

# Innehåll

<b>Förord .....</b>	<b>5</b>
<b>Förkortningar.....</b>	<b>7</b>
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>9</b>
<b>1 Inledning .....</b>	<b>13</b>
<b>2 Nuvarande förhållanden.....</b>	<b>17</b>
2.1 Inledning.....	17
2.2 Vad är historiska arrenden? .....	18
2.3 Frågans tidigare behandling.....	20
2.4 Några rättsregler .....	26
2.4.1 Besittningsskydd.....	27
2.4.2 Investeringar .....	30
2.4.3 Arrendeavgiften .....	32
2.4.4 Tvister.....	33
2.5 Något om fideikommiss .....	34
<b>3 Kartläggningen .....</b>	<b>37</b>
3.1 Tillvägagångssättet .....	37
3.2 Tidigare statistik.....	38

3.3	Allmänna utvecklingstendenser inom jordbruket.....	42
3.4	Förekomsten av historiska arrenden.....	45
3.4.1	Antalet historiska arrenden.....	46
3.4.2	Storleken på kvarvarande historiska arrenden.....	51
3.4.3	Villkor i arrendeavtalen .....	51
3.5	Tvister vid historiska arrenden.....	52
3.5.1	Förekommer tvister oftare vid historiska arrenden än vid andra arrenden? .....	52
3.5.2	Gäller tvisterna andra frågor än vid andra arrenden? .....	53
3.6	Förändringar under 1990-talet .....	54
3.6.1	Frivilliga överenskommelser om friköp .....	54
3.6.2	Friköp omfattande endast bostadshus på arrendestället .....	55
3.6.3	Förskjutningar i arrendevillkoren .....	55
<b>4</b>	<b>Slutsatser .....</b>	<b>57</b>
4.1	Allmänt .....	57
4.2	Skiljer sig avtalsförhållandena vid historiska arrenden från de förhållanden som gäller vid andra arrenden? .....	58
4.3	Finns det en obalans mellan avtalsparterna vid historiska arrenden som kan hänföras till de historiska arrendenas särskilda karaktär?.....	59
4.4	Kommer antalet historiska arrenden att förändras i framtiden? .....	60
4.5	Bör lagstiftningsfrågan utredas på nytt? .....	60
	<b>Bilaga 1 .....</b>	<b>63</b>
	<b>Bilaga 2 .....</b>	<b>67</b>

# Förord

På uppdrag av regeringskansliet har jag i oktober 2001 utsetts att biträda Justitiedepartementet med att utreda vissa frågor om historiska arrenden. Det egentliga utredningsarbetet påbörjades under försommaren 2002.

Uppdraget har varit att kartlägga förekomsten av och förhållandena vid s.k. historiska arrenden, definierade på det sätt som 1990 års arrendekommitté gjorde i betänkandet Historiska arrenden, Förslag till friköpslag (SOU 1991:85). Definitionen innebär i korthet att ett historiskt arrende skall anses föreligga vid gårdsarrenden och i vissa fall vid bostadsarrenden som kan härledas från ett gårdsarrende, när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare och – som en förutsättning för friköp – huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år innehafts av den nuvarande arrendatorn eller någon honom närstående. Syftet har varit att analysera behovet av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden.

Arbetet har bedrivits i samråd med chefsrådmannen Lennart Svensäter. Han står bakom uttalanden och slutsatser i promemorian. Kontakter har tagits med Jordbruksverket, samtliga arrendenämnder i landet, Föreningen Sveriges Jordbruksarrendatorer (SJA), Uppsala Universitets arrendatorsförening, Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer, Södra Östergötlands arrendatorsförening, Sveriges Jordägareförbund, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Statens Fastighetsverk, Uppsala universitet samt landets samtliga tretton stift.

Malmö i december 2002

Ylva Norling Jönsson  
rådman

# Förkortningar

a.a	anfört arbete
bet.	betänkande
LU	lagutskottet
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
prop.	proposition
rskr.	riksdagens skrivelse
SFV	Statens Fastighetsverk
SJA	Föreningen Sveriges Jordbruksarrendatorer
SOU	Statens offentliga utredningar



# Sammanfattning

Bakgrunden till uppdraget är att frågan om en friköpsrätt av historiska arrenden – mark som varit utarrenderad av jordägaren i "historisk tid", och som innehafts inom samma släkt i flera generationer – har varit aktuell i olika lagstiftningssammanhang sedan mer än 100 år. År 1991 utformades ett förslag till friköpslag på uppdrag av riksdagen. Under remissbehandlingen avstyrktes förslaget av en majoritet av remissinstanserna. Vid den efterföljande behandlingen kom regeringen till slutsatsen att en friköpsrätt inte var motiverad och att en lag om friköpsrätt inte var förenlig med bestämmelserna i regeringsformen. Riksdagen delade regeringens uppfattning. Frågan aktualiserades på nytt genom motioner vid 1998/99 års riksmöte. Med anledning av motionerna erinrade Lagutskottet om att det hade gått snart tio år sedan 1990 års arrendekommitté lade fram sitt förslag om friköpsrätt samt att förhållandena sedan dess hade förändrats i vissa avseenden. Mot den bakgrunden fanns det, ansåg utskottet, behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltså kunde anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. En sådan kartläggning borde, enligt utskottet, vidare ha som syfte att utröna huruvida det allmänt sett förekommer problem och tvister i dessa arrendeförhållanden samt vilka villkor som gäller för arrendatorerna. Om den förordade kartläggningen ger vid handen att det finns behov av lagstiftning borde lagstiftningsfrågan förutsättningslöst utredas på nytt.

I promemorian konstateras att inställningen hos de organisationer som tillfrågats under kartläggningen är oförändrad. Föreningen Sveriges Jordbruksarrendatorer (SJA) har påpekat att det i flertalet av dess medlemsföreningar inte förekommer några, eller endast ett fåtal, historiska arrenden. Enligt SJA finns historiska arrenden framförallt vid gods i Södermanland och Skåne samt inom Uppsala Universitets arrendatorsförening. Det måste framhållas att det under kartläggningen framkommit att det av de berörda intressenterna endast är Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer och Södra Östergötlands arrendatorsförening som efterfrågar en friköpslag. Intresset från deras sida av en sådan lag är på intet sett mindre i dag än när frågan senast utreddes.

Det har inte framkommit något som talar för att avtalsförhållandena vid de historiska arrendena skiljer sig i formell juridisk mening från de förhållanden som gäller vid andra *gårdsarrenden*, d.v.s. jordbruksarrenden som omfattar bostad åt arrendatorn. Givetvis skiljer sig förhållandena från andra typer av jordbruksarrenden (s.k. sidoarrenden) och bostadsarrenden. Detta beror emellertid mer på gårdsarrendets speciella karaktär än på den omständigheten att ett arrende uppfyller kriterierna för att klassificeras som ett historiskt arrende.

Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer och Södra Östergötlands arrendatorsförening, vilka inte ingår i SJA, har påpekat att det finns en obalans mellan parterna i ett historiskt arrende. Det har framhållits att jordägaren har en starkare ekonomisk ställning än arrendatorn samt en större erfarenhet från tvister som ger ett övertag. Härtill kommer enligt föreningarna att arrendatorn är mer utsatt och har mer att förlora än jordägaren. Dessa argument kan inte lämnas utan avseende. För arrendatorn är arrendestället både hem och inkomstkälla, medan det för jordägaren i huvudsak representerar en del av det totala markinnehavet. En arrendatorsförening har till och med sträckt sig så långt som till att uttala att för att få bort obalansen skall det inte förekomma arrende över huvud taget utan all mark skall ägas av brukaren.



Jag har tagit del av några beslut i tvister som rör förhållanden vid historiska arrenden. Det är svårt att se att tvisterna har sin grund i de särskilda förhållanden som föreligger vid historiska arrenden. Däremot är det givet att om arrendatorn förlorar kan han uppleva nederlaget som större om det gäller ett historiskt arrende än om det gäller ett vanligt arrende. – En arrendator som hindras från att överlåta arrendet till en nära släkting kan naturligtvis uppleva detta som mer smärtsamt om arrendestället varit i samma släkt under flera generationer än om arrendatorn saknar en längre tradition i trakten.

Utvecklingen inom jordbruket har gått mot allt större brukningsenheter. Jordbruksverket antar att den utvecklingen kommer att fortsätta. Kartläggningen beträffande historiska arrenden visar att de historiska arrendena minskat i antal. Det finns anledning anta att antalet historiska arrenden kommer att fortsätta att minska. En del arrenden kan förväntas upphöra när den nuvarande arrendatorn går i pension. Minskningen av antalet historiska arrenden kan vidare antas fortgå genom köp av hela arrendeställen, köp av bostadshus med mindre tomtmark samt genom sammanslagningar av arrendegårdar. Om ett historiskt arrende tillförs ny mark i sådan omfattning att den del av arrendet som varit i samma släkt under flera generationer inte längre kan sägas utgöra merparten av arrendestället omfattas detta inte längre av kriterierna för friköp enligt det befintliga lagförslaget. Beträffande den sistnämnda utvecklingstrenden bör dock framhållas att arrendatorns bindning till arrendestället kan vara densamma även om arrendet inte längre är sådant att det skulle ha omfattats av en friköpslag utformad enligt 1990 års arrendekommittés förslag.

Lagstiftningsfrågan har utretts vid flera tillfällen. Den kartläggning som nu redovisas visar att antalet historiska arrenden har minskat och sannolikt kommer att fortsätta att minska. Den får också anses visa att de problem som finns vid historiska arrenden ofta kan förklaras av att det är fråga om gårdsarrenden; de tvister som förekommer hade kunnat uppkomma även om arrendestället inte innehafts av samma släkt under lång tid. En

del tvister kan ha sitt ursprung i att jordägaren inte själv brukat marken under lång tid och att många investeringar gjorts av arrendatorn. Detta är emellertid också en konsekvens av gårdsarrendets konstruktion och har inte så mycket att göra med om arrendet uppfyller kriterierna för historiskt arrende eller inte. Det måste vidare framhållas att de problem som identifierats synes förekomma väsentligen vid arrenden hos vissa större privata jordägare medan arrendatorer hos kyrka, stat och vid Uppsala universitet inte förespråkar någon friköpsrätt. I takt med att bruksenheter blir allt större kan det också, som framhållits av bl.a. Lunds stift, befaras att en friköpsrätt i många fall skulle bli ett slag i luften eftersom köpeskillingen många gånger skulle bli så hög att det var svårt för arrendatorn att utnyttja en friköpsrätt.

Det kan konstateras att det endast är ett begränsat antal personer som är intresserade av en möjlighet till friköp. Intresset hos dessa personer förefaller emellertid inte mindre nu än när frågan senast utreddes. Några nya skäl som talar för en friköpsrätt har inte framkommit under kartläggningen.

# 1 Inledning

Frågan om en rätt för arrendatorn att friköpa arrendegården har från och till varit aktuell i olika lagstiftningssammanhang sedan mer än 100 år. I avsnitt 2.3 lämnas en redogörelse för frågans tidigare behandling. Som framgår av den redogörelsen har ett förslag till en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden utarbetats av 1990 års arrendekommitté (SOU 1991:85, Historiska arrenden). Förslaget behandlades i prop. 1994/95:155. Genom propositionen infördes generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället. Beträffande frågan om rätt till friköp vid s.k. historiska arrenden kom regeringen till slutsatsen att en friköpsrätt inte är motiverad. Som skäl härför anfördes dels tidigare genomförda och genom propositionen föreslagna förstärkningar av arrendatorers rättsliga ställning, dels att en friköpsrätt inte skulle tillgodose något angeläget allmänt intresse. Regeringen kom vidare till slutsatsen att en lag om friköpsrätt inte är förenlig med bestämmelserna om egendoms-skyddet i regeringsformen. Riksdagen delade regeringens uppfattning (bet. 1994/95:LU26, rskr. 361). Frågan om en friköpsrätt aktualiserades på nytt genom motioner vid 1998/99 års riksmöte. Lagutskottet hänvisade till att det hade gått snart tio år sedan 1990 års arrendekommitté lade fram sitt förslag om friköpsrätt samt att förhållandena sedan dess hade förändrats i vissa avseenden och ansåg därför att det fanns behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltjämt kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Om kartläggningen visade att det finns behov av lag-

stiftning borde lagstiftningsfrågan enligt lagutskottet förutsättningslöst utredas på nytt. Sedan riksdagen som sin mening gett tillkänna vad utskottet anfört har regeringen utformat ett uppdrag att ytterligare analysera behovet av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden.

