



Justitiedepartementet
103 33 Stockholm
(Dnr Ju2012/7842/DOM)

Betänkandet Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82)

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) har beretts tillfälle att lämna synpunkter på rubricerade betänkande. Förbundet har behandlat betänkandet i LRF:s Arrenderåd, som består av företrädare för arrendatorer och jordägare och vill med ledning av detta inkomma med följande synpunkter.

Förbundets synpunkter

LRF konstaterar att det under de senaste 20 åren förts en diskussion kring hyres- och arrendenämndernas organisation. Olika förslag om förändringar har även presenterats. Jämförelsevis menar LRF att föreliggande betänkande utgör den bästa genomgången av området. Vissa orosmoment finns dock och dessa redogör vi för nedan.

Eftersom LRF:s medlemmar mestadels berörs av arrendenämndernas verksamhet koncentreras yttrandet på dessa delar i utredningen.

LRF saknar i utredningen en tydlig genomgång av för- och nackdelar med det nuvarande systemet, d.v.s. hyres- och arrendenämndernas bevarande kontra dess borttagande. Förbundet anser att arrendenämnderna utför sina arbetsuppgifter bra och effektivt genom ett enkelt, snabbt och billigt förfarande. Speciellt värdefull är förliknings- och medlingsverksamheten samt skiljeförfarandet. Arrendenämnderna har ett gott förtroende på arrendemarknaden. Detta har sin grund i nämndernas sammansättning, kunskap, erfarenhet och i det informella förfarandet jämfört med handläggning i domstol.

LRF saknar således en direkt jämförelse mellan nuvarande system och det föreslagna. Det är i betänkandet svårt att jämföra förslaget med nuvarande system och det finns en osäkerhetskänsla att något kan ha "fallit mellan stolarna". Därför är det viktigt att verkligen gå igenom alla detaljer innan förändringen kommer till stånd. Anledningen till detta är att det blir mycket stora förändringar mot nuvarande system med arrendenämnderna.

När det gäller arrendetvister är det av yttersta vikt att den dömande instansen har relevant kompetens. Idag besitter arrendenämnderna en mycket hög kompetens. Anledningen till detta torde vara att hyresråden ofta har lång erfarenhet som hyresråd och att det är en begränsad och specialiserad skara som enbart arbetar med dessa frågor. Detta tillsammans med ledamöternas medverkan gör att de är lämpliga att avgöra svåra skälighetsbedömningar och ekonomiska beräkningar som t.ex. fastställande av arrendeavgifter samt avgöra huruvida en åtgärd omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet eller arrendatorns underhållsskyldighet. Om hyresrådet i sin nya roll enbart får koncentrera sig på hyres- och arrendetvister så bör naturligtvis

Dnr 2013/6317

2013-04-09

detta fungera. Men om lagmannen behöver dessa domare även för annat dömande föreligger stor risk att specialiseringen urvattnas.

Vid arrendetvister är det mycket centralt att skiljeförfarandet fungerar väl. Här ser LRF uppenbara brister i det nya förslaget. Vissa tvister, t.ex. syneklander samt avräkningstvister, är ofta mycket komplicerade. Ett avgörande via skiljeförfarande är ett snabbt och billigt sätt att lösa tvisten och för detta har de nuvarande arrendenämnderna rätt kompetens. LRF har tre olika formulär för jordbruksarrende och samtliga dessa har ett förtryckt villkor där arrendenämnden i berört län skall vara skiljenämnd. Eftersom det idag finns 10 000-tals sådana avtal ute på marknaden blir följderna av utredningsförslaget ett stort övergångsbekymmer. Visserligen visar statistiken att det inte är så många avgöranden per år i arrendenämnden men då dessa tvister är komplicerade och inte lämpar sig för vanlig domstol så sparar både parterna och samhället stora pengar på detta. LRF anser att denna övergångsproblematisering måste beaktas i en kommande lagstiftning.

LRF ställer sig också bakom det särskilda yttrande som bl.a. Lars-Göran Svensson ingett i utredningen och som finns i betänkandet.

Sammanfattning

LRF anser att utredningen om hyres- och arrendetvister har gjort ett utmärkt arbete och till stor del tagit hänsyn till de synpunkter som framförts av bl.a. Lars-Göran Svensson vad avser arrendefrågor. LRF är också väl medvetet om problemen med att ha en förvaltningsmyndighet, som hyres- och arrendenämnden är, som en dömande instans. Det finns, jämfört med nuvarande system, fördelar med att få en hyres- och arrendedomstol, inte minst genom att alla hyres- och arrendefrågor har den nya hyres- och arrendedomstolen som första instans. Det är dock oerhört viktigt att de nuvarande hyresråden även i fortsättningen får vara utpräglade specialister och enbart arbeta med hyres- och arrendefrågor. Lika viktigt är också att de särskilda ledamöterna i fortsättningen skall vara med i nästan samtliga ärenden och mål. De besitter en utpräglad kompetens varför de endast i undantagsfall inte bör medverka. När det gäller problemet med skiljeförfarandet utgår LRF från att det kan lösas genom bl.a. övergångsbestämmelser för alla nuvarande avtal som finns på marknaden.

LRF anser fortsatt att hyres- och arrendenämnderna gör ett mycket bra arbete men förbundet kan tänka sig en förändring enligt betänkandet under förutsättning att synpunkterna ovan beaktas, främst i fråga om skiljeförfarandet.

Med vänlig hälsning
LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND

Thomas Bertilsson
Enhetschef