



Justitiedepartementet

Ju.L1@regeringskansliet

YTTRANDE över

Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande ”Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd” SOU 2014:32; dnr Ju2014/4181/L1

Sveriges Jordägareförbund har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerat slutbetänkande.

Sveriges Jordägareförbund verkar för att uppnå en stärkt och tryggad enskild äganderätt samt befästa marknadsekonomin funktion. Syftet är att främja långsiktig ekonomiskt bärkraftig förvaltning av jordegendomar och samtidigt möjliggöra bibehållande av höga natur- och kulturvärden. Förbundets medlemmar består av fysiska personer som är innehavare av större jord- och skogsbruksegendomar. Bland medlemmarna finns både de som aktivt brukar sin egen mark, och vissa som dessutom arrenderar annans mark, och de som arrenderar ut sin jordbruksmark. Det gemensamma intresset ligger i den enskilda äganderättens betydelse för ett bärkraftigt näringsliv på landsbygden och för bevarandet av höga natur- och kulturvärden.

Sveriges Jordägareförbund har, inom ramen för dess medverkan i LRF:s arrenderåd och vid arrenderådets sammanträde den 5 november 2014, i princip ställt sig bakom ställningstagandena i LRF:s yttrande över utredningens Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande. Vidare har den av Sveriges Jordägareförbund föreslagna experten i utredningen, advokat Anna Treschow, avgivit ett särskilt yttrande till slutbetänkandet, vilket Förbundet instämmer i.

Icke förty önskar Sveriges Jordägareförbund (”Förbundet”) härmed även anföra följande.

Utgångspunkt

Arrendeinstitutet är en etablerad, väl reglerad och säker avtalsform för upplåtelse av mark för jordbruksändamål. Arrendeinstitutet tyngs dock av vissa historiskt betingade regler som gör att man numera allt oftare väljer att använda sig av och utveckla andra samarbetsformer såsom maskinsamarbeten, skötselavtal av olika slag, gemensamma driftsbolag etc. Att det utvecklas alternativa samverkansformer är i princip av godo, då arrendeinstitutet inte kan passa alla. Det är dock Förbundets uppfattning att arrendeinstitutet, inklusive syneförfarandet, inte minst mot bakgrund av sin fasta och reglerade struktur, är en så viktig avtalsform för både jordägare och arrendatorer att den bör vårdas och utvecklas i den takt och utsträckning som omvärldsfaktorerna motiverar det. Då arrendet som avtalsform idag i vissa avseenden upplevs som tungrott och svår genomträngligt, väljs det allt oftare bort även i situationer där det egentligen med fördel skulle kunna tillämpas.

Förbundets utgångspunkt i dess arbete med arrendeifrågorna bygger på en genuin önskan att modernisera och vitalisera arrendeinstitutet för att åter göra det till en attraktiv avtalsform vid upplåtelse av jordbruksmark.

Principiell grund – tryggheten av enskild äganderätt

Den enskilda äganderätten är skyddad dels i grundlagen genom regeringsformen 2 kap. 15 § (RF), dels i europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR) genom bl.a. artikel 1 i första tilläggsprotokollet om skydd för egendom. Äganderätten till viss egendom är i alla avseenden att betrakta som överordnad nyttjanderätt baserad på sådan egendom. Vidare skyddar RF och EKMR inte endast ägarens rätt till avkastning (ekonomiskt utbyte) utan även ägarens rätt att disponera över sin egendom utan annans inverkan (rådighet/brukanderätt).

Förbundet anser det minst sagt anmärkningsvärt att slutbetänkandet inte innefattar resonemang om var gränsen går mellan upprätthållandet av grundlagsskyddet för äganderätten och de långtgående rådighetsinskränkningar som drabbar en jordägare inom ramen för arrendelagstiftningen.

Utredningens sammansättning

Utredningens expertgrupp har bl.a. bestått av personer föreslagna av och representerande (direkt eller indirekt) både jordägare och arrendatorer. Advokat Per-Anders Bönner företrädde Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund, Per Andersson de institutionella jordägarna (stift, universitet, stiftelser etc. – vilka inte bor på sina gårdar och ej heller begär självinträde) och advokat Anna Treschow Förbundet, dvs. enskilda fysiska personer med större markinnehav. En intressegrupp har dock saknat representant i utredningen; nämligen det stora antalet små jordägare – vilka ofta är i underläge i förhållande till sina arrendatorer. Detta har bl.a. framgått av att mindre jordägare efter att slutbetänkandet hade avlämnats har gått ut i media och gett sin syn på att deras legitima äganderätt inte beaktas på ett rättssäkert sätt.