### *Uppdraget*

Uppdraget att ytterligare analysera behovet av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden har preciserats i en promemoria upprättad av Justitiedepartementet 2000-03-31 (Ju 2000:1). I promemorian anges uppdragets innebörd enligt följande.

#### Utredningsarbetet

I arbetet bör ingå att kartlägga förekomsten av historiska arrenden, definierade på det sätt som 1990 års arrendekommitté gjorde. Eventuella förändringar i antalet historiska arrenden under de senaste tio åren bör undersökas. Om det därvid visar sig att antalet historiska arrenden har minskat, bör orsakerna till detta analyseras. Särskilt bör förekomsten av frivilliga överenskommelser om friköp utredas. Det bör därvid även undersökas i vilken utsträckning det har förekommit friköp som har omfattat endast bostadshuset på arrendestället. Bl.a. dessa uppgifter bör ligga till grund för en bedömning av om antalet arrendeförhållanden av detta slag kommer att förändras i framtiden.

Även storleken på kvarvarande historiska arrenden bör undersökas liksom de villkor som vanligen gäller enligt arrendavtalen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas sådana villkor som bestämmer graden av besittningsskydd för arrendatorn. Om möjligt bör även eventuella förskjutningar i arrendevillkoren under 1990-talet studeras.

Kartläggningen av arrendevillkoren bör ligga till grund för en bedömning av om avtalen som reglerar de historiska arrendena allmänt sett skiljer sig från avtalsförhållandena vid

andra slag av arrenden. Särskilt bör utrönas om det i någon omfattning förekommer en obalans i förhållandet mellan avtalsparterna och om denna kan hänföras till de historiska arrendenas särskilda karaktär. Det bör också undersökas om tvister mellan parterna är mera vanliga i fråga om historiska arrenden än i vanliga arrendeförhållanden.

Under arbetet bör samråd ske med Jordbruksverket. Vidare bör på lämpligt sätt synpunkter inhämtas från berörda organisationer för fastighetsägare och arrendatorer och från större icke-organiserade fastighetsägare.



## 2 Nuvarande förhållanden

### 2.1 Inledning

Arrende kan förekomma som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Jordbruksarrende föreligger när jord upplåts till brukande. Bostadsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus samt upplåtelsen uppenbart inte syftar till något annat än att bereda arrendatorn och hans närstående bostad. Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället för förvärvsverksamhet uppföra eller bibehålla byggnad, som inte är av enbart ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Lägenhetsarrende slutligen föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Som framgår nedan har den friköpsrätt som föreslagits beträffande historiska arrenden begränsats till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. En av förutsättningarna för att friköp skulle kunna bli aktuellt är att arrendatorn är bosatt på arrendestället. Det bör därför anmärkas att jordabalkens regler skiljer mellan två former av jordbruksarrende. *Gårdsarrende* omfattar bostad för arrendatorn medan *sidoarrende* avser alla andra fall av jordbruksarrende. Termerna är allmänt förekommande trots att de inte används i lagtext.

## 2.2 Vad är historiska arrenden?

Med "historiskt arrende" brukar avses ett arrende som innehafts av medlemmar i en och samma familj under flera generationer. I huvudsak avses vissa arrenden vid ägarinstitutioner av publikt slag (staten, kyrkan, akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser i övrigt. Som framgår nedan (avsnitt 3.2 och 3.4.1) rör det sig om ett begränsat antal arrenden. Någon definition av begreppet "historiskt arrende" förekom inte före 1990 års arrendekommittés förslag till lag om friköpsrätt vid historiskt arrende. Lagförslagets definition innebar att ett historiskt arrende skall anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av ett arrendeställe inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Friköpsrätten har vidare begränsats till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. I fråga om jordbruksarrenden föreslogs att friköp skall få ske om huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väcks innehafts och stadigvarande bebotts av arrendatorn eller någon honom närstående. Motsvarande förutsättningar föreslogs gälla beträffande bostadsarrenden, där friköpsrätten emellertid också begränsats till sådana upplåtelser som på visst sätt kan härledas ur ett tidigare jordbruksarrende i släkten. Förslaget till friköp beträffande bostadsarrenden torde vara av mindre betydelse. Kartläggningen har därför inriktats på gårdsarrenden som skulle komma att omfattas av en sådan friköpslag som 1990 års arrendekommitté föreslog.

Friköpsfrågan har som nämnts varit aktuell i flera olika lagstiftningssammanhang. Trots att det inte har funnits någon vedertagen definition har man tämligen enkelt kunnat ringa in de situationer som avsetts bli omfattade av en friköpsrätt. Däremot går det inte att peka på någon enskild företeelse, som är ägnad att bestämma den närmare gränsdragningen. I typfallet har marken varit utarrenderad av markägaren i "historisk tid", och arrendet har innehafts av flera generationer efter varandra inom samma släkt. Frågan kan i stor utsträckning sägas handla om ett krav på att försöka rätta till vissa förmenta historiska missför-



hållanden som uppkom för omkring 200 år sedan. Som en central kategori har framhållits egendom med anknytning till fideikommissen. Den ideologiska bakgrunden till yrkandena om en friköpsrätt i denna del kan sökas i förhållanden som har sin grund i forna tiders indelning i krono-, skatte- och frälsejord och den utveckling som lett fram till den nuvarande innebörden av äganderätt till fast egendom. Kort uttryckt kan kronojord sägas vara sådan som tillhörde regenten eller staten. Som skattejord räknades odalhemman och gamla skattehemman. I princip var det här fråga om enskild äganderätt – under långa perioder fram till 1700-talet dock så inskränkt att det knappast är adekvat att tala om ägande i nutida mening. Av frälse natur var – kort uttryckt – jord under adeln. Ett antal reformer omkring sekelskiftet 1800 ledde fram till den nuvarande utformningen av begreppet äganderätt till fast egendom. Den fastighetsrättsliga historien på detta område finns beskriven av Friköpsutredningen i SOU 1986:52 s. 21 ff, av Arrendelagsutredningen i SOU 1968:57 s. 76 ff samt av 1990 års arrendekommitté i SOU 1991:85 s. 44 ff. Som framhållits i den sistnämnda beskrivningen bör påpekas att det under 1600- och 1700-talen förekom att kronan, för att skaffa likvida medel, till frälsemän sålde rätten till skatt från skattehemman. Under inflytande av de feodalrättsliga lärorna hävdades att frälsemannen därmed blev ägare till själva hemmanet. Det har hävdats att det är denna sorts äganderätt som i många fall ingår i fideikommisssegendomarna och att arrendatorslänarna i själva verket är ättlingar till de skattebönder som berövades sin äganderätt genom kronans dispositioner över skattskyldigheten. Bl.a. detta betraktelsesätt har anförts som skäl för en friköpsrätt för dagens arrendatorer.

En koncentration av frågan om friköpsrätt till endast de fall där frälsemän köpt beskattningsrätt och i kraft av det kommit att bli betraktad som ägare till jord som med ett modernare synsätt rätteligen är skattejord skulle emellertid kräva att de äldre fastighetsförhållandena utreddes i enskilda fall. 1990 års arrendekommitté konstaterade att en reglering av friköpsrätt måste bli betydligt trubbigare än så. När det gäller den lagtekniska defini-

tionen av vad som är ett historiskt arrende menade 1990 års arrendekommitté att valet väsentligen stod mellan att utforma definitionen så att den avser förhållandet mellan å ena sidan jordägaren och, å den andra, arrendatorn och dennes släkt, eller att avgränsa termen historiskt arrende utifrån endast ägarens egen användning av jorden och föra in arrendatorsidans innehav som ett ytterligare krav för friköpsrätt. Som framgått ovan stannade 1990 års arrendekommitté för den senare modellen.

I det följande avses med historiska arrenden sådana jordbruksarrenden (gårdsarrenden) som uppfyller kraven för friköpsrätt enligt 1990 års arrendekommittés lagförslag.

### 2.3 Frågans tidigare behandling

Trots att frågan om en rätt för arrendatorn att friköpa arrendegården från och till varit aktuell i olika lagstiftningssammanhang under lång tid har någon allmän frilösning av arrendegårdar aldrig förekommit i Sverige. Genom den s.k. ensittarlagen, som infördes 1918 och upphävdes 1976, fick dock en stor kategori nyttjanderättshavare, företrädesvis arrendatorer, möjlighet att förvärva äganderätten till mindre områden för jordbruk eller bostadsändamål. Lagstiftningen tillkom för att skydda egnahem, som före den 1 januari 1919 (senare ändrat till den 1 juni 1928) hade uppförts på arrenderad mark. Enligt lagen var den som innehade annan tillhörig mark med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål och där ägde boningshus under vissa förutsättningar berättigad att lösa till sig marken, även om jordägaren motsatte sig det.

Tanken att bereda jordbruksarrendatorerna möjlighet att förvärva arrendestället togs under 1920-talet upp av den år 1918 tillsatta jordkommissionen. I dess sista betänkande (SOU 1923:40) lämnades ett omfattande och relativt radikalt förslag. Den bärande tanken var att den jordbrukande befolkningen så långt som möjligt borde utgöras av självägande bönder. För att förverkliga detta förespråkades en möjlighet för arrendatorerna att bli ägare till sina arrendeställen samt att avveckla

fastighetsfideikommissen. Jordkommissionens förslag ledde emellertid aldrig till någon lagstiftning. Frågan har därefter behandlats vid flera tillfällen i riksdagen. Möjligheten att införa en friköpsrätt har vidare övervägts och avvisats av såväl Arrendelagsutredningen (SOU 1968:57 s. 151) som Arrendelagskommittén (SOU 1981:80). Sedan Arrendelagskommittén lämnat sitt förslag, framställdes nya krav på friköpsrätt i riksdagen. Till följd härav fick Friköpsutredningen i uppdrag att förutsättningslöst utreda frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden. I betänkandet SOU 1986:52 Friköp vid historiskt arrende avstyrkte utredningen att en lag stiftas om friköpsrätt för innehavare av "historiska" arrenden. Utredningen framhöll dock att den ansåg det rimligt att man övervägde möjligheterna att inom arrendeinstitutets ram ytterligare stärka skyddet för den arrendatorsgrupp det gäller. Den fråga som åsyftades var arrendatorns skydd för investeringar i arrendestället.

Som skäl för sitt ställningstagande framhöll Friköpsutredningen inledningsvis följande mera tekniska synpunkter. En lag skulle få ett drag av godtycklighet. Det ifrågasattes vad som egentligen säger att just en arrendator som kan visa, att han och olika släktingar till honom har arrenderat gården sedan någon gång på 1920-talet, bör få en bättre rätt än andra. En lag skulle förutsätta ett större mått av skälighetsbedömningar än man brukar anse önskvärt. Vidare skulle förfarandet bli rätt krångligt och kostsamt i de fall där parterna inte blir överens. Slutligen kan man knappast nå en rimlig lösning utan att gå ifrån den jordpolitiska lagstiftningens krav på rationella brukningsenheter.

Friköpsutredningen framhöll vidare att en friköpsrätt skulle strida mot huvudlinjen i lagstiftningsarbetet på arrendeområdet och att arrendatorernas ställning borde stärkas inom ramen för arrendeinstitutet men utan att direkt beröva jordägaren hans mark.

Slutligen framförde utredningen att man hade att överväga en friköpslagstiftnings effekter på arrendemarknaden varvid måste beaktas vilka risker man är beredd att ta och vad man i så fall

vinner. Härvid fäste utredningen vikt vid att LRF:s arrenderåd bestämt motsatt sig en friköpslagstiftning och att flertalet inom arrendatorernas egen organisation – Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund – delade LRF:s negativa inställning.

