

## Stort behov av arrenderättslig översyn och reformering

Sveriges Jordägareförbund sände i augusti 2008 en skrivelse till statsråden Ask och Erlandsson med innebörden att ett antal punkter i den lagstiftning som reglerar jordbruksarrenden bör ses över. Justitiedepartementet anordnade den 25 januari 2011 en hearing baserad på ett antal frågor, varav flera hade sin grund i ovannämnda skrivelse. Förbundet deltog mycket aktivt i denna hearing.

Justitiedepartementet har sedan dess tillsatt en utredning med uppgift att se över vissa frågor rörande i huvudsak avgifterna för tomträtter, jordbruksarrenden och bostadsarrenden (Ju 2011:08 Utredningen om vissa tomträtts- och arrendefrågor).

Förbundet fann det mycket olyckligt att regeringen inte också låter utreda några ytterligare frågor som har stor betydelse dels för återupprättande av äganderättens tyngd i arrendelagen, dels för arrendemarknadens funktion. Då vi har erfarit att regeringen nu överväger att i någon form göra detta, vill vi genom denna skrivelse ytterligare understryka några av frågeställningarna.

Förbundet vill inledningsvis understryka *varför* det är viktigt med en översyn av jordbruksarrendeinstitutet.

Arrendeinstitutet är en etablerad, väl reglerad och säker avtalsform för upplåtelse av mark för jordbruksändamål. Arrendeinstitutet tyngs dock av vissa historiskt betingade regler som gör att man numera allt oftare väljer att använda sig av och utveckla andra samarbetsformer såsom maskinsamarbeten, skötselavtal av olika slag, gemensamma driftsbolag etc. Att det utvecklas alternativa samverkansformer är i princip av godo, då arrendeinstitutet inte kan passa alla. Det är dock Förbundets uppfattning att arrendeinstitutet, inklusive syneförfarandet, inte minst mot bakgrund av sin fasta och reglerade struktur, är en så viktig avtalsform för både jordägare och arrendatorer att den bör vårdas och utvecklas i den takt och utsträckning som omvärldsfaktorerna motiverar det. Då arrendet som avtalsform idag i vissa avseenden upplevs som tungrott och svår genomträngligt, väljs det allt oftare bort även i situationer där det egentligen med fördel skulle kunna tillämpas. Därför anser Förbundet att tiden är mogen för en översyn av vissa delar av arrendelagstiftningen.

Förbundet vill tydligt understryka att ambitionen med detta initiativ och Förbundets arbete med arrendefrågorna bygger på en **genuin önskan att modernisera och vitalisera arrendeinstitutet för att åter göra det till en attraktiv avtalsform vid upplåtelse av jordbruksmark.**

Förbundet argumenterade i ovannämnda skrivelse för en översyn av sex frågor. Förbundet vill här, mot bakgrund av den diskussion som fördes vid hearingen i januari 2011 samt av de debattartiklar och annan uppmärksamhet som ägnats arrendefrågorna under det senaste året, lyfta fram två jordbruksarrendefrågor som Förbundet anser särskilt angelägna för en översyn. Vidare vill Förbundet tillägga en bostadsarrendefråga som är synnerligen viktig att se över.

## **Jordbruksarrende**

### Besittningsskyddet

Den grundläggande principiella invändningen mot dagens utformning av besittningsskyddet är att det innebär en oacceptabelt långtgående inskränkning av jordägarens äganderätt; jordägarens möjlighet att disponera över sin egendom. För att en jordägare ska kunna avsluta ett jordbruksarrende, om marken även efter arrendeförhållandets upphörande avses brukas för jordbruksändamål, fordras (i) att jordägaren har för avsikt att själv bruka jorden, (ii) att jordägaren kan göra sannolikt att han/hon har förmåga att bruka jorden samt (iii) att ett upphörande av arrendet inte är obilligt mot arrendatorn.

Dessa kriterier innebär alltså att det i praktiken bara är en jordägare som avser göra ett s.k. självinträde, dvs. avser att själv bruka sin mark och bl.a. därigenom kan visa att han/hon uppfyller samtliga tre kriterier, som kan räkna med att kunna återfå rådigheten över sin mark. Om inte dessa tre kriterier uppfylls, kan jordägaren inte få arrendeförhållandet att upphöra och då utlämnad åt arrendatorn och dennes preferenser om hur länge arrendeförhållandet ska pågå; det är alltså i praktiken arrendatorn som avgör när arrendeförhållandet ska upphöra.

*Förbundet anser inte att detta är en rimlig avvägning mellan parternas intressen. Det innebär ett ur principiell synpunkt orimligt övertag för nyttjanderättshavaren gentemot resursens ägare.*

Besittningsskyddet härrör från historiska förhållanden då arrendatorn var den svagare parten, och gav då trygghet mot ohemula villkor. Denna syn är idag både förlegad och felaktig; nu är styrkeförhållandet närmast det motsatta. Arrendatorn är ofta en utbildad, kunnig affärsdriven företagare, medan jordägaren inte har samma insikt. Kanske har jordägaren 20-30 ha, medan arrendatorn är en av traktens största brukare med kanske 3-500 ha under plog. Det torde strida mot det allmänna rättsmedvetandet att då med hjälp av en föråldrad arrendelagstiftning, mot jordägarens uttryckliga vilja, tilltvinga sig ytterligare arrendeperioder.

