

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

## Remissyttrande SOU 2014:32, Dnr Ju2014/4181/L

Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund (SJA) företräder som intresseorganisation 14 arrendatorersföreningar från Skåne i söder till Dalarna i norr. I norra Sverige och på Gotland finns även direktanslutna medlemmar och totalt representerar vi ca 4500 arrendatorer. Vi ger här våra synpunkter på betänkandet Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd. Vi begränsar oss till frågorna om jordbruksarrende. Sammanfattningsvis kan vi ställa oss bakom utredningens förslag som de ligger som en kompromiss mellan intressen dels internt inom arrendatorskåren och dels intressen hos arrendemarknadens parter. Detta är ett ömsesidigt ställningstagande mellan arrendatorer och jordägare som manifesteras i ett gemensamt beslut i LRF:s arrenderåd 5 november 2014. Trots detta vill vi uppmärksamma och invända mot delar av utredningen i det följande.

### Utredningens arbetssätt

Utredningen synes ha varit mer inriktad på att medla mellan parterna på arrendemarknaden än att göra en självständig analys av problemställningen med utgångspunkt i ett optimalt nyttjande av den strikt begränsade resursen jordbruksmark. Arrendatorns trygghet och långsiktighet i brukandet står i motsats till jordägarens behov av flexibilitet i disponering av marken. Utredningen skulle ha kunnat göra en samhällsekonomisk värdering av detta motsatsförhållande. Den svenska livsmedelsproduktionen tappar sedan EU-inträdet konkurrensförmåga och allt mer av maten importeras i en utveckling som inte är jämförbar med andra länders. Stigande mark- och arrendepriser i en idag oreglerad marknad för jordbruksmark är en del av förklaringen. Andra länder har i högre grad behållit regleringar på detta område med skälet att jordbruksmarken som strikt begränsad resurs inte passar för helt fria marknadskrafter. Konkret innebär detta att markanskaffning, vare sig det gäller köp eller arrende, mer är föremål för strategiska överväganden än företagsekonomiska. Detta i en situation med begränsat utbud som för förvärvaren kan beskrivas som "once in a lifetime".

Bilden av att utredningen varit inriktad på medling mellan intressen förstärks av att två av tre jordägarrepresentanter i LRF:s arrenderåd såväl som arrenderådets sekreterare deltog i utredningen som experter. LRF:s arrenderåd består av tre ledamöter vardera från jordägar- respektive arrendatorssidan och har till uppgift att på LRF:s uppdrag fatta normerande policys på arrendemarknaden. SJA hemställde att få tillsätta en expert med förankring hos arrendatorerna i arrenderådet vilket dock avlogs.

### **Tilläggsdirektivet, (Ju 2011:08)**

Tilläggsdirektiven om arrendatorns rätt till förlängning av sidoarrende betonar särskilt arrendatorernas behov av trygghet i markinnehavet och möjlighet att kunna planera långsiktigt. I övrigt sägs att parternas intressen ska balanseras och att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för både jordägare och arrendatorer. Det finns i direktiven inte någon formulering om hänsyn till specifika intressen hos jordägarna utan dessa får rymmas inom det övergripande behovet av en fungerande arrendemarknad och balans mellan intressena. Vi kan inte se att dessa uttalanden till förmån för arrendatorns intressen i direktiven har fått ett berättigat genomslag i utredningen. Bilden är att förbättringar för en grupp arrendatorer, de som idag har ettåriga kontrakt utan besittningsskydd, lett till försämringar för en annan grupp, de som har fleråriga kontrakt med dagens besittningsskydd. Jordägarna föreslås samtidigt också få ökad flexibilitet i sin disponering av jordbruksmarken vilket inte explicit angavs som målsättning i direktivet.

### **Utredningens enkätundersökning**

En av problembeskrivningarna inför utredningen har varit att man befarat att arrendatorns besittningsskydd medfört att man valt bort arrende som upplåtelseform. Den genomförda enkäten kan dock inte påvisa något samband därmed, dvs. att man valt muntliga avtal eller andra former för avtal än arrende. Parternas val har i övervägande fall styrts av okunskap och omedvetenhet. Huruvida en större medvetenhet skulle ha lett till annat beteende är en fråga som förblir obesvarad.

En detalj i sammanhanget är att utredningen riskerar att ytterligare sprida myten om att man väljer bort arrende som avtalsform på grund av arrendatorns besittningsskydd (se 4.4.2). I själva verket är siffran 30 procent den som gäller då man i och för sig valt arrendeavtal men med ett år eller kortare avtalstid (se 4.4.4).

### **Rörlig arrendeavgift**

Vi arrendatorer har, som utredningen också noterat, ett intresse av att få ökad flexibilitet vid arrendeprissättningen. Jämfört med under jordbruksregleringstiden är prissvängningarna idag stora och svåra att förutse. Vi ställer oss bakom utredningens syn i frågan och dess förslag. Vi har också efter överenskommelse i LRF:s arrenderåd mellan arrendatorer och jordägare gett ett gemensamt och direkt förslag till utredningen i frågan.

### **Besittningsskydd vid sidoarrende**

Att ge alla arrendeavtal besittningsskydd oavsett längd är en väsentlig och önskad förbättring för arrendatorerna jämfört med idag. Även om besittningsskyddet enligt förslaget är begränsat, på det sätt utredningen föreslår, så innebär det en priskontroll då jordägaren inte kan hålla ”auktion” på sin mark varje år och därigenom trissa upp priset över rimlig nivå. Särskilt i områden med specialiserad produktion av avsalugrödor som i södra landsdelarna har detta stor betydelse för stabilitet och trygghet. Å andra sidan finns bland förlorarna arrendatorer som har längre än ettåriga avtal. Dessa återfinns mer typiskt längre norrut i landet och i mellan- och skogsbygd. Särskilt allvarligt är detta för de som investerat i djurstallar eller andra anläggningar med lång avskrivningstid och som bygger sitt arealbehov på sidoarrenden.

