

Fastigheter  
Mikael Perérs  
+46 (0)23 58323, +46 (0)70 3279701  
mikael.perers@bergvikskog.se

Regeringskansliet  
Jordbruksdepartementet

**Yttrande**  
**Ju2014/4181/L1**

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

Bergvik Skog AB har efter att ha tagit del av remissen följande synpunkter.

**Sammanfattning**

Bergvik Skog är ett av Sveriges största skogsägande bolag med ett markinnehav i Sverige omfattande drygt 2,3 miljoner hektar. Markerna som har sin tyngdpunkt i Mellansverige domineras av skog men omfattar också ca 800 hektar åker och betesmark fördelat på ca 400 jordbruksarrenden, i allmänhet med löptider på högst ett år. Vidare finns på innehavet ca 320 bostadsarrenden. Vad som föreslås i betänkandet berör därför i högsta grad Bergvik Skog.

Bergvik Skog avstyrker i huvudsak vad som föreslås i betänkandet. Värt att tillstyrka utan synpunkter finner Bergvik Skog enbart vara förslagen om förenklad delgivning av uppsägning och villkorsändring samt förslaget om utbildning av synemän. Vidare finner Bergvik Skog att det är bra att behovet av att kunna bryta ett jordbruksarrende vid fastighetstransaktioner uppmärksammas, men finner det som föreslås onödigt tillkrånglat. Förslaget om ändrad avgiftsregel med ökad möjlighet för parterna att avtala om indexeringsregler är bra men Bergvik Skog ifrågasätter varför det i denna regel inte ges större utrymme för avtalsfrihet mellan parterna.

**Jordbruksarrende**

Förstärkt besittningsskydd för sidoarrenden

Bergvik Skog ifrågasätter lämpligheten i att låta alla sidoarrenden omfattas av förlängningsrätt. Som utredningen själv konstaterat finns redan i nuvarande ordning ett betydande stort antal muntliga avtal. Helt uppenbart beror detta på att många markägare är allt för rädda för arrendelagstiftningen. Att ge även ettåriga arrendeavtal besittningsskydd kommer med all sannolikhet att innebära att floran av muntliga avtal ökar ännu mer. Påtaglig risk föreligger alltså för att arrendeformen kommer att kringgås ännu mera om alla sidoarrenden blir förenade med förlängningsrätt.

Det är också så att det finns många situationer då det är lämpligt att kunna ha korta tidsbestämda avtal som båda parter vet att de ska upphöra vid avtalstiden utgång eller vid uppsägning. Mark ska tillfälligt över viss tid kunna användas för jordbruk i avvaktan på någon annan nära förestående markanvändning. Exempelvis finns ett sådant behov vid markexploatering och strukturrationalisering.

Besittningsskyddet i form av förlängningsrätt enligt reglerna om jordbruksarrende kräver en stor arbetsinsats av jordägaren för att få avtalet att upphöra. Detta gäller även om jordägaren har goda skäl för sin uppsägning. Processen är tidsödande och det är ofta svårt att kunna planera när ett återtagande kan komma ifråga. I praktiken fungerar detta så att arrendatorerna ofta löses mot ett ersättningsbelopp. Det har marknadens aktörer lärt sig. Jordägare som utarrenderar har alltså att räkna med att det blir dyrt på ett eller annat sätt att återta ett arrende som är förenat med besittningsskydd. Och detta gäller som sagt även om jordägaren har goda skäl för sin talan. Att luckra upp besittningsskyddets styrka förbättrar alltså inte situationen påtagligt. Det nu sagda talar mot att införa förlängningsrätt på alla sidoarrenden.

### **Uppluckring av besittningsskyddet**

Förslaget om att ta bort obillighetsprövningen på sidoarrenden upp till 5 år hör ihop med förslaget om att alla sidoarrenden ska få förlängningsrätt. En uppluckring kan vara lämplig under alla förhållanden. För jordbruksarrende bör det finnas en allmän generalklausul av samma slag som det finns för bostads- och anläggningsarrende samt lokalhyra. Nämligen en rätt för jordägaren att upplösa avtalet om jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet. En sådan ändring torde vara mer rationell än just att ta bort obillighetsprövningen. Jordägare som vill upplösa ett arrendeförhållande torde mycket sällan sakna det intresse som krävs för att vinna en obillighetsprövning då det gäller sidoarrenden.

Bergvik Skog tycker att det är bra att förslaget har uppmärksammat behovet av att kunna bryta ett arrende vid fastighetstransaktion. Föreslagen ändring verkar dock bli något väl krånglig och det verkar som att det kommer att ges väl mycket utrymme för osäkerhet och processer vilket inte är bra i sammanhanget.

