.

Kungl. Skogs- och Lantbruksakademien

Kerstin Niblaeus  
Preses

Carl-Anders Helander  
Akademisekreterare och VD

*KSLA:s uppgift är att med stöd av vetenskap och praktisk erfarenhet till samhällets gagn främja jordbruk och skogsbruk samt därtill knuten verksamhet.*