



Justitiedepartementet
103 33 STOCKHOLM

SOU 2014:32

Jordbruks- och Bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd

Föreningen Jordägare i Östergötland och Södermanland (Jordägareföreningen) har beretts tillfälle att yttra sig över tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande SOU 2014:32 Jordbruks- och Bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd.

Jordägareföreningen består av ca 160 medlemmar som representerar en stor del av de medelstora jordbruksfastigheterna i Östergötland och Södermanland. Föreningen har varit verksam sedan år 1985. Föreningens verksamhet består bl.a. av att lämna information om medlemmarnas inställning i frågor som berör ägandet av mark och vatten.

Jordägareföreningen får härmed avge yttrande över SOU 2014:32. Yttrandet begränsas i sak till att avse den del av förslaget som behandlar Jordbruksarrendatorns besittningsskydd för sidoarrenden. Föreningen redovisar nedan sin inställning i de delar av utredningen som föreningen har invändningar mot förslagen.

Allmänt

Dagens lantbrukare är ofta välutbildade företagsledare. Storleksfördelarna i lantbruket har blivit allt mer påtagliga där såväl det renodlade växtodlingsföretaget som djurproducentens behov av en rationell anläggning kräver större arealer för att nå acceptabel lönsamhet.

Samtidigt finns det jordägare som vill fortsätta äga sin mark men som av olika anledningar

tillfälligt väljer att inte bruka sin mark. Sidoarrendet är ett utmärkt sätt att lösa båda parter behov. Jordägareföreningen anser att parterna bör betraktas som jämbördiga och att avtalen mellan arrendator och jordägare bör vila på en ekonomisk uppgörelse utan inblandning av tvingande lagstiftning. Utbudet av sidoarrenden är avgörande för lantbrukets strukturrationalisering och risken är uppenbar att utbudet minskar om besittningsskydd införs för alla arrendetider under 5 år. Avtal utan tvingande lagstiftning där både jordägare och arrendator ges möjlighet att själva avtala vad som händer när arrendetiden går ut är att föredra. Vindkraft, som ofta handlar om stora investeringar, där ägarna av verket arrenderar mark i form av ett anläggningsarrende är ett exempel som fungerar väl, trots gällande regler om indirekt besittningsskydd med rätt för parterna att avtala bort det indirekta besittningsskyddet.

Att i lagstiftningen förutsätta att arrendatorn är den svage parten är ett ålderdomligt synsätt. Utredningen föreslår vissa lättnader i besittningsskyddet för vissa avtal i samband med att fastigheten säljs, byts eller fastighetsregleras. Det är positivt i sig men uppväger inte de nackdelar som införande av besittningsskydd för alla arrendetider under fem år innebär.

Jordägareföreningens synpunkter på utredningen sammanfattas i följande punkter:

Sammanfattning

1. Jordägareföreningen motsätter sig införande av besittningsskydd för sidoarrenden på ett år.

Jordägareföreningen förordar istället att regler införs om längre tidsbegränsade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd för sidoarrenden understigande 5 år.

2. Under alla förhållanden måste det lagda förslaget innebärande besittningsskydd för samtliga sidoarrenden kompletteras med en undantagsregel för små markarealer, förslagsvis arealer under 10 ha.

3. Jordägareföreningens uppfattning är att föreslagna övergångsregler för ändring av JB 9:8 är orimliga med oacceptabelt lång övergångstid. Löpande 5-årsavtal som förlängs första halvåret 2031 blir bundna av äldre regler till och med 2036.
Jordägareföreningens förordar att övergångsreglerna p.2 andra stycket, ska utgå och att p.2 första stycket ska tillämpas på samtliga avtal. Därmed förenklas även övergångsreglerna högst väsentligt.
4. Jordägareföreningens uppfattning är att ett skadestånd motsvarande tre årsarrenden enligt JB 9:14 a är oskäligt. Jordägareföreningens uppfattning är att en skadeståndsskyldighet motsvarande reglerna i 9:14 är fullt tillräckliga även i dessa fall.
5. Jordägareföreningen motsätter sig tillägget i JB 9:8, andra stycket, första meningen. Jordägareföreningens uppfattning är att föreslagna lättnader i besittningsskyddet enligt JB 9:8 punkt 6 ska tillämpas även på femårsavtal och gårdsarrenden.
6. Jordägareföreningen motsätter sig tillägget i JB 9:8, andra stycket, andra meningen. Jordägareföreningen motsätter sig ett bevarande av oskälighetsprövning i JB 9:8 p 3, 4 och 7.
7. Jordägareföreningens uppfattning är att en modifiering ska göras av JB 9:9a innebärande att dödsbon ska sakna besittningsskydd efter en förlängningsperiod.
8. Jordägareföreningens uppfattning är att slutbetänkandet i anförda delar motverkar intresset av att få till stånd en modernisering och marknadsanpassning av arrendeinstitutet och att förslaget missgynnar potentiella arrendatorer som ännu inte är på marknaden.
9. Jordägareföreningen påpekar även vissa brister i den presenterade utredningen.

