

Stockholm den 8 december 2014

R-2014/1142

Till Justitiedepartementet

Ju2014/4181/L1

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 8 juli 2014 beretts möjlighet att avge yttrande över slutbetänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32).

1. Sammanfattning

Advokatsamfundet har ingen erinran mot den ändring av reglerna som ökar möjligheterna för jordägare och arrendator att avtala om villkoren för arrendet.

Advokatsamfundet anser att alla typer av arrenden bör behandlas lika vad gäller besittningsskydd. Reglerna om besittningsskydd kan däremot kompletteras med möjlighet att träffa överenskommelse om avstående, utan godkännande av arrendenämnd.

Advokatsamfundet har ingen erinran mot den föreslagna förenklingen av delgivningsreglerna. Övergångsreglerna bör dock synkroniseras.

2. Allmänna synpunkter

Advokatsamfundet anser att det finns vissa brister i utredningen vad gäller jämförelse med andra länder.

Vidare brister utredningen i redovisning och analys av den intresseavvägning mellan de motstående parternas intressen, som enligt direktiven ska genomföras av utredningen.

Den undersökning som utredningen låtit Statistiska Centralbyrån genomföra, kan inte utan vidare läggas till grund för de slutsatser utredningen gjort. Detta mot bakgrund av den låga svarsfrekvensen från aktiva jordägare och arrendatorer.

3. Jordbruksarrende

Advokatsamfundet har ingen erinran mot den ändring av reglerna som ökar möjligheterna för jordägare och arrendator att avtala om villkoren för arrendet. Så långt möjligt bör avtalsfrihet eftersträvas i den delen. I anslutning härtill vill Advokatsamfundet ifrågasätta det lämpliga i att låta Arrenderådet ha en normgivande funktion.

Besittningsskydd

Advokatsamfundet anser att alla former av jordbruksarrende, även sidoarrenden, bör behandlas lika vad gäller besittningsskydd. Om korta sidoarrenden undantas från besittningsskydd finns en risk att den typen av arrendeavtal regelmässigt har en kort avtalsperiod utan att parterna särskilt övervägt skälen härtill. Om alla arrenden omfattas av besittningsskydd måste parterna i varje enskilt fall ta ställning till huruvida avtalet ska vara förenat med sådant skydd. Det saknas därför skäl att göra undantag för korta sidoarrenden.

Det finns möjlighet för parterna att träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Dessa överenskommelser måste, för att vara gällande, vara godkända av arrendenämnden. Parterna måste då ta ställning till i vilka situationer avtalet ska vara förenat med skydd eller ej.

Dessa regler skulle kunna kompletteras med föreskrift om att arrendenämnds godkännande inte erfordras om arrendator avstår från besittningsskydd med anledning av jordägarens egeninträde eller försäljning av marken där upplåtelseiden är, förslagsvis, ett år. Skulle arrendet förlängas efter en första avtalsperiod, bör inte undantagssituationen längre gälla, utan då skulle arrendenämndens godkännande erfordras.

Ett system med en på särskild handling upprättad överenskommelse om avstående från besittningsskydd skulle göra det tydligare för parterna vilka regler som gäller, utan att de behöver göra en egen analys av lagreglerna på området.

Med denna reglering behöver inte reglerna om besittningsskyddsbrytande grunder ändras.

4. Förfaranderegler och övergångsbestämmelser

Advokatsamfundet har ingen erinran mot den föreslagna förenklingen av delgivningsreglerna.

När det gäller övergångsbestämmelserna anser Advokatsamfundet att de föreslagna reglerna blir svåra att tillämpa. De kan möjligen vara motiverade i sak, men för klarhets skull bör alla föreslagna ändringar träda i kraft vid samma tidpunkt.

5. Bostadsarrende

När det gäller reglerna av fastställande av avgift för bostadsarrende föreslår utredningen att avgiften i första hand ska bestämmas enligt den så kallade ortprismetoden, i andra hand efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala och i tredje hand enligt vad som är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheter i övrigt.

Advokatsamfundet anser att ortsprismetoden ska ha en än mer framträdande roll än vad som framgår av förslaget i betänkandet. Ortprismetoden vid arrendebestämning bör enligt Advokatsamfundet kunna tillämpas på samma sätt som vid fastighetsvärdering.

När det gäller förfarandet inför arrendenämnden föreslås att part inte ska få ändra sitt yrkande till nackdel för motparten, efter det att motparten yttrat sig över yrkandet. Med hänvisning till den tid som kan förflyta från det att ärendet anhängiggörs hos arrendenämnden och när ärendet slutligt prövas, bör part få möjlighet att anpassa sitt yrkande till de förhållanden som råder när arrendenämnden företar saken till avgörande. Det ger arrendenämnden möjlighet att fastställa skälig arrendeavgift anpassad, till aktuella förhållanden.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Anne Ramberg