



Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

ju.L1@regeringskansliet.se

Ju2014/4181/L1

Yttrande

Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32)

Hushållningssällskapens Förbund har beretts möjlighet att yttra sig över Justitiedepartementets remiss om arrendeavgift och besittningsskydd. Yttrandet har skrivits av seniorkonsult Stefan Gustafsson.

Sammanfattning

Hushållningssällskapen är i övervägande delar positiv till förslagen till förändring av arrendelagstiftningen. Vi delar utredningens förslag om möjlighet till att införa resultatbaserad avgift. I huvudsak delar vi utredningens förslag om förändring i förlängningsrätten för sidoarrenden på upp till och med fem år. Däremot anser vi att rätten till självinträde utan prövning av om det är obilligt mot arrendatorn endast skall omfatta fysiska personer och inte publika som kommun, kyrka, bolag mm. Likaså anser vi när mera ändamålsenlig indelning av brukningsenheter avses skall prövningen av om det av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn kvarstå. Vi delar utredningens förslag om sanktioner när skälet för uppsägning inte kommer till stånd.

Hushållningssällskapen anser att uppsägningstiden för avtal på ett år även fortsättningsvis skall gälla, då en kortning gör att arrendatorn inte kan planera och driva sin verksamhet. Slutligen anser vi att övergångsreglerna för arrenden på två till fyra år bör vara längre än utredningen förslår.

Hushållningssällskapen

Hushållningssällskapen är en medlemsstyrd organisation med syfte att utveckla svenskt lantbruk och landsbygd. Våra 60 000 medlemmar innefattar såväl jordägare som arrendatorer, varför vi vill framhålla att intresseavvägningen mellan dessa är viktig. Vår uppgift är dock inte primärt att tillvarata våra medlemmars intressen, utan att medverka till en positiv utveckling av ett långsiktigt och hållbart lantbruk i Sverige, där arrendelagstiftningen är av betydelse.

Vårt remissvar avser enbart den del av utredningen som avser jordbruksarrende.

Hushållningssällskapens uppfattning är att nuvarande arrendelagstiftning i stort fungerar tillfredsställande och är ett skydd för brukaren/arrendatorn utan att i alltför hög grad inkräkta på äganderätten. Vi delar dock uppfattningen att det finns skäl att se över vissa delar i lagstiftningen.

Möjlighet till resultatbaserad avgift

Hushållningssällskapen tillstyrker utredningens förslag vad gäller möjlighet till resultatbaserad avgift.

En avgift kopplad till brukarens resultat är direkt olämplig, eftersom detta i hög grad beror på brukarens duglighet och förmåga, och inte enbart arrendeställets avkastningsförmåga. Flertalet arrendatorer brukar vidare flera fastigheter, dels ägda och dels arrenderade. Därför är det inte möjligt att utifrån brukarens resultat särskilja vad som kommer från en specifik fastighet.

Hushållningssällskapen delar också uppfattningen att koppling till EU-stöd mm är olämpligt. EU-stöden skall ses som stöd till brukaren, och är ofta förknippad med motprestationer. Dessa utgör

vidare endast en (oftast mindre) del av de totala intäkterna från arrendefastigheten, och kan dessutom vara förknippade med arrendatorns övriga verksamhet (t ex djurhållning). I de fall större förändringar i stöden sker, så att avkastningsförmågan ändras väsentligt är detta oftast känt i förtid och bör då beaktas i arrendeavgiften vid ordinarie omförhandling. Vidare finns möjlighet att anpassa och korta eller förlänga arrendeperioden, om stora förändringar förväntas i stödsystemen.

Möjligheten att koppla avgiften till prisutveckling på arrendatorns avsaluprodukter och insatsvaror är positiv, framför allt för större fastigheter med längre arrendeperioder. Grunden för detta bör dock vara odiskutabel, vilket enligt Hushållningssällskapen innebär officiell prisstatistik från Jordbruksverket eller SCB. Hushållningssällskapen vill peka på faran i valet av basen för indexberäkningen när ett prisindex införs. I det fall man utgår från t ex året före arrendeavtalets ingång och prisnivån detta år varit onormalt hög eller låg, så kan arrendeprisutvecklingen bli oplanerat hög eller låg. Det är därför viktigt att basen för en indexberäkning sätts så att den motsvarar en "normal" prisnivå, vilket kan göras genom att t ex utgå från ett flerårsmedeltal före avtalets ingång.