I många fall brukar en och samma person både egen mark och arrenderad mark. Är det rimligt att den personen i egenskap av ägare till egen mark betraktas som vilken företagare som helst, medan samma person i egenskap av arrendator betraktas som svag och utsatt?

Arrendemarknaden avseende både gårds- och sidoarrenden fungerar idag mycket dåligt. Antalet nytecknade gårdsarrenden på enskilt ägd mark är försvinnande litet. Idag nytecknas gårdsarrenden i praktiken bara på mark som ägs av institutioner, såsom universitet, kyrkan och stiftelser. Den avgörande anledningen till detta är att enskilda jordägare inte önskar avhända sig rådigheten över sin mark på obestämd tid.

Beträffande sidoarrenden finns en möjlighet att undvika besittningsskydd, och det är ett skriva ett ettårigt avtal. Man kan också skriva längre avtal, som i princip omfattas av besittningsskydd, och sedan gemensamt hos arrendenämnden begära dispens från besittningsskyddet. Här råder dock ett rättssäkerhetsproblem, då rapporter tyder på att det i arrendenämnderna görs olika bedömningar av sådana dispensansökningar. Med andra ord kan likvärdiga fall få olika bedömning i dispensfrågan i olika delar av landet, vilket är fullkomligt oacceptabelt. (Denna fråga kom upp under hearingen i januari 2011, och påståendet förnekades då av närvarande representanter från arrendenämnderna. Praktiska erfarenheter visar dock dessvärre att påståendet är riktigt.)

Denna situation har lett till att marknaden för nytecknade sidoarrenden idag till övervägande delen består i ettåriga avtal, som sedan förnyas årligen. Detta är en för båda parterna i flera avseenden otillfredsställande situation, av bl.a. följande skäl:

1. Vid ettåriga avtal har arrendatorn begränsade möjligheter till långsiktig planering.
2. Då man vid korta avtal avstår från att göra syn riskerar jordägaren att markens produktionsförmåga inte upprätthålls, och på sikt allvarligt försämras. Detta drabbar dessutom inte bara den nuvarande jordägaren utan på sikt även framtida brukare och samhället i stort.

Båda parter har således incitament att ingå längre avtal – men besittningsskyddet avskräcker.

Det finns ett intressant exempel från verkligheten som belyser ovan beskriven problematik avseende de allt fler ettåriga sidarrendeaftalen. Under perioden 1988 till och med 2000 uppkom besittningsskydd vid jakträttsupplåtelser som översteg ett år. Vilken effekt fick detta på de jakträttsupplåtelseavtal som ingicks under den perioden? Jo, från att ha haft i huvudsak långa, femåriga avtalstider, ökade antalet ettåriga avtal i syfte att undgå besittningsskyddet. Baksidan var att viltförvaltningen blev kortsiktig och därmed att viltstammarna och fastigheternas jaktliga värde blev lidande. Efterhand insåg parterna att situationen var ohållbar och utverkade hos statsmakterna en förändring som innebar att besittningsskyddet avskaffades. Nu kan vi konstatera att merparten av avtalen om jakträttsupplåtelse idag är fleråriga, vilket ger en trygghet och stabilitet både för fastighetsägaren och för nyttjanderättshavaren.

Det hävdas ibland att den rådande situationen avseende sidoarrenden inte borde åtgärdas alls eller att man borde åtgärda den genom att kräva dispens från besittningsskyddet även för ettåriga avtal. Båda dessa alternativ skulle dock enligt Förbundets uppfattning leda till fortsatt försämring av marknaden för sidoarrenden.

Det förs inom lantbruksnäringen en diskussion om varför en hel del god jordbruksmark ligger outnyttjad. Den anledning många nämner är den nuvarande jordbrukspolitikens ”inlåsnings effekter” i form av stöd som utgår utan att jordbruk i egentligen mening bedrivs. Förbundet anser att det finns ytterligare en tungt vägande anledning, och det är sidoarrendenas besittningsskydd. Den osäkerhet många jordägare känner inför att låsa upp marken till en arrendator under (i vissa fall) överskådlig tid, avskräcker dem från att arrendera ut.