Friköpsutredningens betänkande remissbehandlades. De flesta remissinstanser delade Friköpsutredningens uppfattning att en lagstiftning om friköpsrätt inte borde införas. Krav på införande av en friköpsrätt restes emellertid på nytt i riksdagen och frågan behandlades av lagutskottet i 1989/90:LU6. Utskottet ansåg att de krav som framförts på en friköpsrätt vid historiska arrenden måste ses mot bakgrund av att det vid den tidpunkten saknades generella regler som gav en jordbruksarrendator rätt till ersättning för de investeringar som gjorts på arrendestället. Utskottet påpekade dock att en lagstiftning om generella investeringsregler inte torde kunna tillgodose arrendatorernas intresse av att få skydd också för de insatser som redan gjorts. Därför kvarstod, fortsatte utskottet, de ekonomiska skälen för en friköpsrätt vid historiska arrenden. Utskottet ansåg vidare att det fanns andra omständigheter som talade för att innehavare av historiska arrenden borde ges en möjlighet att förvärva sina arrendeställen och framhöll följande. När jordbruksarrenden och bostadsarrenden innehafts länge av samma släkt har arrendatorn och hans familj ofta en känslomässig bindning till arrendestället som medför att de känner behov av trygghet i form av ett ägande. En friköpsrätt kunde också bidra till en allsidig befolkningssammansättning på landsbygden, liksom den kunde öka arrendatorernas intresse av att göra långsiktiga investeringar. Att en friköpsrätt införas angavs vidare ligga i linje med den jordbrukspolitiska målsättningen att ägande och brukande av jordbruksmark borde vara förenade. Starka skäl talade alltså för att en friköpsrätt vid historiska arrenden införas. Med hänsyn till att den bara skulle avse långvariga arrendeförhållanden och bara berörde ett begränsat antal arrenden torde den enligt utskottet inte behöva medföra negativa effekter på utbudet av arrendemark.

Med anledning av riksdagens ställningstagande fick 1990 års arrendekommitté i uppdrag att utforma förslag till en lag om

friköpsrätt vid historiska arrenden. Kommittén redovisade sitt uppdrag i denna del i delbetänkandet Historiska arrenden – förslag till friköpslag (SOU 1991:85). Delbetänkandet innehöll ett förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Ett historiskt arrende skulle enligt förslaget anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan den 1 januari 1990 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Innehavare av ett sådant arrende skulle under vissa närmare angivna förutsättningar ha rätt att lösa in arrendestället med belopp som motsvarade fastighetens marknadsvärde. En av förutsättningarna för sådan friköpsrätt skulle vara att huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköps väcks innehafts av arrendatorn eller någon honom närstående. En annan förutsättning skulle vara att arrendatorn eller någon honom närstående haft sin stadigvarande bostad på arrendestället under den angivna tiden.

Förslaget fick ett negativt mottagande under remissbehandlingen. En klar majoritet av remissinstanserna, häribland arrendenämnderna i Västerås och Linköping, Fideikommissnämnden, Uppsala universitet, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges jordägareförbund samt Sveriges jordbruksarrendatorers förbund, avstyrkte eller ställde sig negativa till förslaget. Den kritik som riktades mot förslaget gick bland annat ut på att det skulle utgöra ett alltför stort ingrepp i äganderätten utan att det motsvaras av ett allmänt intresse. Vidare anfördes att förslaget inte uppfyller rimliga rätts säkerhetskrav, då det saknade ett så preciserat innehåll att ingreppen i äganderätten kan förutses. Ett stort antal remissinstanser ifrågasatte om förslaget var förenligt med den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna. Vissa remissinstanser menade att förslaget skulle skapa en orättvisa mellan arrendatorer, andra att en friköpsrätt på ett allvarligt sätt skulle störa förhållandet mellan jordägare och arrendatorer och i förlängningen leda till ett minskat utbud av arrendegårdar. Endast ett tiotal remissinstanser, häribland länsstyrelserna i Södermanlands län och Kristianstads län, Statens lantmäteriverk, Willands arrendatorsförening, Samråds-

gruppen för arrendatorsföreningar på och omkring sydsvenska höglandet samt lokala avdelningar av Lantbrukarnas riskförbund tillstyrkte i huvudsak förslaget.

Regeringen tog upp frågan om en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden i prop. 1994/95:155. Genom propositionen infördes generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället, se nedan. Beträffande frågan om rätt till friköp vid s.k. historiska arrenden kom regeringen till slutsatsen att en friköpsrätt inte var motiverad. Som skäl härför anfördes dels tidigare genomförda och i propositionen föreslagna förstärkningar av arrendatorers rättsliga ställning, dels att en friköpsrätt inte skulle tillgodose något angeläget allmänt intresse. Regeringen kom vidare till slutsatsen att en lag om friköpsrätt inte var förenlig med bestämmelserna om egendoms-skyddet i regeringsformen. I detta sammanhang uppmärksammades de ändringar i regeringsformen som gjordes i samband med inkorporeringen av Europakonventionen (a.a. s. 55 f). Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen gäller numera att varje medborgares egendom är tryggad bl.a. genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det framhölls att frågan om vad som är ett allmänt intresse ytterst i viss mån får bli föremål för en politisk värdering av vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt, men att mycket talar för att det typiskt sett måste vara fråga om ett särskilt tungt vägande allmänt intresse för att tvångsöverföring av mark skall få ske till förmån för enskilda. Vad gäller frågan huruvida en friköpsrätt kan anses vara i det allmänna intresse uttalas följande i propositionen (a.a. s. 56):

... Mot en lagstiftning talar då att det är endast ett begränsat antal personer som kan ha intresse av åtgärden. Också åtgärdens betydelse ur ett större socialt eller samhälls-ekonomiskt perspektiv måste beaktas. Man måste också väga in betydelsen av det lagreglerade generella skydd för

jordbruksarrendatorernas investeringar som regeringen nu föreslår. Detta skydd leder till att de ekonomiska argument som framförts till stöd för en friköpslag försvagas alltefter-som arrendatorernas ställning förstärks. Förutom att dessa regler ger arrendatorerna ett generellt skydd för framtida investeringar kommer reglerna även att innebära att möjligheterna att få kompensation för tidigare gjorda investeringar förbättras avsevärt. En konsekvens av den föreslagna överlåtelse-rätten är nämligen att arrendatorn i samband med överlåtelse av arrenderätten kommer att ha möjlighet att överlåta all sin egendom på arrendestället, d.v.s. även sådana investeringar som har tillkommit utan samband med de nya reglerna.

Mot bakgrund av det anförda kom regeringen till slutsatsen att det inte kunde anses föreligga ett sådant allmänt intresse att en lagstiftning om friköp av historiska arrenden skulle vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen. Riksdagen delade regeringens uppfattning (bet. 1994/95:LU26, rskr. 361).

Friköpsfrågan aktualiserades på nytt genom motioner vid 1998/99 års riksmöte, vilket resulterade i den nu utförda kartläggningen. Med anledning av motionerna erinrade lagutskottet om att det hade gått snart tio år sedan 1990 års arrendekommitté lade fram sitt förslag om friköpsrätt samt att förhållandena sedan dess hade förändrats i vissa avseenden. Mot den bakgrunden fanns det, ansåg utskottet, behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltså kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. En sådan kartläggning borde, enligt utskottet, vidare ha som syfte att utröna huruvida det allmänt sett förekommer problem och tvister i dessa arrendeförhållanden samt vilka villkor som gäller för arrendatorerna. Om den förordade kartläggningen ger vid handen att det finns behov av lagstiftning borde lagstiftningsfrågan förut-sättningslöst utredas på nytt. Det borde, enligt utskottet, ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för

utredningsarbetets bedrivande och att meddela direktiv för arbetet i enlighet med de riktlinjer som utskottet angett. Riksdagen gav sedermera som sin mening tillkänna vad utskottet hade anfört (bet. 1998/99:LU12, rskr. 1998/98:159).

## 2.4 Några rättsregler

I uppdraget ingår att kartlägga förekomsten av historiska arrenden, storleken på kvarvarande historiska arrenden och vilka villkor som vanligen gäller enligt arrendeavtalen varvid särskilt villkor som bestämmer graden av besittningsskydd skall uppmärksammas. Kartläggningen skall också belysa om det föreligger en obalans mellan avtalsparterna som kan hänföras till de historiska arrendena särskilda karaktär samt huruvida tvister är mer vanliga vid historiska arrenden än i vanliga arrendeförhållanden. Det finns därför anledning att nämna något om de rättsregler som gäller vid jordbruksarrenden och att fästa särskild vikt vid regler som rör besittningsskydd, investeringar och tvister.

Som framgått ovan har arrendefrågor och därvid även frågan om friköp av arrendejordbruk varit föremål för utredning och prövning i riksdagen vid flera tillfällen under 1900-talet. Flera reformer har genomförts som lett till att arrendatorns rättsställning gentemot jordägaren stärkts. De viktigaste reformerna är arrendereformerna år 1907 och 1943 samt införandet av nya jordabalken som trädde i kraft den 1 januari 1972. Därefter har ytterligare reformer genomförts i syfte att stärka arrendatorns ställning. Den 1 januari 1985 infördes en särskild lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället som gäller i fråga om jordbruks- och bostadsarrendatorer och som innebär att jordägaren inte får sälja arrendestället utan att först erbjuda arrendatorn att köpa det. Vidare utvidgades jordbruksarrendatorernas rätt att överlåta arrenderätten. Arrendatorernas ställning stärktes också bl.a. genom att jordägaren blev skyldig att hänskjuta en tvist till arrendenämnden, om han vill ha tillstånd en ändring i det bestående arrendeförhållandet. Jordägaren



ålades principiell skyldighet att utföra investeringar som påfordras av en myndighet, t.ex. enligt hälso- och miljöskyddslagstiftningen. Den tidigare dispositiva regeln om rätt för arrendatorn att få ersättning för ny täckdikning gjordes också tvingande.

År 1995 infördes generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendeställen. De nya reglerna beskrivs nedan i avsnitt 2.4.2. Den 1 januari 1996 infördes vissa ytterligare ändringar beträffande jordbruksarrendatorns ställning. Då utvidgades den tidigare regeln i 9 kap. 19 § jordabalken om arrendatorns skyldighet att avhjälpa sådana brandskador på arrendestället som inte är så omfattande att egendom måste byggas om eller ersättas till att gälla också vid andra skador än sådana som orsakas av brand. Liksom enligt tidigare reglering har arrendatorn, om han inte varit vållande till skadan, rätt till ersättning av jordägaren sedan arbetet har utförts. Vidare infördes en ny regel om viltskador som innebär att om arrendatorn inte har jakträtt på arrendestället, skall jordägaren ansvara för förluster som drabbar arrendatorn på grund av viltskador, såvida jordägaren inte visar att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från hans sida.

#### **2.4.1 Besittningsskydd**

Vid jordbruksarrende har arrendatorn, utom vid sidoarrende på kortare tid än ett år, ett direkt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn även efter uppsägning på grund av arrendetidens utgång enligt huvudregeln har rätt att få avtalet förlängt. Besittningsskyddet är tvingande men kan avstås i avtalet om arrendenämnden godkänner detta. Besittningsskyddet kan brytas när arrenderätten förverkats samt vid icke bagatellartade kontraktsbrott. Vidare kan besittningsskyddet brytas om jordägaren själv eller någon nära anhörig skall bruka arrendestället (s.k. självinträde) eller när jordägaren har särskilt vägande skäl att disponera arrendejorden på annat sätt än tidigare.

För att jordägaren skall kunna göra gällande självinträde, måste hans påstående vara sakligt underbyggt. Det krävs således att det förebringas utredning som visar att det från jordägarens sida finns ett verkligt intresse av att driva jordbruket i egen regi och att han har erforderliga resurser för att göra detta, se SOU 1978:36 s. 92 ff. Jordägarens intresse att få tillbaka jorden skall vägas mot arrendatorns intresse av fortsatt arrende. Den omständigheten att det är fråga om ett s.k. historiskt arrende, dvs. att arrendestället har innehafts av arrendatorn och hans släkt i flera generationer, nämns i förarbetena som exempel på när vägrad förlängning kan anses obilligt mot arrendatorn. Vägrad förlängning kan också, enligt motiven, anses obilligt vid andra gårdsarrenden där arrendatorn och hans familj rotat sig i trakten eller när arrendatorn haft fog för att tro att avtalet skulle förlängas och gjort stora investeringar. Beträffande jordägarsidan nämns i förarbetena att hänsyn kan tas till att förutsättningarna för utarrenderingen ändrats väsentligt till följd av förhållanden jordägaren inte räknat med. Jordägaren kan vidare ha upplåtit arrendet av mera tillfälliga orsaker. Han kan t.ex. ha gjort upplåtelsen i avvaktan på att en son eller dotter genomgått lantbruksutbildning. Se prop. 1978/79:183 s. 23 och LU 1978/79:23 s. 26.