Sidoarrendatorns besittningsskydd

Omfattningen av arrendatorns rätt till förlängning är en grannlaga avvägning. Å ena sidan är det viktigt att trygga långsiktiga produktionsförutsättningar för brukaren. Å andra sidan får inte äganderätten åsidosättas i alltför hög grad. I synnerhet när jordägare är osäker på hur han vill disponera fastigheten på sikt; arrendera ut, att själv eller anhörig eventuellt skall driva eller på sikt eventuellt försälja fastigheten, upplever vissa jordägare att förlängningsrätten inskränker deras handlingsfrihet.

Självintråde

Dagens lagstiftning innebär att för arrende med löptid på mer än ett år skall självintråde medges om det inte är obilligt mot arrendatorn. Erfarenheten från prövning av ett antal sidoarrenden i arrendenämnd och hovrätt (tidigare även fastighetsdomstol) är att seriöst menat självintråde, där det står utom tvivel att jordägaren, eller nära anhörig, avser att driva fastigheten alltid medges. Däremot är det regel att arrendatorn medges anstånd med avflyttningen med ett till fem år, beroende på i vilken grad han är beroende av arrendefastigheten för sin utkomst.

Samtidigt upplevs besittningsskyddet av vissa jordägare som en så pass stor begränsning, att upplåtelse på ett år är vanligt förekommande. Hushållningssällskapen delar inte utredningens slutsats att detta bara till 40 % beror på besittningsskyddet, utan är av uppfattningen att besittningsskyddet i flertalet fall är huvudorsak till upplåtelse på ett år.

Det finns anledning att påpeka att i de flesta fall så motsätter sig inte arrendatorer ett seriöst självintråde, även om det förekommer i vissa fall. Däremot förekommer det att självintråde åberopas då det uppstått motsättningar mellan arrendator och jordägare. I dessa fall är det vanligare att det uppstår konflikt, då arrendatorn ifrågasätter om det primära skälet till uppsägningen är att jordägaren verkligen avser att driva fastigheten själv, eller utnyttjar detta argument för att bli av med arrendatorn.

Slopas billighetsprövningen så urgröps besittningsskyddet väsentligt. Därför är det angeläget att sanktionerna blir påtagliga om jordägaren åberopar självintråde, men egentligen inte har för avsikt att göra så. Det finns då anledning att i rättspraxisen skärpa vad som avses med att jordägaren har gjort sannolikt att han avser att självintråda.

Samtidigt är det Hushållningssällskapens uppfattning att äganderätten skall väga tungt och att en enskild markägare som verkligen vill bruka sin egen mark inte skall hindras att göra detta efter det att ett arrendeavtal löp ut. Genom att utredningen föreslår, vilket Hushållningssällskapen tillstyrker, att besittningsskydd skall omfatta alla arrendeavtal, oberoende av tid, så faller skälet för en jordägare att teckna ettåriga avtal när en längre upplåtelse avses. Genom att det då troligen blir lättare för en arrendator att få teckna ett längre avtal, skapas en ökad trygghet för dem som sitter på ettårskontrakt idag, vilket skall vägas mot att arrendatorn förlorar det anstånd med avflyttning på några år som billighetsprövningen i praktiken innebär idag. Sammantaget är det Hushållningssällskapens bedömning att det är rimligt att en enskild jordägare som verkligen seriöst avser att självintråda efter en arrendeperiod ges denna möjlighet.

Däremot ifrågasätter Hushållningssällskapen om detta även skall gälla publika jordägare och t ex skogsbolag. I dag innebär billighetsprövningen att en publik jordägare har svårt att självintråda.

Hushållningssällskapen ser inte samma skäl för att underlätta för en publik jordägare, eller ett aktiebolag som äger mark, att självinträda som för en enskild markägare. För dessa finns inte de sociala och känslomässiga skälen till att få bruka egen jord, utan enbart ekonomiska. Därför är det Hushållningssällskapens uppfattning att rätt till självinträde utan billighetsprövning enbart skall gälla för jordägare som är fysisk person. För övriga jordägare anser Hushållningssällskapen att rätten till självinträde även fortsättningsvis skall villkoras av att det inte är obilligt mot arrendatorn.

Mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter

JB 9:8 punkt 4 härrör från en tid då samhället hade en ambition att styra och påskynda strukturrationaliseringen i jordbruket. Inte minst omfattade detta förvärvslagstiftningen, som på detta område idag är avskaffad. På denna punkt finns inga sociala skäl för jordägaren som motiverar en uppluckring av lagstiftningen. Syftet med en uppsägning av detta skäl är att långsiktigt öka jordägarens avkastning på sitt kapital, d v s långsiktigt erhålla ett högre arrende genom att två eller flera arrendefastigheter slås samman. I det fall samma summa arrende kan erhållas från flera arrendefastigheter så lider således jordägaren ingen skada av att ha flera arrendatorer. Då besittningsskyddet på denna punkt dessutom är svagare, då det förutsätter att det är av särskilda skäl obilligt mot arrendatorn att arrendet upphör är det Hushållningssällskapens uppfattning att lagen på denna punkt inte bör ändras.

Förestående fastighetsöverlåtelse

Utredningen föreslår att ett nytt skäl som bryter förlängningsrätten införs; Jordägaren har för avsikt att avyttra fastigheten. Försäljning bryter inte arrenderätten, vilket gör att rätten till förlängning följer med arrendatorn även till en ny jordägare. Vid fastighetsreglering skall detta prövas enligt särskild ordning. Sidoarrende är till övervägande antalet mindre fastigheter (även om större förekommer) som när de säljs ofta köps av en granne som har för avsikt att bruka denna tillsammans med sin tidigare drift, och därigenom utveckla sitt företag.

I det fall köparen är en aktiv lantbrukare, kan han alltid åberopa självinträde och få detta prövat i samband med arrendetidens utgång. Det förekommer även att inför en försäljning av en fastighet som är utarrenderad att säljaren säger upp arrendatorn för självinträde, och att en ny köpare träder in i säljarens ställe innan kontraktet löper ut och lättare kan motivera sin avsikt att själv bruka fastigheten, och att hans intresse av detta är starkare än den tidigare ägarens, vilket påverkar billighetsprövningen. Nuvarande lagstiftning hindrar således inte en köpare som har för avsikt att bruka sitt tillköp att självinträda, men kan innebära att arrendatorn ges visst anstånd med avflyttningen enligt ovan.

Samtidigt vill en köpare ofta omgående ha tillgång till marken, inte minst eftersom räntekostnaderna vid köp oftast överstiger arrendebeloppet. En fördröjning med tillträde innebär då en ekonomisk förlust för köparen. Vidare kan det innebära att köparen tvingas till en tvist i arrendenämnd och hovrätt, som dels innebär kostnader för honom, dels försenar tillträde och dels skapar motsättningar till en arrendator som kan vara en granne och kollega. Sammantaget innebär det att ett löpande arrendeavtal på en fastighet som utbjuds till försäljning betraktas som en ekonomisk belastning, vilket oftast innebär ett lägre försäljningspris för säljaren.

Hushållningssällskapens uppfattning är att en jordägare som valt att under en tidsperiod arrendera ut sin fastighet som sidoarrende, och i samband med att arrendeperioden löper ut vill sälja sin fastighet, inte bör drabbas ekonomiskt av att han haft fastigheten utarrenderad under en viss tid. Hushållningssällskapen tillstyrker därmed att denna nya besittningsbrytande grund införs.

Obefogade uppsägningar

Hushållningssällskapen delar utredningens uppfattning att eftersom förslaget innebär att nuvarande besittningsskydd på sidorarrenden på mellan två och fem år i praktiken uppluckras, måste bestämmelser tas in i lagen som motverkar obefogade uppsägningar, och gör det ekonomisk kännbart för jordägaren, och kompenserar för arrendatorn om så sker.

Hushållningssällskapen tillstyrker därför de förslag på nya rättsföljder med anledning av ett förändrat besittningsskydd som utredningen föreslår. Om arrendet upphör med motivering av de punkter där prövningen om det är obilligt mot arrendatorn att arrendet upphör tas bort och åtgärden inte kommit till stånd inom två år, delar Hushållningssällskapen utredningens uppfattning att ett tvingade

skadestånd om tre års arrendeavgifter är rimligt, såvida inte för jordägaren oförutsedda omständigheter har inträffat.

I sammanhanget är det viktigt att klargöra vilka krav som ställs på jordägaren att styrka att åtgärden verkligen kommit till stånd, och inte enbart är ett svepskäl för att bli av med arrendatorn.