3.4.2 En möjlighet till avgiftsreglering baserad på resultatanknutna faktorer

Det finns två synsätt på denna fråga. Det ena är att vid arrende övergår den affärsmässiga risken för brukandet av den berörda jordbruksmarken på arrendatorn, varför arrendeavgiften ska vara fast, bestämd till ett visst belopp. Det andra är att parterna som näringsidkare, och inom ramen för en utökad avtalsfrihet ska ha möjlighet att avtala om en flexibel arrendeavgift.

Som en kompromiss mellan dessa båda synsätt accepterar Förbundet utredningens förslag till vidgning av utrymmet för indexreglering av arrendeavgiften. **Förbundet tillstyrker alltså utredningens förslag, dock villkorat av att sådan indexreglering är helt frivillig för båda parter – även vid prövning i arrendenämnden.**

4.5 Överväganden (rörande sidoarrendatorers besittningsskydd)

Med anledning av utredningens mer övergripande överväganden rörande besittningsskydd vid sidoarrende, anför Förbundet följande:

Förbundet vill understryka vikten av utredningens konstaterande att ”vid utformningen av besittningsskyddet måste givetvis också jordägarens legitima intresse av att få ett rimligt ekonomiskt utbyte av sitt ägande vägas in” (s. 92). Detta är bland det närmaste ett äganderättsligt resonemang utredningen kommer, men dessvärre vattnas det ur efterhand.

Utredningen konstaterar att ”ett långtgående besittningsskydd för arrendatorer behöver, som vi redan har varit inne på, inte alltid gynna arrendatorernas intressen. Reglerna om besittningsskydd kan avhålla jordägare för att upplåta mark på arrende eller bidra till att mark upplåts endast under villkor som är oförmånliga för arrendatorerna. Med ett något svagare besittningsskydd skulle förmodligen flera jordägare vara beredda att arrendera ut mark. Arrendatorerna skulle därmed få bättre tillgång till mark” (s. 94). Förbundet delar denna inställning, och beklagar att den inte fått större genomslag i utredningens förslag.

Vidare konstateras att man numera bör kunna utgå från ”att jordägare och arrendatorer i dag är jämnstarka i fråga om kunskap, kompetens och ekonomiska förutsättningar” (s. 96). Det finns både relationer där jordägaren är den ekonomiskt och kunskapsmässigt starkare, och relationer där arrendatorn är betydligt starkare än jordägaren. Båda parterna borde därför nu kunna myndigförklaras i en modern arrendelagstiftningen. Fortfarande är mycket av lagstiftningen tvingande för jordägaren men inte för arrendatorn. Detta gäller alla arrendeformer. Parterna bör behandlas helt lika i den nya lagstiftningen. Förbundet konstaterar att så dessvärre inte har blivit fallet.

Utredningen skriver att ”i stora delar av landet råder alltså större efterfrågan än utbud på jordbruksmark. Detta innebär att jordägaren ofta har en något starkare ställning än arrendatorn” (s. 96). Utredningens på detta sätt utformade definition av parternas bristande ojämlikhet är feltänkt och felaktig. Den utgår från att jordägaren är i ett överläge – och arrendatorn därmed skyddsvärd – då efterfrågan på arrendemark är större än utbudet. För det första är detta ingen vedertagen definition av ojämlikhet, för det andra är inte marknaden likadan över hela landet – det finns områden i landet där efterfrågan på arrendemark är lägre än utbudet (t.ex. kan jordägare i vissa områden inte längre arrendera ut betesmarker, utan får betala djurägare för att betesmarkerna ska betas av) och för det tredje kommer dessa marknadsobalanser att variera över tid. Allt sammantaget är det högst olämpligt att basera ett resonemang som ska ligga till grund för lagstiftning på ett påstående om en (temporär) marknadsobalans.

Viktigt för att göra arrendeformen attraktiv är förutsebarhet. I detta ligger att partsavsikten vid avtalets ingående alltid ska gälla. Så är det inte avseende avtal som slutits på längre tid än ett år. Det är i dag förfärande enkelt för jordägaren att hamna i en situation där arrendatorn ensidigt kan besluta när arrendeförhållandet ska upphöra, oavsett parternas avsikt vid avtalets ingående och oavsett avtalets ordalydelse. I många fall har jordägare nekats möjligheten att bruka sin mark under återstoden av deras yrkesverksamma liv. Detta trots att de trots sig ingå ett visstidsavtal.