Besittningsskyddet hänger samman med arrendatorns rätt att överlåta arrendet. Enligt huvudregeln får arrendatorn inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Om arrendeavtalet gäller för minst tio år, får arrendatorn emellertid överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, om inte annat har avtalats. Överlåtelserätten förutsätter att arrendatorn först erbjudit jordägaren att överta arrendet mot skälig ersättning och att denne inte antagit erbjudandet inom föreskriven tid.

Den 1 januari 1985 utvidgades arrendatorns rätt att överlåta arrendet såvitt avser överlåtelse av ett bärkraftigt jordbruksföretag till make eller avkomling. I sådant fall kan arrendenämnden lämna tillstånd till överlåtelsen. Bestämmelsen är tvingande till arrendatorns förmån och kan göras gällande även av arrendatorns

dödsbo. Vad som skall anses utgöra ett utvecklat eller utvecklingsbart företag beskrivs i förarbetena till 4 § jordförvärvslagen (1979:230) i dess lydelse före den 1 juli 1991. Till utvecklade och utvecklingsbara företag räknades enligt förarbetena sådana företag som har eller förväntas få en sådan kombination av resurser att de vid en fortlöpande tillämpning av känd teknik kan producera jordbruksprodukter till lägsta möjliga kostnad, samtidigt som inkomstmålet för i jordbruket sysselsatta kan uppnås, se prop. 1978/79:85 s. 23.

Arrendenämnden skall ge tillstånd till överlåtelse om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Att arrendet avser ett s.k. historiskt arrende kan enligt förarbetena tala för tillstånd att överlåta arrendet. Detta gäller, enligt vad som uttalas i motiven, särskilt om den tilltänkte arrendatorn rent faktiskt redan tar del i jordbruksdriften på arrendestället. Omständigheter som talar mot tillstånd är att arrendet inte är förenat med rätt till förlängning eller att jordägarens självinträde är nära förestående och detta inte är oskäligt mot den nye arrendatorn. Vid tillståndsprövningen skall göras en bedömning av de sociala skäl som talar för och emot en överlåtelse. Även jordbrukspolitiska hänsyn kan tas, se prop. 1983/84:136 s. 60 f, 186 och 202.

Till skydd för arrendatorns investeringar (se avsnitt 2.4.2 nedan) har införts en särskild rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten för det fall att arrendenämnden lämnat arrendatorn tillstånd till en investering som innebär att en åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället skall vidtas som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet. Arrendatorn kan tillgodogöra sig investeringens värde genom att hembjuda den till jordägaren eller överlåta arrenderätten till en ny arrendator och därvid även överlåta investeringen till efterträdaren. Överlåtelseätten gäller också för senare arrendator som förvärvat arrendestället och investeringen.

## 2.4.2 Investeringar

Genom lagstiftning om investeringar har i jordabalken införts en principiell skyldighet för jordägaren att utföra investeringar som påfordras av en myndighet (9 kap. 17 a § jordabalken). Bestämmelsen trädde i kraft den 1 januari 1985 och är tillämplig även på avtal ingångna före ikraftträdandet. Investeringskyldigheten inträder om en myndighet riktat krav i anledning av verksamheten på arrendestället med stöd av reglerna bl.a. på områden som arbetarskyddet, djurskyddet samt hälso- och miljöskyddet och investeringen behövs för att arrendatorn skall kunna fortsätta använda arrendestället för det avsedda ändamålet. Om myndigheten meddelat ett totalt förbud för en viss verksamhet är jordägaren dock inte skyldig att utföra någon investering. Verkan av ett sådant förbud får enligt förarbetena lösas mot bakgrund av allmänna avtalsrättsliga grundsatser, se prop. 1983/84:136 s. 91.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet prövas av arrendenämnden, både arrendatorn och jordägaren kan begära arrendenämndens prövning. För att jordägaren skall vara skyldig att bygga krävs att den nya anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Investeringskyldighet föreligger inte heller beträffande verksamhet som är förbjuden enligt arrendeavtalet. Om en myndighet kräver en investering för att arrendatorn skall få fortsätta att hålla djur på gården, men arrendeavtalet stadgar förbud mot djurhållning, är jordägaren således inte skyldig att utföra investeringen. Om jordägaren inte fullgör sin investeringskyldighet får arrendatorn själv utföra investeringen. I sådant fall har arrendatorn rätt till ersättning när arbetet slutförts, om kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden. Ökar arrenderättens värde på grund av investeringen, har jordägaren rätt till höjning av arrendavgiften enligt 9 kap. 22 § jordabalken. Om jordägaren inte är skyldig att avhjälpa en brist enligt bestämmelsen, kan arrendatorn få nedsättning av avgiften eller säga upp avtalet.

Jordägarens byggnadsskyldighet omfattar byggnad, täckdikning eller annan anläggning. Skyldigheten inträder när ny- eller ombyggnad måste utföras trots ett omsorgsfullt utfört underhållsarbete. Är en byggnad eller anläggning undantagen arrendatorns underhållsskyldighet, bortfaller även jordägarens byggnadsskyldighet. Vad gäller täckdikning kvarstår dock byggnadsskyldigheten även om underhållsskyldigheten är bortavtalad. Utgångspunkten för bestämmelsen är att byggnadsskyldigheten endast omfattar de byggnader som fanns på arrendestället vid arrendeperiodens början. Jordägaren är således inte skyldig att utöka byggnadsbeståndet.

År 1995 infördes som nämnts ovan generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället. Reglerna infördes i syfte att ytterligare stärka arrendatorernas ställning och innebär i huvudsak följande. När parterna i ett arrendeförhållande inte kan enas i frågan om en investering skall göras på arrendestället eller de närmare villkoren för den, skall arrendatorn kunna ansöka om tillstånd till investeringen hos arrendenämnden. Sådant tillstånd skall ges om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av att investering sker överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd. Om tillstånd lämnas och arrendatorn därefter utför investeringen på egen bekostnad, skall han ha rätt att överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Jordägaren skall dock först erbjudas att i stället lösa in den aktuella investeringen. Om jordägaren på detta sätt löser in en investering, har han rätt till skälig höjning av arrendeavgiften. Om jordägaren inte vill lösa in investeringen har den frånträdande arrendatorn rätt att överlåta denna till den tillträdande arrendatorn. Denna rätt gäller vid sidan av arrendatorns rätt att föra bort investeringar som tillhör honom från arrendestället.

### 2.4.3 Arrendeavgiften

Enligt 9 kap. 9 § jordabalken skall arrendeavgiften vid förlängning av arrendeavtal utgå med skäligt belopp. Numera anges i lagtexten att arrendeavgiften skall bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Före 1979 fanns inga anvisningar i lagtexten om vad som skulle anses vara skäligt belopp. I förarbetena angavs att utgångspunkten skulle vara arrendenivån för jämförliga arrenden (ortsprinsnivån) samt, om denna inte kunde fastställas, vad arrendatorer i allmänhet kunde antas vara beredda att betala (marknadsprincipen), se prop. 1970:20 del B s. 868. Arrendenämnden kan inhämta yttrande från länsstyrelsen beträffande ett arrendeställes avkastningsförmåga, se 17 § 2 st. lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Arrendenämnden har vidare alltid möjlighet att göra en ren skälighetsbedömning, se prop. 1978/79:183 s. 35.

LRF:s arrenderåd har den 20 oktober 2001 antagit en modell för beräkning av avkastningsförmåga som rekommendation till arrendemarknadens parter att användas vid bedömning av avkastningsvärde inför förlängning av arrendeavtal. Syftet med rekommendationen är att underlätta för parterna så att de frivilligt tillkomna förlängningsavtalen skall öka och så få arrendeavtal som möjligt skall behöva prövas av arrendenämnd. Beräkningsmodellen skall bli föremål för utvärdering inom ca ett år. Beräkningsmodellen är tillämpbar på såväl gårdsarrenden som sidoarrenden oberoende av fastighetens storlek. I rekommendationen slås fast att det inte går att kalkylmässigt räkna fram rätt arrende men väl en avkastningsförmåga som, tillsammans med arrendeavtalets innehåll och övriga omständigheter, kan tjäna som underlag för bedömning av skäligt arrende. I rekommendationen uttalas bl.a. följande. Avkastningsberäkningens syfte är att visa den ekonomiska nytta arrendatorn har av de resurser som jordägaren upplåter till honom. Jordägarens kostnader saknar därför betydelse för avkastningsberäkningen och skall därför inte beaktas i avkastningskalkylen utan under

övriga omständigheter. Arrendatorns investeringar, inklusive eget arbete, skall beaktas endast utifrån faktiskt nedlagda nominella kostnader med en normal planenlig avskrivningstid. Avkastningsförmågan skall bedömas för de olika nyttigheterna i fastigheten var för sig (jordbruk, jakt/fiske, bostäder m.m.). Kalkylförutsättningarna bör ligga så nära faktiska förhållanden på fastigheten som möjligt men anpassning till normala förhållanden (varmed avses en för fastigheten och trakten normal drift och en normalt driftig arrendator) bör ske där så krävs.

#### 2.4.4 Tvister

För arrendetvister finns två parallella system. Vissa tvister prövas först av arrendenämnden. Arrendenämndens beslut kan överklagas till fastighetsdomstolen, vars avgörande i vissa fall kan överklagas till hovrätten. Andra tvister prövas först i fastighetsdomstolen och kan sedan överklagas på sedvanligt sätt till hovrätt och Högsta domstolen. De tvister som prövas i arrendenämnd är bl.a. fråga om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende samt fastställande av villkoren för sådan förlängning, fråga om uppskov med avträde samt frågor om byggnadsskyldighet för jordägaren och investeringstillstånd för arrendatorn. Arrendenämnden har också till uppgift att medla i arrendetvister och kan även vara skiljenämnd i arrendetvister.

För förfarandet vid arrendenämnderna gäller bestämmelserna i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen) och när bestämmelse inte finns i den lagen, förvaltningslagen (1986:223). Förfarandet är mer informellt än vid domstolar i allmänhet. I de flesta avgöranden deltar intressledamöter som utsetts av organisationerna på arrendemarknaden. Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader, även vid vissa skiljetvister.

Vid förfarande i fastighetsdomstol gäller i huvudsak vad som är föreskrivet om allmän domstol.

## 2.5 Något om fideikommiss

Friköpsfrågan är av intresse för bl.a. arrendatorer vid fideikommisssegendomar eller avvecklade fideikommiss. Mark som ingår i eller har ingått i en fideikommiss berörs av stiftelseförordnanden som förbjuder avyttring. Något bör därför nämnas angående förhållandet mellan förslaget till friköpslag och sådana stiftelseurkunder.

Under främst 1600- och 1700-talen instiftades till förmån för viss eller vissa släkter ett ganska stort antal fideikommiss, innebärande att viss egendom för all framtid skall bevaras oförminskad och följa en bestämd arvsordning. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa, som inte får överlåtas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Normalt innebär fideikommissförordnandet vidare att egendomen skall övergå till avliden innehavares närmaste manlige släkting med förstfödsrätt och att varje innehavare skall besitta egendomen för sin livstid.

Sedan 1810 får nya fideikommiss i fast egendom inte instiftas.

Enligt lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss är huvudregeln att de nu angivna fideikommissen skall avvecklas när den person som den 1 januari 1964 var innehavare av fideikommisset avlider. Avvecklingen skall ske under medverkan av en särskild nämnd, fideikommissnämnden. Genom avvecklingslagen har öppnats möjlighet för innehavare av fideikommiss att överföra fideikommisssegendomen till aktiebolag.

1990 års arrendekommitté ansåg att en lag om friköpsrätt i likhet med t.ex. lagen om avveckling av fideikommiss skulle bryta enskilda stiftelseförordnanden utan att detta behöver anges i någon särskild bestämmelse. Arrendatorns rätt enligt en lag om friköpsrätt skulle således medföra generellt företräde framför de inskränkningar som enligt stiftelseurkund och andra förordnanden gäller beträffande avyttring av mark.

När det gäller andra stiftelser kan stiftelseurkunden i likhet med förhållandena vid fideikommiss utgöra hinder mot ett friköp. 1990 års arrendekommitté uttalade i förslaget till friköpslag (SOU 1991:85 s. 73) att utgångspunkten även i fråga



om dessa stiftelser bör vara att den föreslagna lagen tar över eventuella inskränkningar i möjligheterna att avyttra egendom.