Hushållningssällskapen anser vidare att förslaget att arrendatorn skall ha rätt att sitta kvar inför en försäljning till dess denna ägt rum är bra, samt att arrenderätten återvinns om försäljning inte kommer till stånd. För en köpare av en fastighet är det ingen större belastning att det finns en arrendator vid överlåtelse tillfället om han med säkerhet vet att arrendatorn avflyttar efter köpets fullbordan, i enlighet med föreslagna regler. Denna lösning är tilltalande även ur en annan synvinkel. För att trygga säljarens möjlighet att få ut fullt pris på fastigheten är det rimligt att arrenderätten bryts. Det är dock inte helt givet att en ny köpare alltid, i synnerhet inte för större objekt, har för avsikt att driva fastigheten själv. Det kan t o m betraktas som en fördel att det finns en arrendator på fastigheten i vissa köparens ögon. Därför kan möjligheten för arrendatorn att sitta kvar under försäljningsprocessen i vissa fall möjliggöra ett fortsatt arrende under en ny jordägare.

Hushållningssällskapen anser vidare att arrendenämnderna är mest lämpade att handlägga tvister på detta område.

Hushållningssällskapen tillstyrker därmed utredningens om nya rättsföljder på detta område.

Uppsägningstid

Utredningen föreslår att uppsägningstiden för avtal som träffats för längre tid än ett år skall vara ett år och för avtal på ett år eller kortare skall vara tre månader.

Hushållningssällskapen tillstyrker att uppsägningstiden för avtal över ett år men kortare än fem år ökas från åtta månader till ett år. Inte minst blir det enklare för parterna att komma ihåg uppsägningstidpunkten då den då sammanfaller med arrendeavtalets perioder.

Avtal på ett år som fortsätter år efter år är vanligt förekommande. Inte minst gäller detta merparten av kommunala arrenden. Dagens uppsägningstid på åtta månader motiveras av att arrendatorn i samband med skörd och inför höstsådd skall veta om han kommer att bruka marken året därpå. Eftersom 14 mars är normal starttid för ett arrende innebär det att uppsägning skall ske senast 14 juli, dvs strax innan normalt tid för spannmålskörd. Redan under augusti månad sås höstoljeväxter och under september månad höstspannmål. Möjligheten att ha dessa höstgrödor i växtföljden är av stor betydelse för den avkastning arrendatorn kan erhålla från fastigheten, då dessa grödor ofta ger ett bättre ekonomiskt utbyte än vårsådda grödor. Arrendatorn strävar ofta efter så stor höstsådd som möjligt, och investerar ett betydande kapital i grödorna under hösten i form av bearbetning, sådd, utsäde, gödning och växtskydd. En schablon är ca 2 000 -3 000 kr/ha. Utredningen föreslår att uppsägningstiden för ettårsarrenden skall kortas till tre månader, vilket innebär att arrendatorn kan bli uppsagd 13 december. Detta skapar en helt oacceptabel rättssituation för arrendatorn, som kan ha investerat upp till hundratusentals kronor i gröda, som jordägaren inte har någon skyldighet att lösa.

Inför denna kortare uppsägningstid på ettårsarrenden så kommer uppsägningstiden i sig skapa konflikter och motsättningar, och dessutom onödigt belastning på arrendenämnder. Det innebär att en arrendator som inte hade motsatt sig att jordägaren självinträder, under förutsättning att han blivit uppsagd innan han lagt ner kostnader för nästa års gröda i fastigheten, nu måste motsätta sig detta, för att rädda hem det kapital som han investerat. Man kan tänka sig att parterna gör frivilliga uppgörelser med lösen av grödan, men värdering av nedlagda insatser är svårt att göra opartiskt och kommer även denna att skapa motsättningar och konflikter.

Att arrendatorn skulle låta bli att höstså, för att eliminera risken att förlora sina insatser är inte heller detta ett alternativ, eftersom hans netto av odlingen då sjunker, och därmed hans förmåga att betala arrende.

Förslaget på att korta uppsägningstiderna till tre månader kan vara lovvärt ur förenklingssynpunkt, men är inte förankrat med den odlingsäsong lantbruket lever, och kommer att skapa mycket problem och konflikter på arrendemarknaden helt i onödan om det införs. **Det är därför Hushållningssällskapens mycket starka rekommendation att nuvarande uppsägningstid om åtta månader behålls för arrendeavtal som sluts på ett år.**

För avtal som sluts på åtta månader eller kortare kan man tillämpa tre månader. Avtal under ett år är ovanliga och har tidigare motiverats av att de inte kräver uppsägning för att upphöra. Med i övrigt förslagna förändringar kommer skälen för avtal på under ett år att försvinna utom i de fall då det verkligen rör sig om avtal som skall löpa på mindre än ett år och därefter upphöra. De kommer sannolikt att bli mycket sällsynta.

