

c/o Curt Malmenstedt
Uppsala Akademiförvaltning
Box 121, 751 04 Uppsala

Justitiedepartementet

Ju.L1@regeringskansliet.se

Yttrande över slutbetänkande av tomträtts- och arrendeutredningen, SOU 2014:32, Dnr Ju2014/4181/L1

Jordbruksförvaltarna är en samarbetsorganisation för jordbruksförvaltningarna vid Uppsala stift, Stockholms stift, Strängnäs stift, Linköpings stift, Visby stift, Växjö stift, Lunds stift, Skara stift, Göteborgs stift, Lunds domkyrka, Lunds universitet, Skogssällskapet och Uppsala Akademiförvaltning. Totalt förvaltar medlemmarna c:a 75.000 ha jordbruksmark. All areal är utarrenderad på ett stort antal gårds- och sidoarrendeavtal.

Jordbruksförvaltarna har tagit del av tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande SOU 2014:32, "Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd". Vi vill därför avge följande yttrande:

Sammanfattning

Jordbruksförvaltarna vill se följande ändringar i utredningens förslag:

- Alla sidoarrendeavtal bör omfattas av de nya reglerna för besittningsskyddet, d.v.s. även avtal som är längre än fem år.
- Övergångsreglerna när det gäller jordbruksarrendena bör utformas så att det regelverk som föreslås för de korta avtalen också ska gälla för avtal som är fem år eller längre.
- Tomtens marknadsvärde eller taxeringsvärde bör kunna vägas in i en skälighetsbedömning när avgiften för bostadsarrende prövas.

Allmänt

Jordbruksförvaltarna ser, som framgår nedan, i huvudsak positivt på de förslag till förändringar som utredningen presenterar. När det gäller jordbruksarrenden hade vi dock gärna sett en större översyn av lagstiftningen. Nuvarande lagstiftning är över 40 år gammal. Den verklighet som lagen ska reglera har genomgått stora förändringar under de gångna 40 åren. Lagstiftningen har därför i vissa stycken blivit otidsenlig. Ett exempel är reglerna i JB 8 kap 2§ som innebär att arrendatorn och jordägaren inte betraktas som jämbördiga parter.

Jordbruksarrenden

Möjligheter till en resultatbaserad avgift

Vi ser positivt på de förslag som utredningen presenterar när det gäller utökade möjligheter till indexreglering av avgiften. De stora och snabba förändringarna i marknadspriser på framförallt jordbrukets produkter, men även dess insatsvaror, tror vi bidrar till kortare avtalstider. Det har blivit svårare för parterna att överblicka ekonomin inför en längre avtalsperiod, och därför väljer man kortare avtalsperioder. Det är dock svårt att skapa index som ger ett rättvist resultat över tid, och som passar de flesta företag. Vi tror att den utökade möjligheten till indexreglering blir mest aktuellt för specialiserade företag, och kanske kan man därigenom uppnå längre avtalstider i dessa fall. För att förslaget ska få ett bredare genomslag på marknaden krävs att det finns en huvudman som ansvarar för att bygga upp fungerande index och ansvarar för att uppdatera och tillgängliggöra indexserierna, så att parterna kan känna förtroende för att systemet fungerar långsiktigt.

Besittningsskydd på alla avtal Utredningens förslag om ett besittningsskydd på alla sidoarrenden är ingripande. Hittills är möjligheten att skriva ett-årsavtal, och därmed slippa besittningsskyddet, den ventil som många jordägare använder för att de inte känner förtroende för systemets möjligheter att ge dem marken åter när de behöver det. Om denna ventil stängs finns det en risk för överströmning från ettåriga arrendeavtal till andra lösningar som saknar besittningsskydd. De alternativ som finns på marknaden idag (t.ex. skötselavtal och muntliga avtal) är sämre för parterna eftersom de inte kan överblicka konsekvenserna av de avtal de har ingått. I utredningsdirektiven står att "en utbredd användning av arrende bidrar till stabilitet och rättssäkerhet när det gäller markupplåtelser för jordbruksändamål." Vi delar den uppfattningen. För att upprätthålla förtroendet för arrende som upplåtelseform krävs framförallt att det finns en säker möjlighet för jordägaren att bryta besittningsskyddet för att kunna disponera sin jord när man behöver det. Ett införande av besittningsskydd på alla avtal skulle därför, som en enskild åtgärd, vara kontraproduktiv. Resultatet skulle bli att en mängd arrendeavtal omvandlades till skötselavtal och muntliga avtal. I kombination med de övriga förslag till förändringar av besittningsskyddet och besittningsskyddsbrytande grunder som utredningen föreslår, och med de förslag som vi redovisar nedan, anser vi dock att förslaget kan accepteras.