Även om lagen i dag ger jordägaren viss möjlighet att självinträda så är det sällsynt att detta sker vid den pågående avtalstidens slut, även om jordägaren gör allt formellt riktigt. Det vanligaste är att arrendatorn får stanna i minst en avtalsperiod till, av olika skäl. Ofta tar det mycket längre tid än så innan jordägaren kan få lov att bruka sin mark och det är inte heller ovanligt att självinträde nekas på grund av omständigheter på arrendatorns sida; omständigheter som inte förelegat vid avtalets ingående. Ett exempel på detta är när en sidoarrendator, efter arrendets ingående, gör investeringar på sin egen mark med ett arrendeställe som beräkningsunderlag. Denna investering kan arrendatorn ensidigt besluta om utan att jordägaren kan freda sig, trots att åtgärden påverkar avtalsituationen mellan parterna på så sätt att jordägaren får betydligt svårare att självinträda och bruka sin mark under hela investeringens avskrivningstid.

Många jordägare har därför undvikit att sluta avtal på längre tid än ett år, om de haft tillräckliga kunskaper om arrende. Inte huvudsakligen för att oftare kunna höja avgiften, utan för att jordägaren inte vill riskera att förlora rådigheten över sin mark under mycket längre tid än vad som avsetts vid avtalets ingående.

Det är en brist i utredningen att inte komparativa jämförelser har gjorts med rättsordningar i vilka arrendelagstiftningen ser annorlunda ut än i Sverige – i syfte att undersöka alternativa lösningar, påverkan på arrendemarknadens funktion etc. Förbundet konstaterar att man inte behöver gå längre än till Danmark, för att finna ett land i vilket det inte finns någon specifik arrendelagstiftning – alla arrenden baseras på den vanliga avtalsrätten, samtidigt som man har en fungerande arrendemarknad.

4.5.5 Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden

Förbundet vill här först framföra en invändning mot ett ordval i LRF:s yttrande. LRF skriver att man vill finna en balans mellan och tillgodose både äganderätt och ”brukanderätt”. Förbundet utgår från att LRF här har avsett ”nyttjanderätt”, emedan begreppet ”brukanderätt” normalt används som en synonym till en markägares rådighet över sin egendom. I arrendesammanhang har begreppet ”brukanderätt” därmed ingen relevans (annat än eventuellt som en benämning för jordägarens rätt).

Lagstiftningen rörande sidoarrende är en anomali på så sätt att det är förenat med ett direkt besittningsskydd trots att det inte ingår något bostadsmoment i upplåtelsen. Förbundet anser i princip att tvingande besittningsskydd för sidoarrenden ska slopas, och att besittningsskydd istället ska vara föremål för frivillig överenskommelse mellan parterna. Det vore förmodligen den mest effektiva metoden att skapa förutsättningar för långfristiga avtal med balans med jordägarens intresse av att kunna överblicka hur lång upplåtelsen ska vara, med en arrendators önskemål om långsiktighet kopplat till de investeringar denne planerar. Denna situation skulle kunna hanteras om besittningsskyddet vore föremål för parternas förhandling; då skulle parterna kunna ha en öppen transparent dialog i vilken arrendatorn skulle kunna uttrycka önskemål om ett långt avtal med möjlighet till förlängning, och på så vis kunna säkerställa underlag för en större investering.

Det finns i detta sammanhang också en genomgående problematik i den beskrivning av parterna som ofta görs; där arrendatorn framställs som den aktiva företagaren medan jordägaren framställs som en passiv mottagare av arrendeavgiften. Det finns åtskilliga exempel på arrendatorer som har blivit förbisprungna av verkligheten och utvecklingen, och egentligen borde lämna över till någon annan – men som med stöd av besittningsskyddet kan sitta kvar och underprestera. På motsvarande sätt finns det jordägare som med stor frustration ser sin mark brukas suboptimalt, och som själv eller genom någon annan skulle kunna bedriva ett effektivare jordbruk – men som hindras att göra detta pga. besittningsskyddet. Dessutom finns det jordägare som bedriver aktivt jordbruk på en del av sin mark, medan en annan del är utarrenderad. Om en sådan jordägare vill självinträda på sin utarrenderade mark finns det väl ingen anledning att ifrågasätta det?