Övergångsregler

Utredningen förslår att för ettårskontrakt så skall de nya villkoren tillämpas i det avtal som sluts efter lagens införande. Samma gäller för avtal på mer än ett, men mindre än fem år. D v s de nya reglerna införs i samband med att ny arrendeperiod inleds.

För femårskontrakt föreslås att de nya reglerna skall tillämpas först vid den omreglering som sker per den 1 juli 2031 eller senare. I praktiken innebär detta tre arrendeperioder, innan förändringen sker.

Den längre perioden för fem års arrende motiveras av att arrendatorer med den gamla lagstiftningen med starkt besittningsskydd haft anledning att utgå från att arrendeförhållandet skulle löpa på lång sikt, och ofta genomfört betydande investeringar i arrendefastigheten, som om arrendeaftalet varit kortare inte genomförts.

Hushållningssällskapen delar utredningens uppfattning att det inte är rimligt för den arrendator som genomfört investeringar i fastigheten pga. sin förlängningsrätt omgående skall omfattas av de nya bestämmelserna. Han kan då inte gottgöra sig avkastningen från de investeringar han gjort. I normalfallet saknas det inlösenkyldighet för jordägaren. En kort övergångstid hade krävt att en tvingande inlösenkyldighet av arrendatorns investeringar infördes. Samtidigt har dessa investeringar gjorts av arrendatorn utifrån nyttan i hans verksamhet, vilket inte med automatik innebär att de har samma värde för en jordägare. Investeringarna skulle bli svåra att värdera. En längre övergångstid, där arrendatorn får nytta av sina investeringar är då att föredra. Samtidigt kan man ifrågasätta om övergångstiden skall vara så lång som utredningen föreslår.

Även om det rör sig om sidoarrende, vilket oftast är jord, kan det röra sig om betydande investeringar i dränering, stenröjning, grundkalkning, grundgödsling, och i många fall ingår även byggnader.

Att de nya bestämmelserna skall börja gälla efter en arrendeperiod för ettårsarrenden anser Hushållningssällskapen vara rimligt, då dessa inte varit förenade med besittningsskydd tidigare. Däremot anser Hushållningssällskapen att utredningen gör en felaktig slutsats att det enbart är arrendatorer med femårskontrakt, som har kunnat förvänta sig att ha ett långsiktigt arrendeförhållande. Det är inte ovanligt att parterna, i synnerhet på senare år då priser mm fluktuerat betydligt, i ett förhållande som varit långsiktigt valt att korta arrendeperioderna från fem år till fyra, tre eller två år för att bättre kunna anpassa arrendesumman efter svängningarna i lönsamhet. Ett problem som utredningen behandlar när man föreslår möjligheter till rörlig arrendeavgift. Om t ex parterna tidigare haft femårsavtal, där arrendatorn gjort betydande investeringar i fastigheten, med vetskap om sitt besittningsskydd, och där jordägaren uttryckt önskemål om långsiktighet, men där man kommit överens om att justera arrendeavgiften vart fjärde år i stället för vart femte år det orimligt att konsekvenserna för arrendatorn blir helt annorlunda än om man fortsatt med femårsavtal.

Utredningens förslag är därmed inte logiskt och konsekvent, eftersom även arrenden på två till fyra år varit förenade med besittningsskydd, och arrendatorn haft anledning att förvänta sig att de skulle vara långsiktiga.

Hushållningssällskapens uppfattning är att samma principer för övergångsregler skall gälla alla arrendeaftal som haft besittningsskydd, som nu genom förslagen försvagas, men att samtidigt övergångstiden görs lite kortare för femårskontrakt. Hushållningssällskapen förslår att de nya reglerna skall gälla först efter den andra omskrivningen av avtal även för arrenden med längre än ett års löptid. Detta innebär att den nya lagen gäller först efter:

Avtal 1 år	omskrivning efter 1/7 2016
Avtal 2 år	omskrivning efter 1/7 2020
Avtal 3 år	omskrivning efter 1/7 2022
Avtal 4 år	omskrivning efter 1/7 2024

Avtal 5 år omskrivning efter 1/7 2026

Det finns anledning att poängtera att övergångsreglerna inte hindrar en jordägare att under denna period att t ex självinträda. De nuvarande reglerna ger jordägaren denna möjlighet, dock efter prövning av att det inte är obilligt mot arrendatorn. För annat ändamål krävs att det av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendet upphör, för att jordägarens planerade användning inte skall kunna komma tillstånd.

Stockholm 2014-11-26

Jesper Broberg
Förbundsdirektör
Hushållningssällskapens Förbund