### **Ändrad avgiftsregel**

Förslaget om ändrad avgiftsregel med ökad möjlighet för parterna att avtala om indexering av avgiften lämnar Bergvik Skog utan erinran men ifrågasätter varför det i denna regel inte ges större utrymme för avtalsfrihet mellan parterna.

### **Förenklad delgivning av uppsägning och villkorsändring**

Förslaget om enklare delgivning är bra.

### **Utbildning för synemän**

Förslaget om en regel för att skapa ordning på synemännens utbildning är bra.

## **Bostadsarrende**

### **Avgiftsreglering**

Utredningen har i denna fråga föreslagit en ny modell av värderingregel som saknar motstycke i svensk lagstiftning. Fråga är om principiella frågor och utredningen synes inte riktigt ha haft kunskap i värdering. Bergvik Skog utvecklar därför sina synpunkter i denna del i ett något längre yttrande.

Utredningen har granskat praxis i arrendenämnder och hovrätter. Det har konstaterats att hanteringen skiljer sig åt i första hand i arrendenämnderna. I vissa arrendenämnder följs inte omdelbarhetsprincipen utan ledamöterna använder eget s.k. erfarenhetsmaterial. Detta är fel därför att arrendenämnderna ska följa de principer som gäller för domstol. Där gäller fri bevisning och endast sådant som åberopas av part eller i vart fall är förebringat under ärendets handläggning ska vara underlag för bevisprövningen.

Principen om fri bevisning och omdelbarhetsprincipen är grundläggande för processen i såväl arrendenämnd som hovrätt. 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. Den jordägare som kräver höjning ska bevisa sitt yrkande.

I utredningen har konstaterats att gällande lag och dess förarbeten utgår från att avgiften ska bestämmas utifrån ett marknadsvärde, marknadsavgift. Detta är naturligt då svensk rätt inte känner till några avgiftsregler eller ersättningsregler som baseras på annat än marknadsvärdet om det inte såsom för till exempel upplåtelseformerna bostadshyra, tomträtt och jordbruksarrende samt fastighetsreglering, i normalfallet, i lag finns stadgat särskilda regler om hur värdet ska fastställas.

Principen om marknadsvärde är lagstiftad i ExprL 4 kap. 1 §, vartill nästan alla lagregler om intrångsersättning hänvisar. Denna lagregel, som inte innehåller några 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 RF 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 den drabbade ska inte lida någon förlust. Inte heller denna grundlagregel ger några besked om hur ersättningen ska beräknas.

Utredningens förslag att lagstifta om hur marknadsavgiften ska beräknas och tas fram blir en mycket speciell lösning som klart skiljer sig mot lagstiftningen i övrigt. Det finns ingen sådan lagregel tidigare. Lagstiftaren har hitintills valt att inte reglera hur marknadsvärdet ska räknas ut. Istället bygger nuvarande lagregler på att marknadsvärdet ska kunna bevisas i en fri bevisning och bestämmas av rättsinstanserna i en process där omdelbarhetsprincipen 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 opåverkade 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 opåverkade förhållanden.

Förarbetena till nuvarande lagstiftning talar om 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 måste anses vara ett tydligt besked om att marknadsavgift ska gälla.

Utredningen har föreslagit tre olika modeller för beräkningen av marknadsavgift. Dessa ska enligt förslaget användas i turordning. Som grundregel behålls att avgiften ska vara skälig (marknadsavgift) och bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde.

Gällande praxis synes inte heller ge andra besked än att marknadsavgift ska gälla. Vissa arrendenämnder påvisas dock i utredningen inte följa omdelbarhetsprincipen utan använder sig av eget material såsom egna avgöranden, listor och ledamöternas kunnande. Detta är inte bra men bör i sig inte behöva föranleda lagstiftning. Det är en självklarhet att arrendenämndernas ledamöter inte ska låta något annat ingå i prövningen än det som i respektive part framfört.

De tre modellerna är:

Modell 1: Avgiften ska därvid i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Modell 2: Om en sådan jämförelse inte kan göras, ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala

Modell 3: eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

Det är uppenbart en risk med att modeller av detta slag kan komma att innebära en begränsning av de omständigheter som beaktas vid bestämmandet av marknadsavgift. Endast i mycket få fall torde det förekomma förutsättningar för att direkt jämföra med nytecknade avtal för arrendetomter. Det blir vidare fel, som utredningen föreslår, att till underlag för bedömning av marknadsavgift hänföra fall av förlängning. 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.

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. Om en part gör ett försök och åberopar sådant material måste då också den andra parten koncentrera sig på detta? Eller vad menas? Lagregeln anger i vart fall att det ska konstateras att Modell 1 inte kan användas. Detta måste komma att låsa såväl rättsinstanserna som parterna allt för mycket.