Under lång tid låg, som vi erfor, ett förslag i utredningen om att skiljelinjen mellan det begränsade nya besittningsskyddet och det nuvarande med oskälighetsprövning för arrendatorns intressen skulle gå vid avtalstider upp till tre år, medan utredningens förslag så småningom kom att hamna på fem år. Det är stor skillnad i volymen avtal som påverkas i det ena eller andra fallet. Avtal på fem år är såvitt kan bedömas av utredningens enkätundersökning den allra vanligaste avtalstiden. Dessa får nu ett svagare besittningsskydd. De som har gjort stora fasta investeringar, oftast med femårsavtal, får nu en väsentligt

otryggare situation. Att vid avtalsförlängning få igenom längre avtalstider i de fallen är sannolikt mycket svårt. Däremot kan en rekommendation i samband med kommande långsiktiga investeringar vara att söka få till stånd arrendeavtal på sex år eller mer. Finns inte möjligheten kan man komma att avstå avstå investeringen. På så sätt kommer utredningens förslag sannolikt innebära sämre förutsättningar för utvecklingen av framförallt animalieproduktionen, ofta i mellan- och skogsbygder, med sina långa avskrivningstider. Mot detta ska ställas de bättre villkoren för framförallt växtodlingsföretag i slättbygd.

Det blir nu enklare för jordägaren att disponera sin jordbruksmark för olika ändamål. Den nya besittningsskyddsbrutande grunden vid försäljning och den slojade oskälighetsprövningen vid självintråde, rationalisering, användning för annat ändamål samt även överlåtelse kan ur äganderättsperspektiv ses som förståelig och skälig. Det finns rättviseskäl liksom moraliska skäl för detta. För utvecklingen i svenskt jordbruk är det dock svårt att se detta som positivt eftersom brukandet av marken samtidigt blir otryggare och förutsättningen för långsiktiga investeringar sämre.

### **Skadestånd i vissa fall**

Det är tillfredsställande att det försvagade besittningsskyddet villkoras med skadeståndsrätt om skälet till att arrendet upphör inte infrias. Stor risk finns att skenavtal mm. upprättas för att åstadkomma att besittningen bryts. Den praktiska verkan av skadeståndsrätten är dock mycket avhängigt av definitionen av begreppen 1) marknadsmässiga villkor vid överlåtelse och 2) oförutsedda omständigheter för jordägaren som skäl för att slippa skadestånd. Likaså behövs en noggrann bestämning av vad som ska ha åstadkommit inom den föreslagna tidsgränsen på två år för att påvisa att den åtgärd företagits som utgjort skälet för att besittningen bryts. Utredningen är inte särskilt tydlig här.

### **Uppsägningstiden**

En uppsägningstid på endast tre månader vid arrendeavtal på ett år eller kortare är helt enkelt inte förenlig med normal jordbruksproduktion. Risken är uppenbar att en sådd gröda inte kan skördas av arrendatorn, särskilt uppenbart gäller detta höstsådd gröda vid de avtalsperioder som är gängse.

### **Utbildningskrav för synemän**

Komplexiteten i syneförfarandet och den följande avräkningen samt de stora ekonomiska värden som är förknippade därmed gör det synnerligen berättigat att, som utredningen föreslår, ställa utbildningskrav på synemännen.

### **Uppsägningsförfarandet**

Vi har inget att erinra mot förslaget om förenklat uppsägningsförfarande. Många gånger leder nuvarande förfarande till misstro mellan parterna och kan kännas provocerande. Detta gagnar inte fortsatta förtroendefulla förhandlingar.

### **Begränsad möjlighet att ändra yrkande**

Det vore värdefullt om utredningens förslag för bostadsarrende om rätt att begära anslutande villkorsändring och begränsning av möjlighet att ändra yrkande kunde gälla även jordbruksarrende. Särskilt i och med det föreslagna förenklade uppsägningsförfarandet kommer situationer att uppstå då särskilt arrendatorer överraskas av en uppsägning eller begäran om villkorsändring sent strax innan uppsägningsfristen går ut. Det är vanligen så att jordägaren är den som tar initiativet till uppsägning eller begäran om villkorsändring, t ex. för att begära en prishöjning, medan arrendatorn avvaktar och oftast är nöjd med oförändrade villkor.

### **Övergångsbestämmelser**

Vi ser att utredningen har förstått känsligheten för försämringar i besittningsskyddet hos arrendatorer med stora och långsiktiga redan gjorda investeringar. Detta visas av förslaget om femtonårig övergångstid i befintliga avtal på fem år och däröver. Vi kan dock ha farhågan att en så lång övergångstid inte är lagtekniskt realistisk. Vi har dessutom i vår uppgörelse i LRF:s arrenderåd avstått från att driva frågan om så lång övergångstid. Med mer normal övergångstid ges ett femårigt arrende ändå en frist på minst åtta till nio år från idag. Vi kommer redan i dagsläget att informera våra medlemmar om vad som kan komma att gälla.

För Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund

Lennart Johansson  
ordförande

Lars Jakobsson  
verksamhetsledare