## 3 Kartläggningen

Uppdraget har varit att kartlägga förekomsten av historiska arrenden, definierade på det sätt som 1990 års arrendekommitté gjorde. Det lagförslag som 1990 års arrendekommitté lade fram avsåg främst jordbruksarrenden på vilken arrendatorn hade sin stadigvarande bostad men skulle under vissa förutsättningar också kunna omfatta bostadsarrende som kunde härledas ur ett historiskt jordbruksarrende. Från bostadsarrenden bortses här. Kartläggningen gäller således, förenklat uttryckt, gårdsarrenden som inte sedan 1900 brukats av jordägaren och som innehafts av den nuvarande arrendatorn eller någon honom närstående under de senaste 40 åren. Kartläggningen skulle inriktas på eventuella förändringar i antalet historiska arrenden, frivilliga överenskommelser om friköp, storleken på kvarvarande historiska arrenden, villkoren i arrendeavtalen samt tvister mellan avtalsparterna.

### 3.1 Tillvägagångssättet

Att få fram de efterfrågade uppgifterna är av naturliga skäl inte lätt. Någon tillgänglig statistik beträffande förekomsten av och storleken på de historiska arrendena finns inte. Som utgångsmaterial har använts den statistik som redovisats av Friköpsutredningen i SOU 1986:52, Friköp vid historiskt arrende, och som återges i följande avsnitt. I motiven till 1990 års arrendekommittés förslag till friköpslag hänvisas till denna statistik.

Uppgifter har inhämtats genom dels en enkät som ställts till samtliga arrendenämnder i landet samt dels en enkät som ställts till Föreningen Sveriges Jordbruksarrendatorer (SJA), Sveriges Jordägareförbund, Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Statens Fastighetsverk, Uppsala universitet samt landets samtliga tretton stift. Enkäten har vidare ställts till Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer och Södra Östergötlands arrendatorsförening, vilka föreningar inte är medlemmar i SJA. Uppsala Universitets arrendatorsförening, som inte heller är medlem i SJA, har i allt väsentligt ställt sig bakom de uppgifter som lämnats av SJA och Uppsala Universitet. Uppgifterna har kompletterats genom muntliga kontakter i flera fall. Vidare har förekommit kontakter med Jordbruksverket. De båda enkäterna bifogas som bilaga 1 och 2.

### 3.2 Tidigare statistik

Friköpsutredningen påpekar i betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiska arrenden att det närmast är en omöjlighet att få fram exakta siffror angående antalet historiska arrenden. Friköpsutredningen gjorde emellertid vissa beräkningar som återges nedan. Några senare beräkningar har inte gjorts. 1990 års arrendekommitté hänvisade i sitt betänkande som utgavs fem år senare till Friköpsutredningens beräkningar.

I det följande återges Friköpsutredningens redovisning av sina beräkningar beträffande antalet historiska arrenden (SOU 1986:52, Friköp vid historiskt arrende, s. 71–74).

#### Statistik i stort<sup>1</sup>

Landets totala åkerareal uppgick 1981 till ca 3 milj, hektar. Av denna fanns 98 % på företag (företag = inom jordbruk, skogsbruk, husdjursskötsel, frukt- och trädgårdsodling bedriven verksamhet under en och samma driftsledning) med mer än 2 hektar åkermark. Antalet företag med

---

<sup>1</sup> Jordbruksstatistisk årsbok 1984 s 20.

åkerareal större än 2 hektar uppgick år 1983 till 113 888, av vilka 52 % var helt eller delvis arrenderade. Över hälften av företagen hade högst 20 hektar åkermark medan knappt 3 % hade mer än 100 hektar. Omkring 95 000 företag brukades av enskilda personer. Av åkerarealen, som uppgick till 2 941 000 hektar var 42 % arrenderad. Denna andel har ökat under senare år. 20,1 % av åkerarealen fanns på företag med mer än 100 hektar. Den genomsnittliga storleken på företagen var år 1983 25,8 hektar.

Av antalet företag (113 888) var 18 350 helt arrenderade och 40 764 delvis arrenderade. Bland de helt arrenderade företagen hade 9 029 företag en åkerareal av 20 hektar eller mer. Motsvarande siffra inom gruppen delvis arrenderade utgjorde 23 636.

#### Aktuella gårdsarrenden

Gårdsarrenden som innehafts av samma släkt i "generation efter generation" står i centrum för diskussionen om friköpsrätt. Sådana förekommer, som tidigare sagts, företrädesvis hos kyrkan, staten, akademier, fideikommiss, avvecklade fideikommiss samt bland vissa stiftelser. Men även enskilda jordägare kan ha långvariga förhållanden med arrendatorer inom samma släkt. Något större antal torde det dock inte röra sig om.

De beräkningar som görs nedan avseende antalet gårdsarrenden inom de olika ägarkategorierna gör inte anspråk på att vara exakta. Det är närmast en omöjlighet att få fram sådana siffror. Avsikten med beräkningarna är endast att söka få en uppfattning om det ungefärliga antalet arrendatorer som teoretiskt sett skulle kunna beredas möjlighet till friköp. Utgångspunkten för beräkningen är således att arrendet i fråga skall ha brukats i generation efter generation, dvs. det finns ett krav på tidsinnehav och släktskap. Det är i och för sig ett grovt mått. Det antal arrendatorer som i praktiken skulle kunna komma i fråga är

dock inte lätt att nu beräkna. Antalet blir beroende av hur de närmare kriterierna för historiskt arrende bestäms.

#### Kyrkan

Kyrkan är en av landets större markägare. Det taxerade värdet av kyrkans jordbruksfastigheter (1981) är 2 668 miljoner kr<sup>2</sup>. Markarealen uppgår till ca 555 000 hektar. Av denna mark är ca 464 000 produktiv mark<sup>3</sup>. Jordbruksmarken uppgår till drygt 90 000 hektar.

År 1981 fanns ca 3 200 brukningsenheter<sup>4</sup>. Av dessa hade ungefär 1 800 enheter bostadshus. Omkring 1 700 av enheterna hade en storlek av 20 hektar eller mer. När det gäller frågan om arrendegårdarna varit i bruk under samma släkt i flera generationer finns ingen statistik. I Lunds stift anges att det gäller ett mycket litet antal fall, ca 10. I Uppsala uppskattas andelen till 10-15 %. Om man godtar siffran 10 för Lund och för övriga räknar med Uppsala-siffran 15 % skulle antalet kunna röra sig om ca 200.

#### Staten

Domänverket har 655 gårdsarrenden<sup>5</sup>, 1 200 sidoarrenden och ca 200 kronotorp (1983). Den totala jordbruksmarken uppgår till 68 000 hektar. Taxeringsvärdet på fastigheterna är 1 104 miljoner kr. Arrendeintäkterna uppgick år 1983 till 37,7 miljoner kr, varav 19,2 miljoner kr eller drygt 50 % återfördes till jordbruken i form av underhåll och investeringar.

Storleken på gårdsarrendena varierar från 20–30 hektar till 400 hektar.

Någon statistik på "historiska" arrenden finns inte. Domänverket har emellertid ett antal gårdar, företrädesvis i södra Sverige, som arrenderats av samma släkt i flera generationer. Uppskattningsvis rör det sig om ca 10–15 %,

---

<sup>2</sup> Stencil, Stiftsnämnden i Härnösand, 1982.

<sup>3</sup> Verksamhetsberättelse 1982/83, Uppsala Stiftsnämnds skogsförvaltning.

<sup>4</sup> Stencil, statistik inhämtad från stiftsnämnden i Uppsala.

<sup>5</sup> Domänverkets verksamhetsberättelse, Division Nyttjanderätter 1983.

dvs. 70–80 gårdar. Dessa är relativt stora och i många fall kulturellt intressanta.

#### Akademier

Härmed avses de arrenden som ligger under Uppsala universitets förvaltning. Lunds universitet har bara ett fåtal arrenden, vilka i detta sammanhang är försumbara. Under universitetsförvaltningen i Uppsala ligger ca 225 gårdsarrenden<sup>6</sup>. Därtill kommer ca 100 sidoarrenden, huvudsakligen rationaliseringsobjekt. Den totala arrendearealen är 14 146 hektar; arealen av sidoarrendena uppgår till ca 1 000 hektar. Arealstorleken på arrendegårdarna varierar från 7 hektar till 683 hektar. Av arrendeintäkterna återinvesteras ca 75 %. De flesta av arrendatorerna kan peka på brukande i flera generationer – i varje fall tre generationer bakåt. Uppskattningsvis gäller detta omkring 200.

#### Fideikommiss och avvecklade fideikommiss

Enligt Sveriges jordägareförbund kan antalet gårdsarrenden vid existerande fideikommiss uppskattas till 300–400. Beträffande avvecklade fideikommiss torde man kunna räkna med ungefär 200. Det totala antalet gårdsarrenden för denna ägarkategori skulle således utgöra omkring 600.

#### Stiftelser

Ett antal stiftelser av skilda slag är jordägare. Någon tillgänglig statistik över antalet gårdsarrenden finns inte. Antalet gårdsarrenden, som skulle kunna betecknas som historiska, rör sig grovt gissat om maximalt 100.

Friköpsutredningen fann vid sina beräkningar av antalet historiska arrenden att dessa arrenden uppgick till omkring 1 200 stycken. Av det totala antalet arrenderade eller delvis arrenderade företagen ( $18\,350 + 40\,764 = 59\,114$ ) utgjorde de historiska arrendena alltså en mycket ringa del, närmare bestämt 2 %. Av

---

<sup>6</sup> Uppgiften erhållen från akademifogden, Uppsala universitet.

de helt arrenderade företagen utgjorde de historiska arrendena drygt 6 % enligt Friköpsutredningens beräkningar.

### 3.3 Allmänna utvecklingstendenser inom jordbruket

När det gäller att bedöma om de historiska arrendena kommer att minska i framtiden är det av intresse att jämföra med allmänna utvecklingstendenser inom jordbruket. Friköpsutredningens redovisning av vissa statistiska uppgifter inleds med en redovisning av statistik i stort som avser vissa förhållanden 1981. Nedan redovisas viss statistik som inhämtats från Jordbruksverket. Merparten av uppgifterna återfinns i Jordbruksstatistisk årsbok 2002. Andra uppgifter har inhämtats genom direktkontakt med Jordbruksverket.

I Jordbruksstatistisk årsbok 2002 anges att åkerarealen år 1900 uppgick till 3 300 000 hektar. Åkerarealen ökade fram till 1950 och uppgick då till 3 700 000 hektar. Ökningen skedde bl.a. på bekostnad av ängen. Därefter har åkerarealen minskat, för att år 2001 uppgå till 2 747 000 hektar. År 1944 uppgick antalet jordbruksföretag till nära 300 000 (296 227). Jordbruksföretagen har därefter blivit allt större varför antalet företag minskat kraftigt. Det totala antalet företag med mer än 2,0 hektar åker år 2001 var 74 300. Sedan 1996 har antalet företag minskat med 16 200. Antalet helt ägda företag har minskat och utgör numera något mindre än hälften av det totala antalet företag. Regionalt hade Värmlands län 1999 den högsta andelen helt ägda företag med 58 % av det totala antalet företag i länet. Andelen delvis arrenderade företag 1999 utgjorde 40 % av samtliga företag. Företag med både ägd och arrenderad mark var vanligast på Gotland med 52 % av det totala antalet företag. Andelen helt ägda företag 1999 var högst i gruppen 2,1–10,0 hektar med 76 % av totalantalet företag i gruppen. Andelen sjunker med ökad åkerareal och var 15 % i grupperna över 50,0 hektar.

Andelen helt ägda företag har således minskat vilket åskådliggörs genom följande tabell. Jordbruksverket gör bedömningen att antalet helt ägda företag kommer att fortsätta att minska



medan antalet delvis ägda och helt arrenderade inte kommer att minska i samma grad. LRF har påpekat att sidoarrendena dominerar och att antalet gårdsarrenden minskar.

