

## REMISSYTTRANDE

2014-10-28

### Remiss: Jordbruks- och bostadsarrende-några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 214:32)

#### Sammanfattning

Sveaskog anser att den föreslagna förstärkningen av besittningsskyddet är en alltför stor inskränkning i äganderätten och att förslaget riskerar att leda till att markägare väljer att inte upplåta marken alternativt att andra upplåtelseformer väljs, vilket skulle motverka syftet med förslagen.

Utredningen sägs bygga på principen att arrendatorn och markägaren är jämbördiga parter, men detta återspeglas, enligt Sveaskogs förmenande, inte i det förslag som läggs fram. Förslaget bygger helt på föreställningen om en svagare arrendator som måste skyddas mot en starkare markägare. I dagens samhälle förekommer det ofta att arrendatorer med stora brukandeenheter arrenderar mark av mindre markägare. Oavsett storleken på markinnehavet kommer markägaren att förlora rådigheten över sin mark, vilket Sveaskog anser vara en alltför stor inskränkning i en grundlagskyddad rättighet. Detta sammantaget med det faktum att det föreslagna regelverket som Sveaskog anser vara mycket svårgenomträngligt med ett stort antal tidsfrister som måste iakttas för att inte lida rättsförlust, riskerar att leda till att markägare lägger marken i träda eller väljer andra upplåtelseformer. Sveaskog instämmer därför helt i det speciella yttrande som Anna Treschow avgivit.

#### Införandet av utökat besittningsskydd

Som ovan framförts motsätter sig Sveaskog starkt 9 kapitlet 3§ samt 7-14a§§. De arrenden som även inkorporerar bostad för arrendator är liksom arrenden som ingås för längre tid redan skyddade av besittningsskydd. Att såsom utredningen föreslår, helt kringskära markägarens möjlighet att arrendera ut marken utan att förlora förfoganderätten över marken anser Sveaskog vara ett alltför stort ingrepp i äganderätten. Om utredningsförslaget bygger på en avtalsrelation mellan två jämbördiga parter, vilket Sveaskog anser att den bör göra, måste det finnas någon möjlighet för markägaren att arrendera ut mark utan att förlora förfoganderätten. Sveaskog anser att det åtminstone bör införas en möjlighet att avtala bort besittningsskyddet för upplåtelser kortare än 1 år eftersom många markägare i annat fall kan komma att avstå från att upplåta jordbruksarrenden.

## **Formalia och processtyrning**

Sveaskog anser att det föreslagna regelverket är formaliatungt och riskerar att leda till ökade kostnader för båda parter. Både jordägare och arrendator måste vara väl insatta i arrendelagstiftningen för att kunna bedöma riskerna/möjligheterna med en upplåtelse. De krångliga villkoren i förslaget till förändrad lagstiftning, inklusive de tidfrister som måste iakttas gör dessutom att jordägarens förvaltning av arrendeupplåtelser blir komplicerad och tidskrävande om förändringar i upplåtelsen måste göras. De föreslagna reglerna kommer att leda till ökad administration och att framförallt mindre markägare kommer att tvingas anlita ombud för att kunna ta tillvara sina intressen. De nya reglerna kommer även att leda till ett större antal processer i arrendenämnden, vilket även det kommer leda till kostnadsökningar för både markägaren och arrendatorn.

Det finns risk för att jordägare även av denna anledning avstår från att upplåta på grund av osäkerhet över framtida planer eller sin egen okunskap i lagstiftningen. Marken läggs då troligtvis i träda eller upplåts enligt andra former som varken leder till effektivt brukande eller trygghet för jordägaren/nyttjanderättshavaren.

## **Förenklingar i förfarandet**

De föreslagna reglerna i 9 kapitlet 4§ välkomnas av Sveaskog. Nuvarande krav på delgivning av uppsägning och begäran om villkorsändring är för många, på båda partssidor, förenat med obehag och en krånglig hantering.

## **Möjlighet att koppla arrendeavgiften till prisutveckling**

Möjligheten att, enligt förslag till förändringar i 9 kapitlet 29§, knyta avgiften till förändringar i prisutvecklingen för jordbruksprodukter eller andra omräkningsgrunder godtagna i jordbruksnäringen, kan ge parterna en bra trygghet och ytterligare förhandlingsparameter vid bestämmandet av arrendeavgift. Sveaskog är även positiv till möjligheten för parterna att, utöver förslaget, själva komma överens om kopplingar till andra pris- eller avkastningspåverkande parametrar.

## **Önskemål om utökad avtalsfrihet**

Om parterna anses vara jämbördiga parter borde större avtalsfrihet finnas. Detta skulle ge större utrymme för flexiblare avtalsvillkor till båda parternas 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 uppsägningstid etc. Med detta resonemang borde alla upplåtelser (undantag gårdsarrende), oavsett upplåtelsestid, omfattas av samma regler. Detta ger en enklare och mer genomskådlig lagstiftning. Om lagstiftaren inte vill gå så långt, vad gäller avtalsfrihet, skulle ändå möjligheten att avtala bort besittningsskyddet för upplåtelser under ett år innebära att många av ovan nämnda problem upphör.

## **Förändringar i kapitel 10**

För bostadsarrenden föreslås främst förtydligan i hur arrendeavgiften ska beräknas samt möjlighet för arrendenämnden att besluta om stegvis höjning av arrendeavgiften. Sveaskog ser en fara i att arrendenämndens beslut om trappstegshöjd arrendeavgift blir mer regel än undantag, vilket leder till att det tar många år innan jordägare med låga arrenden får skäligen arrendeintäkt. Detta skulle också kunna leda till en större önskan hos arrendatorn att processa arrendeavgiften med följden att hanteringen av regelbundna arrendejusteringar blir



mycket tungrodda 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.

**Sveaskog Förvaltnings AB (publ)**

Viveka Beckeman  
Chefsjurist

Anne-Marie Fredriksson  
Bolagslantmätare