

## REMISSVAR ANGÅENDE TOMTRÄTTS- OCH ARRENDEUTREDNINGEN SOU 2014:32 VAD AVSER JORDABALKENS 9 KAPITEL.

### Bakgrund

Jordbruket har sedan nuvarande arrendelag kom till, för mer än 40 år sedan, genomgått stora förändringar. Då var, med dagens mått, mindre familjejordbruk helt dominerande. Jordbrukaren hade i normalfallet som bas en ägd jordbruksfastighet eller ett arrende med tillhörande bostad och ekonomi byggnader med kyrkan, domänverket eller ett gods som jordägare. I vissa fall hade man enstaka tillskottsarrenden. Arealen översteg oftast inte 50-75 hektar. På i stort sett varje jordbruksfastighet bedrevs någon form av djurproduktion.

Jordbrukets struktur ser idag helt annorlunda ut. Lantbrukarna är idag likt andra näringsidkare och driver stora enheter med högst varierad struktur. Endast ett fåtal jordbruk har idag djurproduktion och då i stor skala. Brukad åkerareal innefattar normalt både ägd och arrenderad areal. Den arrenderade arealen inom varje företag innefattar ofta ett flertal mindre jordbruksfastigheter. Jordbrukardriften sker ofta i kombination med maskinstationsverksamhet, entreprenadverksamhet, mm.

Utredningen har inte beaktat denna utveckling. Tvärtom har man genom sina förslag vridit klockan tillbaks vad avser anpassningen av sidoarrendenas lagstiftning till nu rådande förhållanden.

### Internationella utblickar

Utredningen konstaterar att genom EU-inträdet så har jordbrukets förutsättningar radikalt förändrats mot marknadsanpassning. Med detta perspektivet är det en stor brist att utredningen inte alls berör andra EU-länders arrendelagstiftning. Utan att ha gjort en djupare analys har vi erfarit att i bla Danmark, Tyskland och England råder nära nog avtalsfrihet vad avser jordbruksarrenden.

### Resultatbaserad arrendeavgift

Eftersom arrendeavtalet upprättas av två näringsidkande parter anser vi att det i princip skall stå parterna fritt att bestämma underlaget för arrendeavgiftens fastställande tex genom ett index som speglar priset på arrendeställets grödor. Detta skall isåfall medföra en liberlare tolkning av Jb 9kap 9 § " arrendeställets avkastningsförmåga" vid fastställande av arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal med besittningsskydd.

### Obillighetsprövningen

Det tillstyrkes att obillighetsprövningen borttages.

### Sidoarrendatorns besittningsskydd

Utredningen föreslår en utvidgning av besittningsskyddet till att gälla alla avtal, även ettårsavtal. Utredningens utgångspunkt har härvid varit att arrende skall vara en attraktiv upplåtelseform för både markägare och arrendator. Man utvecklar inte vidare denna "attraktivitet". Den föreslagna förändringen kommer att innebära att allt fler jordägare fortsätter att "aktivt" bruka sin gård långt in i pensionsåldern. Jordägare låter grannar-maskinstationer utföra körsorna. Man behåller endast kvar

det ekonomiska ansvaret. Man vill på detta sätt undvika risken att långsiktigt ha valt "fel" arrendator. En inte ovanlig situation är att en arrendator i början sköter arrendet på ett för jordägaren godtagbart sätt. Efter några år, kanske pga arrendatorn expanderar med fler arrenden, skötes arrendestället allt sämre pga tidsbrist, högre ålder, ändrade familjeförhållanden etc. Arrendatorn P-K gödslar kanske i underkant och förbrukar mullhalten genom felaktiga odlingsmetoder. Detta får negativ effekt först på sikt. Å andra sidan tar det lång tid att återställa näringsinnehållet och mullhalten. Det ingår inte i synemännens instruktioner att syna arrendeställets PK- eller mullhaltsinnehåll. Jordägaren har ingen möjlighet att åberopa JB 9 kap 8 §, punkt 2. Utredningen föreslår ingen ändring av denna paragraf, ej heller synemannainstruktionerna. Nuvarande praxis kommer därför att kvarstå innebärande att jordägaren inte har några juridiska möjligheter att i ovan angivna exempel försöka förmå arrendatorn att förbättra skötseln. Arrendatorn kan under skyddet av besittningsskyddet fortsätta bruka fastigheten på ett icke nöjaktigt sätt för jordägaren.

Täckdikningsbehovet blir allt större på landets åkerareal. Blir det besittningsskydd på alla sidoarrenden kommer dikningen på sidoarrendena att bli minimal. Intresset- det ekonomiska incitamentet- från jordägarens sida att dika kommer att bli obefintlig eftersom han hamnar i ett avtalsmässigt underläge. Han får mycket begränsade möjligheter att få tillbaks ens en del av nedlagda investeringar genom en justering av arrendeavgiften pga arrendatorns besittningsskydd. Besittningsskydd för sidoarrenden bör gälla endast för avtal tecknade för längre än fyra år. Detta ligger helt i linje med den utveckling som skett inom jordbruket enligt ovan och som kommer att accentuera framöver. Många fler sidoarrenden skulle då komma ut på marknaden till förmån för "det aktiva lantbruket". Möjlighet bör vidare kunna finnas för parterna att frivilligt komma överens om dispens från besittningsskyddet vid längre sidoarrenden än fyra år. Parterna skulle då kunna träffa långsiktiga avtal tex inför en investering i täckdikning. Jordägare och arrendator kan då genom längre avtal med dispens från besittningsskyddet komma överens om hur vinsten skall fördelas dem emellan av fastighetens ökade avkastningsförmåga utan någon som helst låsning för någon part.

#### Förfaranderegler

Det enklare förfarandet vid uppsägning tillstyrkes.

Bo Anselmsson

Värtingevägen 284, 231 94 Trelleborg

0410-330674 0705-518717

Jag är ekonomiagronomutbildad och har sedan 1971 varit anställd på LRF-konsult. Jag har bla varit rådgivare i arrende frågor och upprättat ett stort antal arrendekontrakt under alla dessa 43 år. Jag har dessutom drivit ett växtodlingslantbruk i Västra Värtinge.