



Ert dnr Ju2014/4181/L1

Ju.L1@regeringskansliet.se

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

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) vill härmed lämna synpunkter på slutbetänkandet av Tomträtts- och arrendeutredningen (SOU 2014:32)

Sammanfattning

LRF tillstyrker i stort det framlagda förslaget men har synpunkter på vissa delar. Införandet av anslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende avstyrks och när det gäller övergångsbestämmelserna för femårsavtal skall de nya reglerna gälla efter 1 juli 2021 i stället för 1 juli 2031. Vidare föreslås en uppsägningstid om 8 månader för ettårsavtal. När det gäller arrendeavgifterna för bostadsarrende så utvecklas synpunkter längre fram i detta remissyttrande. Det framlagda förslaget på en dispositiv schablonmodell för bostadsarrende avstyrks.

Inledning

Arrendeinstitutet är oerhört viktigt för svenskt jordbruk och ca 40 procent av Sveriges jordbruksmark är utarrenderad. Endast 28 % av åkermarken brukas av jordägare som enbart brukar sin egen mark och övrig åkermark brukas som gårds- och sidoarrende tillsammans med egen ägd åkermark. Det är viktigt att vi har en arrendelagstiftning som är förutsägbar så att parterna vet vad som gäller när avtalstiden går ut samt att parterna uppmuntras till längre avtal och då oftast 5-årsavtal. Det är viktigt att vi får så mycket skriftliga arrendeavtal som möjligt och att andelen andra typer av upplåtelser t.ex. skötselavtal och muntliga avtal inte ökar på bekostnad av jordbruksarrendeavtalen.

LRF företräder både jordägare och arrendatorer och det är viktigt att det finns en balans i ändringsförslagen så arrendelagen även fortsättningsvis har en tilltro på marknaden. Det är också viktigt att arrendelagstiftningen innebär en trygghet för båda parter och att man kan driva konkurrenskraftiga företag under långsiktliga relationer. Jordbruket är idag enormt kapitalkrävande och det är då

Dnr 2014/6908

2014-12-10

viktigt att unga företagare kan få en chans att börja sin verksamhet i en mindre kapitalkrävande form. Här utgör arrendelagstiftningen en viktig grund.

LRF har inhämtat synpunkter på utredningsförslaget från medlemmar i en enkät. Vidare har LRFs regionförbund fått lämna synpunkter och flera informationsmöten har hållits. LRF:s Arrenderåd med företrädare för både jordägare och arrendatorer har vid sitt sammanträde den 5 november enhälligt ställt sig bakom detta remissyttrande.

Remissyttrandet följer i fortsättningen den ordning som frågorna tas upp i betänkandet.

Möjligheten till resultatbaserad avgift vid jordbruksarrende

Vid alla andra arrendeformer än jordbruksarrende är det idag tillåtet med rörlig arrendeavgift och nu föreslås det även gälla för jordbruksarrende. Vi är medvetna om att det kan vara svårt att finna formerna för en bra reglering med rörliga arrendeavgifter under arrendeperioden men i de fall då båda parterna är överens så bör det tillåtas. Det är alltså viktigt att det blir en frivillig bestämmelse och kan parterna i samband med en förlängningstvist inte komma överens skall arrendenämnden fastställa avgiften enligt nuvarande bestämmelser. I de fall parterna önskar använda rörlig avgift under perioden är det viktigt att de inhämtat information så att bestämmelsen blir rättvis för båda parter och användbar. Lämpligt är då att branschorganisationer ger ut någon form av rekommendationer att användas för parterna vid kontraktsskrivningen.

Förslaget tillstyrks.

Sidoarrendatorns besittningsskydd vid jordbruksarrende

När det gäller besittningsskyddet är det viktigt med en god balans mellan jordägare och arrendator. Jordägaren skall vara trygg i att han/hon äger full rådgighet över arrendet vid avtalsperiodens slut vid vissa förutbestämda grunder och arrendatorn skall känna en trygghet i sitt företagande och brukande. Vi skall alltså se till att både äganderätten och brukanderätten tillgodoses. Idag är obilighetsprövningen vid en förlängningstvist oerhört svår att bedöma i förtid och det finns inga besittningsskyddsbrytande grunder för en försäljning av arrendestället. Jordägaren bör veta vad som händer vid en förlängningstvist då arrendeavtalet skall upphöra. Arrendatorn bör också känna en trygghet i sitt brukande eftersom det ofta är fråga om stora investeringar i produktionsmedel i form av djur, maskiner m.m. För båda parter ligger också att intresset för att sköta marken så bra som möjligt föreligger i form av gödsling, kalkning, ogräsbekämpning m.m. För ungdomar som många gånger startar upp sitt företagande med jordbruksarrende är det viktigt att känna en trygghet och vilka spelregler som gäller. Oftast kräver också bankerna längre avtalsförhållande med besittningsskydd för att kunna ge lån till nystartande företagare.

