



Justitieminister Beatrice Ask  
Jordbruksminister Eskil Erlandsson

## Modernisering och vitalisering av jordbruksarrendeinstitutet

En stor del av den svenska jordbruksmarken är utarrenderad. Många lantbruksföretag brukar jord som delvis är självägd, delvis är arrenderad. Detta är en naturlig del av den ständigt pågående strukturrationaliseringen inom jordbruksnäringen.

Till följd av den utformning arrendelagstiftningen har idag finns det dock en tydlig trend som innebär att parterna inom jordbruksnäringen i allt större utsträckning väljer andra former än arrende för sina avtalsrelationer. Det framstår som allt tydligare att arrende har spelat ut sin roll som den enda samarbetsformen mellan jordägaren och annan part. De nya samarbetsformer som ökar är t.ex. maskinsamarbete, skötselavtal med maskinstation eller lantbrukare i trakten samt bildande av gemensamma driftsbolag tillsammans med andra lantbrukare i trakten.

Arrendeinstitutet är genom sin fasta och reglerade struktur, inklusive syneförfarandet, en viktig och lämplig samarbetsform som bör vårdas och utvecklas. För att båda parterna skall anse att jordbruksarrende är den **bästa** samarbetsformen, krävs dock att arrendelagstiftningen speglar samtidens syn på en rimlig avvägning mellan två avtalsparters intressen i en samarbetssituation. Dessvärre har verkligheten och regelverket inte hållit jämna steg i detta avseende.

För att vitalisera arrendeinstitutet och öka jordbruksarrendets attraktivitet som samarbetsform, behöver arrendelagstiftningen undergå en reformering och modernisering i synnerhet i nedan beskrivna avseenden. Arrendeinstitutet måste utvecklas till ett effektivt instrument för att utveckla lantbruksnäringen inom de ramar som gäller för näringslivet i övrigt, dvs. en väl fungerande marknadsekonomi.

Ambitionen med denna PM är att peka på några arrenderättsliga frågor av principiell natur som behöver ses över i syfte att modernisera och vitalisera arrendeinstitutet, och därmed återigen göra det till ett attraktivt avtalsinstrument vid upplåtelse av jordbruksmark. Syftet är alltså att utveckla arrendeinstitutet, *inte* att avskaffa det.

## 1. Självinträde

### Problem

Trots att en avtalad arrendetid löper ut, är huvudregeln att arrendatorn kan få till stånd en förlängning mot jordägarens vilja. För att jordägaren skall kunna återfå dispositionsrätten till sin egendom fordras att jordägaren kan göra sannolikt att denne kan driva gården. Vidare krävs att ett upphörande av arrendet inte är obilligt gentemot arrendatorn.

### Förslag till lösning

Den grundläggande principen skall vara att parterna själva avtalar vad som skall gälla om jordägaren skulle vilja bruka sin egendom, dock med viss minsta framförhållning vid gårdsarrenden. Därför skall inför kommande arrendeperioder följande gälla vid

- Sidoarrende: Besittningsskydd skall inte följa av lag, utan helt och hållet vara föremål för förhandling mellan parterna
- Gårdsarrende: Besittningsskydd enligt lag kan accepteras, men i ny form som bidrar till förutsägbarhet och minskat antal självinträdestvister; obillighetsrekvisitet skall utgå och besittningsskyddet skall istället utgöras av en ovillkorlig skyldighet att lämna uppsägning för avflyttning senast tre år innan arrendeperiodens slut – om så görs upphör arrendet utan vidare åtgärder i och med arrendeperiodens utgång

## 2. Frigör arrendeavgiften

### Problem

Idag måste arrendeavgiften vara bestämd till ett precist angivet antal svenska kronor, utan möjlighet till annan löpande anpassning under arrendeperioden än indexuppräkning.