Förbundet är övertygat om att ett avskaffat eller dispositivt (- utan krav om dispens av arrendenämnden!) besittningsskydd för sidoarrenden skulle leda till ett avsevärt större antal långa avtal om sidoarrenden. **Det är Förbundets uppfattning att en modern marknadsekonomi som den svenska på allvar bör överväga att reformera en så långtgående rådighetsinskränkning som besittningsskyddet i dess nuvarande form utgör.**

**Förbundet föreslår att en utredning ges i uppdrag att se över hur besittningsskyddet avseende främst sidoarrenden, men även gårdsarrenden, kan liberaliseras och reformeras för att skapa ett mer jämlikt förhållande mellan parterna.**

Några tänkbara alternativa lösningar kan vara;

*för gårdsarrenden:*

- (i) Ett besittningsskydd i en ny form som syftar till större förutsägbarhet, att besittningsskyddet istället för sannolikhets- och obillighetskriterierna utgörs av en i lag fastslagen särskilt lång uppsägningstid. Alltså en ovillkorlig skyldighet för jordägaren att vid uppsägning för avflyttning, dvs. för upphörande av arrendet, lämna sådan uppsägning senast (t.ex.) tre år (eller kanske t.o.m. fem år) före arrendeperiodens slut. Om sådan uppsägning görs upphör arrendet vid arrendeperiodens utgång, utan vidare prövning.
- (ii) Införandet av en möjlighet för parterna att ingå avtal om avstående av besittningsskydd och förlängningsrätt – utan att behöva gå till arrendenämnden för att erhålla godkännande/dispens.

*för sidoarrenden:*

- (i) Besittningsskyddet slopas helt
- (ii) Besittningsskyddet blir dispositivt och därmed möjligt för parterna att avtala bort – utan att behöva gå till arrendenämnden för att erhålla godkännande/dispens.

Utrensning av dispenskrav: Myndigförklaring av parterna

Regleringen av jordbruksarrenden avser att skapa ett stabilt och rättssäkert arrendeinstitut. Några av bestämmelserna som reglerar jordbruksarrenden kan ”avtalas bort” av parterna, dock under förutsättning att man erhåller godkännande/dispens av arrendenämnden.

Bakgrunden till detta dispenskrav rörande vissa av parternas överenskommelser torde historiskt baseras på den ovan berörda synen på arrendatorn som en svagare part – man ville skydda arrendatorn från att pressas in i ofördelaktiga avtal. Som ovan anförts är styrkeförhållandet numera snarare det omvända. Att i det läget betrakta arrendatorn som oförmögen att tillvarata sina egna intressen och ”överpröva” parternas ställningstaganden och resultatet av deras avtalsförhandling framstår som minst sagt otidsenligt och förmätet.

Dispenskravet medför vissa rättssäkerhetsfrågor. Är det numera rimligt att arrendenämnder kan underkänna överenskommelse som parterna gemensamt har ansökt om dispens för? Tillämpas dispensmöjligheten i alla avseenden lika i de olika arrendenämnderna?

Det bör under inga som helst omständigheter införas *nya* regler som innebär en överprövning av parternas avtal eller att någon av parterna i praktiken förses med ”överrock”.

**En utredning bör få i uppdrag att se över jordbruksarrendebestämmelserna och överväga vilka dispenskrav som i ljuset av en modern syn på parterna kan slopas samt också, om en sådan utredning även omfattar ytterligare arrenderättsliga frågor, undvika införandet av nya dispenserregler.**

## **Bostadsarrende**

### Avgiften och hembud

Ovannämnd utredning sitter redan och arbetar med vissa frågor rörande även bostadsarrendens avgifter. Förbundet önskar dock framföra följande synpunkter på vad utredaren också bör se över i detta avseende.

Vid omförhandling av avgiftsnivån för bostadsarrenden försöker arrendenämnderna i första hand fastställa en skälig arrendeavgift med ledning av nyupplåtna arrenden i orten. Först om nyupplåtna arrenden saknas tar man enligt egen utsago viss hänsyn till den arrenderade markens marknadsvärde.

Äldre bostadsarrenden har i de flesta fall mycket låga arrendeavgifter. Det är inte rimligt att jordägaren ska tvingas acceptera symboliska avgifter för mark med högt värde. Det finns goda skäl att vid omförhandling av arrendeavgifter i första hand låta arrendeavgiften motsvara en ränta på markvärdet.

**Utredningen bör uppdras att ta ställning till fråga huruvida arrendeavgiften för bostadsarrenden i första hand bör motsvara en ränta på markvärdet. Detta mot bakgrund av att dagens system för att bestämma arrendeavgiften i många områden fortfarande leder till orimligt låga avgifter. Utredningen kan ges i uppdrag att överväga en differentierad avgiftsbestämning för permanent- respektive fritidshus, med en försiktigare avgiftsstruktur för permanentboende än för fritidshus.**

Mot bakgrund av bostadsarrendatorns mycket starka besittningsskydd, är jordägarens hembudsmöjlighet oerhört viktig. Det är i princip det enda sättet att eventuellt återfå rådighet över marken. Priset som jordägaren får utge vid utnyttjande av hembudsmöjligheten fastställs ofta med ledning av vad arrenderätten är värd, i vilket bl.a. markens marknadsvärde kan inkluderas. Detta är inte rimligt då själva marken redan tillhör jordägaren, och inte i praktiken ska behöva köpas en gång till.

**Utredningen bör uppdras att se över fastställandet av hembudspriset, för att säkerställa att inte jordägaren i praktiken tvingas betala för sin egen mark trots att den redan tillhör honom/henne.**

21 december 2011

SVERIGES JORDÄGAREFÖRBUND

Henrik Treschow  
ordförande

Anna Treschow  
ordförande för SJF:s Arrendekommitté