Allmänna synpunkter på förslaget

Brister i utredningen

Det kan noteras att det helt saknas redovisning av arrenderättens historik. Det saknas en redovisning av arrenderättens utveckling/förändring under 1900- och 2000-talet. Bristen är väsentlig då det skett betydande förändringar av jordbruksnäringen och partsförhållandena under den angivna tidsperioden. Till följd av bristen saknas även en analys av de stora faktiska förändringar som skett under de senaste 100 åren. Numera har den storskaliga arrendatorn samma position i förhållande till den mindre markägaren som den storskaliga jordägaren tidigare under 1900-talet hade i förhållande till den mindre arrendatorn.

Det kan också noteras att det helt saknas en internationell utblick med redovisning för motsvarande regler i första hand i de nordiska länderna men även motsvarande regler inom EU. Det ligger ett allmänt intresse i att Sverige inte skall ha alltför avvikande regler i förhållande till övriga länder i vår omedelbara närhet.

Jordägareföreningens uppfattning är att slutbetänkandet inte kan läggas till grund för lagförslag innan utredningen kompletteras i dessa avseenden.

Tilläggsdirektiven (2012:8), sid. 287 och ff

I Tilläggsdirektiven anges: *Utredaren ska föreslå de eventuella förändringar av reglerna som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.*

Vidare anges: *Utgångspunkter för utredarens arbete ska vara att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för såväl markägare som arrendatorer.*

För att kunna lägga förslag enligt Tilläggsdirektivens anförda anvisningar erfordras att utredningen gör en intresseavvägning mellan de motstående parternas intressen.

Det kan konstateras att utredningen brister i redovisning och analys av den intresseavvägning mellan de motstående parternas intressen som enligt Tilläggsdirektiven ska genomföras av utredningen.

Jordägareföreningens uppfattning är att bristen på redovisning och analys av genomförd intresseavvägning innebär att Tilläggsdirektiven inte har uppfyllts av utredningen.

Statistiska Centralbyråns undersökning, sid. 81 och sid. 293

Utredningen har lämnat uppdrag till Statistiska Centralbyrån att genomföra en enkätundersökning bland 3 500 slumpmässigt utvalda arrendatorer och jordägare beträffande tillämpningen av reglerna om sidoarrendatorns rätt till förlängning av arrendeavtal.

Det noteras att svarsfrekvensen i undersökningen uppgått till ca 40 %, dvs. $3\,500 \times 40\% = 1\,400$ svar. Det noteras vidare att av de inkomna svaren uppger ca 50 % av de svarande att de vid brytpunkten varken hade jordbruksmark som var upplåten av dem till annan eller till dem av annan för brukande. Undersökningens svar består således av $1\,400 \times 50\% = 700$ svar från aktiva jordägare eller arrendatorer.

Jordägareföreningens uppfattning är att den genomförda undersökningen, p.g.a. den låga svarsfrekvensen från aktiva jordägare eller arrendatorer, inte kan läggas till grund för de slutsatser utredningen drar med stöd av undersökningen.

Kommentarer till slutbetänkandets lagförslag

sidoarrendeavtalens karaktär, sid. 82 ff,

Det noteras att utredningen konstaterat att i de enskilda fallen avser en upplåtelse av sidoarrenden oftast en förhållandevis liten areal. Enligt uppgift utgör närmare 90 % av upplåtelseavtalen arealer om högst 25 ha jordbruksmark vardera, med en tonvikt på mycket små arealer om högst 5 ha.

Av utredningen framgår även på sid. 84 att part med någon form av avtal om upplåtelse av sidoarrende i genomsnitt har två-tre avtal per part, dvs endast några enstaka sådana upplåtelser.

Det noteras att 1-åriga sidoarrendeavtal oftast förlängs. Av utredningen framgår på sid. 87 att 70 % av avtalen har förlängts i fem år eller mer.