Indelningen i olika modeller kan leda tanken till att dessa i sig är värderingsregel. Principen om marknadsavgift och vad denna står för, se punkt 7 och 8 ovan, 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. Som också är vanligt vid expropriation blir den bevisning part kan åberopa i praktiken i form av en s.k. marknadssimulering. Värderingen får då, i avsaknad av ortsprismaterial, utföras med stöd av ett allmänt underlag som ger ledning för marknadspriset i form av jämförelseobjekt av arrendetomter samt omständigheter i övrigt, såsom pristegring på mark, ökning av fastighetsprisindex, priset för sålda arrenden. Vid rättsinstansens bevisvärdering finns utrymme för skälighetsbedömning utifrån ett sannolikhetsresonemang om vad som den åberopade bevisning ger besked om vad gäller sannolikt pris. Modell 2 och 3 i utredningens förslag torde i praktiken flyta samman i denna skälighetsbedömning.

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 verkligen resultatet beroende av vilken beräkningsmodell som den föreslagna lagregeln ger rättsinstansen rätt att välja.

Det synes vara så att utredningen tar miste då den uttalar sig om orten och ortsprismodellen. Denna modell ger i sig inga som helst besked om geografisk avgränsning av orten. Sådan avgränsning ska göras utifrån målsättningen för vad som ska uppnås, nämligen med utgångspunkten att finna marknadsvärdet och alltså det mest sannolika priset på avgiften. Utredningen utgår felaktigt från att den geografiska avgränsningen har ett eget självändamål, att varje mindre ort har sitt prisområde enligt modellen. Det är nog så att modeller för att finna marknadsvärdet inte gärna får hindra målsättningen med att uppnå just detta resultat. Om ortspriset låses in bara utifrån geografi och inte utifrån marknadsförutsättningar kan det ju lätt bli så att vissa områden får leva med helt andra avgiftsnivåer utan att det finns någon rimlig anledning därtill. Då har man inte uppnått marknadsvärde på avgifterna.

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, att avgifterna varierar lite väl mycket över landet. Jordägarna har bevisbördan för att höja arrendeavgiften. Bevisningen är fri och allt som denne 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.

Sammanfattningsvis finns det skäl att starkt ifråga sätta den av utredningen föreslagna avgiftsregeln. Den kan uppfattas som en begränsning av marknadsprincipen vilket det inte finns skäl för att genomföra. 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 också 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.

**Särskilt skydd mot kraftiga avgiftshöjningar**

Bergvik Skog anser att det måste ifrågasättas om bostadsarrendeavtal ska ha detta särskilda skydd och därmed likställas med bostadshyresavtal och det sociala skydd som krävs för dessa. Regeln riskerar också att slå orättvist särskilt inom områden där avgiftsnivån kommit att släpa efter och är omotiverat låg. Sådana områden finns uppenbarligen enligt utredningen i vissa delar av Sverige.

**Förenklad delgivning av uppsägning och villkorsändring**

Förslaget om enklare delgivning är bra.

**Rätt att anslutningsvis begära villkorsändring.**

Förslaget om rätt att anslutningsvis begära villkorsändring innebär att nu gällande system bryts sönder. Reglerna bygger nu på tanken att part senast ett år före avtalstidens utgång ska ha meddelat andra parten sitt önskemål om ändring och att det sedan löper en period på 10 månader under vilken parterna ska förhandla med varandra innan villkorsfrågan ska upptas som tvist av arrendenämnden efter ansökan. Förslaget ger part rätt att vara helt passiv tills frågan kommit att hanteras av arrendenämnden. Det är ingen bra lösning. Det finns heller inga skäl för att ha denna speciallösning för just bostadsarrende och därmed göra en så markant skillnad mot vad som gäller för övriga upplåtelseformer i JB.

**Förbud mot att ändra talan**

Förslaget att part inte ska få ändra sin talan till nackdel för motparten efter det att han eller hon har besvarat yrkandet i arrendenämndsprocessen verkar ogenomtänkt. En så sträng taleändringsregel finns inte någon annan stans i rättssystemet. Resultatet måste också bli att parternas s.k. frivilliga förhandlingar i syfte att nå förlikning hindras. Part som yrkar måste för att senare inte bli hindrad redan vid sitt första yrkande till nämnden ta höjd för att yrkandet senare inte går att ändra. Det är uppenbart att en sådan regel kommer att medföra yrkanden som är maximerade i förhållande till den bevisning som föreligger. Detta riskerar att försämra förutsättningarna för parterna förhandlingar. Det är ingen bra lösning. Det finns heller inga skäl för att ha denna speciallösning för just bostadsarrende och därmed göra en så markant skillnad mot vad som gäller för övriga upplåtelseformer i JB.

Falun som ovan

Bergvik Skog AB



Mikael Perér