Antal företag	1961	1981	1999
Totalt	232 920 (100%)	115 136 (100%)	80 119 (100%)
Helt ägda	160 471 (69%)	55 503 (48%)	37 402 (47%)
Helt arrenderade	30 727 (13%)	18 185 (16%)	10 425 (13%)
Delvis arrenderade	41 722 (18%)	41 448 (36%)	32 292 (40%)

### Arealer

Den totala åkerarealen år 2001 var som framgått cirka 2,7 miljoner hektar. År 1999 svarade de helt ägda företagen för 25 % och de delvis arrenderade för 55 % av åkerarealen. Sedan 1996 har antalet företag varje år minskat i de storleksgrupper där åkerarealen är mindre än 100 hektar åkermark och ökat i storleksgruppen över 100 hektar. Andelen företag med högst 10 hektar åkermark är högst i Västernorrlands och Norrbottens län där omkring hälften av företagen fanns i detta storleksintervall år 2001. Den högsta andelen företag med mer än 100 hektar åkermark fanns i Svealands slättbygder med Södermanlands län (19 %) och Östergötlands län (17 %) främst. De största genomsnittliga arealerna per företag återfanns år 2001 i Södermanlands län med 61,0 hektar, Östergötlands län med 57,1 hektar, Uppsala län med 55,4 hektar och Västmanlands län med 54,2 hektar per företag. Lägst låg Kronobergs län med 18,8 hektar, Västernorrlands län med 21,0 hektar samt Jämtlands län med 22,6 hektar per företag. Genomsnittet för hela riket var 36,3 hektar, vilket var närmare ett hektar mer än föregående år.

Som kommer att framgå nedan varierar de historiska arrendena kraftigt i storlek. Jordbruksverket har på fråga uppgett att det inte känner till några riktlinjer för vad som är lämplig storlek

på en brukningsenhet samt att lönsamheten torde variera efter vilken driftsinriktning som gäller för brukningsenheterna och vilken jordbrukspolitik som bedrivs. Det finns ingen generell regel för att ange lönsamheten på brukningsenheter/företag. Detsamma gäller beträffande minsta areal för att kunna livnära sig på ett jordbruksföretaget. Av totalt ca 80 000 brukningsenheter år 1999 beräknades ca 20 000-25 000 kräva heltidsarbete av en eller flera brukare.

#### *Driftsinriktning och arbetsbehov*

I Jordbruksstatistisk årsbok 2002 anges att det svenska jordbruket är relativt specialiserat. Ungefär 21 400 företag var växtodlingsföretag år 2000 (de flesta av dessa var jordbruksväxtföretag), 29 700 var husdjursföretag (där nötkreatursföretagen dominerade) och endast 7 000 var blandföretag (med övervikt för husdjursskötsel). Knappt 19 000 jordbruksföretag – 25 % av samtliga jordbruksföretag – klassificerades som småbruk, vilket innebär att de har ett arbetsbehov under 400 standardtimmar. Det är en kraftig minskning från föregående år, då andelen uppgick till 38 %. Minskningen motsvaras av en ökning för företag med växtodling där andelen företag utgör 28 % mot 18 % föregående år. De företag som klassificeras som småbruk torde, enligt vad som uttalas i årsboken, spela en mycket liten roll för brukarnas försörjning. Skillnaden i driftsinriktning var stor mellan olika delar av landet. I de fyra nordligaste länen var omkring 45 % av jordbruken småbruk. Bland övriga driftsinriktningar dominerade husdjursskötsel. En hög andel småbruk fanns också i Värmland (43 %). I Svealand och norra Götaland finns en tämligen homogen grupp län – Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Örebro och Västmanlands län – med hög andel växtodlingsföretag och få småbruk. Västra Götalands län representerar i det här avseendet nästan genomsnittet för riket. I södra Sverige finns å ena sidan skogslän som Jönköpings och Kronobergs län med mycket hög andel husdjursföretag, obetydlig andel växtodlings- och blandföretag

och jämfört med grannlänen en hög andel småbruk. Å andra sidan finns Skåne län, som med sin tonvikt på växtodling på många sätt liknar "Mälardalskapen". Knappt hälften av de svenska jordbruksföretagen, närmare 36 000, har ett arbetsbehov under 800 standardtimmar. Även med hänsyn tagen till att verklig arbetstid inte är detsamma som standardiserat arbetsbehov kan dessa företag, enligt uttalanden i årsboken, endast anses utgöra deltidjordbruk. Där påpekas vidare att om man sätter gränsen för heltidjordbruk vid 1 600 standardtimmar blir antalet heltidjordbruk ca 24 000. Endast ca 5 300 företag är så stora, över 4 000 standardtimmar, att anställd arbetskraft kan antas spela någon större roll på företagen. Skillnader i arbetsbehov mellan företag med olika driftsinriktning var stora. Husdjursföretagen har ganska ofta arbetsbehov över 1 600 timmar, vilket är ovanligt för växtodlingsföretagen (som dock har större säsongvariation över året).

Av den ovan redovisade statistiken framgår att utvecklingen går mot större brukningsenheter. Vid kontakter med LRF och Jordbruksverket har denna utvecklingstrend bekräftats.

### 3.4 Förekomsten av historiska arrenden

De uppgifter som redovisas nedan har inhämtats genom de enkäter som nämndes inledningsvis.

Merparten av de tillfrågade har förklarat att antalet historiska arrenden har minskat. Någon annan uppfattning har inte framförts. Som framgått ovan är det svårt att få en heltäckande bild av antalet historiska arrenden och förändringarna i antalet under den senaste 15-årsperioden. Dels är den uppskattning som gjordes av Friköpsutredningen osäker, dels är den uppskattning som kan göras utifrån den nu genomförda kartläggningen osäker. Det är emellertid tydligt att antalet historiska arrenden har minskat och fortsätter att minska. Det är också tydligt att många av de kvarvarande historiska arrendena avser relativt små markområden. Anledningen till att de historiska arrendena minskar kan till övervägande del tillskrivas rationaliseringar i

jordbrukat. Antalet brukningsenheter har minskat och fortsätter att minska. Historiska arrenden upphör dels genom att arrendatorn får friköpa arrendet eller bostadshuset med tomtmark, dels genom att arrendatorn lämnar gården av åldersskäl och inte har någon närstående som vill överta arrendet, dels genom att det historiska arrendet tillförs sidoarrende i sådan utsträckning att det historiska arrendet inte längre kan sägas vara huvuddelen av arrendet till följd varav arrendestället inte längre faller under definitionen för historiska arrenden.

### 3.4.1 Antalet historiska arrenden

Några exakta siffror rörande historiska arrenden har inte varit möjliga att ta fram. Kartläggningen har gett ett visst underlag som kan sammanfattas och beskrivas genom följande beräkning.

#### *Kyrkan*

De 13 stiftens har lämnat följande uppgifter angående förekomsten av historiska arrenden. Med friköp avses frivilliga överenskommelser om friköp av arrendestället, med avträdande avses att arrendatorn lämnat arrendestället på grund av hög ålder eller av annat skäl, med friköp av byggnad avses att arrendatorn köpt byggnader och mindre markområde, ofta benämnt s.k. hästgård.

Stift	Kvarvarande historiska arrenden	Historiska arrenden som upphört sedan Friköpsutredningens beräkning
Göteborgs stift	Ca 25 medelareal 35 ha	Antalet har minskat, till 90% genom friköp, till 10% genom avträdanden
Karlstads stift	2 8 resp. 12 ha	Ca 45 friköp, ett fåtal avträdanden, ett fåtal friköp av byggnad
Linköpings stift	Ca 10	4-5 friköp, 3-4 avträdanden
Luleå stift	0	
Lunds stift	Knappt 20	Inga friköp sedan 1989
Strängnäs stift	8 15-80 ha	19 friköp, 7 avträdanden, 5 friköp av byggnad
Uppsala stift	Ca 22 medelareal 60 ha	4 friköp, 0 avträdande, 0 friköp av byggnad
Visby stift	2 30 och 98 ha	3 friköp, 3 avträdanden, 0 friköp av byggnad
Västerås stift	11 32-133 ha	10 friköp, varav 3 friköp av byggnad, 9 avträdanden
Växjö stift	Ca 20 5-50 ha	Antalet har minskat dels genom friköp, dels genom avträdanden (vanligast)
Stockholms stift	4 35-94 ha	4 friköp, några avträdanden, 5 friköp av byggnad
Skara stift	45 50-400 ha	Sedan 1993 ca 10 friköp, 25 avträdanden och 20 friköp av byggnad. Fler friköp under 1970- och 1980-talet.
Härnösands stift	1 29 ha	Sedan 1970 ett 20-tal friköp, ett tjugotal avträdanden, några friköp av byggnad

Antalet historiska arrenden inom kyrkan uppgår således till omkring 180 stycken. Friköpsutredningen beräknade antalet

historiska arrenden inom kyrkan till 200. Den beräkningen gjordes med utgångspunkt i förhållandena inom Lunds och Uppsala stift. Så gott som samtliga stift har uppgett att antalet historiska arrenden har minskat, några har uppgett att antalet har halverats och Västerås stift har angett att de minskat från 30 till 11, d.v.s. till en tredjedel. Det får därmed anses klarlagt att antalet historiska arrenden på mark som ägs av kyrkan har minskat och att den siffra som angavs av Friköpsutredningen troligen var lågt beräknad.

#### *Staten*

Statens Fastighetsverk (SFV) bildades 1993. Riksantikvariat-ämbetet valde då ut ett femtiotal kungsgårdar och militära boställen, som skulle förvaltas av SFV. Dessa kulturegendomar hade tidigare förvaltats av Domänverket och AssiDomän. Synpunkter har inhämtats från SFV och avser därför främst utvecklingen efter 1993. Genom riksdagsbeslut FIU8 1991/92 s. 14, rskr. 107 1991/92) har fastslagits att egendomarna skall bevaras och utvecklas inför framtiden med staten som ägare. Det läggs därför stor vikt vid att det ursprungliga markinnehavet skall bibehållas och om möjligt återskapas.

SFV har uppgett att det finns omkring 20 historiska arrenden inom dess verksamhetsområde, att de har minskat sedan 1986, att omkring 10 stycken friköpts före 1993 samt att uppskattningsvis 30 stycken historiska arrenden upphört att vara historiska arrenden av andra orsaker sedan 1986, främst på grund av arrendatorsbyte. Medelarealen för de historiska arrendena är 145 ha, den största egendomen är 316 ha och den minsta 4 ha.

#### *Akademier*

Uppsala akademiförvaltning har uppgett att antalet historiska arrenden minskat från omkring 200 till ca 40 stycken. Storleken

på dessa arrenden varierar mellan 23 och 219 ha med ett genomsnitt på ca 70 ha.

#### *Fideikommiss och avslutade fideikommiss samt stiftelser i övrigt*

Det har inte gått att få fram några uppgifter som kan bedömas som säkra. Friköpsutredningen uppskattade antalet historiska arrenden vid fideikommiss till omkring 400 och vid avslutade fideikommiss till 200. Antalet historiska arrenden vid stiftelser i övrigt uppskattades till 100. De tillfrågade som kan uttala sig angående antalet har svarat i huvudsak följande. SJA (Sveriges Jordbruksarrendatorers förbund) har uppgett: Antalet historiska arrenden bedöms ha minskat framförallt genom utförsäljningar från kyrka och stat men även på gods genom självinträde och försäljning till andra än arrendatorerna. Willands arrendatorförening har uppgett att det finns 31 historiska arrenden inom dess verksamhetsområde och att 16 sådana arrenden har upphört sedan 1990. Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer har svarat att antalet historiska arrenden hos privata jordägare minskat från 16 till 12 och att antalet historiska arrenden på mark som ägs av kyrkan minskat från 114 till 42. Södra Östergötlands arrendatorförening har svarat att antalet historiska arrenden inom dess verksamhetsområde kan uppskattas till mellan 50-100 stycken och att de minskat med 50 % den senaste tioårsperioden. LRF har uppgett att antalet historiska arrenden minskar genom strukturrationalisering inom jordbruket. Sveriges Jordägarförbund har efter en rundringning till sina medlemmar uppskattat att antalet historiska arrenden hos förbundets medlemmar under den senaste tioårsperioden har minskat med ca 25 %. Som konkreta exempel har nämnts följande förhållanden. Vid Björnstorp och Svenstorp har funnits nio historiska arrenden, i dag återstår två. De andra arrendena har upphört i samband med att arrendatorn slutat. Vid Trolle-Ljungby har funnits 49 historiska arrenden, i dag återstår 32 stycken. Vid Koberg fanns för 20 år sedan 9 historiska arrenden. I dag finns inga arrenden kvar som skulle omfattas av de kriterier

som angavs i förslaget till friköpslag. De flesta arrendena vid Koberg var små. När de gamla arrendatorerna slutade var ingen i den yngre generationen villig att ta över. I flera fall har en uppgörelse lett till att den gamla arrendatorn fått bo kvar i bostaden trots att arrendet upphört. Ingen arrendator har tvingats flytta från trakten.