Strukturrationaliseringen har gjort att produktionsenheterna inom jordbruket under en lång rad år successivt har vuxit. I betänkandet utgår från att det är givet att en befintlig arrendator deltar i denna process. Det märkliga är att jordägarens identiska motiv till att önska självinträda misskrediteras, medan arrendatorns rätt att behålla marken värnas till en punkt där äganderätten och allmänna avtalsrättsliga principer sätts ur spel till förmån för den underordnade nyttjanderätten.

Utredningens förslags kompensatoriska inslag i form av slopad obillighetsprövning samt införande av en ny besittningsbrytande grund gör att det blir lättare för jordägare att återfå förfogandet över sin mark i vissa specifika fall. Det ska alltså bli lättare för båda parterna att förutse vad som krävs för att ett avtal ska upphöra. Detta är bra. Frågan är varför den förutsebarheten bara ska gälla för avtal som inte överstiger fem år.

I det mest centrala stycket i tilläggsdirektiv 2012:8 skrev regeringen att ”Utgångspunkter för utredarens arbete ska vara att arrende ska vara en **attraktiv upplåtelseform** för **såväl markägare som arrendatorer** samt att arrende i **hög utsträckning ska komma till användning** vid upplåtelse av mark för jordbruksändamål.” (vår kurs.)

Detta stämmer mycket väl överens med Förbundets syn på frågan. Hur avspeglar sig då dessa utgångspunkter i utredningens överväganden? I princip anser Förbundet, att det bästa sättet att uppfylla regeringens ovan uttryckta mål hade varit att slopa besittningsskyddet. Det hade lett till en enkel begriplig arrendelagstiftning med ett starkare skydd för äganderätten till mark, och hade samtidigt myndigförklarat båda parter som de kompetenta näringsidkare som de är.

Det målet har inte kunnat uppnås. Den kompromiss som nu har framförhandlats innefattar åtminstone några små steg framåt, mot en totalt sett något mindre obalanserad sats för jordägarna, vilket gör att Förbundets ställt sig bakom den.

Förbundet accepterar och tillstyrker utredningens förslag, förutsatt att införandet av besittningsskydd för samtliga sidoarrenden (i) åtföljs av utredningens förslag om (a) borttagande av obillighetsprövningen vid tre olika specificerade besittningsskyddsbrutande grunder samt (b) införande av en ny grund för försäljning och fastighetsreglering vid marknadsmässig överlåtelse, samt (ii) uttryckligen omfattar (som idag) möjlighet att inom ramen för ett längre arrendeförhållande addera femårsperioder, med bibehållen möjlighet för jordägaren att åberopa (i)(a) och (b).

4.5.6 Nya rättsföljder med anledning av ett förändrat besittningsskydd för sidoarrenden
Förbundet tillstyrker förslaget som en del av kompromissen i stort, **men det måste tydligt framgå att skadeståndsskyldighet endast uppkommer** där det ställs utom allt rimligt tvivel att jordägaren sagt upp arrendatorn på felaktiga grunder. Beviskraven ska vara rimliga och inte uteslutande falla på jordägaren, även om denne naturligtvis måste kunna styrka sina egna påståenden. Om en jordägare inte uppnår det försäljningspris han förväntat sig ska skadestånd inte utgå. Inte heller om en jordägare eller nära anhörig blir sjuk eller avlider ska skadestånd utgå.

4.5.7 Tidsfristerna för uppsägning och villkorsändring och vissa övriga frågor
Förbundet tillstyrker LRF:s förslag om att för ettåriga sidoarrendeaftal bibehålla dagens uppsägningstid om åtta månader.

4.6 Ett nytt normgivningsbemyndigande om synemän
Förbundet tillstyrker utredningens förslag, som ett led i ett erkännande samt en kvalitetssäkring av de oerhört viktiga synemännen.

5. Avgiften för bostadsarrende

Förbundet tillstyrker fullt ut LRF:s syn på bostadsarrendedelen av slutbetänkandet.

Vidare vill Förbundet anföra följande:

Utredningen har granskat praxis i arrendenämnder och hovrätter. I vissa arrendenämnder följs inte omedelbarhetsprincipen, utan ledamöterna använder eget s.k. erfarenhetsmaterial såsom egna avgöranden, listor och ledamöternas kunnande. Detta är fel då arrendenämnderna ska följa de principer som gäller för domstol, vilket innebär att det är fri bevisning som gäller – men endast sådant som åberopas av part eller i vart fall är förebringat under ärendets handläggning ska vara underlag för bevisprövningen. Part är fri att framföra allt parten vill för att styrka sin talan. Det parterna åberopat ska rättsinstansen ta ställning till. Bevisbördan ligger på den som påstår något.