Förändringar av besittningsskyddet Vi är övertygade om att utredningens förslag om att slopa obillighetsprövningen för de vanligaste situationerna där jordägaren behöver återta arrendet, kommer att medföra ett större förtroende för lagstiftningen från jordägarnas sida. Det kommer i sin tur att medföra att fler väljer arrende som upplåtelseform, och att avtalstiderna blir längre.

Vi är också övertygade om att den möjlighet som utredningen föreslår när det gäller möjligheten att bryta besittningsskyddet när arrendestället ska överlåtas är mycket viktig för att öka förtroendet för arrende som upplåtelseform. Det är idag ett stort problem att sälja mark som är belastad med arrende. De potentiella köparna känner oro för att inte kunna disponera marken efter ett köp, och också en oro för den tid det kan ta, och det arbete som krävs, för att driva en upphörandeprocess. Detta innebär att priset på mark som är belastad med arrende blir lägre, och att det i vissa fall till och med kan vara svårt att sälja sådan mark.

Vilka jordbruksarrendeavtal ska omfattas? Utredningen föreslår att lagändringarna endast ska gälla avtal som är fem år eller kortare. Vi anser att det ger en svåröverskådlig lagstiftning, och föreslår i stället att alla sidoarrenden ges samma regelverk. Antalet arrenden som är längre än fem år är få. Med en övergångsbestämmelse som ger möjlighet till förlängning en gång av avtalet enligt de i dag gällande reglerna uppstår inga större rättsförluster för de arrendatorer som idag har sådana avtal. För de som i framtiden vill teckna långa avtal med starkare besittningsskydd så finns det med utredningens förslag möjlighet till det. Detta kan kanske bli aktuellt i vissa fall, t.ex. när arrendatorn gör större investeringar på arrendestället.

Övergångsbestämmelser Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna ska träda i kraft för befintliga femårsavtal först efter en övergångsperiod på minst femton år, medan reglerna om införande av besittningsskydd för korta avtal införs i stort sett omedelbart. Vi anser inte att det är en rimlig avvägning av parternas intressen. Vi anser också att lagstiftningen blir svåröverskådlig med parallella regelverk under lång tid. Vi föreslår därför att de övergångsbestämmelser som anges för de korta avtalen också ska gälla för femårsavtalen.

Sanktioner Utredningen föreslår relativt kraftiga sanktioner för den jordägare som inte fullföljer sina avsikter när denne bringar ett arrendeavtal till upphörande. Vi anser att förslaget är rimligt. Det bör vara sanktioner mot ett missbruk av lagen. Det är samtidigt viktigt att sanktionerna inte slår mot den som utan egen förskyllan inte kan fullfölja sina avsikter med upphörandet. Detta har också utredningen beaktat.

Delgivning Utredningen föreslår förenklingar i förfarandet då någon av parterna vill meddela uppsägning eller begäran om villkorsändring. Vi ser mycket positivt på detta förslag, som innebär stora förenklingar, utan några nackdelar för någon av parterna.

Normgivningsbemyndigande Vi har inga invändningar mot utredningens förslag när det gäller bemyndigande att meddela föreskrifter om utbildning för synemän.

Bostadsarrenden

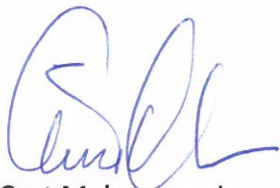
Vi delar utredningens uppfattning att en ren schablonmodell inte ger rättvisa avgifter för bostadsarrenden. En schablonmodell klarar inte att fånga in de olika aspekter som har betydelse för arrendeavgiftens storlek. I de fall där ett relevant jämförelsematerial är litet eller saknas anser vi dock att en beräknad avkastning på tomtens marknadsvärde eller taxeringsvärde bör kunna vägas in i en skälighetsbedömning.

Vi tillstyrker utredningens förslag om en möjlighet att trappa upp avgiften vid kraftiga höjningar av avgiften.

Avvikande uppfattning

Stiftelsen Akademiemman har avvikande mening på vissa punkter. Stiftelsen hänvisar till Lunds universitet som avger eget remissvar.

För Jordbruksförvaltarna

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Curt Malmenstedt', written in a cursive style.

Curt Malmenstedt, ordförande