Friköpsutredningen beräknade antalet historiska arrenden enligt följande:

Kyrkan	200
Staten	70–80
Uppsala universitet	200
Fideikommiss och avvecklade fideikommiss	600
Stiftelser	100

Sammanfattningsvis kan anföras att det otvivelaktigt är så att antalet historiska arrenden har minskat. Det är svårt att slå fast hur många historiska arrenden som återstår men en försiktig uppskattning är att det rör sig om ungefär 180 stycken inom kyrkan, 20 stycken med statens som ägare, 40 stycken som ägs av Uppsala universitet, mindre än 400 vid fideikommiss och avvecklade fideikommiss samt högst 100 stycken som ägs av stiftelser i övrigt. Sammanlagt skulle det således finnas totalt omkring 750 historiska arrenden, vilket är en minskning med 450 stycken eller omkring en tredjedel sedan 1986. Allt tyder emellertid på att minskningen är större än en tredjedel, eftersom kyrkan troligen innehade fler än 200 historiska arrenden 1986.

Friköpsutredningen beräknade antalet historiska arrenden till mindre än 2 % av det totala antalet arrenderade eller delvis arrenderade företagen och till drygt 6 % av de helt arrenderade företagen. Med motsvarande jämförelse skulle de historiska arrendena i dag alltjämt utgöra knappt 2 % av de arrenderade eller delvis arrenderade företagen (42 717 stycken) och drygt 7 % av de helt arrenderade företagen (10 425 stycken).



### 3.4.2 Storleken på kvarvarande historiska arrenden

De kvarvarande historiska arrendena förefaller att relativt sett vara små. Det har från flera håll framhållits att upphörandet av historiska arrenden ligger i linje med den pågående struktur-rationaliseringen inom jordbruket. I takt med att utvecklingen går mot större brukningsenheter upphör historiska arrenden dels genom att bostadshus och mindre tomtmark säljs medan åkermarken läggs samman med annan brukningsenhet, dels genom att en enhet som tidigare varit att betrakta som ett historiskt arrende tillförs sidoarrende i sådan utsträckning att den del av arrendestället som uppfyller kriterierna för ett historiskt arrende inte längre är den övervägande delen.

Enkäten har gett följande resultat angående storleken på de kvarvarande historiska arrendena. Storleken varierar mycket, det finns exempel på allt mellan något enstaka hektar till flera hundra hektar. Som konkreta exempel kan nämnas Statens Fastighetsverks uppgift om historiska arrenden mellan 4 och 316 hektar och Skara stift vars största historiska arrende omfattar 400 hektar. Som en genomsnittlig storlek nämns siffror mellan 40 och 70 hektar. Siffrorna skall jämföras med den ovan redovisade statistiken angående jordbrukets struktur i stort. Genomsnittet på jordbruksfastigheterna är 36,6 hektar. Historiska arrenden förekommer således bland såväl mindre som större brukningsenheter.

### 3.4.3 Villkor i arrendeavtalen

#### 3.4.3.1 Allmänt

I kartläggningen har ställts frågan om avtalen vid s.k. historiska arrenden allmänt sett skiljer sig från avtalen vid andra slag av arrenden. Frågan har i huvudsak besvarats nekande. Willands arrendatorförening och Södra Östergötlands Arrendatorsförening har framhållit att de dispositiva reglerna i jordabalken behandlas olika i olika kontrakt och framhåller att rätten till jakt

och fiske ofta avtalats bort, varvid viltskador kan orsaka problem. Södra Östergötlands arrendatorsförening har vidare framhållit att jordägaren ofta vill använda den arrenderade marken för uppläggning och transport av skogsprodukter utan ersättning till arrendatorn för skador.

#### **3.4.3.2 Särskilt angående graden av besittningsskydd**

Besittningsskyddet följer av tvingande lagstiftning i jordabalken. De historiska arrendena utgör enligt den definition som fastslagits gårdsarrenden. I uppdraget har angetts att särskild uppmärksamhet bör ägnas sådana villkor som bestämmer graden av besittningsskydd för arrendatorn. På grund härav har frågan om det förekommer att det besittningsskydd som följer av lag inskränks genom avtal vid historiska arrenden ställts under kartläggningen. Frågan har besvarats nekande. Det har dock påpekats det förekommer att en kommun söker dispens från besittningsskyddet med hänvisning till nära förestående ändrad markanvändning. Willands arrendatorförening har framhållit att jordägaren i stället kan försöka komma åt marken genom en oskäligen höjning av arrendeavgiften vilket kan leda till att en arrendator som inte orkar med en rättstvist slutar i förtid.

### **3.5 Tvister vid historiska arrenden**

#### **3.5.1 Förekommer tvister oftare vid historiska arrenden än vid andra arrenden?**

Under kartläggningen har samtliga arrendenämnder tillfrågats angående förekomsten av tvister vid historiska arrenden. Arrendenämnderna har undantagslöst uppgett att de så vitt de vet inte haft några tvister angående historiska arrenden under de senaste tio åren. Uppgiften förvånar något men förklaras genom att de bakomliggande förhållandena inte alltid presenteras för arrendenämnden. Flera arrendenämnder har också framhållit att den

omständigheten att ett arrende faller under kriterierna för historiska arrenden inte torde ha någon betydelse för prövningen i arrendenämnden varför sådana uppgifter inte heller framkommer under processen. (Jfr dock vad som anmärkts i avsnitt 2.4.1 angående uttalanden i förarbeten beträffande betydelsen av att ett arrende är ett s.k. historiskt arrende vid tvister om besittningsskydd och överlåtelse av arrende).

Willands arrendatorförening har redovisat material angående ett flertal tvister som berört historiska arrenden. Tvisterna har gällt arrendevillkor, ersättning för viltskador, jordägarens byggnadsskyldighet samt arrendatorns investeringskydd. Det har emellertid inte framkommit något som tyder på att avtalsförhållandena i formell juridisk mening skiljer sig från de förhållanden som gäller vid andra *gårdsarrenden*. Däremot skiljer sig förhållandena naturligtvis i hög grad från förhållandena vid jordbruksarrenden som inte omfattar bostad åt arrendatorn (sidoarrenden). Det bör också framhållas att det förhållande att ett gårdsarrende innehafts av en släkt i flera generationer och att även jordägarens släkt varit densamma under lång tid kan påverka det känslomässiga förhållandet mellan parterna och kanske i vissa fall leda till fler och mer infekterade tvister än i arrendeförhållanden där arrendatorn och jordägaren inte har en gemensam historia.

### 3.5.2 Gäller tvisterna andra frågor än vid andra arrenden?

Det har framhållits att tvisterna när det gäller historiska arrenden skiljer sig från tvister i andra arrendeförhållanden på det sätt att historiska arrenden avser *gårdsarrenden* vilket helt naturligt ger andra tvister än arrenden avseende sidoarrenden eller bostadsarrenden. Det har också påpekats att det föreligger ett missförhållande mellan jordägarsidan och arrendatorsidan genom att jordägaren har större ekonomiska resurser att driva tvister i högre instans och genom att de enskilda jordägarna ofta har många arrendatorer och därigenom har bättre juridiska kunskaper och mer rutin i förhandlingsteknik. Vidare har framhållits att

arrendatorn befinner sig i en mer ofri situation och har mycket mer att förlora. Vidare har Willands arrendatorförening framhållit att en friköpsrätt skulle medföra ett jämviktsförhållande mellan parterna som skulle vara av godo även om något friköp inte aktualiserades.

Från arrendatorsföreningar har anförts bl.a. följande. De vanligaste tvistefrågorna gäller myndigheters föreläggande, oftast angående djurstallars utformning och gödselhantering eller vem som skall svara för olika åtgärder, (9 kap. 17 a §, 18 § och 21a § jordabalken). Det har också givits exempel på tvister angående arrendevillkor. Från arrendatorsföreningar har framhållits att det förekommer olika uppfattningar angående fördelning av mjölkkvoter och EU-ersättning för främjande av biologisk mångfald. Vidare har framförts att arrendeavgifterna i allt högre grad stegrats mot nivåer som gäller för sidoarrenden trots att arrendatorerna i generationer själva svarat för större delen av moderniseringar och nyinvesteringar.

## **3.6 Förändringar under 1990-talet**

### **3.6.1 Frivilliga överenskommelser om friköp**

Det förekommer frivilliga överenskommelser om friköp. Framförallt har kyrka, stat och Uppsala universitet sålt ut flera historiska arrenden, se ovan. Även vid fideikommiss och tidigare fideikommiss har förekommit frivilliga överenskommelser om friköp. Det har emellertid också bl.a. från LRF och Jordägareförbundet framhållits att den yngre generationen ofta inte varit intresserad av att ta över arrendegården när den gamle arrendatorn gått i pension varför arrendet då upphört.

### **3.6.2 Friköp omfattande endast bostadshus på arrendestället**

Det har förekommit friköp som omfattat endast bostadshuset och något eller ett par hektar mark, så kallade hästgårdar.

### **3.6.3 Förskjutningar i arrendevillkoren**

Från arrendatorsföreningar har framhållits att EU:s regelverk med mjölkkvoter och miljöstöd har tillkommit under 1990-talet. Det har påpekats att miljöstödet är tänkt som ett stöd till brukaren för att hålla matpriserna nere medan det från jordägarhåll ansetts att miljöstödet höjer fastighetens värde.



## 4 Slutsatser

### 4.1 Allmänt

Som redan angetts i samband med redovisningen av kartläggningen har det varit mycket svårt att få fram ett mera omfattande och relevant underlag. Det förtjänar att anmärkas att tidigare remissbehandlingar visat att en klar majoritet av remissinstanserna avstyrkt införandet av en friköpslag. Under min kartläggning har framkommit att inställningen hos de organisationer som tillfrågats under kartläggningen är oförändrad. SJA har påpekat att flertalet av deras medlemsföreningar inte har några, eller endast ett fåtal, historiska arrenden. Enligt SJA förekommer historiska arrenden framförallt vid gods i Södermanland och Skåne samt inom Uppsala Universitets arrendatorsförening. Det måste framhållas att det under kartläggningen framkommit att det av de berörda intressenterna endast är Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer och Södra Östergötlands arrendatorsförening som efterfrågar en friköpslag. Å andra sidan är intresset från deras sida av en sådan lag på intet sett mindre i dag än vad det var när frågan senast utreddes.

Det kan finnas anledning att erinra om vad Friköpsutredningen anförde i SOU 1986:52 s. 89 f:

Det är tydligt att de skäl, som kan anföras för att ytterligare stärka de nu nämnda arrendatorernas ställning, är sociala i vid mening. Med detta menar utredningen inte att gruppen skulle bestå av särskilt svaga och utsatta personer. Då

utredningen talar om sociala skäl "i vid mening", tänker den främst på vad man kan kalla personliga skäl. Det är fråga om människor som – själva och genom tidigare släktled – har brukat sina arrendegårdar så länge, att de kan göra anspråk på en särskild hänsyn. Det är också just detta motiv som kommer fram i riksdagsmotionerna och i lagutskottets betänkande. Det är, skriver utskottet, förståeligt att dessa arrendatorer strävar efter att få till stånd den trygghet för framtiden som ett ägande av arrendestället för med sig.

Utredningen anser det viktigt att slå fast, att det bara är det nu angivna skälet som kan anföras för en särslagstiftning. Man kan inte påstå att dessa arrendatorer har en osäkrare ställning än andra. Samma skyddsregler gäller ju för dem som eljest. Snarast torde det vara så att innehavare av historiska arrenden i praktiken har suttit säkrare än andra arrendatorer, med ett kortare innehav. Men just det långa innehavet är samtidigt en faktor som kan anföras för en särreglering.