I utredningen har konstaterats att gällande lag och dess förarbeten utgår från att avgiften ska bestämmas utifrån ett marknadsvärde, marknadsavgift. Principen om marknadsvärde är lagstiftad i expropriationslagen 4 kap. 1 §, vartill nästan alla lagregler om intrångsersättning hänvisar. Denna lagregel, som inte innehåller beräkningsgrunder för hur marknadsvärdet ska tas fram, ger också ledning för bl.a. bestämmandet av ersättningar för tillämpningen av det indirekta besittningsskyddet för upplåtelseformerna lokalhyra och anläggningsarrende liksom vid avgiftsbestämning för dessa upplåtelseformer. Detsamma gäller för bostadsarrende. I regeringsformen 2 kap 15 § stadgas regler om det s.k. egendomsskyddet och bland annat anges där: ”Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.” Med full ersättning avses att förlorat marknadsvärde ska ersättas, och att den drabbade inte ska lida någon förlust. Inte heller denna grundlagsregel ger några besked om hur ersättningen ska beräknas. Istället bygger nuvarande lagregler på att marknadsvärdet ska kunna bevisas i en fri bevisning och bestämmas av rättsinstanserna i en process där omedelbarhetsprincipen gäller.

I doktrinen finns ledning för vad som menas med marknadsvärde. I lagkommentaren anges: ”Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten på den allmänna marknaden. Vid en expropriation är det närmare bestämt fråga om att bestämma det pris som en fastighet av ifrågavarande art sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till försäljning under av expropriationen påverkade förhållanden.” Om det som står i lagkommentaren överförs till frågan om marknadsavgift för bostadsarrendeavgift torde det kunna uttryckas på följande sätt: **Med marknadsavgift menas det mest sannolika priset vid en upplåtelse av bostadsarrendetomten på den allmänna marknaden. Vid en avgiftsbestämning är det närmare bestämt fråga om att bestämma det pris som en arrendetomt av ifrågavarande art sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till upplåtelse under påverkade förhållanden.** Förarbetena till nuvarande lagstiftning säger att jordägaren vid förlängning ska äga rätt att få ta ut en avgift som motsvarar vad han skulle få vid ett fritt val av arrendator. Detta är ett **tydligt besked om att marknadsavgift ska gälla.**

Det är uppenbart att modeller av föreslaget slag kan riskera att innebära en begränsning av de omständigheter som beaktas vid bestämmandet av marknadsavgift. Endast i mycket få fall torde förutsättningar föreligga för att direkt jämföra med nytecknade avtal för arrendetomter. Det blir vidare fel, som utredningen föreslår, att använda förlängningsfall som underlag för bedömning av marknadsavgift. Dessa är inte representativa för marknaden oavsett om de tillkommit genom avtal eller beslut. Avtal i förlängningssituation är inte träffade i en fri marknadssituation och beslut av arrendenämnd eller hovrätt, ger inte heller en bild av marknaden. Dessa beslut är dessutom i hög grad beroende av vad parterna i målet åberopat.

Indelningen i olika modeller kan leda tanken till att dessa i sig är värderingsregel. Principen om marknadsavgift bör inte begränsas eller utsättas för konkurrens på detta sätt. Det är också ovanligt, kanske ett unikum, att det föreligger sådana omständigheter att ortprismetod kan användas. Vanligare är att part i praktiken åberopar en s.k. marknadssimulering. Värderingen utförs då, i avsaknad av ortsprismaterial, med stöd av ett allmänt underlag som ger ledning för marknadspriset i form av jämförelseobjekt av arrendetomter samt omständigheter i övrigt, såsom prisstegring på mark, ökning av fastighetsprisindex, priset för sålda arrenden m.m. Vid rättens bevisvärdering finns utrymme för skälighetsbedömning om vad den åberopade bevisningen ger besked om vad gäller sannolikt pris. Modell 2 och 3 i utredningens förslag torde i praktiken flyta samman i denna skälighetsbedömning.

Genom att föreskriva att Modell 2 inte ska få användas förrän det konstaterats att en ”jämförelse inte kan göras” enligt Modell 1 synes också principen om fri bevisning begränsas.