Dnr 2014/6908

2014-12-10

Förslaget innebär att obillighetsprövningen tas bort under tre olika besittningsskyddsbrytande grunder samt att en ny grund införes som innebär att besittningsskyddet bryts vid försäljning och fastighetsreglering vid marknadsmässiga överlåtelser. Direkt besittningsskydd införes på samtliga sidoarrenden d.v.s. även de som är tecknade på ett år eller kortare. För att borttagandet av obillighetsprövningen inte skall missbrukas så införes regler om ersättning till arrendatorn om jordägaren inte fullföljer det som han/hon lagt till grund för att bryta besittningsskyddet. Jordägaren skall ersätta arrendatorn med tre gånger den senast gällande arrendeavgiften. Om försäljningen inte sker inom två år kan arrendatorn välja att sitta kvar eller flytta. I det fall han/hon sitter kvar med arrenderätten och försäljning inte sker så har han/hon rätt till fortsatt arrende men har arrendatorn avflyttat så återuppstår inte arrenderätten.

I det fall det inträffar omständigheter som jordägaren inte kan råda över t.ex. oförutsägbara omständigheter som sjukdom eller vägrad fastighetsreglering t.ex. så skall han/hon inte behöva betala skadestånd till arrendatorn. LRF tillstyrker utredningen i denna del.

Uppsägningstider

Utredningen föreslår en uppsägningstid om ett år för avtal på längre tid än ett år och tre månaders uppsägningstid för avtal på ett år eller kortare. LRF föreslår att arrendeavtal på ett år omfattas av nuvarande regler, d.v.s. med en uppsägningstid om 8 månader. Även om parterna kan avtala om längre uppsägningstid än vad lagen förutsäger så är det tveksamt om detta uppmärksammas vid kontraktsskrivningen eftersom man är van att förlita sig på lagstiftningen i denna del. Orsaken till att ha 8 månaders uppsägning på ettårsavtal är att dessa är ganska vanliga samt att arrendatorn måste veta under tidig höst om han/hon kan så höstsäd på arrendestället eller inte beroende på om han/hon får ha kvar arrendestället. I övrigt tillstyrker LRF utredningens förslag vilket betyder att uppsägningstiden för avtal under ett år får en uppsägningstid om 3 månader samt avtal på längre tid än ett år har ett års uppsägningstid. LRF:s förslag innebär alltså att vi får tre olika uppsägningstider för jordbruksarrende.

Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän

Idag krävs ingen grundutbildning för att få auktorisation som syneman. Detta är ohållbart då synemän har domarfunktion och beslutar om bristvärden som idag kan uppgå till miljontals kronor. Sveriges Synemannaförbund arrangerar redan idag grundutbildningar för synemän men blivande synemän är inte tvingade att gå denna. LRF anser att det är bra att föreskrifter om obligatorisk grundutbildning för nya synemän införes.

LRF tillstyrker förslaget.

Avgiften för bostadsarrende

LRF håller med utredningen om att det inte skall införas eller kompletteras med någon form av schablonmetod. Även i framtiden måste det ske individuella arrendebestämningar eftersom det är mycket svårt att få fram rättvisa värden på arrendetomterna eftersom fastighetstaxeringsvärdena många gånger är felaktiga. LRF anser att arrendeavgiften skall bestämmas genom jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra jämförbara bostadsarrenden på orten. Den bästa jämförelsen utan tvekan är med nyupplåtelser eftersom det på bästa sätt visar vad marknaden är beredd att betala men problemet är att dessa nyupplåtelser är idag sällsynta. Därför är det viktigt att tillåta jämförelser med fram för allt frivilliga överenskommelser vid förlängningssituationer då det saknas nyupplåtelser. Väldigt många upplåtelser om bostadsarrende tillkom före lagen om bostadsarrende som trädde i kraft 1 juli 1968 och dessa skrevs då på långa avtal ofta 49 år. Dessa avtal med extremt låga arrendeavgifter har nu ofta omförhandlats och därför anser LRF att den trappstegsregel som föreslås inte behövs idag. Har en arrendator haft en extremt låg avgift under många år måste han/hon vara beredd att betala ett marknadsvärde för arrendetomten när det gamla avtalet går ut. De har ju haft en stor fördel genom en mycket låg avgift under väldigt många år där ofta jordägaren betalt mer i fastighetsskatt än vad arrendeavgiften inbringat. Vi har fortfarande en eftersläpning av nivån på arrendeavgifterna eftersom arrendenämnderna varit väldigt försiktiga med att höja avgifterna med en gång till marknadsmässiga priser. I Norrland och framförallt i de attraktiva områdena vid kusten har vi fortfarande mycket låga arrendeavgifter eftersom både arrendenämnder och överinstanser varit restriktiva med höjningar. Dessa bostadsarrenden har ofta höga taxeringsvärden, likvärdiga många arrenden i södra Sverige, men avsevärt mycket lägre arrendeavgifter. Detta framgår ju också tydligt i den undersökning som utredningen gjort och på sidan 334 i utredningen framgår att de två bostadsarrendena i Umeå som redovisas ligger extremt lågt i förhållande till övriga Sverige. Detta måste på sikt rättas till då Norrland absolut inte får diskrimineras i detta fall. Många gånger är bostadsarrendatorerna organiserade i olika stugägarföreningar med mellan 80-100 arrendatorer och de som styr dessa uppmanar arrendatorerna att inte skriva på frivilliga uppgörelser eftersom de vet att arrendenämnden kommer att fastställa betydligt lägre arrendenivåer. Ibland är dessa ombud även ledamöter i arrendenämnden och kan då påverka arrendenivån där. Styrkeförhållandet är klart på arrendatorernas sida.