Jordägareföreningens inställning är att det mot bakgrund av redovisade siffror inte finns några sociala skäl att belägga sidoarrenden med så små arealer med besittningsskydd för arrendatorn. Då det är fråga om enstaka små sidoarrenden som oftast utgör komplettering till arrendatorns egen ägda mark kan en ev. förlust av ett sådant i storlek begränsat sidoarrende inte vara avgörande för arrendatorns möjligheter till fortsatt drift av sitt jordbruksföretag. Merparten av dessa små sidoarrenden är inte avgörande för arrendatorns möjligheter att bedriva sin verksamhet eller få avkastning på investeringar som arrendatorn gjort i byggnader på sin egen mark eller i en maskinpark som är erforderlig även för driften av egen mark eller som kan förräntas genom köruppdrag på andra marker.

Jordägareföreningen hänvisar till tidigare departementschefens motivering i prop. 1983/84:136 sid. 42 till beslutet att sidoarrenden med en arrendetid om 1 år eller kortare tid, liksom dittillsvarande regler, inte skulle förenas med besittningsskydd. Departementschefen uppgav:

För egen del vill jag till en början peka på att arrendatorn, när det gäller sidoarrende, många gånger har en väl så stark ställning i förhandlingarna om arrendevillkoren som jordägaren. Förhandlingarna kan t.ex. gälla ett mindre jordområde och den tilltänkte arrendatorn kan vara ägare till en större jordbruksfastighet. I en del fall torde dock arrendatorn befinna sig i ett underläge t.ex. för det fall att sidoarrendet är av avgörande betydelse för hans jordbruksföretag. Behovet av att skydda arrendatorerna i det sistnämnda fallen kan anföras som ett skäl för tvingande regler om besittningsskydd, när det gäller sidoarrenden. Ett sådant besittningsskydd kan emellertid inte få innebära att man understöder bibehållandet av

sidoarrenden som med hänsyn till brukningsförhållanden är olämpliga och som därför så snabbt som möjligt bör kunna ställas till förfogande för rationaliseringsåtgärder. Av det anförda framgår att det är svårt att genom en generell regel fastställa gränsen mellan sådana sidoarrenden som förenas med besittningsskydd och sådana som inte bör tillerkännas ett sådant skydd. Enligt kommitténs förslag ska gränsdragningen åstadkommas genom ett dispensförfarande där förutsättningarna för besittningsskydd kan prövas i varje särskilt fall. Som framhålls av remissinstanserna orsakar emellertid en sådan ordning betydande besvär för den enskilde. Det föreslagna systemet fordrar vidare en omfattande och kostnadskrävande organisation för prövning av dispensfrågor. De invändningar som kan föras fram mot ett system med ett generellt dispensförfarande ansågs vid de överväganden som föregick arrendereformen i jordabalken vara av den tyngden att systemet inte borde genomföras (prop. 1970:20 sid. B 860). Enligt min mening finns det inte skäl att nu frångå denna bedömning. Jag vill därför särskilt peka på att det nuvarande statsfinansiella läget inte tillåter några kostnadsökningar och att det föreliggande materialet inte utvisar att den gällande ordningen missbrukas av jordägarna. Mitt ställningstagande mot ett system med ett dispensförfarande när det gäller sidoarrenden ligger i linje med Riksdagens ställningstagande nyligen till frågan om kontroll av tillskottsarrendena ur jordbrukspolitisk synpunkt. Nyttan av en sådan kontroll ansågs inte uppväga ingreppet i avtalsfriheten eller de avsevärda kostnader som skulle uppstå vid det omfattande kontrollsystem som blev nödvändigt.

Jordägareföreningen noterar att utredningen inte påvisat eller ens påstått att det skulle förekomma något missbruk innebärande att jordägarna skulle byta arrendator eller höja arrendeavgiften varje år vid ettåriga sidoarrenden.

Parternas avtalsfrihet och enda ventil vad gäller möjligheten att genom arrendeavtal avtala bort besittningsskydd vid kortare upplåtelsestider, mindre markarealer och oklara framtidsplaner beträffande marken tas bort för parterna genom förslaget om besittningsskydd för alla arrendeavtal. Risken med förslaget om besittningsskydd för alla arrendeavtal är att jordägare som inte vill riskera att mista rätten att vid behov disponera sin egen mark övergår till andra avtalsformer än arrendeavtal eller väljer egen drift genom maskinstation. En sådan utveckling överensstämmer inte med direktivets intensjoner.

Utredningens slutsatser, sid. 89

Jordägareföreningens uppfattning är att utredningen drar felaktiga slutsatser utifrån undersökningens begränsade svarsfrekvens. Jordägareföreningens uppfattning är att besittningsskyddsreglernas nuvarande utformning är orsak till en ökande andel av 1-åriga sidoarrenden.