Utredningen anger själv att Modell 2 skulle ge större utrymme att beakta större geografiska områden och att man därmed skulle kunna komma tillrätta med vissa prisskillnader på avgifter i vissa delar av landet som inte riktigt går att förklara. Utredningen pekar därmed på ett problem som nog har sin grund i att det på vissa håll inte lyssnats på jordägarna. Arrendenämnder som dömt efter s.k. eget erfarenhetsmaterial har till synes kommit att hålla arrendeavgifterna låga på vissa håll i landet.

Utredningens förslag på olika modeller blir än mer hissnande om det skulle vara på det viset att det endast är i Modell 2 som man skulle kunna beakta arrendeavgifter inom ett större område. Då blir resultatet verkligen beroende av vilken beräkningsmodell som den föreslagna lagregeln ger rättsinstansen rätt att välja.

Geografisk avgränsning av jämförelsematerialet är också aktuellt vid en marknadssimulering. Bevismaterial för att visa på vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala ska också det avgränsas för att ge rätt vägledande material för att finna det mest sannolika priset på avgiften. Utredningens besked om denna skillnad mellan Modell 1 och 2 är fel.

Det torde saknas avgöranden från rättsinstanserna där beslut fattats utifrån ortsprismodell. Några så lika förhållanden torde knappast uppträda. Även mot denna bakgrund blir det fel att lagstifta om en Modell 1 enligt utredningens förslag av detta slag.

Normalt finns det i avgiftsprocesserna ganska dåligt med material för att bevisa det mest sannolika priset för bostadsarrendeavgift. Denna omständighet är nog den avgörande omständigheten för att, som utredningen kommit fram till, avgifterna varierar lite väl mycket över landet. Jordägarna har bevisbördan för att höja arrendeavgiften. Bevisningen är fri, och allt som jordägaren åberopar till stöd för sitt yrkande ska beaktas. Det blir fel att, som utredningen föreslår, dela in detta i olika beräkningsmodeller. Det är sedan en annan sak hur rättsinstanserna i sina överväganden i bevisvärderingen beaktar vad som framförts för att bedöma det mest sannolika priset på arrendeavgiften.

Vidare är de tre föreslagna beräkningsmodellerna över hur marknadsavgiften ska bestämmas olämpliga att ta in i lagtext. Förutom att de skymmer regeln om skälig avgift, marknadsmässig avgift, med påföljande risk för att såväl rättsinstanser som parterna fastnar i vad respektive modell innebär, så är indelningen i modeller i sig vilseledande och fel. Avgiftsregeln för bostadsarrende bör inte heller förses med några detaljerade regler om beräkningsgrunder för marknadsavgift, då detta inte finns i andra avgifts- och ersättningsregler som stadgar marknadsnivå. Utredningen har inte heller påvisat något bärande behov av föreslagen lagändring.

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

Förbundet tillstyrker förslaget. Denna ändring är oerhört viktig. Dagens krångliga upplägg utgör grogrunden för misstro och bristande tillit parterna emellan.

6.1.2 Begränsningar i rätten att få del av en begäran om villkorsändring?

Förbundet tillstyrker förslaget.

6.2 Anslutande begäran om villkorsändring vid bostadsarrende

Förbundet avstyrker förslaget. Att införa ett undantag för anslutande begäran om villkorsändring är principiellt felaktigt, och inte befogat.

6.3 Begränsad möjlighet att ändra ett yrkande vid tvist om bostadsarrende

Förbundet tillstyrker förslaget.

6.4 Ska anslutande begäran om villkorsändring m.m. gälla även vid jordbruksarrende?

Förbundet avstyrker förslaget – det finns enligt Förbundets mening ingen anledning att införa bestämmelser om anslutande begäran om villkorsändring vid jordbruksarrende.

7 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Utökningen av besittningsskyddet, denna ytterligare inskränkning i äganderätten, föreslås för befintliga avtal fasas in efter bara en arrendeperiod, medan de kompensatoriska för jordägaren stärkande reglerna fasas in först efter tre arrendeperioder. Tidsskillnaden häremellan kan utgöra en stor del av ett yrkesverksamt liv. Den ojämlika behandlingen av parterna utgör ytterligare en omotiverad och oacceptabel inskränkning av äganderätten till förmån för nyttjanderätten. **Förbundet tillstyrker och understryker därför vikten av LRF:s förslag om tidigarelagt ikraftträdande av nya bestämmelser om besittningsskydd för sidoarrenden med en arrendetid om fem år från den 1 juli 2031 till den 1 juli 2021.**

2015-01-21

SVERIGES JORDÄGAREFÖRBUND



Frederik Treschow