#### **4.2 Skiljer sig avtalsförhållandena vid historiska arrenden från de förhållanden som gäller vid andra arrenden?**

Det har inte framkommit något som talar för att avtalsförhållandena vid de historiska arrendena i formell juridisk mening skiljer sig från de förhållanden som gäller vid andra *gårdsarrenden*, d.v.s. jordbruksarrenden som omfattar bostad åt arrendatorn. Givetvis skiljer sig förhållandena från andra typer av arrenden såsom *sidoarrenden*, varmed avses alla andra fall av jordbruksarrenden. Detta är emellertid ett förhållande som beror på gårdsarrendets speciella karaktär mer än på det förhållandet att arrendet uppfyller kriterierna för att klassificeras som ett historiskt arrende. Den omständigheten att arrendet omfattar bostad åt arrendatorn påverkar i hög grad rätten till förlängning och överlåtelse av arrenderätten (jfr avsnitt 2.4.1). Vidare blir frågor om fastställande av arrendeavgift, byggnadsskyldighet och



investeringsrätt ofta mer komplexa när arrendet omfattar bostad. Det bör också framhållas att det förhållandet att arrendatorn bor på arrendestället självfallet påverkar hans emotionella bindning till arrendestället.

När det gäller ett historiskt arrende kan den omständigheten att ett gårdsarrende innehafts av en släkt i flera generationer och att även jordägarens släkt varit densamma under lång tid påverka det känslomässiga förhållandet mellan parterna. I vissa fall kan detta kanske leda till fler och mer infekterade tvister än i arrendeförhållanden där arrendatorn och jordägaren inte har en gemensam historia.

### **4.3 Finns det en obalans mellan avtalsparterna vid historiska arrenden som kan hänföras till de historiska arrendenas särskilda karaktär?**

Från Willands arrendatorförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer och Södra Östergötlands arrendatorsförening, vilka tre arrendatorsföreningar inte ingår i SJA, har framhållits att det finns en sådan obalans. Det har påpekats att jordägaren har en starkare ekonomisk ställning samt en större erfarenhet från tvister som ger ett övertag. Härtill kommer att arrendatorn är mer utsatt och har mer att förlora. Dessa argument kan inte lämnas utan avseende. För arrendatorn är arrendestället både hem och inkomstkälla, medan det för jordägaren i allmänhet endast representerar en del av det totala markinnehavet. En arrendatorförening har till och med sträckt sig så långt som till att uttala att för att få bort obalansen skall det inte förekomma arrende över huvud taget utan all mark skall ägas av brukaren.

Jag har tagit del av några beslut i tvister som rör förhållanden vid historiska arrenden. Det är svårt att se att tvisterna har sin grund i de särskilda förhållanden som föreligger vid historiska arrenden. Däremot är det givet att om arrendatorn förlorar kan han uppleva nederlaget som större om det gäller ett historiskt arrende än om det gäller ett vanligt arrende. – En arrendator som hindras från att överlåta arrendet till en nära släkting kan

naturligtvis uppleva detta mer smärtsamt om arrendestället varit i samma släkt under flera generationer än om arrendatorn saknar en längre tradition i trakten.

#### **4.4 Kommer antalet historiska arrenden att förändras i framtiden?**

Som redovisats ovan går utvecklingen mot allt större brukningsenheter. Jordbruksverket antar att den utvecklingen kommer att fortsätta. Det finns därför all anledning anta att antalet historiska arrenden kommer att fortsätta att minska. Vissa arrenden kan antas upphöra när den nuvarande arrendatorn går i pension. Antalet historiska arrenden kan också antas minska genom dels köp av hela arrendeställen, dels köp av bostadshus med mindre tomtmark och dels genom sammanslagningar av flera arrenden. Om ett historiskt arrende tillförs ny mark i sådan omfattning att den del av arrendet som varit i samma släkt under flera generationer inte längre kan sägas utgöra merparten av arrendestället, kommer detta inte längre att uppfylla kriterierna för friköp enligt det befintliga lagförslaget. Beträffande den sistnämnda utvecklingstrenden bör dock framhållas att även om arrendet inte längre är sådant att det skulle ha omfattats av en friköpslag utformad enligt 1990 års arrendekommittés förslag kan arrendatorns bindning till arrendestället vara densamma som innan arealen utökades.

#### **4.5 Bör lagstiftningsfrågan utredas på nytt?**

Lagstiftningsfrågan har utretts vid flera tillfällen. Ett förslag till en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden har år 1991 utarbetats av 1990 års arrendekommitté. Regering och riksdag kom emellertid till slutsatsen att en friköpsrätt inte är motiverad. Som skäl härför anfördes dels lagändringar som stärkt arrendatorns ställning, dels att en friköpsrätt inte skulle tillgodose något angeläget allmänt intresse. Vidare angavs att en

lag om friköpsrätt inte var förenlig med egendomsskyddet i regeringsformen.

Den kartläggning som nu redovisas visar att antalet historiska arrenden har minskat och sannolikt kommer att fortsätta att minska. Den får också anses visa att de problem som finns vid historiska arrenden ofta kan förklaras av den omständigheten att det är fråga om gårdsarrenden; de tvister som förekommer hade kunnat förekomma även om arrendestället inte innehafts av samma släkt under lång tid. En del tvister kan ha sitt ursprung i att jordägaren inte själv brukat marken under lång tid varför många investeringar gjorts av arrendatorn. Detta är emellertid också en konsekvens av gårdsarrendets konstruktion och har inte så mycket att göra med om arrendet uppfyller kriterierna för historiskt arrende eller inte. Vidare bör framhållas att de problem som identifierats förefaller förekomma på arrenden hos vissa större privata jordägare medan arrendatorer hos kyrka, stat samt vid Uppsala universitet inte synes förespråka någon friköpsrätt. I takt med att bruksenheter blir allt större kan det också, som framhållits av bl.a. Lunds stift, befaras att en friköpsrätt i många fall skulle bli ett slag i luften eftersom köpeskillingen många gånger skulle bli så hög att det skulle vara svårt för arrendatorn att utnyttja en friköpsrätt. Friköpsfrågan drivs således av ett fåtal arrendatorer vilket måste påverka bedömningen av om frågan kan anses vara av allmänt intresse. Det bör emellertid framhållas att intresset hos dem det berör inte blivit mindre än tidigare.

Frågan om vad som skall anses vara ett allmänt intresse är ytterst en delvis politisk fråga. Det har framkommit att frågan om en friköpsrätt endast berör ett ringa antal fall. Antalet historiska arrenden har minskat under de senaste femton åren. Det kan antas att denna utveckling kommer att fortsätta. Vidare kan konstateras att arrendatorernas ställning stärkts genom flera lagändringar under de senaste decennierna. Det kan möjligen också ifrågasättas hur många bland de få arrendatorer som får antas ha en verklig önskan att friköpa sitt arrendestället som i praktiken skulle ha ekonomisk förmåga att göra så. Min slutsats

är därför att det inte finns tillräcklig anledning att utreda frågan om friköp av historiska arrenden på nytt.

# Bilaga 1

Malmö 2002-07-09

Till Föreningen Sveriges Jordbruksarrendatorer  
Willands arrendeförening  
Hallands arrendeförening  
Södra Östergötlands arrendeförening  
Sveriges Jordägareförbund  
Lantbrukarnas Riksförbund  
Statens Fastighetsverk  
Uppsala universitet  
Göteborgs stift  
Härnösands stift  
Karlstads stift  
Linköpings stift  
Luleå stift  
Lunds stift  
Skara stift  
Stockholms stift  
Strängnäs stift  
Uppsala stift  
Visby stift  
Västerås stift  
Växjö stift

På uppdrag av regeringskansliet har jag i oktober 2001 utsetts att biträda Justitiedepartementet med att utreda vissa frågor om historiska arrenden (Ju 2000:1). Uppdraget skall utföras i enlighet med de riktlinjer som framgår av bifogade promemoria. Det egentliga utredningsarbetet påbörjades under försommaren 2002.

Mitt uppdrag är att kartlägga förekomsten av och förhållandena vid s.k. historiska arrenden, definierade på det sätt som 1990 års arrendekommitté gjorde (definitionen återges i promemorian och innebär att ett historiskt arrende skall anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare och - som en förutsättning för friköp - att huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år innehafts av den nuvarande arrendatorn eller någon honom närstående). Utgångspunkten för min kartläggning är Friköpsutredningens beräkningar redovisade i SOU 1986:52 s. 77 ff). Enligt dessa beräkningar förekom det omkring 1.200 historiska arrenden hos följande jordägare: Kyrkan, 200 arrenden, staten 70–80 arrenden, Uppsala universitet 200 arrenden, existerande fideikommiss 300–400 arrenden, avvecklade fideikommiss ungefär 200 arrenden och stiftelser högst 100 arrenden. Det skulle vara av stort värde för mitt utredningsarbete att få svar på följande frågor. I den mån frågorna förutsätter en viss tidsrymd avses tiden efter Friköpsutredningens beräkning.

1. Hur många historiska arrenden finns inom Ert verksamhetsområde och hur stora är de enskilda arrendena?
2. Har antalet historiska arrenden förändrats?
3. Hur många historiska arrenden har upphört genom frivilliga överenskommelser om friköp?
4. Hur många historiska arrenden har upphört genom andra orsaker? Vilka är dessa orsaker?
5. I vilken utsträckning har det förekommit friköp som omfattat endast bostadshuset på arrendestället?
6. Hur stora är de kvarvarande historiska arrendena?

7. Hur stora är de historiska arrenden som upphört?
8. Skiljer sig avtalen vid s.k. historiska arrenden allmänt sett från avtalen vid andra slag av arrenden?
9. Förekommer det att det besittningsskydd som följer av lag inskränks genom avtal vid historiska arrenden?
10. Har det skett några förskjutningar i arrendevillkoren under 1990-talet?
11. Är det vanligare med tvister mellan parterna vid historiska arrenden än i andra arrendeförhållanden? Om ja, varför?
12. Förekommer det att tvister angående historiska arrenden gäller frågor hänförliga till besittningsskyddet?
13. Kan några tvister förklaras genom att det råder en obalans i förhållandet mellan avtalsparterna som kan hänföras till de historiska arrendenas särskilda karaktär? Om ja, utveckla om möjligt orsaken.

Jag är tacksam om Ni kan besvara frågorna så snart som möjligt och i vart fall före den 31 augusti 2002.

Med vänlig hälsning

Ylva Norling Jönsson  
Rådman i Malmö tingsrätt  
Box 265  
201 22 MALMÖ  
040-35 32 19, 0733-70 21 59





## Bilaga 2

Malmö 2002-07-08

Till    Chefen för Arrendenämnden i Stockholm  
          Chefen för Arrendenämnden i Västerås  
          Chefen för Arrendenämnden i Linköping  
          Chefen för Arrendenämnden i Jönköping  
          Chefen för Arrendenämnden i Växjö  
          Chefen för Arrendenämnden i Malmö  
          Chefen för Arrendenämnden i Göteborg  
          Chefen för Arrendenämnden i Örebro  
          Chefen för Arrendenämnden i Gävle  
          Chefen för Arrendenämnden i Sundsvall  
          Chefen för Arrendenämnden i Umeå  
          Chefen för Arrendenämnden i Luleå

På uppdrag av regeringskansliet har jag i oktober 2001 utsetts att biträda Justitiedepartementet med att utreda vissa frågor om historiska arrenden (Ju 2000:1). Uppdraget skall utföras i enlighet med de riktlinjer som framgår av bifogade promemoria. Det egentliga utredningsarbetet påbörjades under försommaren 2002.

Mitt uppdrag är att kartlägga förekomsten av och förhållandena vid s.k. historiska arrenden, definierade på det sätt som 1990 års arrendekommitté gjorde (definitionen återges i promemorian och innebär att ett historiskt arrende skall anses föreligga när det

är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare och - som en förutsättning för friköp - att huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år innehafts av den nuvarande arrendatorn eller någon honom närstående). Det skulle vara av stort värde för mitt utredningsarbete att få svar på följande frågor.

1. Hur många tvister angående arrenden har handlagts vid arrendenämnden under de senaste tio åren? Om möjligt, ange när tvisterna handlagts.
2. Hur många av dessa har gällt så kallade historiska arrenden? Om möjligt, ange när tvisterna handlagts.
3. Hur många av tvisterna angående historiska arrenden har gällt frågor hänförliga till besittningsskyddet?
4. Kan några tvister förklaras genom att det råder en obalans i förhållandet mellan avtalsparterna som kan hänföras till de historiska arrendenas särskilda karaktär?

Jag är tacksam om Ni kan besvara frågorna så snart som möjligt och i vart fall före den 31 augusti 2002.

Med vänlig hälsning

Ylva Norling Jönsson  
Rådman i Malmö tingsrätt  
Box 265  
201 22 MALMÖ  
040-35 32 19, 0733-70 21 59