Dagens jordägare och arrendatorer är företagare som verkar på en konkurrensutsatt marknad. Bestämmelsen bidrar till att parter som ingår nya avtal väljer andra mera moderna och flexibla avtalsformer. Man vill t.ex. kunna avtala om en låg fast avgift i kombination med en resultatbaserad del. Många branschbedömare hävdar att priserna, både för insatsvaror i jordbruket och för de produkter som jordbruket levererar, i framtiden kommer att variera allt mer beroende på bl.a. väderförhållanden, skördeutfall och ökad efterfrågan från nya grupper. En sådan utveckling torde accelerera parternas önskan att utforma nya sätt att reglera arrendeavgiften.

### Förslag till lösning

Det skall vara upp till parterna själva att gemensamt komma överens om arrendeavgiftens utformning.

## 3. Metod för fastställande av arrendeavgift

### Problem

Om tvist uppkommer i samband med omförhandling av arrendeavgiften för ett *befintligt* arrende, tillämpas i första hand den s.k. avkastningsmetoden. Den innebär att arrendenämnden försöker bedöma arrendeställets avkastningsförmåga och fastställer arrendet utifrån denna. Man tar alltså inte någon hänsyn till de arrendeavgiftsnivåer som finns etablerade på marknaden för jämförbara arrendeställen.

Avkastningsmetoden har genom åren visat sig svår att tillämpa och bidrar därmed till att skapa en svår förhandlingssituation mellan parterna. Vidare är den inte ägnad att hantera de svängningar i marknadspriserna som vi sett och framgent kommer att få se mer av för jordbrukets produkter.

Avkastningsmetoden härstammar från den s.k. regleringsekonomins tid, då lantbrukets organisationer förhandlade med staten om priserna för jordbrukets produkter. Målet var att en lantbrukares inkomster skulle ligga i nivå med en industriarbetares lön. En följd av regleringsekonomi var att arrendenivåerna var tvungna att hållas nere för att de inte skulle riskera att ”äta upp” en så pass stor del av arrendatorns inkomster att denne inte nådde det eftersträvade målet. Idag har vi alltså en fri prissättning vid träffandet av *nya* arrendavtal, medan man vid tvist i samband med *omförhandling* av löpande arrendeförhållanden kan tvingas acceptera en sänkning av arrendavgiften baserat på förhållanden som gällde under den tidigare regleringsekonomi.

#### Förslag till lösning

I arrendelagen måste tydligt markeras att avkastningsmetoden skall kombineras med hänsynstagande till marknadspriset på jämförbara arrendeställen samt övriga av parterna anförda, för arrendavgiftens fastställande, relevanta faktorer.

### **4. Klargör skiljelinjen jordbruksarrende – hyresavtal**

#### Problem

Med dagens tolkning av arrendereglerna kan en bostadshyra som inkluderar lite betesmark, oftast för hyresgästens häst, komma att betraktas som ett jordbruksarrende. Följden blir att hyran/arrendet kan pressas ned. Detta är inte rimligt beträffande ett avtal som parterna har ingått under förutsättning att användandet av betesmarken skulle utgöra en underordnad del av upplåtelsen.

Detta är en mycket viktig fråga för många lantbruk, för vilka de s.k. överloppsbyggnaderna kan utgöra ett stort ansvar. Genom en växande efterfrågan på lantligt boende med stallplatser för häst i tätorternas närhet, har dessa byggnader nu blivit mer eftertraktade. Denna marknad kan utgöra skillnaden mellan att kunna bevara överloppsbyggnaderna, och att riva dem. Möjligheten att utnyttja arrendelagstiftningen för att pressa ned det som framförallt är en bostadshyra, kan dock äventyra ett bevarande av dessa byggnader.

#### Förslag till lösning

Om syftet med en upplåtelse i första hand är att bereda nyttjanderättshavaren bostad, så skall det faktum att en mindre areal jordbruksmark i form av betesmark ingår i upplåtelsen inte kunna leda till att upplåtelsen betraktas som ett jordbruksarrende – oavsett när under hyresförhållandet som betesmarken blir en del av upplåtelsen.