Utredningens överväganden, sid. 94 ff

Direkt besittningsskydd för alla sidoarrenden

Parternas avtalsfrihet och enda ventil vad gäller möjligheten att genom arrendeavtal avtala bort besittningsskydd vid kortare upplåtelsestider, mindre markarealer och oklara framtidsplaner beträffande marken tas bort för parterna genom förslaget om besittningsskydd för alla sidoarrenden.

Jordägareföreningens mening är att förslaget om besittningsskydd för 1-åriga sidoavtal inte bygger på en rimlig avvägning mellan parternas intressen. Under alla förhållanden måste det lagda förslaget innebärande besittningsskydd för samtliga sidoarrenden kompletteras med en undantagsregel för små markarealer, förslagsvis arealer under 10 ha.

Utredningens förslag om kompensation för jordägaren genom lättnader i tidigare obillighetsprövningar vid arrendeavtal understigande 5 år utgör inte en rimlig avvägning av parternas intressen vid ett införande av besittningsskydd för samtliga arrendeavtal. Kompensationen bör i vart fall omfatta ett borttagande av obillighetsprövning vid samtliga sidoarrenden.

Jordägareföreningen förordar istället att regler införs om längre tidsbegränsade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd för avtal understigande 5 år.

Genom införande av regler om längre tidsbegränsade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd uppfylls direktivens önskemål om ökad trygghet när det gäller kortare arrendeavtal och främjande av långsiktigt brukande av marken även vid kortare sidoarrenden. Vidare uppfylls direktivens önskemål om främjande av arrende som fortsatt upplåtelseform för dessa mindre markområden som ettåriga sidoarrenden till huvudsaklig del utgörs av.

Genom införande av längre tidsbegränsade sidoarrendeavtal utan besittningsskydd på upplåtelseperioder understigande 5 år uppnås även kostnadsbesparingar genom att ett ökat dispensförfarande undviks för parterna och vid arrendenämnderna.

Jordägareföreningens uppfattning är att parternas gemensamma intresse av långsiktighet i parternas relationer kan erhållas genom införande av bestämmelser innebärande att sidoarrenden med en avtalstid understigande 5 år skulle sakna rätt till förlängning, utan att ett dispensförfarande måste genomföras. Genom en sådan regel kan den viktiga avtalsfriheten mellan parterna och parternas enda ventil för att undvika att hamna i regelverket för besittningsskydd bevaras. Utredningen redovisar inget stöd för påståendet att en sådan förändring skulle innebära nackdelar för sidoarrendeavtal understigande 5 år.

Övergångsreglerna, sid. 185

Utredningen föreslår att de nya reglerna för 5-åriga arrendeavtal skall träda ikraft tidigast 15 år efter lagstiftningens ikraftträdande 2016-07-01, dvs. enligt utredningen efter den 1 juli 2031.

Jordägareföreningens uppfattning är att den föreslagna övergångsregeln är orimlig med oacceptabelt lång övergångstid. En förlängning av ett löpande 5-årsavtal under första halvåret 2031 innebär att de nya reglerna tillämpas först år 2036. Tidsfristen om 15 år innebär att de nya reglerna inte kommer att kunna tillämpas av merparten av nu aktuella parter under deras återstående aktiva verksamhetstid.

Det nu presenterade förslaget tyder på en bristande avvägning mellan parternas intressen i frågan.

Jordägareföreningens uppfattning är att det torde vara ett ytterst fåtal investeringar som görs med 20-åriga avskrivningstider på sidoarrenden som inte omfattas av några byggnader. Investeringar i maskiner är inte bundna till den arrenderade marken utan kan förräntas på egna marker och i andra uppdrag.

Av JB 9:8, 2 stycket. i föreslagen lydelse framgår att p.6 inte tillämpas på femårsavtal och att oskälighetsprövning ska göras av femårsavtal avseende p. 3,4 och 7. Den prövning som Arrendenämnden ska göra i dessa uppsägningsfall av femåriga avtal är fullt tillräcklig för att beakta de ömmande fall utredningen syftar på.

Jordägareföreningens uppfattning är övergångsreglerna i p.2 andra stycket, kan utgå och att p.2 första stycket ska tillämpas på samtliga avtal. Därmed förenklas även övergångsreglerna högst väsentligt.

Norrköping/Linköping den 12 november 2014

Föreningen Jordägare i Östergötland och Södermanland


Sten Lagebrant

Gunilla Aschan