

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

Holmen Skog AB har som förvaltande bolag för Holmen-koncernens markinnehav tagit del av utredningen ”Jordbruks- och bostadsarrende-några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd”. Bolaget är tveksamt till konsekvenserna av många av förslagen och önskar därför lämna följande synpunkter.

Sammanfattning

Huvudsyftet i direktivet är att åstadkomma förändringar som ger längre arrendeavtal samt att säkerställa att arrendeformen är ett attraktivt val vid upplåtelse och brukande. Holmen AB anser att konsekvensen av föreliggande förslag tvärtom kan komma att få följden att jordägare kommer att anse att arrendeformen blir allt för osäker och istället kommer att välja andra alternativ. Utredningen hade att allsidigt och grundligt utreda konsekvenserna för jordägare, arrendator och andra berörda men förslaget tycks helt sakna jordägarens perspektiv.

Utredningen fastslår att arrendator och jordägare är jämbördiga parter i fråga om kunskap kompetens och ekonomiska förutsättningar, detta till trots bygger förslaget helt på föreställningen på en svagare arrendator som måste skyddas mot en starkare jordägare. Oavsett storleken på markinnehavet kommer jordägaren att förlora rådigheten över sin mark, vilket Holmen anser vara en alltför stor inskränkning i en grundlagskyddad rättighet. Det föreslagna regelverket är mycket svårgenomträngligt med ett stort antal tidsfrister som måste iaktas för att inte lida rättsförlust och kan riskera leda till att jordägare lägger marken i träda eller väljer andra upplåtelseformer.

Utredningens förslag om förenklad delgivning av uppsägning och villkorsändring anser Holmen vara bra.

Utökat besittningsskydd för sidoarrenden

Att såsom utredningen föreslår att alla sidoarrenden ska omfattas av förlängningsrätt anser Holmen inte vara lämpligt. Det bör finnas någon möjlighet för jordägaren att arrendera ut mark utan att förlora förfoganderätten. Parterna bör i större grad anses vara jämbördiga parter och större avtalsfrihet borde finnas. Detta skulle ge större utrymme för flexibla avtalsvillkor till båda parter nytta. En arrendator som kan tänka sig kortare avtalstid och/eller avsaknad av besittningsskydd kan troligen förhandla sig till en lägre arrendeavgift jämfört med en arrendator som önskar längre avtalstid, längre

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

uppsägningstid etc. Med detta resonemang borde alla upplåtelser oavsett upplåtelsetid, omfattas av samma regler. Detta ger en enklare och mer genomskådlig lagstiftning.

Formalia

Det föreslagna regelverket är tekniskt komplext och formalistiskt. Holmen är en markägare med många arrendeupplåtelser och Bolaget ser hur förslaget lägger grund för en administration som är både tidsödande och resurskrävande.. Förslaget leder med största sannolikhet till ökade kostnader för både markägare och arrendatorer. Holmen anar en risk att markägare på grund av det komplexa regelverket avstår från arrendeupplåtelser.

Stegvis höjning av arrendavgiften

Holmen ser en fara i att beslut i arrendenämndens om trappstegshöjd arrendavgift för bostadsarrenden blir mer regel än undantag, vilket leder till att det tar många år innan jordägare med låga arrenden får skälig arrendeintäkt. Detta skulle också kunna leda till en större önskan hos arrendatorn att processa om arrendavgiften med följderna att hanteringen av regelbundna arrendejusteringar blir mycket tungrodd för markägaren. Det borde i vart fall preciseras vad arrendenämndens möjlighet att besluta om ett lägre belopp innebär och vad som är skälig tid, för att klargöra detta för båda parter och undvika godtycklighet och onödigt processande

Örnsköldsvik den 21 november 2014

Holmen AB

genom Holmen Skog AB

Maria Hedqvist
Fastighetschef