## **5. Myndigförklara arrendeavtalets parter!**

### Problem

Arrendenämnden kan vid ansökan om dispens från en tvingande regel göra en fristående bedömning utan hänsyn till att parterna är eniga. Trots att parterna är överens om ett arrangemang, och har anlitat egna ombud som kunnat förklara alternativen och deras effekter, så kan arrendenämnden välja att inte medge dispens. I praktiken behandlas jordägare och – i synnerhet – arrendatorer som om de inte är kapabla att själva bedöma det affärsmässiga i ömsesidiga överenskommelser.

### Förslag till lösning

I första hand bör prövas att slopa ett antal av de tvingande bestämmelserna i arrendelagstiftningen.

I andra hand behövs en ändring av regelverket som innebär att i samtliga situationer i vilka parterna är överens om ett arrangemang som kräver dispens från en tvingande lagregel, så skall en sådan gemensam överenskommelse gälla – utan ”överprövning” av arrendenämnden.

## **6. Effektivare ”nödbroms” om underhållsskyldighet inte fullgörs**

### Problem

Det förekommer att den lagstadgade underhållsskyldigheten inte efterlevs. Vid avflyttning kan bristerna i underhållet vara så stora att jordägaren i praktiken inte har någon möjlighet att utfå ersättning för dessa. Om denna situation är på väg att uppkomma, ger arrendelagstiftningen f.n. bara jordägaren möjlighet att säga upp avtalet pga. ”vanvård”. (Detta är en besittningsbrytande grund innebärande att arrenderätten är förverkad, som för att gälla måste godkännas av arrendenämnden.) Kraven för när vanvården anses vara av den digniteten att den leder till förverkande av arrenderätten är dock i praktiken så högt satta, att bestämmelsen är mycket svår, för att inte säga omöjlig, att tillämpa. Dagens tröskel för tillämpning av förverkandegrunden vanvård är därför för hög för att kunna hantera eftersläpande och nödvändigt underhåll.

### Förslag till lösning

Ett nytt instrument behövs i arrendelagstiftningen för att jordägaren skall kunna säkerställa att en arrendators eftersläpning med nödvändigt underhåll på arrendestället inte leder till bestående skador. Förslagsvis kan ett sådant instrument vara att vem som helst av parterna skall kunna påkalla syn när som helst under pågående arrendeperiod, även av enskilda objekt såsom byggnader. Ett sådant instrument kan kopplas till ett materialitetskrav som ställer värdet av det uppskattade eftersläpande underhållet i relation till den avtalade årliga arrendeavgiften.

## **Sammanfattning**

För att vitalisera arrendeinstitutet och öka jordbruksarrendets attraktivitet som samarbetsform, behöver arrendelagstiftningen undergå en reformering och modernisering i synnerhet i följande avseenden:

1. Modernisera reglerna för jordägarens självinträde
2. Tillåt parterna att komma överens om arrendeavgiften, utan dagens begränsningar
3. Reformera avkastningsmetoden som norm vid omförhandling av arrendet genom markering av att den skall kombineras med hänsynstagande till marknadspriset på jämförbara arrendeställen samt övriga av parterna anförda, för arrendeavgiftens fastställande, relevanta faktorer
4. Klargör skiljelinjen mellan jordbruksarrende å ena sidan och bostadshyra som inkluderar betesmarker å andra sidan
5. Myndigförklara parterna; om parterna är överens, skall inte krävas arrendenämnds dispens/tillstånd
6. Skydda egendomen; jordägaren måste kunna "dra i nödbromsen" om arrendatorn inte fullgör sin underhållsskyldighet

## **Hemställan**

**Härmed hemställs att regeringen med dessa förslag som underlag initierar en översyn av regelverket rörande jordbruksarrende utmynnande i författningsförändringar i jordabalkens 9 kapitel samt i därmed sammanhängande lagstiftning.**

6 augusti 2008  
SVERIGES JORDÄGAREFÖRBUND

Henrik Treschow  
ordförande  
ordforande@jordagarna.se

Frederik Treschow  
generalsekreterare  
gs@jordagarna.se