Utredningens skrivning på sidan 141 citat ”De flesta upplåtelseerna runt om i landet avser, såvitt kan bedömas, mark som vid tidpunkten för upplåtelsen var av impedimentkaraktär och alltså inte hade något egentligt värde inom jord- eller skogsbruket.” Detta uttalande är helt irrelevant eftersom de flesta bostadsarrendetomter ligger inom mycket attraktiva områden nära vatten och fina lägen i övrigt och hade inte arrendatorerna använt området hade företagaren själv kunnat utnyttja det eller sälja tomter till mycket höga värden som inbringat inkomster till jord- och skogsbruket.

Dnr 2014/6908

2014-12-10

Utöver de bostadsarrendeområdena med många arrendetomter har vi också många markägare som enbart har en eller två arrendetomter och han/hon har då inte ekonomiska resurser att driva processer för att få upp arrendeavgifterna. Dessa utnyttjas sedan av bostadsarrendatorerna som jämförelseobjekt för att få ner nivån. Även många kommuner och stiftelser har extremt låga arrendenivåer eftersom även politiker och styrelseledamöter är arrendatorer och sitter i olika beslutande organ.

LRF anser att situationen med bostadsarrendeavgifterna framförallt i Norrland lyfts fram och löses.

LRF tillstyrker utredningens förslag men yrkar att det som framförs ovan kommer till användning vid den praktiska tillämpningen av lagstiftningen. Om det hade gått att finna en annan lösning för att få fram en mera marknadsmässig bedömning av bostadsarrendeavgifterna så hade det förordats men LRF inser svårigheterna med detta.

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

LRF tillstyrker i sin helhet förslaget om förenkling vid uppsägning- och begäran om villkorsändring. Det föreslagna systemet fungerar utmärkt inom hyres- sidan och kommer att så göra även vid arrendeförhållanden. Som utredningen konstaterar är det viktigt att alla motparter även i fortsättningen får del av dessa handlingar.

LRF tillstyrker förslaget i sin helhet.

Anslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende

LRF anser inte det skall finnas skäl för att man just vid bostadsarrende skall ha möjlighet till anslutande begäran om villkorsändring. Parterna får här precis som i andra arrendeförhållanden ensidigt bestämma huruvida de är nöjda med befintliga villkor eller inte oavsett vad den andra parten gör. Som tidigare framgått av detta yttrande kan bostadsarrendatorerna i de flesta fall inte anses som den svagare parten och de måste precis som jordägaren i rätt tid begära villkorsändring om de anser att något behöver ändras i arrendeavtalet. Denna möjlighet bör inte heller införas vid jordbruksarrende.

LRF avstyrker helt förslaget.

Begränsad möjlighet att ändra ett yrkande vid tvist om bostadsarrende.

Eftersom parterna idag har möjlighet att under hela tiden fram till dess att ärendet skall avgöras genom ett beslut har möjligheter att ändra sitt yrkande har detta missbrukats i många fall. Det blir då en mycket rörig process och parterna vet inte vad som gäller och vad de skall ta ställning till.

Dnr 2014/6908

2014-12-10

LRF tillstyrker i sin helhet förslaget.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

LRF håller med utredningen att redan ingångna avtal inte normalt skall påverkas och få retroaktiv verkan vid ny lagstiftning. De föreslagna reglerna för övergångsbestämmelser för jordbruksarrende tillstyrks men med det undantaget att för femåriga sidoarrenden skall de nya bestämmelserna om besittningsskydd tillämpas i fråga om arrendatorns rätt till förlängning träda ikraft efter den 1 juli 2021 i stället för förslaget 1 juli 2031. Risken med en så extremt lång övergångsperiod är att det blir rörigt för parterna att veta vilken lagstiftning som gäller samt att de nya bestämmelserna inte träder i kraft förrän om mer än 15 år. Dock är det viktigt att arrendatorerna med femåriga sidoarrenden får en något längre övergångstid än andra sidoarrendatorer.

LRF yrkar att övergångsreglerna för femåriga sidoarrendeavtal träder i kraft vid arrendatorns rätt till förlängning efter 1 juli 2021. I övrigt tillstyrks utredningens förslag.

LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND

Helena Jonsson
Förbundsordförande